
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及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分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。

閣下如對本通函之任何方面或將予採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有德祥企業集團有限公司（「本公司」）股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函旨在知會本公司股東有關本公司將於二零零九年六月八日舉行之股東特別大會。

ITC

ITC CORPORATION LIMITED
(德祥企業集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：372)

(認股權證代號：779)

- (1)可能進行之主要交易 –
認購保華集團有限公司之供股股份；
(2)更新根據購股權計劃授出購股權之10%限額；及
(3)更新發行股份及購回股份之一般授權

財務顧問

英高
財務顧問有限公司

本公司將於二零零九年六月八日（星期一）上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第252至255頁。無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按所列印之指示填妥，盡快交回本公司在香港之主要營業地點，地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓，惟無論如何，最遲於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

香港，二零零九年五月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
可能進行之保華供股事項	4
有關保華之資料及保華供股事項之理由	5
保華之業務回顧及前景 (摘錄自保華截至二零零八年九月三十日止 六個月之中期報告)	5
參與事項之理由	7
對本公司盈利、資產及負債之影響	7
承諾書及陳博士之分包銷	7
更新計劃授權限額	8
更新發行授權	9
更新購回授權	9
股東特別大會	10
推薦意見	10
其他資料	10
附錄一 — 保華集團之財務資料	11
附錄二 — 本集團之財務資料	172
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	234
附錄四 — 新購回授權之說明函件	238
附錄五 — 一般資料	240
股東特別大會通告	252
隨附函件	
— 代表委任表格	

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵意
「股東週年大會」	指	本公司於二零零八年九月三十日舉行之股東週年大會
「董事會」	指	董事會
「股本重組」	指	本公司日期為二零零九年三月十一日之通函所載本公司之股本重組，自二零零九年四月三日生效
「本公司」或「德祥」	指	德祥企業集團有限公司(股份代號：372)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行證券於聯交所主板上市
「可換股票據」	指	本公司於二零零七年十一月二日發行之本金總額200,000,000港元二零零九年到期之五厘息可換股票據，於最後實際可行日期仍未行使
「陳博士」	指	陳國強博士，本公司控股股東、主席兼執行董事，亦為保華之非執行董事
「董事」	指	本公司董事
「合資格人士」	指	具購股權計劃所賦予之涵意
「現有發行授權」	指	於股東週年大會上授予董事之一般授權，以配發、發行及處理新股份
「現有購回授權」	指	於股東週年大會上授予董事之一般授權，以行使本公司權力於聯交所購回股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零零九年五月十八日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易須遵守之標準守則
「新發行授權」	指	建議授予董事以行使本公司所有權力以配發、發行及以其他方式處理新股份之一般授權，惟有關股份數目不得超過本公司於批准上述授權之決議案獲通過當日已發行股本之20%
「新購回授權」	指	建議授予董事以行使本公司所有權力以購回股份之一般授權，惟所購回股份數目不得超過本公司於批准上述授權之決議案獲通過當日已發行股本之10%
「參與事項」	指	於最後實際可行日期，本公司透過其附屬公司建議全數接納就保華供股事項按其比例配獲之不少於809,025,130股保華供股股份暫定配額一事

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「保華」	指	保華集團有限公司(股份代號：498)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行證券於聯交所主板上市
「保華公佈」	指	保華有關(其中包括)保華供股事項所發出日期為二零零九年四月三十日之公佈
「保華董事會」	指	保華之董事會
「保華集團」	指	保華及其附屬公司
「保華供股事項」	指	建議以供股方式按每股保華供股股份0.12港元之認購價發行保華供股股份，比例為於記錄日期每持有一股保華股份可認購兩股保華供股股份
「保華供股股份」	指	根據保華供股事項將配發及發行不少於3,016,787,034股新保華供股股份及不多於3,588,897,924股新保華供股股份
「保華股份」	指	保華股本中每股面值0.10港元之普通股股份
「保華股東」	指	保華股份之持有人
「保華認股權證」	指	根據保華於二零零八年九月二十五日簽立之文據(認股權證代號：849)，合共251,398,919份上市認股權證，附帶權利可於直至二零零九年九月二十五日前隨時按初步認購價每股保華股份1.00港元(可予以調整)以現金認購251,398,919股保華股份，於最後實際可行日期均尚未予行使
「合資格保華股東」	指	保華公佈所界定之合資格股東
「記錄日期」	指	保華所公佈釐定合資格保華股東參與保華供股事項配額之日期
「更新發行授權」	指	建議將現有發行授權更新為新發行授權
「更新購回授權」	指	建議將現有購回授權更新為新購回授權
「更新計劃授權限額」	指	將於股東特別大會上提呈股東更新之購股權計劃項下之10%限額，據此，董事會可向各合資格人士授出購股權，以認購通過批准該更新之決議案當日已發行股份之最多10%
「更新」	指	更新發行授權、更新購回授權及更新計劃授權限額
「供股」	指	如本公司日期為二零零九年四月九日之通函所載，本公司以供股方式發行新股份
「供股股份」	指	根據供股將予配發及發行之538,951,624股新股份

釋 義

「計劃授權限額」	指	根據購股權計劃及本公司之其他該等計劃將授出之所有購股權獲行使而可能發行之股份數目上限，初步合共不得超過於股東批准購股權計劃當日已發行股份之10%，其後倘獲更新則不得超過股東批准更新限額當日之已發行股份之10%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年六月八日舉行之股東特別大會，會上將提呈決議案，以考慮及酌情批准參與事項及更新
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	於股本重組前後(視乎情況而定)德祥股本中之普通股股份
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年一月十六日採納之購股權計劃(於二零零七年九月十九日經修訂)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之香港公司收購及合併守則
「承諾書」	指	本通函「董事會函件」內「承諾書及陳博士之分包銷」一節所載本公司於二零零九年四月二十九日作出之不可撤回承諾
「包銷商」	指	中銀國際亞洲有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌經營就證券及期貨條例而言第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管業務之法團，並為保華之財務顧問，其非本公司關連人士
「認股權證」	指	根據本公司日期為二零零八年十一月五日發行之文據(認股權證代號：779)，於最後實際可行日期未行使之合共538,768,186份上市認股權證，附帶權利可於直至二零零九年十一月四日下午四時十分前隨時按認購價每股股份4.4港元(可予以調整)以現金認購26,938,409股股份
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「%」	指	百分比率



ITC CORPORATION LIMITED
(德祥企業集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：372)

(認股權證代號：779)

執行董事：
陳國強博士(主席)
周美華女士(副主席兼董事總經理)
陳國銓先生
陳佛恩先生
張漢傑先生
陳耀麟先生

獨立非執行董事：
卓育賢先生
李傑華先生
石禮謙，SBS, JP

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及
主要營業地點：
香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心30樓

敬啟者：

- (1)可能進行之主要交易 –
認購保華集團有限公司之供股股份；
(2)更新根據購股權計劃授出購股權之10%限額；及
(3)更新發行股份及購回股份之一般授權

緒言

本通函旨在向閣下提供：

- (a) 參與事項之詳情；
- (b) 更新之詳情；及
- (c) 股東特別大會通告。

可能進行之保華供股事項

保華董事會於二零零九年四月三十日宣佈，彼建議藉保華供股事項集資約362,000,000港元至約430,700,000港元(未扣除開支)，方式為以於記錄日期每持有一股已發行保華股份可認購兩股保華供股股份之基準，按認購價每股保華供股股份0.12港元發行不少於3,016,787,034股保華供股股份及不多於3,588,897,924股保華供股股份，股款須於接納時繳足。於最後實際可行日期，保華為本公司之聯營公司。

保華供股事項乃以(其中包括)於保華之股東特別大會上獲獨立保華股東批准為條件。有關保華供股事項之進一步詳情載於保華公佈。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司擁有404,512,565股保華股份權益，佔保華全部已發行股本約26.8%；以及67,418,760港元之保華認股權證。於最後實際可行日期之過去十二個月內，本公司並無購買任何保華股份。按現時於保華之權益計算，本公司將有權認購不少於809,025,130股保華供股股份。按每股保華供股股份0.12港元之基準，本公司根據參與事項將予支付之總代價不少於約為97,100,000港元，就此，上市規則項下適用於本公司之百分比率中有一項超過25%但少於100%。參與事項因而根據上市規則第14.06(3)條構成本公司之主要交易，須經股東於股東特別大會上批准。本公司根據參與事項應付之總代價擬由本公司之內部資源撥出現金支付。鑑於本集團之現金結餘及其他流動資產淨值及來自(其中包括)供股之所得款項淨額，董事相信本集團將有足夠資源以根據參與事項認購保華供股股份。

有關保華之資料及保華供股事項之理由

保華之主要業務包括港口及其他基建項目之開發及投資、與港口設施相關之土地及物業之開發及投資、庫務投資，以及通過其附屬公司保華建業集團有限公司進行之綜合性工程建設及相關物業服務。

以下載列保華集團於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止兩個年度及截至二零零八年及二零零七年九月三十日止六個月之綜合業績之摘要：

	截至三月三十一日 止財政年度		截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 (經審核) 千港元	二零零七年 (經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利	833,297	326,595	280,081	695,864
稅項(支出)抵免	<u>(315,186)</u>	<u>50,552</u>	<u>(152,233)</u>	<u>(268,827)</u>
除稅後溢利(未計少數股東權益前)	<u>518,111</u>	<u>377,147</u>	<u>127,848</u>	<u>427,037</u>

誠如保華公佈所述，鑑於近日香港股市蕭條，加上全球金融危機引致經濟前景暗淡，故保華董事認為保華於可見未來再進行股本集資之能力極不明朗。除保華供股事項外，保華董事會曾考慮於債券市場及股票市場以其他途徑集資。透過債券市場集資將增加保華集團之資本負債比率及利息負擔。股票市場方面，進行保華股份之私人配售(就其性質而言不包括現有保華股東)，同時會導致現有保華股東之權益即時被攤薄。保華董事會認為保華供股事項將有助保華集團壯大其股本基礎，並鞏固其財務狀況，以便日後於時機湧現時作出策略投資。保華供股事項將提供機會予合資格保華股東維持彼等各自於保華股權之比例，保華董事會因而認為透過保華供股事項集資符合保華及保華股東之整體利益。

保華公佈亦提及，保華供股事項之估計所得款項淨額將不少於約350,000,000港元但不多於約418,700,000港元，並將被用於保華集團於港口及港口相關業務之投資及撥作保華集團一般營運資金。

進一步詳情請參閱保華公佈。

保華之業務回顧及前景(摘錄自保華截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告)

財務業績

於回顧六個月期間，保華集團錄得綜合營業額約27.90億港元(二零零七年：24.32億港元)，與上個期間同期數字比較上升約15%，此升幅主要由於保華集團承建管理業務之收益增加所致。

董事會函件

與去年同期比較，保華集團之毛利上升5%至約1.69億港元(二零零七年：1.61億港元)。該毛利顯示毛利率約為綜合營業額之6%(二零零七年：7%)。保華集團之除稅前溢利約達2.80億港元(去年同期則為6.96億港元)。保華集團之除稅前溢利包括：

- (i) 承建管理、物業發展管理業務之收益淨額約4,000萬港元(二零零七年：4,900萬港元)；
- (ii) 港口及基建發展與物流業務之收益淨額約500萬港元(二零零七年：虧損淨額600萬港元)；
- (iii) 液化石油氣分銷收益淨額約1,000萬港元(二零零七年：虧損淨額300萬港元)；
- (iv) 庫務投資之收益淨額約1,600萬港元(二零零七年：3,100萬港元)；
- (v) 物業投資之收益淨額約3.2億港元(二零零七年：6.29億港元)；
- (vi) 物業買賣之虧損淨額約400萬港元(二零零七年：10萬港元)；
- (vii) 利息收入及其他收入約1,700萬港元(二零零七年：4,100萬港元)；
- (viii) 攤佔聯營公司及共同控制機構收益淨額約2,400萬港元(二零零七年：3,500萬港元)；
- (ix) 持作買賣投資之虧損淨額約3,500萬港元(二零零七年：收益淨額500萬港元)；
- (x) 公司及其他開支之淨額約7,500萬港元(二零零七年：6,100萬港元)；及
- (xi) 融資成本約3,800萬港元(二零零七年：2,400萬港元)。

保華股東應佔期間溢利淨額約為7,400萬港元(二零零七年：3.12億港元)，每股基本盈利為4.9仙(二零零七年：20.9仙)。該表現乃受保華集團之工程業務分部保華建業集團有限公司及其附屬公司盈利貢獻減少之影響，及與去年同期之4.16平方公里土地相比，本期間有一幅位於洋口港約1.95平方公里土地獲確認為投資物業及獲重新評估價值，而得到之溢利貢獻減少所致。

與保華集團於二零零八年三月三十一日之財政狀況相比，保華集團之總資產增加約15%至約118.95億港元(二零零八年三月三十一日：103.61億港元)，而流動資產淨值則減少47%至約7,200萬港元(二零零八年三月三十一日：1.37億港元)，主要原因是保華集團於洋口港項目之資本開支增加。因此，流動資產由相當於流動負債之1.04倍減少至1.02倍。計及溢利淨額約7,400萬港元(扣除已宣派之股息約1,300萬港元)及人民幣匯兌產生之盈餘約8,300萬港元後，保華股東應佔之權益增加6%至約35.88億港元(二零零八年三月三十一日：33.77億港元)，折合於二零零八年九月三十日每股2.38港元(二零零八年三月三十一日：每股2.24港元)。

經營業務之現金流出淨額約為1,300萬港元，投資活動之現金流出淨額約為3.24億港元，而融資活動之現金流入淨額則約為3.65億港元，導致回顧期內現金及現金等值項目淨額增加約2,800萬港元。

於二零零八年九月三十日，保華集團之資產淨值約為3,592,300,000港元。

前景

全球金融動盪無疑沖擊國際貿易，繼而影響中國之經濟增長。長江沿岸之運輸及物流業亦難以避免受其影響。預期總值人民幣4萬億元的刺激經濟方案將加大長江沿岸及長三角沿岸地區之主要基建開支。中國訂定推出多項社會及經濟政策措施，以透過擴大內需維持經濟增長動力。

董事會函件

保華將繼續實踐具有長線潛力的長江策略。保華將對當前港口投資之組合作出結構性調整，以配合其之財務能力。此舉可能導致若干現有港口投資之部份被分拆。近期主要焦點是增加流動資金。於回顧期內，保華透過收購長江流域八大港口之一的宜昌港51%之股權，向長江中游邁出謹慎之一步。是項積極投資將使保華港口及物流網絡與長江上游及其他區域得以接軌，形成更完善之大宗散貨網絡，並為股東帶來持續性的回報。

參與事項之理由

本公司為一間投資控股公司，直接及間接持有多間上市公司之策略性投資。本集團之主要業務包括投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。

根據保華截至二零零八年九月三十日止六個月之未審核財務資料，保華集團於截至二零零八年九月三十日止六個月之除稅後溢利有所減少，惟同期營業額則增長約14.7%。投資物業公平值變動之未實現收益受明顯影響，下降至截至二零零八年九月三十日止六個月約320,000,000港元，相對去年同期約628,000,000港元。然而，由於錄得收益，故保華之投資物業之價值仍續增長。

董事認為，參與事項之條款屬公平合理，因為可讓本集團維持彼於保華之股權之比例，並可隨保華集團之增長而分享得益。按此基準，董事會認為參與事項符合本集團及股東整體之利益。

對本公司盈利、資產及負債之影響

因參與事項，於緊隨保華供股完成後，本公司於保華之股權將維持不變，佔保華已發行股本總額之26.8%。

於緊隨參與事項後，本集團之盈利、資產及負債亦將不會受到重大影響，此乃由於在本集團之聯營公司賬目內入賬之809,025,130股保華供股股份(總代價約為97,000,000港元)之增幅將被現金及銀行結餘減少所抵銷。

倘德祥並無認購任何保華供股股份，則於保華供股完成後，其於保華之權益將被攤薄至保華之經擴大已發行股本總額約8.9%(假設概無保華可換股票據、認股權證及購股權所附帶換股權或認購權於記錄日期或之前獲行使)。於該攤薄情況下，根據於二零零八年九月三十日之賬目及記錄，本集團將錄得視作出售之虧損約773,800,000港元，而於保華之投資將根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」按可供銷售投資入賬，並於保華不再為本集團之聯營公司當日終止採用股本法。

承諾書及陳博士之分包銷

本公司已向保華及包銷商發出承諾書，據此，彼承諾(其中包括)本公司於承諾書日期實益擁有之保華股份及保華認股權證於記錄日期或二零零九年七月十六日(以較早者為準)將仍以本公司或其附屬公司之名義登記並由本公司實益擁有，而彼亦不行使(並促使其附屬公司不行使)本公司實益擁有之保華認股權證所附帶之認購權，至記錄日期或二零零九年七月十六日(以較早者為準)為止。若保華供股事項未能按其條款成為無條件，承諾書亦將告失效。德祥亦表明其意願，待按照上市規則之規定獲股東批准(如需要)後，彼將促使其附屬公司接納保華供股事項項下之暫定配額809,025,130股保華供股股份，而董事會亦擬按照上市規則之規定，建議股東於股東特別大會上投票贊成所提呈之決議案，批准參與事項。

董事會函件

本公司亦已獲陳博士知會，陳博士已與包銷商於二零零九年四月二十九日訂立一份分包銷協議。根據分包銷協議，陳博士同意(其中包括)認購或促使認購人認購最多909,025,130股保華供股股份(當中包括在本公司選擇不承購參與事項之809,025,130股保華供股股份)(佔緊隨保華供股完成後(假設概無保華可換股票據、認股權證及購股權所附帶換股權或認購權於記錄日期或之前獲行使)之保華經擴大已發行股本約20.1%)。

進一步詳情請參閱保華公佈。

更新計劃授權限額

本公司根據於二零零二年一月十六日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案採納購股權計劃(於二零零七年九月十九日經修訂)。

本公司可於股東大會上經股東通過普通決議案，更新計劃授權限額，惟更新之計劃授權限額不可超逾於股東批准更新計劃授權限額當日已發行股份總數之10%。凡之前根據任何現有計劃授出之購股權(包括根據有關計劃規則尚未行使、已註銷或已作廢或已行使之購股權)將不計算在更新計劃授權限額之限額內。

儘管如此，因按購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使之所有購股權獲行使及將獲行使，而將予發行之最多股份數目，不可超逾不時已發行股份總數之30%。

於二零零二年一月十六日(即採納購股權計劃之日)，已發行股份總數為630,960,774股，故計劃授權限額為63,096,077股股份。透過於二零零八年九月三十日通過之普通決議案，計劃授權限額已予更新至269,460,526股股份(即相當於二零零八年九月三十日當日已發行股份約10%)。

於最後實際可行日期，假設供股已完成，本公司已發行673,689,530股股份及根據購股權計劃之尚未行使購股權可以每股股份7.7港元(可予以調整)之行使價可能將予發行合共9,730,000股股份。

假設在股東特別大會前並無進一步發行(根據供股發行供股股份除外)或購回股份而供股已完成，當股東於股東特別大會上批准更新計劃授權限額後，本公司可授出之購股權可供持有人認購合共67,368,953股股份(即相當於股東特別大會當日已發行股份約10%)。

按經股東於二零零八年九月三十日更新計劃授權限額有未動用之購股權，涉及之購股權一經授出，於最後實際可行日期可賦予持有人權利認購合共26,946,052股股份。就此而言，所有未動用之購股權將於股東特別大會上批准更新計劃授權限額後失效，而本公司不得再以未動用之購股權進一步授出任何購股權。如授出購股權將導致按購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使之購股權獲行使及將行使，而將予發行之股份數目超逾不時已發行股份總數之30%，本公司便不會授出購股權。

本公司相信，更新計劃授權限額可讓本公司更能達到購股權計劃之目的，即向對本公司作出貢獻及提升本集團利益而努力不懈之合資格人士，提供激勵或報酬。董事認為更新計劃授權限額對本集團及股東整體有利，並可使本集團於處理授出購股權予合資格人士時更具彈性。

更新計劃授權限額需待下列各項獲履行後，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過更新計劃授權限額之普通決議案；及

- (b) 聯交所上市委員會批准按購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃而將予發行之股份(即相當於通過批准更新計劃授權限額之決議案當日已發行股份之10%)上市及買賣。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准按購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃行使購股權而將予發行之股份(即最多為通過批准更新計劃授權限額之決議案當日已發行股份之10%)上市及買賣。

更新發行授權

於股東週年大會上，董事獲授現有發行授權以配發、發行及處理新股份，數目最多達本公司於該大會舉行日期之已發行股本總面值20%。於股東週年大會舉行日期，已發行股份為2,694,605,269股，因此，根據現有發行授權最多可發行538,921,053股新股份。

自股東週年大會以來及截至最後實際可行日期止，並無動用現有發行授權。

供股於二零零九年五月二十二日完成後，已發行股份數目將為673,689,530股股份，包括因行使認股權證而發行之股份。本公司按每五股股份獲配一份認股權證之基準向股東有條件發行紅利認股權證之詳情見於本公司日期為二零零八年十月二十一日之章程。

為(a)取代現有發行授權以反映於股本重組及供股完成後已發行股本之變動；及(b)讓董事將來可靈活及酌情發行新股份，董事向股東提呈一項普通決議案以授出新發行授權，致使董事可行使本公司權力以發行新股份，數目最多達本公司於股東特別大會日期之已發行股本總面值20%。

雖然現有發行授權自股東週年大會獲批准以來未予動用，惟董事認為，完成供股後，現有發行授權不足以提供所需之財務靈活性，供本集團有效營運及在機會出現時及時進行集資。以更新發行授權方式擴大配發、發行或以其他方式處理之股份數目，可得更大緩衝，對本集團及股東整體皆有利。

上市規則第13.36(4)(a)、(b)或(c)條規定，(其中包括)一般授權於下屆股東週年大會前之任何更新須於(包括但不限於)任何控股股東就批准更新發行授權提呈之決議案放棄投贊成票及獨立財務顧問向股東提供意見之情況下進行。

上市規則第13.36(4)(e)條規定，如發行人按其股東之現有股權比例(包括因法律或監管理由被剔除之海外股東)向其股東發售或發行證券(如供股及紅利認股權證之情況)，則發行人毋須遵守上市規則第13.36(4)(a)、(b)或(c)條以便發行人可於緊隨之後更新其一般授權，致使該款額佔於更新後一般授權之未使用部份與緊接證券發行前一般授權之未使用部份相同。由於更新發行授權乃因進行供股而建議，故上市規則第13.36(4)(e)條適用。因此，毋須獨立財務顧問發表意見，及概無股東須就批准更新發行授權之提呈決議案放棄投票。

待更新發行授權獲股東批准後，並假設本公司於股東特別大會舉行日期當日或之前將不會發行或購回其他股份(根據供股發行供股股份除外)，且本公司之已發行股本並無其他改變，而供股已完成，則於股東特別大會舉行日期已發行股份將為673,689,530股，即倘更新發行授權獲股東於股東特別大會上批准，根據新發行授權董事將獲授權配發及發行最多134,737,906股股份。

更新購回授權

於股東特別大會上，將會以普通決議案方式提呈授予董事一項一般及無條件授權，以行使本公司所有權力於聯交所購回數額最多達本公司於通過上述決議案當日之已發行股本總面值10%之股份。

董事會函件

本公司現時並無任何計劃購回股份。購回僅會於董事相信有關購回對本集團及股東有利時方會進行。考慮到市場狀況瞬息萬變，新購回授權可為董事提供更大靈活性，以提升本公司之資產淨值及／或其每股盈利。本通函附錄四載有一份說明文件，其中載列上市規則所規定之新購回授權資料。

股東特別大會

召開將於二零零九年六月八日(星期一)上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行之股東特別大會之通告載於本通函第252頁至第255頁，將會提呈決議案以酌情考慮批准參與事項及更新。

隨附供股東於股東特別大會上使用之代表委任表格。倘若閣下未能出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格列印之指示將表格填妥，並盡快而無論如何於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前將表格交回本公司在香港之主要營業地點，地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

推薦意見

董事認為參與事項按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准參與事項。儘管如上文所述陳博士已於二零零九年四月二十九日與包銷商訂立分包銷協議，然而，彼並不被視為於保華供股中擁有重大權益，因彼已向本公司表明將行使其作為控股股東之權利，就提呈之決議案投贊成票。於最後實際可行日期，據董事所深知、所悉及所信及經一切合理查詢，概無股東於保華供股中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就參與事項放棄投票。

經考慮(其中包括)新發行授權及新購回授權之條款，董事認為更新符合本集團及股東之整體利益，且屬公平合理。因此，董事建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈之相關普通決議案，以批准更新。

根據上市規則之規定，於股東特別大會上向股東提呈之所有決議案均須以按股數投票方式進行表決。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函各附錄內之其他資料及召開股東特別大會之通告。

此致

列位股東 台照
及列位可換股票據及／或認股權證持有人 參照

代表董事會
德祥企業集團有限公司
主席
陳國強博士
謹啓

二零零九年五月二十一日

1. 保華集團財務資料概要

以下為摘錄自保華截至二零零八年三月三十一日止年度之年報之保華集團截至二零零八年三月三十一日止三年之經審核綜合業績及財務狀況；以及摘錄自保華截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告之保華集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績及財務狀況：

業績

	經審核 截至三月三十一日止年度			未經審核 於九月三十日	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
營業額	<u>5,502,543</u>	<u>4,643,712</u>	<u>3,242,806</u>	<u>2,789,918</u>	<u>2,431,662</u>
除稅前溢利	833,297	326,595	367,128	280,081	695,864
稅項(支出)抵免	<u>(315,186)</u>	<u>50,552</u>	<u>(52,804)</u>	<u>(152,233)</u>	<u>(268,827)</u>
期間/年度溢利	<u>518,111</u>	<u>377,147</u>	<u>314,324</u>	<u>127,848</u>	<u>427,037</u>
以下人士應佔：					
保華股權持有人	359,982	345,665	278,861	74,063	312,160
少數股東權益	<u>158,129</u>	<u>31,482</u>	<u>35,463</u>	<u>53,785</u>	<u>114,877</u>
	<u>518,111</u>	<u>377,147</u>	<u>314,324</u>	<u>127,848</u>	<u>427,037</u>

資產及負債

	經審核 於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
總資產	10,361,473	7,621,447	5,981,678
總負債	<u>(6,252,163)</u>	<u>(4,372,598)</u>	<u>(2,971,741)</u>
	<u>4,109,310</u>	<u>3,248,849</u>	<u>3,009,937</u>
以下人士應佔：			
保華股權持有人	3,377,085	2,771,852	2,570,632
附屬公司之以股份支付款項儲備	5,280	981	137
少數股東權益	<u>726,945</u>	<u>476,016</u>	<u>439,168</u>
	<u>4,109,310</u>	<u>3,248,849</u>	<u>3,009,937</u>

2. 保華集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核賬目

下表為摘錄自保華截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告之保華集團未經審核綜合財務報表，連同賬目之相關附註。

簡明綜合收益表

截至2008年9月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至9月30日止六個月	
		2008	2007
		千港元	千港元
			(重新列賬)
營業額	3	2,789,918	2,431,662
銷售成本		(2,620,604)	(2,270,447)
毛利		169,314	161,215
其他收入	4	41,491	50,807
行政費用		(162,907)	(135,763)
分銷成本		(26,028)	(22,199)
其他費用		(46,895)	(1,843)
融資成本		(38,343)	(23,630)
投資物業公平價值之變動收益	9	319,572	628,449
出售聯營公司權益之收益		—	3,459
攤佔聯營公司業績		23,854	35,341
攤佔共同控制機構業績		23	28
除稅前溢利	5	280,081	695,864
稅項	6	(152,233)	(268,827)
期間溢利		<u>127,848</u>	<u>427,037</u>
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		74,063	312,160
少數股東權益		53,785	114,877
		<u>127,848</u>	<u>427,037</u>
分派	7	<u>12,833</u>	<u>22,467</u>
每股盈利	8		
基本		<u>4.9港仙</u>	<u>20.9港仙</u>
攤薄		<u>4.9港仙</u>	<u>20.5港仙</u>

簡明綜合資產負債表

於2008年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2008 千港元	經審核 31.3.2008 千港元
非流動資產			
投資物業	9	1,687,316	1,230,351
物業、機械及設備	10	713,943	718,611
發展中項目	11	3,619,171	3,281,039
發展中物業		107,860	172,031
預付租賃款項		223,168	78,770
商譽		64,693	63,969
其他無形資產		62,737	61,402
聯營公司權益	12	788,602	744,213
共同控制機構權益		2,010	1,987
可供出售投資		814	1,081
一年後到期之應收貸款		32,888	32,222
應收遞延代價		2,906	2,863
		<u>7,306,108</u>	<u>6,388,539</u>
流動資產			
物業存貨	13	540,817	173,626
預付租賃款項		2,394	2,343
存貨		25,497	20,171
一年內到期之應收貸款		30,000	18,000
應收關連公司款項		315,829	296,753
應收聯營公司款項		57,920	59,777
應收客戶合約工程款項		263,384	201,589
應收賬款、訂金及預付款項	14	2,481,926	2,421,568
持作買賣投資		44,456	61,255
可供出售投資		56,635	56,635
衍生金融工具		22,899	22,268
可退回稅款		1,607	3,261
已抵押銀行存款		113,152	34,269
短期銀行存款		374,940	438,878
銀行結存及現金		256,966	162,541
		<u>4,588,422</u>	<u>3,972,934</u>

	附註	未經審核 30.9.2008 千港元	經審核 31.3.2008 千港元
流動負債			
應付客戶合約工程款項		754,953	804,442
應付賬款及應計開支	15	2,325,483	1,903,832
應付聯營公司款項		180,306	50,291
應付少數股東款項		22,840	1,041
應付關連公司款項		138,969	133,051
應付稅項		96,434	103,987
一年內到期之銀行及其他借款	16	997,638	839,410
		<u>4,516,623</u>	<u>3,836,054</u>
流動資產淨值		<u>71,799</u>	<u>136,880</u>
總資產減流動負債		<u>7,377,907</u>	<u>6,525,419</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款	16	1,240,069	966,198
應付可換股票據		124,804	120,551
應付少數股東款項		77,336	—
遞延稅項負債	17	1,511,730	1,329,360
		<u>2,953,939</u>	<u>2,416,109</u>
		<u>4,423,968</u>	<u>4,109,310</u>
資本及儲備			
股本	18	150,839	150,709
儲備		3,436,870	3,226,376
本公司之股權持有人應佔權益		3,587,709	3,377,085
附屬公司之以股份支付款項儲備		4,633	5,280
少數股東權益		831,626	726,945
總權益		<u>4,423,968</u>	<u>4,109,310</u>

簡明綜合權益變動表
截至2008年9月30日止六個月

	本公司股權持有人應佔												附屬公司		合計	
	股本	股份溢價	特別儲備	資本儲備	投資重估儲備	其他儲備	匯兌儲備	可換股票據儲備	以股份支付款項儲備	認股權證儲備	保留溢利	小計	之以股份支付款項儲備	股東權益		少數
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2007年4月1日(經審核)	149,171	415,627	124,695	(343,326)	(590)	4,794	74,260	-	21,962	-	2,325,259	2,771,852	981	476,016	-	3,248,849
因換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	29,161	-	-	-	-	29,161	-	6,843	-	36,004
可供出售投資之公平價值減少	-	-	-	-	(255)	-	-	-	-	-	-	(255)	-	(145)	-	(400)
攤估聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	13,438	-	-	-	-	13,438	-	-	-	13,438
直接於權益確認之收入(開支)淨額	-	-	-	-	(255)	-	42,599	-	-	-	-	42,344	-	6,698	-	49,042
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	312,160	312,160	-	114,877	-	427,037
可供出售投資減值時撥回	-	-	-	-	809	-	-	-	-	-	-	809	-	-	-	809
出售一項投資時撥回	-	-	-	-	-	(2,743)	(200)	-	-	-	-	(2,943)	-	-	-	(2,943)
出售一家聯營公司權益時撥回	-	-	-	-	-	-	650	-	-	-	-	650	-	373	-	1,023
期內確認收入(開支)總額	-	-	-	-	554	(2,743)	43,049	-	-	-	312,160	353,020	-	121,948	-	474,968
已購回及取消股份	(183)	(5,954)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,137)	-	-	-	-	(6,137)
確認以股份支付款項之費用	-	-	-	-	-	-	-	-	9,706	-	-	9,706	2,482	-	-	12,188
已歸屬購股權失效時撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	(551)	-	551	-	-	-	-	-
根據購股權計劃發行股份	796	22,961	-	-	-	-	-	-	(4,097)	-	-	19,660	-	-	-	19,660
一家附屬公司根據購股權計劃發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(189)	1,739	-	1,550
發行股份開支	-	(293)	-	-	-	-	-	-	-	-	(293)	-	-	-	-	(293)
攤估聯營公司其他儲備	-	-	-	-	-	1,804	-	-	-	-	-	1,804	-	-	-	1,804
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,467)	(22,467)	-	-	-	(22,467)
一家附屬公司分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,430)	(14,430)
可換股票據股權部分之確認	-	-	-	-	-	-	-	8,482	-	-	-	8,482	-	-	-	8,482
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63,742	-	63,742
於2007年9月30日(未經審核)	149,784	432,341	124,695	(343,326)	(36)	3,855	117,309	8,482	27,020	-	2,615,503	3,135,627	3,274	649,015	-	3,787,916
於2008年4月1日(經審核)	150,709	438,714	124,695	(343,326)	709	10,638	295,462	8,482	28,260	-	2,662,742	3,377,085	5,280	726,945	-	4,109,310
因換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	62,385	-	-	-	-	62,385	-	15,632	-	78,017
可供出售投資之公平價值減少	-	-	-	-	(236)	-	-	-	-	-	-	(236)	-	(31)	-	(267)
攤估聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	20,563	-	-	-	-	20,563	-	41	-	20,604
直接於權益確認之收入(開支)淨額	-	-	-	-	(236)	-	82,948	-	-	-	82,712	-	-	15,642	-	98,354
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74,063	74,063	-	53,785	-	127,848
期內確認收入(開支)總額	-	-	-	-	(236)	-	82,948	-	-	-	74,063	156,775	-	69,427	-	226,202
確認以股份支付款項之費用	-	-	-	-	-	-	-	-	10,928	-	-	10,928	436	-	-	11,364
已歸屬購股權失效時撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,990)	-	9,990	-	-	-	-	-
附屬公司已歸屬購股權失效時撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	312	312	(499)	187	-	-
根據購股權計劃發行股份	130	1,651	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,781	-	-	-	1,781
根據附屬公司購股權計劃發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(584)	4,273	-	3,689
發行股份開支	-	(210)	-	-	-	-	-	-	-	-	(210)	-	-	-	-	(210)
攤估聯營公司其他儲備	-	-	-	-	-	41,038	-	-	-	-	-	41,038	-	-	-	41,038
確認為分派之股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,833	(12,833)	-	-	-	-
一家附屬公司分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,402)	(12,402)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,604	-	4,604
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,592	-	38,592
於2008年9月30日(未經審核)	150,839	440,155	124,695	(343,326)	473	51,676	378,410	8,482	29,198	12,833	2,734,274	3,587,709	4,633	831,626	-	4,423,968

簡明綜合現金流量表

截至2008年9月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至9月30日止六個月	
		2008	2007
		千港元	千港元
用於經營業務之現金淨額		(13,201)	(25,891)
用於投資業務之現金淨額			
發展中項目增加		(204,906)	(432,497)
添置物業、機械及設備		(12,224)	(13,442)
透過收購附屬公司收購資產 (扣除購入之現金及現金等值項目)	19	6,168	(1,892)
來自聯營公司之股息收入		–	88,250
出售聯營公司權益之所得款項		–	8,860
出售物業、機械及設備之所得款項		346	1,623
已抵押銀行存款(增加)減少		(78,883)	1,246
其他投資現金流		(33,866)	(46,330)
		(323,365)	(394,182)
來自融資活動之現金淨額			
新籌措之銀行及其他借款		928,401	796,397
少數股東出資		38,592	63,742
附屬公司發行股份之所得款項		3,689	1,550
發行股份所得款項		1,781	19,660
償還銀行及其他借款		(531,457)	(449,569)
已付利息		(74,908)	(44,418)
償還應付少數股東款項		(1,006)	(3,030)
發行股份開支		(210)	(293)
購回股份款項		–	(6,137)
其他		–	(2,563)
		364,882	375,339
現金及與現金等值項目增加(減少)淨額		28,316	(44,734)
外幣匯率轉變影響		2,171	2,769
現金及與現金等值項目承前		601,419	716,334
現金及與現金等值項目結轉		<u>631,906</u>	<u>674,369</u>
現金及與現金等值項目結餘分析			
短期銀行存款		374,940	393,921
銀行結存及現金		256,966	285,231
銀行透支		–	(4,783)
		<u>631,906</u>	<u>674,369</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2008年9月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」所編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平價值估量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

簡明綜合財務報表內所採用之會計政策與編製本集團截至2008年3月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

此外，本集團應用如下有關政府補貼之會計政策：

政府補貼

與收入相關之政府補貼將遞延並於收益表內根據與獲補償之成本作相對性之期間確認。

於本期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並對本集團於2008年4月1日開始之財政年度生效之新詮釋及修訂(「新香港財務報告準則」)。採納該等新香港財務報告準則對本集團於現行或以往會計期間之業績或財務狀況並無任何重大影響。因此，並無確認前期調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修改準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(經修訂)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號(經修改)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(經修改)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修改)	綜合及個別財務報表 ³
香港會計準則第32號及1號(經修訂)	可沽售財務工具及清盤產生之責任 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及	於附屬公司、共同控制機
香港會計準則第27號(經修訂)	構或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號(經修訂)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修改)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造合同 ²
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁵

¹ 除經修訂之香港財務報告準則第5號由2009年7月1日或以後開始之全年期間有效外，由2009年1月1日或以後開始之全年期間有效

² 由2009年1月1日或以後開始之全年期間有效

³ 由2009年7月1日或以後開始之全年期間有效

⁴ 由2008年7月1日或以後開始之全年期間有效

⁵ 由2008年10月1日或以後開始之全年期間有效

採納香港財務報告準則第3號(經修改)或會影響到收購日期為2009年7月1日或以後開始之首個全年報告期間或以後之業務合併之會計處理法。香港會計準則第27號(經修改)將影響到母公司於某附屬公司之所有權權益出現變動(惟不導致控制權喪失)時之會計處理，將須按權益交易之方式列賬。本公司董事預期，應用其他新訂或經修改準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分部資料

就管理方面而言，本集團之業務現分為七大營運部門，分別為承建管理、物業發展管理、港口及基建發展與物流、液化石油氣分銷、庫務投資、物業投資及物業買賣。此等部門組成本集團匯報主要分部資料之基準。

於截至2007年9月30日止期間，本集團之業務乃分為六個分部，分別為承建管理、物業發展管理、港口及基建發展與物流、液化石油氣分銷、庫務投資及物業投資。去年同期作比較用途呈列之物業買賣分部之業績已由未經分配業績重新列賬為物業買賣分部，以反映該內部報告分部為獨立分部。物業買賣分部從事買賣作為一般業務用途之持作出售已平整土地及房地產物業。

截至2008年9月30日止六個月之業務分部資料呈列如下：

	承建管理 千港元	物業發展管理 千港元	港口及基建發展與物流 千港元	液化石油氣分銷 千港元	庫務投資 千港元	物業投資 千港元	物業買賣 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
營業額									
對外銷售	2,479,495	19,320	53,239	220,703	15,553	1,608	-	-	2,789,918
分部間銷售	-	1,902	740	-	-	-	-	(2,642)	-
合計	<u>2,479,495</u>	<u>21,222</u>	<u>53,979</u>	<u>220,703</u>	<u>15,553</u>	<u>1,608</u>	<u>-</u>	<u>(2,642)</u>	<u>2,789,918</u>
業績									
分部業績	<u>42,874</u>	<u>(2,578)</u>	<u>4,981</u>	<u>10,079</u>	<u>16,444</u>	<u>319,810</u>	<u>(3,710)</u>	<u>-</u>	<u>387,900</u>
未經分配之開支									(75,053)
利息收入									17,483
融資成本									(38,343)
持作買賣投資之 公平價值減少									(35,783)
攤估聯營公司業績	6	(161)	24,013	-	-	(4)	-	-	23,854
攤估共同控制機構業績	23	-	-	-	-	-	-	-	23
除稅前溢利									280,081
稅項									(152,233)
期間溢利									<u>127,848</u>

截至2007年9月30日止六個月之業務分部資料呈列如下：

	承建管理 千港元	物業 發展管理 千港元	港口及基建 發展與物流 千港元	液化石油 氣分銷 千港元	庫務投資 千港元	物業投資 千港元	物業買賣 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
營業額									
對外銷售	2,187,617	26,181	31,425	154,156	32,283	-	-	-	2,431,662
分部間銷售	-	2,751	1,194	-	-	-	-	(3,945)	-
合計	2,187,617	28,932	32,619	154,156	32,283	-	-	(3,945)	2,431,662
業績									
分部業績	44,255	4,546	(6,668)	(3,095)	30,966	629,161	(110)	-	699,055
未經分配之開支									(61,070)
利息收入									27,285
融資成本									(23,630)
持作買賣投資之 公平價值增加									5,065
衍生金融工具公平價 值變動之收益	-	-	-	-	-	10,331	-	-	10,331
出售聯營公司權益 之收益	3,459	-	-	-	-	-	-	-	3,459
攤佔聯營公司業績	20	83	19,139	-	-	16,099	-	-	35,341
攤佔共同控制機構業績	28	-	-	-	-	-	-	-	28
除稅前溢利									695,864
稅項									(268,827)
期間溢利									427,037

分部間之銷售乃按市價收取或(倘並無可參考之市價)按雙方釐定及同意之條款收取。

4. 其他收入

以下項目計入其他收入內：

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2008	2007
	千港元	千港元
利息收入	17,483	27,285
政府補貼收入	13,590	—
匯兌收益	6,953	—
衍生金融工具公平價值變動之收益	—	10,331
持作買賣投資之公平價值增加	—	5,065
	<u> </u>	<u> </u>

本集團於截至2008年9月30日止期間收取政府現金補貼收入約13,590,000港元(2007:無)，作為本集團以受管制價格售賣液化石油氣之補償。收取之政府補貼並無未達成條件或附帶其他或然事項。於將來不能確定本集團會繼續收取該補貼。

5. 除稅前溢利

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2008	2007
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除：		
無形資產攤銷	784	690
確認為支出之建築工程成本	2,397,046	2,109,799
確認為支出之存貨成本	208,511	144,889
持作買賣投資之公平價值減少(計入其他費用)	35,783	—
物業、機械及設備之折舊		
期間撥備額	36,593	35,435
減：撥作在建合約工程資本之數額	(1,088)	(949)
撥作發展中項目資本之數額	(633)	(826)
撥作發展中物業／物業存貨資本之數額	(359)	(160)
	<u> </u>	<u> </u>
可供出售投資之減值虧損	34,513	33,500
應收款項減值虧損	—	1,389
調撥預付租賃款項	—	10,100
	<u>903</u>	<u>897</u>

6. 稅項

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2008	2007
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
香港境外司法權區之當前稅項	8,739	6,370
遞延稅項(附註17)		
土地增值稅(「土地增值稅」)	84,188	138,472
其他	59,306	123,985
	143,494	262,457
本公司及其附屬公司應佔稅項	<u>152,233</u>	<u>268,827</u>

因該兩個期間的香港應課稅溢利已完全被以往年度的稅務虧損所沖抵，所以該兩個期間不需要繳付利得稅。

其他司法權區之稅項乃根據有關司法權區適用之稅率計算。

根據由1994年1月1日起生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，以及於1995年1月27日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有來自銷售或轉讓中國土地使用權、樓宇及附帶設施之收入均須按增值額以由30%至60%不等之累進稅率繳付土地增值稅。

7. 分派

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2008	2007
	千港元	千港元
於本期間確認為向本公司權益持有人分派之股息：		
截至2008年3月31日止年度之末期股息—每股0.85港仙 (2007：截至2007年3月31日止年度1.5港仙)	<u>12,833</u>	<u>22,467</u>

截至2008年3月31日止年度之末期股息以按股東(於2008年9月18日名列本公司股東名冊之股東)每持六股當時之保華股份可獲發一份認股權證之方式分派。每一份認股權證賦予本公司股東以現金按初步認購價每股股份1.0港元(可予反攤薄調整)認購1股新股份。認股權證可於2008年9月26日發行日至緊接發行週年當日前一日即2009年9月25日(包括首尾兩日)期間隨時予以行使。而各已發行認股權證之公平價值是根據於批准認股權證發行當日(2008年9月5日)由獨立合資格專業估值師永利行評值顧問有限公司(與本集團無關連)進行之估值釐定。

董事不建議派發截至2008年9月30日止六個月之中期股息。截至2007年9月30日止六個月，獲宣派每股1.5港仙之中期股息約22,586,000港元。

8. 每股盈利

期間內每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	未經審核	
	截至9月30日止六個月 2008 千港元	2007 千港元
計算每股基本盈利之本公司權益持有人應佔盈利	74,063	312,160
潛在攤薄普通股之效應：		
可換股票據之權益	—	3,518
計算每股攤薄盈利之本公司權益持有人應佔盈利	<u>74,063</u>	<u>315,678</u>
	2008	2007
	股份數目	股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,507,974,391	1,492,852,828
潛在攤薄普通股之效應：		
購股權	1,115,237	19,822,690
可換股票據	—	25,216,275
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,509,089,628</u>	<u>1,537,891,793</u>

於本期間，可換股票據應佔之潛在普通股具反攤薄影響。

9. 投資物業

若干投資物業乃以經營租賃方式持作租賃用途。

於本期間內，本集團完成於中國江蘇省若干海域之填海工程，並就若干海域取得完成填海土地（「已平整土地」）之證書（「該證書」）。該已平整土地之未來用途現尚未決定，並於取得該證書時已從發展中項目中重新分類確認為投資物業，相關成本包括海域使用權、發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔開支金額為100,134,000港元（31.3.2008：378,551,000港元）。

就本集團的已平整土地已獲地方政府土地機關所發出證書之土地而言，一旦敲定該土地之未來用途，本集團將申請相關的土地使用權證。本公司董事認為集團在取得有關的土地使用權證是沒有重大的困難。

本集團於2008年9月30日之投資物業之公平價值是按當日由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師漢華評值有限公司進行之估值計算。於確定投資物業之公平價值時，採用以可資比較物業之最近成交價格資料為基準之比較法。對面積、性質及地點相若之可資比較物業進行分析，以就資本價值達致公平比較。公平價值之調整收益為319,572,000港元（2007：628,449,000港元），已於本期間內之收益表確認。

用以評估經重估投資物業之遞延稅項結果之基準，乃反映本集團預期於各結算日收回該物業賬面值之方式所產生之稅項結果。就位於中國，持有而尚未決定未來用途之已平整土地而言，為計算遞延稅項，本公司管理層已作出最佳估計，按長遠計，已平整土地中有一半將以出售方式變現。因此，經重估投資物業相關部份之評稅基準及其賬面值之間的暫時差額需繳交中國土地增值稅加企業所得稅。

集團的投資物業乃於中國以中期租賃持有。

10. 物業、機械及設備之變動

期內，本集團物業、機械及設備之添置約12,224,000港元(2007：152,303,000港元)。折舊已計提以撇銷物業、機械及設備成本(就其估計使用年期3年至49年計算)，並計入其以直線法計算之估計剩餘價值。

去年同期，資產添置主要為從發展中項目轉至港口設施。

11. 發展中項目

	未經審核 30.9.2008 千港元	經審核 31.3.2008 千港元
海域使用權	1,534,002	1,631,465
發展成本	2,085,169	1,649,574
	<u>3,619,171</u>	<u>3,281,039</u>

此金額主要與位於中國江蘇省之發展項目有關。本集團正將若干海域進行填海及建造橋梁及港口。根據海域使用權證，獲授之海域使用權之有效期為從2004年起由49年至50年不等。

12. 聯營公司權益

	未經審核 30.9.2008 千港元	經審核 31.3.2008 千港元
投資非上市聯營公司之成本，扣除減值(附註)	494,343	499,343
攤佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	294,259	244,870
	<u>788,602</u>	<u>744,213</u>

附註：於2008年9月30日，非上市投資包括本集團於南通港口集團有限公司(「南通港口集團」)之45%股本權益。南通港口集團為一間於中國註冊之中外合營企業。南通港口集團主要於中國江蘇省南通港從事提供貨物裝卸、堆存、貨運代理、理貨業務、港口船舶服務、船舶航修、海港機械修造、船舶供應服務、引航等業務。

13. 物業存貨

若干房地產物業約438,943,000港元(31.3.2008: 173,626,000港元)為於一般業務過程時持作出售之發展中物業。相關成本包括收購成本、發展支出、撥充資本借貸成本及其他該等物業應佔直接成本。

於期內，本集團完成若干海域之填海工程，並就已平整土地取得證書。該已平整土地於一般業務過程時持作出售，並於取得該證書時已分類為物業存貨。相關成本(包括海域使用權成本、發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔成本)金額約為101,874,000港元(31.3.2008: 無)，已自發展中項目重新分類。

物業存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值乃參照結算日後取得之銷售所得款項減銷售費用，或基於現行市場狀況之管理層估計而釐定。

14. 應收賬款、訂金及預付款項

本集團承建管理部門之信貸期乃與客戶磋商及同意而訂立。物業租賃業務之信貸期按協議而定，而本集團就其他應收賬款授出之信貸期一般由30至90日不等。

應收賬款、訂金及預付款項已計入約803,963,000港元(31.3.2008: 882,254,000港元)之應收賬款，而其賬齡分析如下：

	未經審核 30.9.2008 千港元	經審核 31.3.2008 千港元
90日內	646,156	807,265
超過90日但於180日內	3,786	16,366
超過180日	154,021	58,623
	<u>803,963</u>	<u>882,254</u>

15. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支已計入約412,371,000港元(31.3.2008: 471,022,000港元)之應付賬款，而其賬齡分析如下：

	未經審核 30.9.2008 千港元	經審核 31.3.2008 千港元
90日內	395,928	450,612
超過90日但於180日內	835	7,379
超過180日	15,608	13,031
	<u>412,371</u>	<u>471,022</u>

16. 銀行及其他借款變動

於期內，本集團新籌措之銀行及其他借款約928,401,000港元（2007：796,397,000港元），償還約531,457,000港元（2007：449,569,000港元）。於2008年9月30日，銀行及其他借款於一年內或按要求償還之結存約為997,638,000港元（31.3.2008：839,410,000港元），一年後償還之結存約為1,240,069,000港元（31.3.2008：966,198,000港元）。於2008年9月30日，有抵押銀行及其他借款約為1,568,864,000港元（31.3.2008：1,225,901,000港元）。

17. 遞延稅項負債

以下為於本期間確認之主要遞延稅項負債，以及其變動情況：

	投資物業 公平價值調整 千港元	發展中 項目公平 價值調整 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於2008年4月1日（經審核）	422,754	883,851	22,755	1,329,360
匯兌調整	13,035	25,196	645	38,876
轉讓	36,294	(36,294)	-	-
收益表之扣減（撥入）	143,936	-	(442)	143,494
	<u>616,019</u>	<u>872,753</u>	<u>22,958</u>	<u>1,511,730</u>
於2008年9月30日（未經審核）	<u>616,019</u>	<u>872,753</u>	<u>22,958</u>	<u>1,511,730</u>

18. 股本

	股份數目	價值 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定：		
於2008年4月1日及2008年9月30日	<u>3,000,000,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足：		
於2008年4月1日	1,507,093,517	150,709
根據購股權計劃發行股份	<u>1,300,000</u>	<u>130</u>
於2008年9月30日	<u>1,508,393,517</u>	<u>150,839</u>

期內，本公司以界乎2.00港元至3.00港元之行使價向董事及僱員授出85,684,000份購股權。授出之購股權於期內使用柏力克－舒爾斯期權定價模式計算之公平價值約為15,942,000港元。所授出之購股權之歸屬期為零至兩年並附有或不附有若干表現狀況之條件。

由於就分派截至2008年3月31日止年度之末期股息而發行認股權證（載於附註7），於2008年9月19日，本公司透過減少行使價之 $\frac{6}{7}$ 以調整尚未行使購股權之行使價，並調整若行使購股權時將予發行之股份數目使其增加 $\frac{7}{6}$ 。

19. 透過收購附屬公司收購資產

於2008年9月9日，本集團獲一家從事物流網絡之聯營公司Feeder Port Holdings Limited (「Feeder Port」) 之其他股東授予購股權，將其於Feeder Port之權益由50%增加至87.5%，代價為15,000,000港元。本集團於2008年9月17日行使上述購股權，代價以轉換其應收貸款為於Feeder Port之股本權益之方式支付。收購事項已入賬為收購資產及負債。於交易中購入之資產淨值概述如下：

	2008
	千港元
購入資產淨值：	
物業、機械及設備	494
預付租賃款項	143,976
發展中項目	20,758
應收賬款、按金及預付款項	15,063
銀行結存及現金	6,168
應付賬款及應計開支	<u>(122,748)</u>
	63,711
減：少數股東權益	<u>(4,604)</u>
	<u>59,107</u>
總代價以下列方式支付：	
於聯營公司之權益	7,302
應收聯營公司款項	15,000
衍生金融工具(購股權之公平價值)	<u>36,805</u>
	<u>59,107</u>
收購產生之現金流量淨額：	
購入銀行結存及現金	<u>6,168</u>

20. 或然負債及承擔

	未經審核	經審核
	30.9.2008	31.3.2008
	千港元	千港元
承擔		
就收購以下項目已訂約但未於綜合財務報表內撥備之開支：		
– 物業、機械及設備	294,236	279,066
– 發展中項目	228,414	449,536
– 發展中物業	33,756	425,995
– 股權投資	<u>169,772</u>	<u>–</u>
	<u>726,178</u>	<u>1,154,597</u>
或然負債		
就授予聯營公司之銀行信貸向銀行作出之擔保	<u>11,835</u>	<u>10,481</u>

21. 重大關連人士交易

(a) 期內，本集團與其關連人士訂立以下重大交易：

關連人士之類別	交易性質	未經審核	
		截至9月30日止六個月	
		2008 千港元	2007 千港元
本集團之聯營公司	本集團收取利息收入	-	1,170
	本集團支付租金及相關物業管理費	-	5,776
	本集團收取項目管理費	12,964	15,570
本集團之共同控制機構	本集團支付分承包費	-	3,861
德祥企業集團有限公司 (「德祥企業」)之附屬公司	本集團收取利息收入	-	1,922
	本集團支付利息	2,544	-
德祥企業之聯營公司(附註)	本集團收取利息收入	13,820	5,825
	本集團支付利息	1,817	-
	本集團收取建築工程費	5,412	-
		<u>18,343</u>	<u>16,711</u>

附註：德祥企業為本公司之主要股東，陳國強博士為德祥企業之主要股東及本公司之董事。彼對該等關連人士有重大影響。

(b) 主要管理層成員之酬勞

董事及主要管理層成員之酬金乃由薪酬委員會參考個別人員之表現及市場情況而釐定，詳情如下：

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2008 千港元	2007 千港元
短期福利	11,323	10,527
退休福利	243	278
以股份支付款項之費用	6,777	5,906
	<u>18,343</u>	<u>16,711</u>

22. 比較資料

截至2008年3月31日止年度，本集團就其於本期間及去年同期之證券投資改變收益及銷售成本於簡明綜合收益表之呈列方式。持作買賣投資之收益淨值現計入其他收入，而非於收益及銷售成本單獨披露。比較數字已經相應重列，由此本期間及去年同期之證券投資之虧損淨額及收益淨值分別歸類於其他開支及其他收入。

3. 保華集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核賬目

下表為摘錄自保華截至二零零八年三月三十一日止年度之年報之保華集團截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表，連同賬目之相關附註。

綜合收益表

截至2008年3月31日止年度

	附註	2008 千港元	2007 千港元 (重新列賬)
營業額	7	5,502,543	4,643,712
銷售成本		<u>(5,075,383)</u>	<u>(4,370,170)</u>
毛利		427,160	273,542
其他收入	9	80,865	171,396
行政費用		(291,246)	(238,936)
分銷成本		(44,622)	(18,471)
其他費用	10	(14,916)	(69,068)
融資成本	11	(53,252)	(23,597)
出售聯營公司權益之收益		3,459	5,067
收購業務之負商譽	46(a)	—	3,755
投資物業公平價值之調整收益	18	669,460	—
攤佔聯營公司業績		56,330	223,549
攤佔共同控制機構業績		<u>59</u>	<u>(642)</u>
除稅前溢利	13	833,297	326,595
稅收(支出)抵免	14	<u>(315,186)</u>	<u>50,552</u>
年度溢利		<u><u>518,111</u></u>	<u><u>377,147</u></u>
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		359,982	345,665
少數股東權益		<u>158,129</u>	<u>31,482</u>
		<u><u>518,111</u></u>	<u><u>377,147</u></u>
分派	15	<u><u>45,053</u></u>	<u><u>369,668</u></u>
		港元	港元
每股盈利	16		
基本		<u><u>0.240</u></u>	<u><u>0.236</u></u>
攤薄		<u><u>0.238</u></u>	<u><u>0.233</u></u>

綜合資產負債表
於2008年3月31日

	附註	2008 千港元	2007 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備	17	718,611	528,203
投資物業	18	1,230,351	–
發展中項目	19	3,281,039	2,411,680
發展中物業	20	172,031	44,458
預付租賃款項	21	78,770	67,968
商譽	22	63,969	61,646
其他無形資產	23	61,402	55,775
聯營公司權益	24	744,213	710,234
共同控制機構權益	25	1,987	1,928
可供出售投資	26	1,081	1,312
一年後到期之應收貸款	27	32,222	30,956
應收遞延代價	30	2,863	6,597
		<u>6,388,539</u>	<u>3,920,757</u>
流動資產			
發展中物業	20	173,626	82,732
預付租賃款項	21	2,343	1,766
存貨		20,171	23,425
一年內到期之應收貸款	27	18,000	181,508
應收關連公司款項	28	296,753	150,099
應收聯營公司款項	29	59,777	187,314
應收客戶合約工程款項	31	201,589	223,637
應收賬款、訂金及預付款項	32	2,421,568	1,910,690
應收貸款附帶之換股權	33	94	1,427
持作買賣投資	34	61,255	155,783
可供出售投資	26	56,635	–
衍生金融工具	35	22,174	–
可退回稅款		3,261	2,942
已抵押銀行存款	36	34,269	42,601
短期銀行存款	36	438,878	441,769
銀行結存及現金	36	162,541	294,997
		<u>3,972,934</u>	<u>3,700,690</u>

	附註	2008 千港元	2007 千港元
流動負債			
應付客戶合約工程款項	31	804,442	1,038,548
應付賬款及應計開支	37	1,903,832	1,157,990
應付聯營公司款項	38	50,291	17,429
應付少數股東款項	39	1,041	4,071
應付關連公司款項	40	133,051	–
應付稅項		103,987	61,286
一年內到期之銀行及其他借款	41	839,410	597,386
		<u>3,836,054</u>	<u>2,876,710</u>
流動資產淨值		<u>136,880</u>	<u>823,980</u>
總資產減流動負債		<u>6,525,419</u>	<u>4,744,737</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款	41	966,198	426,751
應付可換股票據	42	120,551	–
應付遞延代價	46(a)	–	121,213
遞延稅項負債	43	1,329,360	947,924
		<u>2,416,109</u>	<u>1,495,888</u>
		<u>4,109,310</u>	<u>3,248,849</u>
資本及儲備			
股本	44	150,709	149,171
儲備		<u>3,226,376</u>	<u>2,622,681</u>
本公司之股權持有人應佔權益		3,377,085	2,771,852
附屬公司之以股份支付款項儲備		5,280	981
少數股東權益		<u>726,945</u>	<u>476,016</u>
總權益		<u>4,109,310</u>	<u>3,248,849</u>

綜合權益變動表
截至2008年3月31日止年度

	本公司之股權持有人應佔													合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	資本儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股 票據儲備 千港元	以股份支付 款項儲備 千港元	保留溢利 千港元	附屬公司之 以股份支付 小計 千港元	少數 股東權益 千港元		
於2006年4月1日	137,880	169,129	124,695	(201,291)	(352)	5,733	5,143	-	4,940	2,324,755	2,570,632	137	439,168	3,009,937
因換算海外業務而產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	54,168	-	-	-	54,168	-	27,800	81,968
可供出售投資之公平 價值減少	-	-	-	-	(238)	-	-	-	-	-	(238)	-	(103)	(341)
攤估聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	15,167	-	-	-	15,167	-	-	15,167
攤估聯營公司其他儲備	-	-	-	-	-	2,019	-	-	-	-	2,019	-	-	2,019
直接於權益確認之 (開支)收入淨額	-	-	-	-	(238)	2,019	69,335	-	-	-	71,116	-	27,697	98,813
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	345,665	345,665	-	31,482	377,147
出售聯營公司權益時 轉出	-	-	-	-	-	(2,991)	(218)	-	-	-	(3,209)	-	-	(3,209)
年度已確認(開支)收入 總額	-	-	-	-	(238)	(972)	69,117	-	-	345,665	413,572	-	59,179	472,751
轉撥聯營公司儲備	-	-	-	-	-	33	-	-	-	(33)	-	-	-	-
購回及註銷股份	(200)	(4,181)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,381)	-	-	(4,381)
確認以股份支付款項之 費用	-	-	-	-	-	-	-	-	22,181	-	22,181	1,088	-	23,269
根據購股權計劃發行 股份	3,657	59,597	-	-	-	-	-	-	(5,096)	-	58,158	-	-	58,158
於已歸屬購股權失效時 轉出	-	-	-	-	-	-	-	-	(63)	63	-	-	-	-
附屬公司根據購股權 計劃發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(244)	1,744	1,500
根據以股代息計劃發行 股份	984	(984)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於收購附屬公司額外 權益時發行股份	6,850	192,701	-	-	-	-	-	-	-	-	199,551	-	-	199,551
以股代息所產生之進賬 發行股份費用	-	(635)	-	-	-	-	-	-	-	24,477	24,477	-	-	24,477
分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(369,668)	(369,668)	-	-	(369,668)
附屬公司分發之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,547)	(17,547)
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,761	48,761
附屬公司派發之以股 代息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,472	5,472
增購附屬公司權益	-	-	-	(142,035)	-	-	-	-	-	-	(142,035)	-	(60,761)	(202,796)
於2007年3月31日	149,171	415,627	124,695	(343,326)	(590)	4,794	74,260	-	21,962	2,325,259	2,771,852	981	476,016	3,248,849

	本公司之股權持有人應佔													合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	資本儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	滙兌儲備 千港元	可換股 票據儲備 千港元	以股份支付 款項儲備 千港元	保留溢利 千港元	附屬公司之 以股份支付 款項儲備 千港元	少數 股東權益 千港元		
於2007年3月31日	149,171	415,627	124,695	(343,326)	(590)	4,794	74,260	-	21,962	2,325,259	2,771,852	981	476,016	3,248,849
因換算海外業務而產生 之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	159,028	-	-	-	159,028	-	39,992	199,020
可供出售投資之公平 價值增加	-	-	-	-	490	-	-	-	-	-	490	-	(141)	349
攤佔聯營公司滙兌儲備	-	-	-	-	-	-	61,730	-	-	-	61,730	-	-	61,730
直接於權益確認之收入 淨額	-	-	-	-	490	-	220,758	-	-	-	221,248	-	39,851	261,099
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	359,982	359,982	-	158,129	518,111
確認可供出售投資之 減值	-	-	-	-	809	-	-	-	-	-	809	-	-	809
出售聯營公司權益時 轉出	-	-	-	-	-	-	644	-	-	-	644	-	379	1,023
出售持作買賣投資時 轉出	-	-	-	-	-	(2,743)	(200)	-	-	-	(2,943)	-	-	(2,943)
年度已確認收入(開支) 總額	-	-	-	-	1,299	(2,743)	221,202	-	-	359,982	579,740	-	198,359	778,099
轉撥聯營公司儲備	-	-	-	-	-	40	-	-	-	(40)	-	-	-	-
攤佔聯營公司之其他 儲備	-	-	-	-	-	8,547	-	-	-	-	8,547	-	-	8,547
購回及註銷股份	(183)	(5,954)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,137)	-	-	(6,137)
確認以股份支付款項之 費用	-	-	-	-	-	-	-	-	15,478	-	15,478	4,697	-	20,175
根據購股權計劃發行 股份	1,062	30,088	-	-	-	-	-	-	(5,095)	-	26,055	-	-	26,055
於已歸屬購股權失效時 轉出	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,085)	4,085	-	-	-	-
附屬公司根據購股權 計劃發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(398)	3,234	2,836
根據以股代息計劃發行 股份	659	(659)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以股代息所產生之進賬 發行股份費用	-	(388)	-	-	-	-	-	-	-	18,509	18,509	-	-	18,509
分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,053)	(45,053)	-	-	(45,053)
附屬公司分發之股息 確認可換股票據之權益 部份	-	-	-	-	-	-	-	8,482	-	-	8,482	-	-	8,482
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,722	65,722
附屬公司派發之以股 代息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,733	5,733
於2008年3月31日	150,709	438,714	124,695	(343,326)	709	10,638	295,462	8,482	28,260	2,662,742	3,377,085	5,280	726,945	4,109,310

本集團之特別儲備指附屬公司於其被本集團收購當日之股本面值及股份溢價，與作為收購代價而發行之股本面值間之差額。

資本儲備指本集團所收購附屬公司之額外權益攤佔之相關資產及負債之公平價值。

其他儲備指本集團位於中華人民共和國之聯營公司攤佔之法定儲備，與攤佔聯營公司股東之出資。

綜合現金流量表

截至2008年3月31日止年度

	2008 千港元	2007 千港元 (重新列賬)
經營業務		
除稅前溢利	833,297	326,595
就下列項目進行調整：		
融資成本	53,252	23,597
出售物業、機械及設備之虧損	118	977
出售持作買賣投資時轉出儲備	(2,943)	-
出售聯營公司權益所致收益	(3,459)	(5,067)
攤佔聯營公司業績	(56,330)	(223,549)
攤佔共同控制機構業績	(59)	642
調撥預付租賃款項	1,958	1,031
無形資產攤銷	1,334	490
物業、機械及設備之折舊	65,348	21,779
持作買賣投資之公平價值減少(增加)	9,508	(89,472)
應收貸款附帶之換股權之公平價值減少	1,333	1,650
衍生金融工具之公平價值增加	(11,086)	-
因調整投資物業公平價值之收益	(669,460)	-
以股份支付款項之費用	19,867	23,083
利息收入	(46,577)	(42,444)
應收款項之減值虧損	2,686	18,628
可供出售投資之減值虧損	1,389	-
應收款項減值虧損撥回	-	(30,324)
收購業務之負商譽	-	(3,755)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	<u>200,176</u>	<u>23,861</u>
應收(付)客戶合約工程款項(增加)減少 (扣除應計利息開支及折舊)	(209,435)	553,472
持作出售物業減少	-	78,245
發展中物業增加	(85,806)	(82,732)
應收貸款減少(增加)	148,395	(72,759)
存貨減少(增加)	3,254	(23,425)
應收賬款、訂金及預付款項增加	(382,297)	(511,224)
應收關連公司款項(增加)減少	(134,931)	115,017
應收聯營公司款項減少	127,845	167,848
持作買賣投資減少	85,020	88,633
應付賬款及應計開支增加	471,226	237,139
應付聯營公司款項增加	32,862	13,751
應付關連公司款項增加	13,051	-
來自經營業務之現金	269,360	587,826
已付香港利得稅	(593)	(3,296)
香港利得稅退款	21	-
已付海外稅項	(5,822)	(892)
來自經營業務之現金淨額	<u>262,966</u>	<u>583,638</u>

	附註	2008 千港元	2007 千港元 (重新列賬)
投資業務			
發展中項目增加代價		(912,607)	(290,888)
支付應付遞延增加		(111,111)	-
發展中物業增加		(86,966)	(43,264)
可供出售投資增加		(56,635)	-
透過收購附屬公司收購資產	47	(46,119)	-
物業、機械及設備增加		(44,838)	(50,077)
衍生金融工具增加		(11,088)	-
預付租賃款項增加		(8,869)	(383)
其他無形資產增加		(2,366)	-
收購附屬公司	46	(1,792)	(369,262)
已收聯營公司股息		88,250	4,790
已收利息		45,045	42,070
出售聯營公司權益所得款項		8,860	26,055
已抵押銀行存款減少		8,332	76,021
出售物業、機械及設備所得款項		660	1,973
收購聯營公司權益		-	(278,520)
增購附屬公司權益		-	(7,800)
收回應收遞延代價		-	4,000
出售其他無形資產所得款項		-	115
用於投資業務之現金淨額		(1,131,244)	(885,170)
融資活動			
新籌措銀行及其他借款		1,583,135	1,198,106
來自關連公司之貸款		70,000	-
來自少數股東出資		65,722	50,261
發行股份所得款項		26,055	58,158
附屬公司發行股份所得款項		2,836	-
償還銀行及其他借款		(837,236)	(850,715)
已付利息		(109,130)	(39,808)
已付本公司股東之股息		(26,544)	(19,531)
已付附屬公司少數股東之股息		(16,386)	(12,075)
股份回購		(6,137)	(4,381)
償還應付少數股東款項		(3,030)	(3,597)
發行股份開支		(388)	(635)
償還少數股東之貸款		-	(31,821)
來自融資活動之現金淨額		748,897	343,962
現金及與現金等值項目(減少)增加淨額		(119,381)	42,430
外幣匯率轉變影響		4,466	7,866
現金及與現金等值項目承前		716,334	666,038
現金及與現金等值項目結轉		601,419	716,334
現金及與現金等值項目結餘分析			
短期銀行存款		438,878	441,769
銀行結存及現金		162,541	294,997
銀行透支		-	(20,432)
		601,419	716,334

綜合財務報表附註

截至2008年3月31日止年度

1. 概述

本公司在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其證券在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處以及其主要營業地點已於本年報「公司資料」一節作出披露。

綜合財務報表以港元呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

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機構之業務詳情載列於附註56。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並對本集團於2007年4月1日開始之財政年度生效之若干新準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估附帶衍生工具
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

本集團已追溯應用香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號之披露規定。若干於以往年度按香港會計準則第32號之規定呈列之資料已予刪除，而按香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號之規定編製之相關比較資料已於本年度首次呈列。

除上文披露者外，採納該等新訂香港財務報告準則對本期間或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，並無作出過往期間調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修改準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號（經修改）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修改）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修改）	綜合及個別財務報表 ²
香港會計準則第32號及1號（經修訂）	可沽售財務工具及清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號（經修訂）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修改）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許安排 ³
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金需求及兩者之互動關係 ³

¹ 由2009年1月1日或以後開始之全年期間有效

² 由2009年7月1日或以後開始之全年期間有效

³ 由2008年1月1日或以後開始之全年期間有效

⁴ 由2008年7月1日或以後開始之全年期間有效

採納香港財務報告準則第3號(經修改)「業務合併」或會影響到收購日期為2009年7月1日或以後開始之首個全年報告期間或以後之業務合併之會計處理法。香港會計準則第27號(經修改)「綜合及個別財務報表」將影響到母公司於某附屬公司之所有權權益出現變動(惟不導致控制權喪失)時之會計處理,將須按權益交易之方式列賬。應用該等經修改準則,或會影響到本集團的業績及財政狀況。

除上文披露者外,本公司董事預期應用其他新訂或經修改準則、修訂及詮釋不會對本集團的業績及財政狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

除若干金融工具及投資物業乃按下文所述之會計政策按公平價值估量外,綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則編製。另外,綜合財務報表內已包括香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制之附屬公司(附屬公司)之財務報表。倘本公司有能力監管一實體之財務及營運政策,以從其活動中獲益,即獲得該實體之控制權。

年內收購或出售附屬公司之業績乃由實際收購日期起或至實際出售日期止(視情況而定)計入綜合收益表中。

有需要時,附屬公司之財務報表將予以調整,以將其會計政策與本集團其他成員公司一致。

所有集團內公司間之主要交易及結餘在綜合財務報表時均予以對銷。

於綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益與本集團於其之權益分別呈列。於資產淨值之少數股東權益包括於原有業務合併日期之該等權益金額,以及自合併日期以來之少數股東所佔之權益變動。少數股東適用之虧損超出於附屬公司權益之少數股東權益之金額乃分配至本集團之權益,惟須以少數股東有約束力之責任並可作出額外投資以填補虧損之情況為限。

業務合併

收購業務按收購會計法入賬。收購成本乃按交換日期所給予資產、所產生或承擔之負債及本集團為交換被收購公司之控制權而發行之權益工具及之公平價值,加業務合併直接應佔之成本計算。被收購方之可予識別資產、負債及或然負債如符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件,須於收購日期按其公平價值計算。

收購時產生之商譽乃確認為資產,初始按成本計量,即業務合併成本超過本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨額之溢價。於重新評估後,倘本集團於被收購公司之已可識別資產、負債及或然負債之淨公平價值所佔權益高於業務合併之成本,則該高出數額即時於損益賬內確認。

少數股東於被收購方之權益,初步按已確認資產、負債及或然負債之淨公平價值的少數股東比例計算。

增購附屬公司權益

增購附屬公司權益時，所增購附屬公司權益所佔之相關資產及負債之公平價值及賬面值之間差額乃於資本儲備支銷。增購權益所產生之商譽或負商譽乃基於該附屬公司一切可識別資產及負債之公平價值，按增購權益成本及本集團所增加權益之差額計算。

商譽

收購業務或聯營公司而產生之商譽，指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司或聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之公平價值權益之差額。該商譽乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。

就減值測試而言，收購業務所產生之商譽乃被分配到各預期可從收購之協同效應中受惠之有關創現單位或創現單位組別。並對已獲撥入商譽之創現單位每年或有跡象顯示該單位有可能出現減值時進行減值測試。就其於一財政年度收購產生之商譽而言，已獲撥入商譽之創現單位於該財政年度結束前進行減值測試。當創現單位之可收回金額低於該單位之賬面值，則減值虧損首先被分配至削減任何商譽之賬面值，其後以每單位內每一資產為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合收益表確認。商譽之任何減值虧損於其後期間不予撥回。

收購業務產生之資本化商譽另行於綜合資產負債表列賬。收購聯營公司產生之資本化商譽(以權益法列賬)列入聯營公司之投資成本，並評估投資減值。

其後出售相關創現單位，已資本化之商譽之應佔金額乃計入釐定出售之損益。

收購之負商譽

收購業務／增購附屬公司權益產生之收購負商譽，指被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨值超出業務合併成本之部分。收購之負商譽即時於損益賬內確認。

物業、機械及設備

物業、機械及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、機械及設備在計及估計剩餘價值後，按其估計可使用年期以直線法折舊以撇銷其成本。

物業、機械及設備於出售或預期繼續使用該資產時並無未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生的損益(按該項目之出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算)於終止確認該項目當年之綜合收益表內確認。

投資物業

於初次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公平價值模式計量。

因投資物業之公平價值變動而產生之盈利計入有關盈虧產生年度之損益。

投資物業於出售時或當投資物業永久失去其使用時或預計出售時不再有將來經濟效益時終止確認。資產終止確認所產生之任何收益或虧損(按淨出售收益與資產賬面值之差額計算)於終止確認之年度計入綜合收益表內。

列為流動資產之發展中物業

持作未來出售並列為流動資產之發展中物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括土地使用權、開發支出、資本化借貸成本及其他直接應佔開支。

列為非流動資產之發展中項目／發展中物業

尚未釐定用途之發展中物業及發展中項目按成本減已識別減值虧損於綜合財務報表列賬。發展中物業／發展中項目之成本包括(如適用)撥充資本之利息。概不就發展中物業／發展中項目計提折舊。

預付租賃款項／海域使用權

用作收購土地或海域之租賃權益之預付款項乃列作經營租約，並以成本入賬及按直線法於租賃期攤銷。

聯營公司權益

聯營公司乃投資者具有重大影響力，惟既非附屬公司亦非合營企業之實體。

聯營公司之業績及資產及負債均採用權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本值於綜合資產負債表列賬，並就本集團應佔聯營公司損益及權益變動(扣除任何已識別之減值虧損)之收購後變動作出調整。如本集團之應佔聯營公司虧損相等於或超過其於聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於聯營公司淨投資之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表聯營公司支付款項，則就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

經重估後，本集團攤佔收購當日之已識別資產、負債及或然負債之公平價值超出收購成本之金額乃隨即於損益賬中確認。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，則損益將以本集團於相關聯營公司之權益為限進行對銷，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。

共同控制機構權益

共同控制機構指以合資安排另行成立之獨立機構，其合資方於該等機構之經濟活動擁有共同控制權。

共同控制機構之業績、資產及負債乃以權益會計法列入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制機構之投資乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團分佔該共同控制機構的損益及權益變動的收購後變動作出調整，以及減去任何已識別的減值虧損。當本集團分佔某共同控制機構的虧損相等於或超出其於該共同控制機構的權益(其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該共同控制機構之投資淨額的一部份)，則本集團不再繼續確認其分佔之進一步虧損。額外分佔的虧損乃被撥備，而負債僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制機構作出付款者為限被確認。

倘有集團實體與本集團的共同控制機構進行交易，未變現損益根據本集團於該有關共同控制機構的權益予以撇銷，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。

業務合併收購之無形資產

業務合併收購之無形資產於符合無形資產之釋義，而其公平價值能可靠地計算時獨立於商譽識別及確認。該等無形資產之成本乃其於收購日期之公平價值。

初步確認後，有限使用年限之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。使用年期有限之無形資產會於估計使用年限內按直線法作攤銷撥備。相反，無定限使用年期之無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬（請參閱下文有關其他無形資產之會計政策）。

其他無形資產

於初始確認時，自業務合併以外途徑獨立購得之無形資產乃按成本確認。於初始確認後，其他具無定限使用年期之無形資產乃按成本減任何已識別減值虧損入賬。其他具有限使用年期之無形資產乃於可使用年內按直線法攤銷，並按成本減累計攤銷及累計減值虧損入賬。

因取消確認無形資產而產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與有關資產之賬面值之差額估量，並於有關資產取消確認時在綜合收益表確認。

並無可用年期之無形資產每年進行減值測試，而不論是否出現任何減值跡象，方法為將其賬面值與可收回金額作比較。倘資產可收回金額估計低於其賬面值，則資產賬面值下調至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損於隨後撥回，則資產賬面值將增至經修訂之估計可收回金額，惟因此而增加之賬面值不可超過假設往年並無就該資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

建築合約

倘建築合約之結果可確實地予以估計，則工程收入及工程費用的確認是參考合約於結算日之完成階段。合約工程之變動金額及索償額乃按客戶所協定者列賬。

倘建築合約之結果不可確實地予以估計，則合約成本於產生期間確認為開支。合約工程及申索之估值計至彼等於客戶協定之數額。倘管理層估計有可預見虧損，則會為此提撥準備。

當總合約成本可能超逾總合約收益，預計之虧損乃即時確認為開支。

倘現時之工程費用加經確認溢利減經確認虧損超出進度付款，則盈餘以應收客戶合約工程款項呈示。倘進度付款超出現時之工程費用加經確認溢利減經確認虧損，則盈餘以應付客戶合約工程款項呈示。於相關工程完成之前所收取之金額乃作為負債計入資產負債表作為已收墊款。就已完成但客戶仍未付款之工程之賬單金額，乃計入資產負債表中之應收賬款、訂金及預付款項。

存貨

存貨（包括可供出售液化石油氣及消耗品）按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按加權平均成本法計算。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計銷售價減進行銷售時必須之估計成本為基準。

金融工具

倘有集團實體訂立金融工具之合約，金融資產及金融負債即須於綜合資產負債表內確認。金融資產及負債初步按公平價值估量。收購或發行金融資產和金融負債（按公平價值誌入收益表之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本，應於初步確認時加入或從金融資產或金融負債（如適用）之公平價值扣除。收購按公平價值誌入損益賬之金融資產或金融負債之直接應佔交易成本，即時於損益賬確認。

金融資產

本集團之金融資產分為三類，包括「按公平價值誌入損益賬之金融資產」、「貸款及應收款項」，以及「可供出售之金融資產」。所有金融資產之日常買賣乃按交易日基準確認及終止確認。日常買賣指須於按市場規則或慣例所確立之時間內交付資產之金融資產買賣。

有效利息法

有效利息法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。有效利率乃將估計日後現金收入（包括所有支付或收取構成整體有效利率之費用及利率差價、交易成本及其他所有溢價或折價）按金融資產之預期使用年期，或較短期間（倘適用）有效貼現之利率。

就債務工具而言，收入按有效利息基準確認。

按公平價值誌入損益賬之金融資產

按公平價值誌入損益賬之金融資產，均為「持作買賣之金融資產」。

金融資產在下列情況下被列為持作買賣：

- 其購買主要用於在不久將來出售；或
- 其乃可識別資產組合一部分，本集團一起管理，並於近期顯示短期盈利實際模式；或
- 其乃衍生工具，既無被指定為實際上亦非對沖工具。

於初始確認後之每個結算日，按公平價值誌入損益賬之金融資產以公平價值估量，其公平價值之變動於產生期間直接於損益賬內列賬。在損益確認的收益或虧損淨值不包括任何金融資產賺得的股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場並無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，貸款及應收款項（包括銀行存款、銀行結存及現金、應收貸款、應收遞延代價、應收賬款、應收關連公司／聯營公司款項）採用有效利率法攤銷成本，並減任何已識別減值虧損列賬（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

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）。於初始確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平價值計算。公平價值之變動於權益確認，直至該金融資產被出售或決定被減值，屆時過往於權益賬內確認之累計收入或虧損會自權益剔除，並於損益帳確認（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

就並無活躍市場之市價報價而其公平價值未能可靠計量之可供出售股本投資，以及與該等無報價權益工具掛鉤及以之作結算之衍生工具而言，彼等於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算（見下列有關金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產減值

金融資產（除按公平價值誌入損益賬之金融資產）於每個結算日被評估減值跡象。倘有客觀證據證明因金融資產初次確認後發生之一件或多件事項使金融資產之估計未來現金流量受影響，則金融資產被減值。

可供出售股本投資方面，該投資之公平價值長期明顯下降至低於其成本值時，即被視為減值之客觀證據。

其他金融資產方面，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現沉重之財政困難；
- 欠繳或遲繳利息或本金額；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產（如應收賬款及應收貸款）而言，不會單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內超過平均信貸期之延期付款數字上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

按攤銷成本計值之金融資產而言，當有客觀證據顯示資產減值時於損益內確認減值虧損，及按賬面值與估計未來現金流之現值（以原定有效利率折算）間之差異計量。

按成本值列賬之資產，其減值虧損額計算為資產面值及以類似金融資產現時市場回報率貼現後之估計未來現金流量的現值兩者之差。此減值虧損不可於以後期間撥回。

金融資產之賬面值因其減值虧損而直接減少，惟應收賬款、應收貸款、應收關連公司款項及應收聯營公司款項之賬面值則透過使用撥備賬減少。所有撥備賬賬面值之變動於損益賬內確認。倘應收賬款被認為不可收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回之已撇銷數額計入損益賬。

按攤銷成本計量的金融資產方面，倘減值虧損之數額於隨後期間減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後之某一事件發生聯繫，則原先確認的減值虧損於損益中予以撥回，惟於撥回減值當日之資產賬面值不得超逾假設未確認減值時之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損不會於隨後期間撥回損益賬內。在減值虧損後之任何公平價值增加直接於權益內確認。

金融負債及股本權益

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

權益工具為帶有集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。就金融負債及股本權益採納之會計政策如下。

有效利息法

有效利息法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息開支之方法。有效利率乃將估計日後所付現金按金融資產之預期年限，或較短期間（倘適用）有效貼現之利率。利息支出按有效利息基準確認。

應付可換股票據

本公司發行之應付可換股票據包含負債及權益部分，並於初步確認時分開歸類於各自負債及權益部分。倘可換股期權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目之本公司股本工具而結算，則分類為股本工具。於初步確認時，負債部分之公平價值乃按同類非可換股債項之現行市場息率釐定。發行可換股票據所得款項總額與歸入負債部分之公平價值的差額（代表持有人將票據轉換為權益之兌換期權）計入可換股票據儲備。

其後期間應付可換股票據之負債部分採用有效利率法以攤銷成本入賬。權益部分（代表將負債部分轉換為本公司普通股之期權）將保留於可換股票據儲備內，直至期權被行使，屆時於可換股票據儲備呈列之餘額將轉撥至股份溢價。若該期權於到期日仍未行使，則於可換股票據權益儲備呈列之餘額將被用於撥入保留溢利。期權於兌換或失效時之損益概不會於收益表內確認。

與發行可換股票據有關之交易成本將按所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部份。與權益部份有關之交易成本直接於權益中支銷。與負債部份有關之交易成本則列入負債部份之賬面值內，並於可換股票據有效期內以有效利息法予以攤銷。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付賬款、其他應付款項、應付關連公司／聯營公司／少數股東款項、應付遞延代價、應付可換股票據以及銀行及其他貸款）均按有效利息法於其後以攤銷成本計算。

權益工具

本公司發行之權益工具乃按已收款項減直接發行成本記賬。

衍生金融工具

衍生金融工具初步按合約日期以公平價值入賬，並於其後之報告日期重新計算至公平價值。

不符合對沖會計法之衍生金融工具之公平價值變動均視作持作買賣金融資產／負債並於產生時在損益賬中確認。

倘衍生金融工具之風險及特徵與主合約並無關連，而主合約並非以公平價值入賬且未變現盈虧並非未錄入損益賬，列入其他金融工具或其他非金融工具之衍生金融工具則被當作獨立衍生金融工具。

終止確認

當自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於權益確認之累計損益之總和之間差額，將於損益賬中確認。

至於金融負債，惟當其已告失效時（即當於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時）才於本集團之資產負債表中終止確認。終止確認金融負債之賬面值與已付或應付代價之間差額於損益賬確認。

減值虧損(不包括商譽及無限定可使用年期之無形資產)

於每一結算日，本集團審閱其資產之賬面值，以便確定是否有任可跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘一項資產之可收回款額估計少於其賬面值，則該項資產之賬面值將撇減至其可收回款額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損隨後撥回，則該項資產之賬面值將增加至可收回款額之經修訂估計數額，惟增加後之賬面值不得超過倘於過往年度並無確認減值虧損所計算之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

租約

倘租約條款將所有權絕大部份風險及收益轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

經營租約之租金收入於有關租約年期按直線基準在收入報表確認。

根據經營租約應付租金於有關租約年期按直線基準在損益賬扣除。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，於租約年期按直線基準扣減租金開支。

收入確認

收入按已收取或應收取代價之公平價值估量確認，代表於日常業務過程中提供商品及服務之應收款項減折扣及與銷售有關之稅項。

來自建築合約之收入乃按竣工百分比方法，並參考年內已進行工程價值確認。

物業發展管理服務收入於提供服務時確認。

分銷液化石油氣之收入於送達貨品及所有權轉移時確認。

銷售竣工物業之收入於簽訂具約束力之銷售協議時確認。

經營租約租金收入按有關租約年期以直線法確認。

投資之股息收入於本集團收取股息之權利確立時確認。

提供顧問服務時如涉及客戶使用本集團基建及物流設施，其服務收入於提供服務時確認。倘該服務合約涉及長期提供服務，則收益按合約服務之完成階段(按截至當日止客戶所產生之項目成本除以估計總項目成本計算)確認。

僅涉及客戶使用本集團基建設施之合約收入於授予客戶使用期間內以直接法確認。

金融資產的利息收入按時間比例基準，參照未償還本金金額及按有效利率計入，該利率乃按照金融資產預計使用年期來折現估計未來現金收益達致該資產賬面淨值。

借貸成本

與符合以下條件之資產(需一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃撥作該等資產之部份成本。於資產大致上可供用作擬定用途或銷售後，該等借貸成本便不再撥作資本。特定借貸於撥作符合條件資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，會自撥作資本之借貸成本中扣除。

其他一切借貸成本在產生之期間內確認為開支。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃之款額在當員工提供服務而享有該款額時，於到期支付時列作開支或撥作在建合約項目之資本(如適用)。

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期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所報溢利淨額不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括永不需課稅或扣稅之項目。本集團之本期稅項負債乃按於結算日前已頒布或實質頒布之稅率計算。

遞延稅項乃按財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基之差額確認，並以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臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因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臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就因於附屬公司，聯營公司及共同控制機構之投資產生之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團能夠控制臨時差額的撥回，而該臨時差額可能不會於可預見未來撥回則不在此限。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日進行審閱及扣減，直至未來不可能有足夠的應課稅溢利令有關資產得以全部或部份用回。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表。惟倘遞延稅項與直接在權益中扣除或計入權益之項目有關，則遞延稅項亦會於權益中處理。

外幣

編製集團旗下個別實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易，按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率重新換算。按公平價值入賬之以外幣列值之非貨幣項目，按釐定其公平價值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本估量之以外幣列值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匯兌差額，於該等差額產生期間之損益賬內確認，惟因構成本集團於海外業務淨投資一部分之貨幣項目所產生匯兌差額除外，於此情況下，該等匯兌差額於綜合財務報表內權益確認。重新換算按公平價值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟重新換算損益直接於權益確認之非貨幣項目所產生差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益確認。

就綜合財務報表之呈列方式而言，本集團海外業務之資產與負債按於結算日適用之匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支則按該年度之平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認為權益之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於出售海外業務期間之損益賬內確認。

於2005年4月1日或以後收購境外業務時所產生之已收購可識別資產之商譽及公平價值調整，乃視為該境外業務之資產及負債處理，並按結算日適用之匯率換算。產生之匯兌差額確認為匯兌儲備。

以股份支付款項之交易

於2002年11月7日後授予僱員並於2005年4月1日前歸屬之購股權

授出購股權之財務影響不會在該等購股權獲行使前記入本集團之綜合財務報表，且年內授出購股權之價值亦不會於綜合收益表內確認支銷。購股權獲行使時，所發行之股份被本公司以股份賬面值記作增發股本，而每股行使價超出股份賬面值之餘額被本公司記作股份溢價。於行使日期之前失效或註銷之購股權從尚未行使購股權名冊中刪除。

於2002年11月7日後授予僱員並於2005年4月1日或以後歸屬之購股權

就於2005年4月1日後授予本集團董事及僱員之購股權，所獲服務之公平價值乃參考購股權於授出日期之公平價值釐定，在權益歸屬期間以直線法列作開支／於所授出購股權獲歸屬時隨即全數確認為開支，並於權益（即以股份支付款項儲備）作相應之增加。

於各結算日，本集團會修改其對預期最終歸屬之購股權數目的估計。修改估計之影響（如有）會於損益賬確認並對以股份支付款項儲備作相應調整。購股權獲行使時，先前於以股份支付款項儲備中確認之款項將撥入股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，先前於以股份支付款項儲備中確認之款項將撥入保留溢利。

向供應商／顧問授出購股權

為換取貨品或服務而發行之購股權，按所收取貨品或服務之公平價值估量，惟若其公平價值不能可靠估量，所收取貨品或服務則按所獲授出購股權之公平價值估量。所收取貨品或服務之公平價值即時確認為開支，惟若該等貨品或服務合資格確認為資產則不在此限。相應進賬則於以股份支付款項儲備內作出。

4. 不確定估計之主要來源

於應用本集團會計政策（詳情見附註3）之過程中，本公司董事需要就目前不能從其他來源得出之資產與負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及相關之其他因素而作出。實際數字或會有別於估計數字。

本集團持續就所作估計及有關假設作出評估。會計估計之修訂如只影響當期，則有關會計估計修訂於當期確認。如該項會計估計之修訂影響當期及往後期間，則有關修訂於當期及往後期間確認。

有關日後之主要假設及於結算日估計不明朗因素之其他主要來源（擁有可導致下一個財政年度之資產與負債賬面值出現大幅調整之重大風險）如下。

(a) 建築合約

本集團按管理層就項目總產出以及建築工程之竣工百分比之估計，確認建築合約之合約收益及溢利。雖然本集團管理層於合約過程中就所估計之合約收益及成本作出檢討及修訂，惟就總收益及成本而言，合約之實際產出或會比估計為高或低，屆時將影響已予確認之收益及溢利。

(b) 遞延稅項資產

於2008年3月31日，由於附屬公司之未來溢利來源不可預測，涉及未動用稅務虧損917,000,000港元之遞延稅項資產並無於本集團綜合資產負債表確認。如有所產生實際未來溢利高於預期之情況，重大遞延稅項抵免將於動用稅務虧損期間於綜合收益表確認。

(c) 就投資物業及發展中項目之公平價值調整而確認之遞延稅項負債

估量遞延稅項負債時，須反映本集團預期於各結算日收回該物業賬面值之方式所產生之稅項結果。

於2008年3月31日，有關發展中項目公平價值調整之遞延稅項負債約為883,851,000港元(2007：926,204,000港元)，其中約641,327,000港元(2007：672,059,000港元)為中華人民共和國(「中國」)土地增值稅。作出估計時，董事已考慮土地／海域使用權之發展項目按長遠計可以未來出售方式收回。完成發展時，董事將按當時之市況，評估物業權益之用途，並作出適當調整以反映相關資產之稅項結果。

誠如附註18所述，本公司董事已於考慮本集團收回該投資物業之方式時就遞延稅項負債作出最佳估計。作出估計時，董事已參考鄰近物業權益之用途，並按使用當地物業之可能性作出假設。董事已作出最佳估計，按長遠計，已平整土地中有一半將以出售方式變現。土地增值稅已按上述估計確認為遞延稅項負債。於2008年3月31日，相關遞延稅項負債之金額約為244,902,000港元(2007：無)。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團旗下實體將可持續經營業務，同時通過優化債務及股本平衡，為股東爭取最大回報。本集團之整體策略與去年相同。

本集團之資本架構包括債項(包括附註41披露之借貸)、應付可換股票據及本公司股權持有人應佔權益(包括已發行股本及多項儲備)。

本集團管理層定期檢討資本架構。作為檢討之一部份，管理層考慮資本成本及有關每類資本之風險。本集團會通過派付股息、發行新股份及發行新債或贖回現有債項，平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

6a. 金融工具之類別

	2008 千港元	2007 千港元
金融資產		
按公平價值誌入損益賬		
— 持作買賣之投資	61,255	155,783
— 應收貸款附帶之換股權	94	1,427
— 衍生金融工具	22,174	—
	<u>83,523</u>	<u>157,210</u>
貸款及應收款項		
— 應收貸款	50,222	212,464
— 應收賬款及其他應收款項	2,003,808	1,693,034
— 應收聯營公司款項	59,777	187,314
— 應收關連公司款項	296,753	150,099
— 應收遞延代價	10,795	10,529
— 銀行存款	473,147	484,370
— 銀行結存及現金	162,541	294,997
	<u>3,057,043</u>	<u>3,032,807</u>
可供出售金融資產		
— 可供出售投資	57,716	1,312
	<u>57,716</u>	<u>1,312</u>
合計	<u><u>3,198,282</u></u>	<u><u>3,191,329</u></u>
按攤銷成本列賬之金融負債		
應付賬款及其他應付款項	1,738,603	1,014,455
應付聯營公司款項	50,291	17,429
應付關連公司款項	133,051	—
應付少數股東款項	1,041	4,071
銀行及其他借款	1,805,608	1,024,137
應付可換股票據	120,551	—
應付遞延代價	—	121,213
	<u>3,849,145</u>	<u>2,181,305</u>

6b. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行存款、銀行結存及現金、應收賬款、貸款及其他應收款項、可供出售投資、持作買賣投資、衍生金融工具、應付賬款及其他應付款項、應收(付)聯營公司/關連公司/少數股東款項、銀行與其他借款，以及應付可換股票據。上述金融工具所附帶之主要風險及減輕此等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效採取妥善措施。本集團之整體策略與去年相同。

(a) 市場風險

(i) 利率風險

本集團之利率風險主要來自浮息金融工具。該等金融工具使本集團面對現金流量利率風險。本集團之浮息金融工具詳情於附註28、29、32、36、40及41內披露。定息金融工具使本集團面對公平價值利息風險。本集團之定息金融工具詳情於附註27、28及41內披露。

為舒緩利率風險，本集團已採取政策，主要通過訂立不同合約限期之借款，保持定息及浮息金融工具之適當組合。其狀況乃定期監察，並按市場利率之預期變數進行評估。

本集團於金融負債中面對之利率風險，詳情見本附註內本集團所面對之利率風險。本集團之現金流量利率風險，主要集中於中國人民銀行所公佈利率之波動（來自本集團之浮息人民幣借款），以及香港銀行同業拆息及香港最優惠借款利率（本自本集團之浮息港元借款）。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於結算日就浮息工具承受之利率風險而釐定。分析乃假設於結算日之未償還金額於整個年度仍為未償還而編製。當向內部主要管理人員匯報利率風險時，乃採用增加或減少50點子。

倘利率上升／下跌50點子，而所有其他變數維持不變，則對本集團溢利之影響微不足道。

(ii) 貨幣風險

外幣風險指貨幣項目價值將因匯率變動而波動之風險。本集團若干應收款乃以澳門幣、人民幣及美元等外幣計值，使本集團須面對外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層會密切注視外幣風險，並會於必要時考慮對沖外幣風險。

本集團大部份附屬公司均於中國大陸經營，大部份交易以人民幣、港元及美元為單位。人民幣不可自由兌換為其他外幣，其兌換須受中國政府所頒佈之外匯管制規則及法規所限。本公司若干附屬公司有進行外幣交易，包括合約收益、購買材料、合約成本、開支及借款。本集團藉監察外幣收款及付款水平來管理外幣風險。本集團確保其淨外匯風險保持在不時之可接受水平。

本集團所有借款均以港元及人民幣為單位。本集團政策為以實體之功能貨幣提取借款，乃由於管理層認為可以來自以該等貨幣為單位之收入還款。

由於港元與美元掛鈎，本集團相信以港元為功能貨幣之集團公司所訂立以美元為單位之交易所面對之風險微不足道。

港元兌澳門幣之匯率不會明顯波動，故預期本集團與澳門幣有關之貨幣風險極微。

本集團認為，其外幣風險主要來自人民幣兌港元之風險。本集團定期檢討其資產及負債以及交易之貨幣單位，盡量減少本集團所面對之外幣風險。

本集團以外幣為單位並面對外幣風險之貨幣資產及貨幣負債(管理層認為重大者)於各結算日之賬面值如下:

	負債		資產	
	2008 千港元	2007 千港元	2008 千港元	2007 千港元
美元	-	-	312,414	77,835
人民幣	19,951	298	309,166	204,359
港元	25,132	25,132	14,799	36,856
澳門幣	22,761	725	105,998	106,987

敏感度分析

下表詳列本集團於人民幣兌港元匯率增加及減少5%時之敏感度。當向內部主要管理人員匯報外幣風險時，乃採用5%為敏感度比率。敏感度分析僅包括未予換算並以外幣為單位之貨幣項目，且按年末匯率之5%變動進行調整。下表之正數顯示人民幣兌港元上升5%時所增加之溢利。人民幣兌港元下跌5%時，對年內溢利之數字影響相同，惟方向相反，下表之結餘將為負數。

	2008 千港元	2007 千港元
溢利增加	11,612	9,050

管理層認為，敏感度分析不一定代表固有外匯風險，乃由於年末風險並不代表年內之風險。

(iii) 其他價格風險

本集團因其可供出售及持作買賣投資而有權益證券之價格風險。管理層乃透過持有風險特性各異之投資組合來管控此種風險。

本集團之衍生金融工具按各結算日之公平價值估量。由於市況變化對本集團並無明顯影響，故並無呈列分析。

本集團會監察其他價格風險，並會在有需要時考慮對沖所面對之風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃按報告日所面對之股本價格風險而釐定。

倘有關股本工具價格上升/下降5%:

- 於截至2008年3月31日止年度溢利將因持作買賣投資公平價值變動而增加/減少約3,063,000港元(2007:增加/減少約7,789,000港元);及
- 投資重估儲備將因可供出售投資公平價值變動而增加/減少約54,000港元(2007:增加/減少約66,000港元)。

管理層認為，敏感度分析不一定代表固有價格風險，乃由於年末風險並不代表年內之風險。

(b) 信貸風險

本集團在交易對手未能履行責任情況下，有關各類金融資產所承擔之最大信貸風險即：

- 綜合資產負債表上呈列各已確認金融資產之賬面值；及
- 附註50所披露之或然負債。

為盡量降低應收賬款之信貸風險，管理層已委派一小組專責釐定信貸限額、信貸審批及其他監管手續，確保就追回過期欠款採取跟進措施。接受任何新客戶前，本集團會了解準客戶之信貸質素，並界定其信貸限額。僅具適當信貸記錄之客戶方可進行信貸銷售。不同業務單位之客戶所得信貸限額及批予客戶之信貸期均經定期檢討。另外，本集團會定期覆核各銷貨客戶之可收回款額及應收關連公司及聯營公司款額，確保就未能收回之款項作出恰當撥備。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團信貸風險之集中情況如下：

就承建管理分部而言，由於香港只有少數大型地產發展商，引致本集團有重大信貸集中風險於數名客戶及集中於香港之地理位置。由於彼等信譽昭著、過去付款記錄良好及與本集團有長期關係，故本公司董事認為本集團之信貸風險屬微不足道。結算日時，來自五大客戶之未償還結餘合共（包含應收保固金）約為865,154,000港元（2007：857,631,000港元），其中最大客戶約佔結算日應收賬款及應收保固金總額之18%（2007：29%）。

本集團曾向非貿易借務人（已包括於應收賬款、訂金及預付款項）計息借款，於2008年3月31日約達222,722,000港元（2007：176,753,000港元）（詳情見附註32(c)），使本集團面對集中於此單一交易對手之信貸風險。由於該筆借款以位於中國之物業權益為抵押，而該物業權益之市值均較結欠賬面值高，本公司董事認為，本集團之信貸風險已降低。

於截至2008年3月31日止年度，本集團曾借出一筆無抵押貸款予關連公司，該公司亦為香港上市公司。於2008年3月31日，未償還金額約為290,267,000港元（2007：無）（詳情見附註28(a)），使本集團面對集中於此單一交易對手之信貸風險。由於過往還款記錄良好，加上與本集團之關係，本公司董事認為，本集團之信貸風險極微。

就應收聯營公司款項之信貸風險而言，由於該聯營公司之財政狀況良好，本集團因對方違約而產生之信貸風險有限，本集團亦預期不會因未能向該聯營公司收回應收該聯營公司之款項而招致重大損失。

信貸風險之另一集中情況載於附註32(d)。

除上述者外，本集團之信貸風險並無明顯集中，其風險分析於多個交易對手。

由於交易對手均為獲國際評級機構評以高信貸評級之銀行，流動資金之信貸風險有限。

(c) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及維持管理層視為本集團營運融資所足夠之現金及現金等值項目水平及減輕現金流量波動的影響。本集團尚未動用之銀行融資額可敷其營業資金需求。本集團依賴借款為重大流動資金來源。管理層監察銀行借款之使用，確保遵守貸款契據之規定。本集團亦將考慮發行股本工具，為投資項目募款。

下表詳述本集團金融負債之合約剩餘到期日。本表乃根據本集團可能需要支付之最早日期之金融負債及未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

流動資金及利率風險表

	加權平均 利率 %	按通知或 90日內 千港元	超過90日 但於365日內 千港元	超過365日 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
2008						
非衍生金融負債						
應付賬款及其他應付款項	-	1,472,994	140,614	124,995	1,738,603	1,738,603
應付關連公司／聯營公司／ 少數股東款項						
- 不計息	-	64,383	-	-	64,383	64,383
- 計息	7.25	120,000	-	-	120,000	120,000
銀行及其他借款						
- 定息	7.88	136,254	95,029	-	231,283	225,542
- 浮息	6.91	251,040	453,929	1,139,046	1,844,015	1,580,066
應付可換股票據	-	-	-	138,737	138,737	120,551
		<u>2,044,671</u>	<u>689,572</u>	<u>1,402,778</u>	<u>4,137,021</u>	<u>3,849,145</u>
2007						
非衍生金融負債						
應付賬款及其他應付款項	-	851,274	3,693	159,488	1,014,455	1,014,455
應付關連公司／聯營公司／ 少數股東款項						
- 不計息	-	21,500	-	-	21,500	21,500
銀行及其他借款						
- 定息	6.77	2,744	166,666	-	169,410	161,616
- 浮息	6.17	322,584	144,109	516,893	983,586	862,521
應付遞延代價	-	-	-	121,213	121,213	121,213
		<u>1,198,102</u>	<u>314,468</u>	<u>797,594</u>	<u>2,310,164</u>	<u>2,181,305</u>

6c. 公平價值

金融資產及金融負債之公平價值按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並可於高流動性市場交易之金融資產，其公平價值根據市場報價釐定；
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平價值乃按公認定價模式以現有市場交易價格作現金流量分析折現至現值而釐定；及

- 衍生工具之公平價值乃按獨立專業估值公司所進行之估值而釐定。該專業估值師具備適當資歷，最近亦有評估同類工具之經驗。基準詳情載於附註33及35。

董事認為，綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平價值相若。

7. 營業額

營業額之分析如下：

	2008 千港元	2007 千港元 (重新列賬)
建築合約收益	4,853,345	4,325,799
分銷液化石油氣收入	378,572	110,414
基建及物流設施之服務收入	102,698	-
使用基建設施收入	58,383	-
物業發展管理服務	59,617	26,579
應收貸款收入	49,312	80,285
物業租金及相關收入	500	2,635
倉儲及物流服務收入	116	-
出售物業	-	98,000
	<u>5,502,543</u>	<u>4,643,712</u>

8. 業務及地區分部

業務分部

就管理方面而言，本集團之業務現分為六大營運部門，分別為承建管理、物業發展管理、港口及基建發展與物流、液化石油氣分銷、庫務投資及物業投資。此等部門組成本集團匯報主要分部資料之基準。

主要業務如下：

承建管理

—以合約方式承建物業

物業發展管理

—就物業發展及樓宇管理提供諮詢及顧問服務

港口及基建發展與物流

—發展港口設施

液化石油氣分銷

—分銷液化石油氣產品

庫務投資

—提供信貸服務

物業投資

—租出租賃物業

於上年期間，本集團之業務乃分為七個分部，分別為承建管理、項目管理、設施管理、港口及基建發展與物流、液化石油氣分銷、庫務投資及物業投資。於本年度內，因集團內部組織及管理架構的改變，管理層將其經營分部重組，將項目管理及設施管理歸納為物業發展管理分部，比較之分部資料已相應地獲重新呈列。

截至2008年3月31日止年度之業務分部資料呈列如下：

	承建管理 千港元	物業發展 管理 千港元	港口及基建 發展與物流 千港元	液化石油氣 分銷 千港元	庫務投資 千港元	物業投資 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
營業額								
對外銷售	4,853,345	59,617	161,197	378,572	49,312	500	-	5,502,543
分部間銷售	-	4,269	2,309	-	-	-	(6,578)	-
	<u>4,853,345</u>	<u>63,886</u>	<u>163,506</u>	<u>378,572</u>	<u>49,312</u>	<u>500</u>	<u>(6,578)</u>	<u>5,502,543</u>
業績								
分部業績	<u>110,999</u>	<u>18,023</u>	<u>66,405</u>	<u>(8,194)</u>	<u>42,182</u>	<u>670,701</u>	<u>-</u>	900,116
未經分配之開支								(142,672)
未經分配之收入								22,491
利息收入								46,577
融資成本								(53,252)
持作買賣投資之公平價值 減少								(9,508)
衍生金融工具之公平價值 增加	-	-	-	-	-	11,086	-	11,086
可供出售投資之減值虧損								(1,389)
出售聯營公司權益之收益	3,459	-	-	-	-	-	-	3,459
攤佔聯營公司業績	6,638	89	33,543	-	-	16,060	-	56,330
攤佔共同控制機構業績	59	-	-	-	-	-	-	59
除稅前溢利								833,297
稅收支出								(315,186)
年度溢利								<u>518,111</u>

分部之間之銷售乃按市價收取(或倘並無可參考之市價)按雙方釐定及同意之條款收取。

於2008年3月31日

	承建管理 千港元	物業發展 管理 千港元	港口及基建 發展與物流 千港元	液化石油氣 分銷 千港元	庫務投資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產							
分部資產	1,981,852	70,418	1,200,557	254,486	347,971	1,378,726	5,234,010
發展中項目							3,281,039
可供出售投資							57,716
持作買賣投資							61,255
聯營公司權益	31,299	3,800	708,664	–	–	450	744,213
共同控制機構權益	1,987	–	–	–	–	–	1,987
未分配資產							981,253
總資產							<u>10,361,473</u>
負債							
分部負債	1,821,540	3,570	336,203	15,061	143,592	64,389	2,384,355
未分配負債							3,867,808
總負債							<u>6,252,163</u>
其他資料							
分部攤佔之資本增添	4,856	1,602	75,403	27,228	–	175,338	284,427
未分配資本增添							1,129,397
							1,413,824
分部攤佔之折舊及攤銷	6,447	762	47,758	8,195	3	20	63,185
未分配折舊及攤銷							3,497
							66,682
調撥預付租賃款項	575	–	940	443	–	–	1,958
以股份支付款項之費用	2,425	105	3,590	–	1,917	537	8,574
未分配金額							11,293
							19,867
應收款項減值虧損	234	–	–	–	2,452	–	2,686
出售物業、機械及設備 之虧損(收益)	28	(3)	–	24	–	–	49
未分配金額							69
							<u>118</u>

截至2007年3月31日止年度之業務分部資料呈列如下：

	承建管理 千港元	物業發展 管理 千港元	港口及基建 發展與物流 千港元	液化石油氣 分銷 千港元	庫務投資 千港元	物業投資 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
營業額(重新列賬)								
對外銷售	4,325,799	26,579	-	110,414	80,285	100,635	-	4,643,712
分部間銷售	1,596	19,638	1,264	-	-	-	(22,498)	-
	<u>4,327,395</u>	<u>46,217</u>	<u>1,264</u>	<u>110,414</u>	<u>80,285</u>	<u>100,635</u>	<u>(22,498)</u>	<u>4,643,712</u>
業績(重新列賬)								
分部業績	<u>58,733</u>	<u>(211)</u>	<u>(14,472)</u>	<u>3,304</u>	<u>84,208</u>	<u>13,863</u>	<u>-</u>	145,425
未經分配之開支								(166,596)
未經分配之收入								7,718
利息收入								42,444
持作買賣投資之公平價值 增加								89,472
融資成本								(23,597)
收購業務之負商譽	-	-	-	3,755	-	-	-	3,755
出售聯營公司權益之收益	-	-	-	-	5,067	-	-	5,067
攤佔聯營公司業績	1,299	681	149,717	-	-	71,852	-	223,549
攤佔共同控制機構業績	(642)	-	-	-	-	-	-	(642)
除稅前溢利								326,595
稅收抵免								<u>50,552</u>
年度溢利								<u><u>377,147</u></u>

於2007年3月31日

	承建管理 千港元	物業發展 管理 千港元	港口及基建 發展與物流 千港元	液化石油氣 分銷 千港元	庫務投資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產							
分部資產	1,966,433	27,575	749,338	308,674	520,954	51,729	3,624,703
發展中項目							2,411,680
聯營公司權益	29,038	3,376	605,179	–	–	72,641	710,234
可供出售投資							1,312
持作買賣投資							155,783
共同控制機構權益	1,928	–	–	–	–	–	1,928
未分配資產							715,807
總資產							<u>7,621,447</u>
負債							
分部負債	1,844,278	4,110	268,316	33,712	2,769	346	2,153,531
未分配負債							2,219,067
總負債							<u>4,372,598</u>
其他資料							
分部攤佔之資本增添	19,418	1,346	401,935	128,491	–	43,600	594,790
未分配資本增添							294,631
							889,421
分部攤佔之折舊及攤銷	5,853	173	10,085	3,529	44	1	19,685
未分配折舊及攤銷							2,584
							22,269
應收款項減值虧損	615	–	–	–	18,000	–	18,615
未分配金額							13
							18,628
出售物業、機械及設備 之虧損	979	–	–	–	–	–	979
未分配金額							(2)
							977
應收款項減值虧損撥回	–	–	–	–	30,324	–	30,324
調撥預付租賃款項	575	–	361	95	–	–	1,031
以股份支付款項之費用	–	–	9,065	–	2,949	325	12,339
未分配金額							10,744
							<u>23,083</u>

地區分部

本集團之業務位於中國(香港及澳門除外)、香港及澳門。

下表按地區市場劃分(按客戶的所在地區,不論貨品/服務來源地)提供本集團營業額之分析:

	2008 千港元	2007 千港元 (重新列賬)
香港	4,112,872	2,948,541
澳門	785,850	1,561,006
中國,除香港及澳門	603,821	134,165
	<u>5,502,543</u>	<u>4,643,712</u>

以下為按資產之所在地區劃分,對分部資產賬面值及資本增添之分析:

	分部資產賬面值		資本增添	
	2008 千港元	2007 千港元	2008 千港元	2007 千港元
香港	1,636,133	1,577,148	4,988	16,952
澳門	438,584	709,855	707	-
中國,除香港及澳門	3,159,293	1,337,700	278,732	577,838
	<u>5,234,010</u>	<u>3,624,703</u>	<u>284,427</u>	<u>594,790</u>

9. 其他收入

	2008 千港元	2007 千港元 (重新列賬)
利息收入	46,311	42,070
衍生金融工具之公平價值增加	11,086	-
匯兌淨額收益	21,358	5,712
應收遞延代價之推算利息收入	266	374
應收賬款減值虧損撥回	-	30,324
持作買賣投資之公平價值增加	-	89,472
其他	1,844	3,444
	<u>80,865</u>	<u>171,396</u>

10. 其他費用

	2008 千港元	2007 千港元
持作買賣投資之公平價值減少	9,508	-
應收款項減值虧損	2,686	18,628
可供出售投資之減值虧損	1,389	-
應收貸款附帶之換股權公平價值減少	1,333	1,650
與前投資有關之股息收入之應計預繳稅	-	45,415
其他	-	3,375
	<u>14,916</u>	<u>69,068</u>

11. 融資成本

	2008 千港元	2007 千港元
借貸成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	78,245	23,349
毋須於五年內全數償還之銀行借款	21,931	8,706
來自少數股東之貸款	-	155
須於五年內全數償還之可換股票據之有效利息	7,512	-
須於五年內全數償還之其他借款	8,954	7,598
	<u>116,642</u>	<u>39,808</u>
減：撥作在建合約工程資本之數額	(415)	(3,307)
撥作發展中項目資本之數額	(57,887)	(11,710)
撥作發展中物業資本之數額	(5,088)	(1,194)
	<u>53,252</u>	<u>23,597</u>

撥作資本之借貸成本表示該實體在年度投資於該項目及物業所產生之實際借貸成本。

12. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

已付或應付七名(2007:七名)董事各人之酬金如下:

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	酌定花紅 千港元	計劃供款 千港元	以股份 支付款項 千港元	合計 千港元
2008						
劉高原	360	4,300	3,887	319	6,790	15,656
陳國強	320	-	-	-	-	320
周明權	760	-	-	-	-	760
郭少強	380	-	-	-	-	380
陳樹堅	420	-	-	-	-	420
梁寶榮	340	-	-	-	-	340
李昌安	300	-	-	-	-	300
	<u>2,880</u>	<u>4,300</u>	<u>3,887</u>	<u>319</u>	<u>6,790</u>	<u>18,176</u>
2007						
劉高原	360	4,300	-	319	5,402	10,381
陳國強	320	-	-	-	-	320
周明權	787	-	-	-	-	787
郭少強	380	-	-	-	-	380
陳樹堅	439	-	-	-	-	439
梁寶榮	227	-	-	-	1,174	1,401
李昌安	68	-	-	-	1,274	1,342
	<u>2,581</u>	<u>4,300</u>	<u>-</u>	<u>319</u>	<u>7,850</u>	<u>15,050</u>

上述酌定花紅乃參考本集團年度業績而釐定之績效相關獎勵金。

年內概無任何董事放棄任何酬金。

(b) 僱員酬金

本集團於本年度五位最高薪人員包括於本公司一名董事(2007:一名董事),其酬金詳情如上文附註12(a)所載。

其餘屬本集團僱員之四名(2007:四名)最高薪人員之總酬金如下:

	2008 千港元	2007 千港元
薪金及其他福利	9,851	8,120
酌定花紅	1,413	1,102
退休福利計劃供款	132	154
以股份支付款項之費用	2,708	3,645
	<u>14,104</u>	<u>13,021</u>

彼等薪金級別如下：

	僱員人數	
	2008	2007
2,000,001港元 – 2,500,000港元	–	2
2,500,001港元 – 3,000,000港元	2	–
3,000,001港元 – 3,500,000港元	–	1
3,500,001港元 – 4,000,000港元	1	–
4,500,001港元 – 5,000,000港元	1	–
5,000,001港元 – 5,500,000港元	–	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

年內，本集團並無向五位最高薪人員（包括董事）支付薪金以作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為離職補償。

13. 除稅前溢利

	2008	2007
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除：		
無形資產攤銷（列入分銷成本）	1,334	490
核數師酬金	7,017	6,340
確認為支出之存貨成本	360,312	174,652
列作開支之建築工程成本	4,679,141	4,192,824
物業、機械及設備之折舊（下文附註(a)）	65,348	21,779
出售物業、機械及設備之虧損	118	977
經營租約租金：		
樓宇	22,581	16,925
機械及設備	2,567	1,134
調撥預付租賃款項	1,958	1,031
員工支出（下文附註(b)）	173,526	151,386
並已計入：		
持作買賣投資之股息收入	508	2,819
經營租約之租金收入：		
投資物業，已扣除支銷89,000港元 （2007：1,924,000港元）	411	–
機械及設備	–	17
總利息收入	<u>83,834</u>	<u>100,714</u>

附註：

	2008	2007
	千港元	千港元
(a) 物業、機械及設備之折舊：		
年度撥備額	69,277	24,255
減：撥作在建合約工程資本之數額	(2,208)	(1,491)
撥作發展中項目資本之數額	(1,281)	(973)
撥作發展中物業資本之數額	(440)	(12)
	<u>65,348</u>	<u>21,779</u>

(b) 員工支出：		
董事酬金(附註12(a))	18,176	15,050
其他員工支出：		
薪酬及其他福利	396,148	321,167
退休福利計劃供款，減除沒收供款		
1,072,000港元(2007：1,808,000港元)	14,833	10,263
以股份支付款項之費用	13,077	15,233
	<u>442,234</u>	<u>361,713</u>
減：撥作在建合約工程資本之數額	(255,306)	(202,805)
撥作發展中項目資本之數額	(7,469)	(6,495)
撥作發展中物業資本之數額	(5,933)	(1,027)
	<u>173,526</u>	<u>151,386</u>

14. 稅收支出(抵免)

	2008 千港元	2007 千港元
稅收支出(抵免)包括：		
香港利得稅：		
本年度	-	4,325
過往年度撥備過多	-	(268)
	<u>-</u>	<u>4,057</u>
其他司法權區之稅項：		
本年度	40,175	9,109
過往年度撥備不足(過多)	1,103	(565)
	<u>41,278</u>	<u>8,544</u>
遞延稅項(附註43)		
土地增值稅	140,652	-
稅率變動	-	(62,666)
其他	133,256	(487)
	<u>273,908</u>	<u>(63,153)</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	<u>315,186</u>	<u>(50,552)</u>

因截至2008年3月31日止年度的香港應課稅溢利已完全被以往年度的稅務虧損所沖抵，所以本年度不需要繳付利得稅。而截至2007年3月31日止年度的的香港利得稅乃根據當年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

其他司法權區之稅項乃根據有關司法權區適用之稅率計算。

根據由1994年1月1日起生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，以及於1995年1月27日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有來自銷售或轉讓中國土地使用權、樓宇及附帶設施均須按增值額以由30%至60%不等之累進稅率繳付土地增值稅。

本年度之稅項支出(抵免)與綜合收益表所列除稅前溢利之對賬如下:

	2008 千港元	2007 千港元
除稅前溢利	<u>833,297</u>	<u>326,595</u>
按香港利得稅稅率17.5%(2007: 17.5%)計算之稅項	145,827	57,154
攤佔聯營公司/共同控制機構業績之稅務影響	(9,868)	(39,008)
在稅務方面不可扣減開支之稅務影響	17,011	24,305
在稅務方面毋須課稅收入之稅務影響	(20,681)	(22,174)
未作確認稅務虧損之稅務影響	33,407	19,170
未作確認可扣減暫時差額之稅務影響	63	3,053
動用先前未確認之稅務虧損之稅務影響	(11,789)	(22,747)
動用先前未確認之可扣減暫時差額之稅務影響	(227)	(1,158)
因2007年3月頒布之稅率變動導致若干附屬公司之 遞延稅項負債減少	-	(62,666)
於其他司法權區經營業務之附屬公司之不同稅率之 稅務影響	19,688	(5,648)
就投資物業公平價值之變化確認土地增值稅之影響	140,652	-
過往年度撥備不足(過多)	<u>1,103</u>	<u>(833)</u>
本年度稅項開支(抵免)	<u>315,186</u>	<u>(50,552)</u>

遞延稅項之詳情見附註43。

15. 分派

	2008 千港元	2007 千港元
於年內確認為向本公司權益持有人分派之股息:		
已付2007年末期股息—每股1.5港仙 (2007: 2006年之1.5港仙)	22,467	21,939
已付2008年中期股息—每股1.5港仙 (2007: 2007年之1.5港仙)	22,586	22,069
本集團於2007年從撤資於中策集團有限公司 所得價值之方式宣派特別股息—每股22.2港仙	-	325,660
	<u>45,053</u>	<u>369,668</u>

年內派息中約有15,897,000港元(2007: 15,595,000港元)及2,612,000港元(2007: 8,882,000港元),乃根據本公司董事於2007年9月20日就截至2007年3月31日止年度之末期股息及於2008年1月18日就截至2008年度中期股息所公布之本公司以股代息計劃以股份支付。此數額已於年內撥入本公司保留溢利。

截至2008年3月31日止年度之末期股息擬以按股東(於2008年9月18日名列本公司股東名冊之股東)每持六股現有股份可獲發一份認股權證之方式分派。每一份認股權證賦予本公司股東以現金按初步認購價每股1港元(可予反攤薄調整)認購1股新股份。認股權證可於開始在聯交所買賣當日起至其後12個月屆滿時止期間隨時予以行使。而建議股息的價值將於認股權證獲批准後,方可作實。截至2007年3月31日止年度,已宣派之末期股息為每股1.5港仙,合共約22,393,000港元。

16. 每股盈利

本年度每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2008 千港元	2007 千港元
計算每股基本及攤薄盈利之保華權益持有人應佔盈利	<u>359,982</u>	<u>345,665</u>
	2008 股份數目	2007 股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,498,636,111	1,462,372,940
潛在攤薄普通股之效應： 購股權	<u>14,921,337</u>	<u>19,042,143</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,513,557,448</u>	<u>1,481,415,083</u>

可換股票據之潛在普通股具反攤薄影響。

17. 物業、機械及設備

	樓宇 千港元	機械及設備 千港元	港口設施 千港元	液化石油氣 設備 千港元	汽車及船舶 千港元	傢具、裝置 及電腦設備 千港元	合計 千港元
成本							
於2006年4月1日	900	58,325	-	-	25,447	72,010	156,682
匯兌調整	1,192	-	-	9,940	699	156	11,987
因收購業務	45,891	-	-	393,626	18,127	-	457,644
添置	18,895	13,062	-	194	9,286	8,640	50,077
出售	(792)	(9,106)	-	-	(1,562)	(2,035)	(13,495)
於2007年3月31日	66,086	62,281	-	403,760	51,997	78,771	662,895
匯兌調整	6,434	-	-	39,391	3,055	524	49,404
轉撥自發展中項目	21,302	-	149,721	-	-	-	171,023
添置	8,907	3,186	-	12,509	10,438	9,798	44,838
出售	-	(963)	-	(1)	(2,236)	(1,169)	(4,369)
於2008年3月31日	102,729	64,504	149,721	455,659	63,254	87,924	923,791
折舊							
於2006年4月1日	201	43,306	-	-	17,263	60,112	120,882
匯兌調整	9	-	-	-	54	37	100
本年度計提	1,414	5,076	-	10,828	2,959	3,978	24,255
出售後對銷	(223)	(8,051)	-	-	(1,206)	(1,065)	(10,545)
於2007年3月31日	1,401	40,331	-	10,828	19,070	63,062	134,692
匯兌調整	412	-	1,358	2,345	494	193	4,802
本年度計提	4,963	5,945	24,019	22,762	5,624	5,964	69,277
出售後對銷	-	(910)	-	(1)	(1,845)	(835)	(3,591)
於2008年3月31日	6,776	45,366	25,377	35,934	23,343	68,384	205,180
賬面值							
於2008年3月31日	<u>95,953</u>	<u>19,138</u>	<u>124,344</u>	<u>419,725</u>	<u>39,911</u>	<u>19,540</u>	<u>718,611</u>
於2007年3月31日	<u>64,685</u>	<u>21,950</u>	<u>-</u>	<u>392,932</u>	<u>32,927</u>	<u>15,709</u>	<u>528,203</u>

上述物業、機械及設備以直線法折舊，年率如下：

樓宇	相關租賃剩餘租期或五十年(以較短者為準)
機械及設備	10%
港口設施	2% - 20%
液化石油氣設備	5% - 10%
汽車及船舶	5% - 20%
傢具及裝置	8% - 20%
電腦設備	20% - 33 $\frac{1}{3}$ %

樓宇賬面值分析如下：

	2008 千港元	2007 千港元
中國長期租賃土地所建樓宇	88	91
中國中期租賃土地所建樓宇	95,865	64,594
	<u>95,953</u>	<u>64,685</u>

18. 投資物業

	千港元
公平價值	
於2006年4月1日及2007年3月31日	—
轉撥自發展中項目	378,551
匯兌調整	63,791
透過收購附屬公司收購資產	118,549
公平價值增加	<u>669,460</u>
於2008年3月31日	<u>1,230,351</u>

若干投資物業乃以經營租賃方式持作租賃用途。

於本年度內，本集團完成於中國江蘇省若干海域之填海工程，並就若干海域取得完成填海土地（「已平整土地」）之證書（「該證書」）。該已平整土地之未來用途現尚未決定，並於取得該證書時已從發展中項目中重新分類確認為投資物業，相關成本包括海域使用權、發展支出、撥充資本借貸成本及其他直接應佔開支金額為378,551,000港元。

本集團的已平整土地已獲地方政府土地機關所發出證書。一旦敲定該土地之未來用途，本集團將申請相關的土地使用權證。本公司董事認為集團在取得有關的土地使用權證是沒有重大的困難。

本集團於2008年3月31日之投資物業之公平價值是按當日由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師漢華評估有限公司進行之估值計算。於評估投資物業之公平價值時，採用以可資比較物業之最近成交價格資料為基準之比較法。對面積、性質及地點相若之可資比較物業進行分析，以就資本價值達致公平比較。公平價值之調整收益為港幣669,460,000港元，已於本年度內之損益表確認。

用以評估經重估投資物業之遞延稅項結果之基準，乃反映本集團預期於各結算日收回該物業賬面值之方式所產生之稅項結果。就位於中國，持有而尚未決定未來用途之已平整土地而言，為計算遞延稅項，本公司管理層已作出最佳估計，按長遠計，已平整土地中有一半將以出售方式變現。因此，經重估投資物業相關部份之評稅基準及其賬面值之間的短期差額需繳交中國土地增值稅。

集團的投資物業乃於中國以中期租賃持有。

19. 發展中項目

	2008 千港元	2007 千港元
海域使用權	1,631,465	1,747,484
發展成本	<u>1,649,574</u>	<u>664,196</u>
	<u><u>3,281,039</u></u>	<u><u>2,411,680</u></u>

此金額與位於中國江蘇省之發展項目有關。本集團正將若干海域進行填海。根據海域使用權證，獲授之海域使用權之有效期為從2004年起由49年至50年不等。

20. 發展中物業

	2008 千港元	2007 千港元
於4月1日，按成本	127,190	—
年內產生之開支(附註)	<u>218,467</u>	<u>127,190</u>
於3月31日，按成本	<u><u>345,657</u></u>	<u><u>127,190</u></u>
代表：		
列為非流動資產之金額	172,031	44,458
列為流動資產之金額	<u>173,626</u>	<u>82,732</u>
	<u><u>345,657</u></u>	<u><u>127,190</u></u>

此金額與位於中國江蘇省之若干物業發展項目有關。

附註：開支包括租用位於江蘇省之土地所付款項7,369,000港元(2007：107,176,000港元)，其中7,369,000港元(2007：40,342,000港元)列為非流動資產。

21. 預付租賃款項

本集團之預付租賃款項指為於中國及香港根據中期租賃持有之土地，經分析作報告用途如下：

	2008 千港元	2007 千港元
香港之租賃土地	22,561	23,136
香港以外地區之租賃土地	<u>58,552</u>	<u>46,598</u>
	<u><u>81,113</u></u>	<u><u>69,734</u></u>
經分析作報告用途：		
流動資產	2,343	1,766
非流動資產	<u>78,770</u>	<u>67,968</u>
	<u><u>81,113</u></u>	<u><u>69,734</u></u>

22. 商譽

	2008 千港元	2007 千港元
成本及賬面值		
於4月1日	61,646	61,646
收購附屬公司時產生	2,323	-
於3月31日	<u>63,969</u>	<u>61,646</u>

就減值測試而言，商譽於2008年3月31日之賬面值乃撥入承建管理及樓宇開發管理之創現單位。

上述創現單位之可收回額乃按在用價值計算方法而釐定。本集團根據管理層所批准未來兩年之最新近財政預算編製出現金流預測，並推斷未來五年之現金流量以增長率5%穩定增長。預測現金流之折現率為9%。在用價值計算方法之依據為預算毛利率，乃以有關創現單位過往表現及管理層對市場發展之預期而釐定。

於2008年3月31日，本集團管理層認定該創現單位並無減值。

23. 其他無形資產

	汽車 登記號碼 千港元 (附註a)	於香港之 會所會籍 千港元 (附註a)	租賃土地 之溢價 千港元 (附註b)	經營權 千港元 (附註c)	客戶基礎 千港元 (附註d)	技術訣竅 千港元 (附註e)	總計 千港元
成本							
於2006年4月1日	973	7,062	-	-	-	-	8,035
出售	(115)	-	-	-	-	-	(115)
收購業務時產生	-	-	9,210	35,923	2,032	-	47,165
匯兌調整	-	-	233	907	51	-	1,191
於2007年3月31日	858	7,062	9,443	36,830	2,083	-	56,276
添置	-	-	-	-	-	2,366	2,366
匯兌調整	-	-	921	3,593	204	-	4,718
於2008年3月31日	858	7,062	10,364	40,423	2,287	2,366	63,360
攤銷							
於2006年4月1日	-	-	-	-	-	-	-
年內計提	-	-	112	358	20	-	490
匯兌調整	-	-	-	10	1	-	11
於2007年3月31日	-	-	112	368	21	-	501
年內計提	-	-	247	765	303	19	1,334
匯兌調整	-	-	24	79	19	1	123
於2008年3月31日	-	-	383	1,212	343	20	1,958
賬面值							
於2008年3月31日	<u>858</u>	<u>7,062</u>	<u>9,981</u>	<u>39,211</u>	<u>1,944</u>	<u>2,346</u>	<u>61,402</u>
於2007年3月31日	<u>858</u>	<u>7,062</u>	<u>9,331</u>	<u>36,462</u>	<u>2,062</u>	<u>-</u>	<u>55,775</u>

附註：

- (a) 該等資產為無定限可使用年期。董事認為會所會籍及汽車登記號碼價值參考市場報價至少相等於其賬面值。
- (b) 該金額代表集團在收購中國武漢市業務中有關之租賃土地之溢價，乃按與相關預付租賃款項相同之基準於36至41年內攤銷。
- (c) 經營權代表在中國武漢市經營液化石油氣業務之權利之公平價值。經營權乃以直線法在經營期50年內攤銷。
- (d) 客戶基礎代表透過收購業務所收購液化石油氣業務客戶關係之公平價值，乃以直線法在10年內攤銷。
- (e) 技術訣竅代表以液化石油氣為燃料之汽車技術訣竅之公平價值，乃以直線法在10年內攤銷。

24. 聯營公司權益

	2008 千港元	2007 千港元
投資非上市聯營公司之成本，扣除減值(附註)	499,343	503,716
攤佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	244,870	206,518
	<u>744,213</u>	<u>710,234</u>

附註：於2008年及2007年3月31日，非上市投資包含本集團於南通港口集團有限公司(「南通港口集團」)之45%權益。南通港口集團為一家於中國註冊之中外合營企業。南通港口集團主要於中國江蘇省南通港從事提供貨物裝卸、堆存、貨運代理、理貨業務、港口船舶服務、船舶航修、海港機械修造、船舶供應服務、引航等業務。

南通港口集團之財政年度結算日為12月31日，本集團可得之最新財務資料為截至2007年12月31日止財政年度者。因此，本集團於2008年及2007年3月31日攤佔該主要聯營公司之權益乃分別按該聯營公司於2007年及2006年12月31日之資產淨值計算。在該聯營公司之年結日至本集團之年結日期間並無得悉任何重大交易或事項。

有關該聯營公司之概述財務資料如下：

	截至2007年 12月31日 止年度 千港元	截至2006年 12月31日 止期間 千港元
收購後業績：		
營業額	723,306	129,383
年／期內溢利	<u>75,632</u>	<u>12,011</u>
本集團攤佔溢利	34,034	5,405
收購聯營公司之負商譽	—	144,679
	<u>34,034</u>	<u>150,084</u>
財政狀況：		
總資產	3,196,920	2,668,100
總負債	(1,632,973)	(1,333,452)
少數股東權益	(479)	(364)
	<u>1,563,468</u>	<u>1,334,284</u>
本集團攤佔聯營公司資產淨值	<u>703,560</u>	<u>600,428</u>

有關本集團其他聯營公司之合併概述財務資料如下：

	2008 千港元	2007 千港元
財政狀況		
總資產	412,930	451,533
總負債	(364,054)	(272,901)
少數股東權益	(2,214)	(2,016)
	<u>46,662</u>	<u>176,616</u>
資產淨值	<u>46,662</u>	<u>176,616</u>
本集團攤佔聯營公司之資產淨值	<u>40,653</u>	<u>109,806</u>
收購後業績		
營業額	890,943	26,513
年內溢利	<u>52,157</u>	<u>150,795</u>
本集團攤佔聯營公司收購後年度業績	<u>22,296</u>	<u>73,465</u>

本集團終止確認攤佔一家聯營公司之虧損。累計已確認攤佔虧損及本集團攤佔溢利金額(摘自未經審核管理賬目)如下：

	2008 千港元	2007 千港元
未確認之攤佔聯營公司之年度溢利	<u>368</u>	<u>1,591</u>
未確認攤佔聯營公司之累計虧損	<u>(50,632)</u>	<u>(51,000)</u>

本集團各主要聯營公司於2008年及2007年3月31日之詳情載列於附註56(b)。

25. 共同控制機構權益

	2008 千港元	2007 千港元
於共同控制機構非上市投資成本	—	—
攤佔收購後之溢利，扣除已收股息	1,987	1,928
	<u>1,987</u>	<u>1,928</u>

有關本集團共同控制機構之合併概要財務資料載列如下：

	2008 千港元	2007 千港元
總資產	11,279	11,437
總負債	(7,305)	(7,580)
資產淨值	<u>3,974</u>	<u>3,857</u>
本集團攤佔共同控制機構之資產淨值	<u>1,987</u>	<u>1,928</u>
營業額	—	7,798
年度溢利(虧損)	<u>117</u>	<u>(1,283)</u>
本集團攤佔共同控制機構之年度溢利(虧損)	<u>59</u>	<u>(642)</u>

本集團主要共同控制機構於2008年及2007年3月31日之詳情載列於附註56(c)。

26. 可供出售投資

	2008 千港元	2007 千港元
上市股本證券		
香港	343	732
海外	—	580
	<u>343</u>	<u>1,312</u>
非上市股本證券		
香港	738	—
海外	56,635	—
	<u>57,373</u>	<u>—</u>
	<u>57,716</u>	<u>1,312</u>
代表：		
非流動	1,081	1,312
流動	56,635	—
	<u>57,716</u>	<u>1,312</u>
上市證券市值	<u>343</u>	<u>1,312</u>

海外非上市股本證券於2008年3月31日之賬面值56,635,000港元(2007：無)以成本減結算日之減值估量，乃因為並合理公平價值之幅度太大，本公司董事認為不能可靠估量。

27. 應收貸款

	2008 千港元	2007 千港元
有關款項為按以下利率計息：		
年利率2厘(附註)	32,222	30,956
年利率15厘	18,000	150,000
年利率20厘	-	30,000
免息	-	1,508
	<u>50,222</u>	<u>212,464</u>
款項總額	50,222	212,464
減：於一年內到期並列為流動資產之款項	(18,000)	(181,508)
	<u>32,222</u>	<u>30,956</u>
一年後到期之款項	<u>32,222</u>	<u>30,956</u>
分析為：		
有抵押	18,000	181,508
無抵押	32,222	30,956
	<u>50,222</u>	<u>212,464</u>
呆賬撥備之變動：		
	2008 千港元	2007 千港元
年初結餘	4,773	8,586
應收貸款之已確認減值虧損	15,113	-
年內收回金額	-	(3,813)
	<u>19,886</u>	<u>4,773</u>

附註：於截至2007年3月31日止年度，本集團認購由本公司主要股東具有重大影響力之公司所發行，總賬面值36,858,000港元之可換股債券。可換股債券之票息率為年利率2厘，並於2011年6月到期。於應收貸款內確認之金額表示可換股債券之債項部份，於初次確認時以有效年利率6.47厘釐定。可換股債券之附帶衍生工具已予作為衍生金融工具分開入賬，並於綜合資產負債表內以公平價值列賬(見附註33)。

28. 應收關連公司款項

	2008 千港元	2007 千港元
無抵押應收貸款：		
德祥企業集團有限公司(「德祥企業」)之聯營公司 (附註(a))	290,267	-
德祥企業之附屬公司(附註(a))	-	141,401
	<u>290,267</u>	<u>141,401</u>
其他應收款項：		
德祥企業之聯營公司(附註(a))	6,478	489
德祥企業之附屬公司(附註(a))	8	7,324
其他關連公司(附註(b))	-	885
	<u>296,753</u>	<u>150,099</u>
於一年內到期並列作流動資產之款項總額	<u>296,753</u>	<u>150,099</u>

附註：

- (a) 該等公司乃受本公司董事陳國強博士(「陳博士」)重大影響力之公司，故屬於本集團之關連公司。德祥企業亦為本公司之主要股東。

有關款項為無抵押及免息，惟應收貸款102,261,000港元(2007：141,401,000港元)及188,006,000港元(2007：無)則分別以港元最優惠借貸利率加2厘(即7.25厘至9.5厘)及年利率10.32厘之固定利息計息。

- (b) 於2007年3月31日之結餘包括應收Parona Limited(聯營公司之一名股東，本公司其中一名董事之若干家庭成員擁有權益)之貸款及利息885,000港元。該金額以Parona Limited所持有聯營公司股份為抵押及免息。

29. 應收聯營公司款項

	2008 千港元	2007 千港元
其他無抵押應收款項，免息	59,777	70,314
面值117,000,000港元的承兌票據以香港銀行同業拆息 加0.75厘計息以一間聯營公司之若干附屬公司股份 作抵押並須於2009年1月或之前清還(附註)	—	117,000
	<u>59,777</u>	<u>187,314</u>

附註：於截至2007年3月31日止年度之實際利率為5.17厘。年內，該聯營公司通過出售其附屬公司出售其物業權益且若干所得款被用作全數償還應付本集團之款項。

30. 應收遞延代價

作為往年出售多家附屬公司之代價之一部份，15,000,000港元之遞延代價將由收購人自2006年10月30日起四個年度分期以現金償清。此款項為無抵押及免息。於初始確認時遞延代價之公平價值乃根據按每年3%貼現估計未來現金流量而釐定。

賬面值(作報告目的)分析如下：

	2008 千港元	2007 千港元
非流動資產	2,863	6,597
流動資產(列入應收賬款、訂金及預付款項)	7,932	3,932
	<u>10,795</u>	<u>10,529</u>

31. 應收(應付)客戶合約工程款項

	2008 千港元	2007 千港元
於結算日之在建工程：		
現時已支出之工程費用	47,493,394	43,566,229
經確認溢利減經確認虧損	1,336,681	1,217,200
	<u>48,830,075</u>	<u>44,783,429</u>
減：進度付款	(49,432,928)	(45,598,340)
	<u>(602,853)</u>	<u>(814,911)</u>
來自：		
應收客戶合約工程款項	201,589	223,637
應付客戶合約工程款項	(804,442)	(1,038,548)
	<u>(602,853)</u>	<u>(814,911)</u>

32. 應收賬款、訂金及預付款項

	2008 千港元	2007 千港元
應收賬款(附註a)	882,254	813,035
合約工程客戶持有之保固金(附註b)	511,560	477,403
計息借款(附註c)	222,722	176,753
其他應收款項(附註d)	133,038	-
與前投資有關之預付稅項	159,653	142,465
應收遞延代價	7,932	3,932
其他	504,409	297,102
	<u>2,421,568</u>	<u>1,910,690</u>

應收賬款、訂金及預付款項結餘乃扣除呆賬撥備，而呆賬撥備之變動如下：

	2008 千港元	2007 千港元
年初結餘	37,686	34,135
就應付賬款確認減值虧損	234	18,628
因不能收回而撇銷之款項	(1,818)	(12,042)
年內收回之款項	(508)	(3,035)
匯兌調整	38	-
	<u>35,632</u>	<u>37,686</u>

附註：

- (a) 本集團承建管理部門之信貸期乃與客戶磋商及同意而訂立。物業租賃業務之信貸期按協議而定，而本集團就其他應收賬款授出之信貸期一般由30至90日不等。

應收賬款、訂金及預付款項已計入約882,254,000港元(2007: 813,035,000港元)之應收賬款，而其賬齡分析如下：

	2008 千港元	2007 千港元 (重新列賬)
90日內	807,265	744,690
超過90日但於180日內	16,366	19,346
超過180日	58,623	48,999
	<u>882,254</u>	<u>813,035</u>

於2008年3月31日，本集團之應收賬款中包括於結算日時已到期而本集團並無作出減值虧損撥備之總賬面值60,546,000港元(2007: 72,341,000港元)。信貸質素並無重大變化，本公司董事認為款項可予收回。本集團並無就該結餘持有任何抵押品。

已到期但未予減值之應收賬款賬齡

	2008 千港元	2007 千港元
90日內	1,834	7,911
超過90日但於180日內	89	15,521
超過180日	58,623	48,999
	<u>60,546</u>	<u>72,431</u>

於各結算日，董事認為既未減值又無到期之負債具良好信貸質素。

- (b) 於2008年3月31日，約249,651,000港元(2007: 239,707,000港元)預期將於結算日起十二個月後還清或結清。
- (c) 此金額乃於往年向某獨立第三方借出之款項。款項於年內以浮動利率中國人民銀行不時公佈之貸款基準利率加8厘之年利率(即約為15.5厘)(2007: 14.4厘)計息，並以若干位於中國之物業作擔保。根據由獨立物業估值師發出之估值報告，相關物業權益於2008年3月31日之公平價值約為人民幣422,752,000元(2007: 人民幣326,672,000元)。
- (d) 此金額乃一應收第三方之款項，該第三方亦為本公司可換股票據之持有人。款項並不計息。年內，該可換股票據持有人聘請本公司為代理人，為該可換股票據持有人物色任何潛在買方，以不低於人民幣120,000,000元之價格，購買本公司之可換股票據。該應收款項以本公司之可換股票據為抵押。本公司董事認為，本公司可於結算日後十二個月內物色到買家完成交易，因此將該款項列為流動資產。由於本集團現時有該可換股票據之託管權，故信貸風險應屬極微。

33. 應收貸款附帶之換股權

本集團曾認購一份可換股債券，其換股權乃分開列作衍生金融工具，按公平價值計入綜合資產負債表。公平價值以期權定價模式計算，而其公平價值變動已於綜合收益表內確認。

34. 持作買賣投資

	2008 千港元	2007 千港元
上市股本證券，按買入報價		
香港	35,080	129,496
海外	26,175	26,287
	<u>61,255</u>	<u>155,783</u>

35. 衍生金融工具

於2007年5月，本集團就一位於上海之物業發展項目（「物業權益」）與一獨立第三方（「合資夥伴」）訂立共同發展協議（「該協議」）。根據該協議，合資夥伴以人民幣10,000,000元（相當於11,088,000港元）代價向本集團授出非上市股本認購期權。本集團有權由該協議日期起至發出報告證明該物業權益之發展已完成25%後滿10個營業日為止，隨時以人民幣254,204,000元代價（另加物業權益所用之全部發展成本）收購物業權益。合資夥伴有權隨時給予本集團人民幣20,000,000元（相當於22,174,000港元）取銷期權。股本認購期權於各結算日按公平價值估量，並按獨立估值師所作估值釐定。評估期權之公平價值時，估值師使用比較法，比較物業權益之相關資產價值。期權之公平價值乃取銷期權之賠償或物業權益公平價值與期權行使價之差額，以較低者為準。

36. 已抵押銀行存款、短期銀行存款及銀行結存及現金

已抵押銀行存款指為擔保授予本集團之一般銀行信貸而抵押予銀行之存款。為數34,269,000港元（2007：42,601,000港元）之存款已予抵押，作為須於結算日起一年內償還之一般銀行信貸之抵押，因而被列入流動資產。

已抵押銀行存款及到期日少於三個月之短期銀行存款附帶每年0.75%至2.15%（2007：2.5%至4.5%）之浮動利率。銀行結存附帶利率為每年零至1.15%（2007：零至3.0%）。

37. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支於結算日之分析如下：

	2008 千港元	2007 千港元
應付賬款之賬齡：		
90日內	450,612	329,211
超過90日但於180日內	7,379	8,230
超過180日	13,031	13,585
	<hr/>	<hr/>
就股息收入及利息開支之預繳預扣稅	471,022	351,026
本集團就合約工程持有之保固金(附註)	112,944	100,785
就資本添置之其他應付供應商款項	392,298	320,800
其他應計開支	404,886	165,258
其他應付款項	3,137	3,394
	519,545	216,727
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,903,832</u>	<u>1,157,990</u>

附註：於2008年3月31日，約124,995,000港元(2007：159,488,000港元)預期將於結算日起超過十二個月後還清或結清。

38. 應付聯營公司款項

該等款項並無抵押、免息及須於要求時償付。

39. 應付少數股東款項

該等款項並無抵押、免息及須於要求時償付。

40. 應付關連公司款項

	2008 千港元	2007 千港元
應付無抵押貸款按香港最優惠借貸年利率加2厘計息：		
德祥企業之附屬公司	70,000	-
德祥企業之聯營公司	50,000	-
	<hr/>	<hr/>
	120,000	-
其他應付款項：		
德祥企業之聯營公司	9,571	-
德祥企業之附屬公司	3,480	-
	<hr/>	<hr/>
	<u>133,051</u>	<u>-</u>

附註：該等公司乃受德祥企業重大影響力及與德祥企業有共同之董事之公司，故屬於本集團之關連公司。德祥企業為本公司之主要股東。

有關款項為無抵押、須於要求時償還及免息，惟應付貸款120,000,000港元(2007：無)則以浮動利率香港最優惠借貸利率加2厘計息(即7.25%至9.5%)。

41. 銀行及其他借款

	2008 千港元	2007 千港元
銀行及其他借款包括：		
銀行貸款	1,779,449	943,554
其他貸款	26,159	60,151
銀行透支	-	20,432
	<u>1,805,608</u>	<u>1,024,137</u>
分析為：		
有抵押	1,225,901	644,968
無抵押	579,707	379,169
	<u>1,805,608</u>	<u>1,024,137</u>
銀行及其他借款償還期如下：		
一年內或按通知	839,410	597,386
超過一年，但不逾兩年	305,379	116,157
超過兩年，但不逾三年	224,891	11,551
超過三年，但不逾四年	198,936	64,481
超過四年，但不逾五年	95,528	74,481
超過五年	141,464	160,081
	<u>1,805,608</u>	<u>1,024,137</u>
減：一年內到期或按通知及列作流動負債之款項	(839,410)	(597,386)
一年後到期之款項	<u>966,198</u>	<u>426,751</u>

上述銀行借款包括約209,534,000港元(2007：161,616,000港元)以之定息借款，須於一年內償還，並按介乎6.39%至8.96%(2007：6.12%至7.344%)之實際年利率計息。

其餘銀行借款以浮動利率計息，年利率由2.25%至7.94%(2007：4.67%至7.75%)計息。

42. 應付可換股票據

於本年度內，本公司發行總面值為121,521,000港元之零息可換股票據，以償還截至2007年3月31日止年度內已收購液化石油氣資產之代價。可換股票據以港元計價。票據賦予票據持有人權利，可於票據發行日期後第十五日至其各自之到期日(2010年4月18日及2010年5月31日)前十五日期間內隨時按每股4.25港元(可根據協議予以反攤薄性的調整)之兌換價將票據轉換為本公司之普通股。倘票據尚未兌換，將於到期日按未行使票據本金額之114.167%贖回。本公司可於任何時間及不時以本公司及票據持有人同意之任何價格購買該可換股票據。2007年4月19日及2007年6月1日發行之票據之負債部分之有效利率分別為7.02%及7.58%。

年內可換股票據之負債部分之變動如下：

	2008 千港元
年內已發行	113,039
利息支出	7,512
年末賬面值	<u>120,551</u>

43. 遞延稅項

以下是本年度及以往年度可識別的遞延稅項負債(資產)，以及其變動情況：

	加速稅項 折舊 千港元	稅項虧損 千港元	確認合約 收入 千港元	投資 物業公平 價值調整 千港元	發展中 項目公平 價值調整 千港元	若干非流動 資產公平 價值調整 千港元	合計 千港元
於2006年4月1日	3,761	(1,905)	(1,856)	-	900,000	-	900,000
匯兌調整	-	-	-	-	82,156	709	82,865
收購業務	-	-	-	-	-	28,212	28,212
稅率變更撥入收益表	-	-	-	-	(55,952)	(6,714)	(62,666)
收益表之扣減(撥入)	1,484	(2,253)	769	-	-	(487)	(487)
於2007年3月31日	5,245	(4,158)	(1,087)	-	926,204	21,720	947,924
匯兌調整	-	-	-	15,105	90,362	2,061	107,528
轉撥	-	-	-	132,715	(132,715)	-	-
收益表之(撥入)扣減	(32)	(242)	274	274,934	-	(1,026)	273,908
於2008年3月31日	<u>5,213</u>	<u>(4,400)</u>	<u>(813)</u>	<u>422,754</u>	<u>883,851</u>	<u>22,755</u>	<u>1,329,360</u>

於2008年3月31日，本集團有未使用稅務虧損942,000,000港元(2007：1,001,000,000港元)可用於抵消將來的應稅利潤。故已就約25,000,000港元之虧損(2007：24,000,000港元)確認遞延稅項資產。由於難以預測該等附屬公司將來盈利之確切趨向，因而並無就其餘虧損確認遞延稅項資產。未使用之稅務虧損可無限期地結轉。

於結算日，附屬公司與未分派盈利有關而尚未確認遞延稅項負債之臨時差異總額約為21,000,000港元(2007：無)。由於本集團可控制撥回該等臨時差額，惟該等臨時差額有可能在可見將來不予撥回，因而並無就該等差額確認遞延稅項負債。

44. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定：		
於2006年4月1日、2007年3月31日及 2008年3月31日	<u>3,000,000,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足股款：		
於2006年4月1日	1,378,799,910	137,880
發行新股	68,500,000	6,850
根據以股代息計劃發行新股	9,838,497	984
根據購股權計劃發行股份	36,575,000	3,657
購回股份	<u>(2,000,000)</u>	<u>(200)</u>
2007年3月31日	1,491,713,407	149,171
根據以股代息計劃發行新股	6,594,110	659
根據購股權計劃發行股份	10,620,000	1,062
購回股份	<u>(1,834,000)</u>	<u>(183)</u>
2008年3月31日	<u>1,507,093,517</u>	<u>150,709</u>

年內，本公司之股本出現下列變動：

- (a) 根據本公司於2007年10月11日及2008年1月21日公布之以股代息計劃，本公司分別發行5,647,266股(2007：6,523,256股)及946,844股(2007：3,315,241股)每股面值0.1港元之本公司新普通股予選擇收取股份，以代替截至2007年3月31日止年度之末期股息及截至2007年9月30日止六個月之中期股息之股東。此等股份在各方面與當時已有股份具相同地位。
- (b) 年內，本公司根據本公司之購股權計劃按介乎1.50港元至3.00港元之認購價發行10,620,000股每股面值0.10港元之普通股。
- (c) 本公司曾於香港聯交所購回合共1,834,000股普通股如下：

購回月份	每股面值 0.1港元之普通股	每股價格		已付 代價總額 千港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2007年7月	<u>1,834,000</u>	<u>3.48</u>	<u>3.42</u>	<u>6,137</u>

45. 以股份支付款項之交易

於2002年8月27日，本公司採納新購股權計劃(「購股權計劃」)，以向對或將會對本集團或任何投資機構作出貢獻之本集團或任何投資機構之任何僱員、行政人員或高級職員、董事或任何投資機構及著名人士、本集團任何成員公司或任何投資機構之諮詢人、顧問或代理(「合資格人士」)提供激勵或報酬。購股權計劃將自該日起維持有效十年。

根據購股權計劃，本公司董事可酌情向任何合資格人士授出購股權，接納授出之購股權毋需支付任何費用。董事可酌情釐定行使期限，惟在任何情況下，上述行使期限不得超過自購股權計劃獲採納當日起計十年。行使價由本公司董事以下列較高者而釐定：至少為(i)根據上市規則不時允許之認購價；及(ii)本公司股份之面值。

根據購股權計劃及本公司所採納任何其他購股權計劃可予授出之購股權可認購最多之股份總數，合共不得超過本公司於採納日期已發行股份總數之10%，即103,674,492股。如獲得本公司股東在股東大會上批准，該限額可更新為本公司股東在股東大會上批准當日已發行股份總數之10%。儘管如此，已根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，合共最多不得超過不時已發行股份總數之30%。根據本公司於2003年、2004年、2005年及2006年舉行之本公司股東週年大會上通過之普通決議案，該限額已更新至於該等大會各自日期本公司已發行股份數目之10%。根據本公司於2007年9月20日舉行之本公司股東週年大會上通過之普通決議案，該限額已進一步更新至149,780,440股股份，即本公司於該大會日期已發行股份數目之10%。

於任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授予任何合資格人士之購股權（包括已行使、已註銷及未行使購股權）所涉及之本公司股份數目，最多不得超過不時已發行股份總數之1%，除非此項批授事宜已在合資格人士及其聯繫人士（定義見上市規則）放棄投票之股東大會上獲得本公司股東正式批准，則不受此限。於任何十二個月期間內向每位主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士（定義見上市規則）授出購股權時，若所授出購股權所涉及之股份超過已發行股份總數之0.10%或總值超過5,000,000港元，則事先必須獲得本公司股東在股東大會上批准。

- (a) 本公司於2004年12月28日根據購股權計劃向本集團之若干董事及諮詢人授出之購股權之詳情及於年內之變動如下：

授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權行使時 將予發行之本公司股份數目				
			於1.4.2006 尚未行使	年內行使	於31.3.2007 尚未行使	年內行使	於31.3.2008 尚未行使
28.12.2004	28.12.2004 to 26.8.2012	1.24*	22,100,000	(13,650,000)	8,450,000	-	8,450,000
28.12.2004	28.12.2004 to 26.8.2012	1.50*	22,100,000	(9,520,000)	12,580,000	(350,000)	12,230,000
			<u>44,200,000</u>	<u>(23,170,000)</u>	<u>21,030,000</u>	<u>(350,000)</u>	<u>20,680,000</u>

- * 根據本公司股東於2006年2月14日所舉行股東特別大會上通過之普通決議案，本公司因於截至2006年3月31日止年度支付每股0.70港元之特別股息而重訂購股權價格，方法為將每股行使價削減0.70港元。

公平價值於授出日期之估值，乃由永利行評值顧問有限公司參照該模式進行。該模式之輸入值總結如下：

年內授出之購股權

	類別 (xxv)	類別 (xxvi) (附註)	類別 (xxvii) (附註)	類別 (xxviii)	類別 (xxix)	類別 (xxx)	類別 (xxxi)	類別 (xxxii)	類別 (xxxiii)	類別 (xxxiv)	類別 (xxxv)	類別 (xxxvi)	類別 (xxxvii)
授出日期之 股份收市價 (港元)	3.47	3.39	3.39	3.30	3.30	3.30	2.98	2.98	2.98	3.00	3.00	3.00	3.00
預期波幅	45%	45%	45%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
預期壽命(年)	1	1	2	1	2	3	1	2	3	1	1	2	3
無風險利率	3.942%	3.870%	3.880%	3.880%	3.959%	4.105%	3.840%	3.837%	3.898%	3.710%	3.710%	3.798%	3.881%
預期年度 股息回報率	0.86%	0.88%	0.88%	0.91%	0.91%	0.91%	1.01%	1.01%	1.01%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
每股購股權之 公平價值(港元)	0.703	0.590	-	0.497	0.591	0.667	0.323	0.548	0.725	0.522	0.522	0.571	0.616

附註：類別(xxvi)及(xxvii)分別包含8,000,000及6,000,000份向本集團顧問授出之購股權，於結算日前尚未獲得其服務。

本模式所用之預期波幅，乃利用本公司普通股之連續複利回報率之年度化標準差釐定。由於非透明性質及行為上考慮之影響，本模式所用之預期壽命，已根據管理層之推測予以調整。

年內綜合收益表扣減之購股權成本金額為15,170,000港元(2007：21,995,000港元)。

年內授出之購股權，於緊接授出當日之前一日之股份收市價介乎2.90港元至3.49港元之間。

年內行使之10,620,000份購股權，於行使當日之加權平均股價為3.26港元，於緊接行使當日之前一日之加權平均股價為3.25港元。

並無因合資格人士接納獲授之購股權而收到任何代價。

保華建業集團有限公司(「保華建業」)之購股權計劃

於2005年9月7日，保華建業採納一項購股權計劃(「保華建業購股權計劃」)，以向對或將會對保華建業及其附屬公司或任何投資機構作出貢獻之保華建業及其附屬公司或任何投資機構之任何僱員、行政人員或董事或任何投資機構及保華建業及其附屬公司任何成員公司或任何投資機構之顧問、諮詢人或代理(「保華建業合資格人士」)提供激勵或報酬。保華建業購股權計劃將自該日起維持有效十年。

根據保華建業購股權計劃，保華建業董事可酌情向任何保華建業合資格人士授出購股權，以認購保華建業之股份，每股接納授出之購股權需支付每股1.00港元之代價。保華建業董事可酌情釐定行使期限，惟在任何情況下，上述行使期限不得超過自保華建業購股權計劃獲採納當日起計十年。行使價由保華建業董事以下列較高者而釐定：至少為(i)根據上市規則不時允許之認購價；及(ii)保華建業股份之面值。

因保華建業購股權計劃及保華建業所採納任何其他購股權計劃可予授出之購股權獲行使而初步可予發行之股份數目上限，合共不得超過保華建業於採納日期已發行股份總數之10%，即57,669,939股保華建業股份。如獲得保華建業股東在股東大會上批准，該限額可更新為保華建業股東在股東大會上批准當日保華建業已發行股份總數之10%。儘管如此，已根據保華建業購股權計劃或保華建業任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之保華建業股份總數，合共最多不得超過不時已發行保華建業股份總數之30%。根據2007年9月4日舉行之保華建業股東週年大會上通過之一項普通決議案，10%之計劃限額乃更新為59,159,910股，佔於該大會日期保華建業已發行股份總數之10%。

於任何十二個月期間，根據保華建業購股權計劃及保華建業任何其他購股權計劃可授予任何合資格人士之購股權（包括已行使、已註銷及未行使購股權）所涉及之保華建業股份數目，最多不得超過不時已發行保華建業股份總數之1%，除非此項批授事宜已在合資格人士及其聯繫人士（定義見上市規則）放棄投票之股東大會上獲得保華建業股東正式批准，則不受此限。於任何十二個月期間內向每位保華建業主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士（定義見上市規則）授出購股權時，若所授出購股權所涉及之股份超過已發行保華建業股份總數之0.10%或總值超過5,000,000港元，則事先必須獲得保華建業股東在股東大會上批准。

年內及此前年度，根據保華建業購股權計劃授出之購股權變動，詳情如下：

類別	授出日期	歸屬日期	行使期	每股行使價 港元	購股權行使時將予發行之本公司股份數目									
					截至		截至		截至		截至		截至	
					於1.4.2006 尚未行使	31.3.2007 止年度授出	31.3.2007 止年度行使	31.3.2007 止年度失效	於31.3.2007 尚未行使	31.3.2008 止年度授出	31.3.2008 止年度行使	31.3.2008 止年度失效	於31.3.2008 尚未行使	
I	3.2.2006	3.2.2006	3.2.2006 to 6.9.2015	0.70	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	-	(1,000,000)	-	500,000
II	3.2.2006	1.1.2007	1.1.2007 to 6.9.2015	0.85	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	-	(1,000,000)	-	500,000
III	3.2.2006	1.1.2008	1.1.2008 to 6.9.2015	1.00	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	-	-	(1,000,000)	500,000
IV	9.2.2006	9.2.2008	9.2.2008 to 8.2.2009	0.90	8,000,000	-	-	(2,400,000)	-	5,600,000	-	-	(2,800,000)	2,800,000
V	13.7.2006	13.7.2006	13.7.2006 to 12.7.2008	1.00	-	3,000,000	(1,500,000)	-	-	1,500,000	-	(1,286,000)	-	214,000
VI	13.7.2006	13.7.2007	13.7.2007 to 12.7.2009	1.00	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	-	-	(1,500,000)	1,500,000
VII	13.7.2006	13.7.2008	13.7.2008 to 12.7.2009	1.00	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000
VIII	30.5.2007	1.7.2007	1.7.2007 to 30.6.2008	1.34	-	-	-	-	-	-	1,500,000	-	-	1,500,000
IX	30.5.2007	1.7.2008	1.7.2008 to 30.6.2009	1.34	-	-	-	-	-	-	1,500,000	-	-	1,500,000
X	30.5.2007	9.2.2008	9.2.2008 to 8.2.2009	1.34	-	-	-	-	-	-	13,000,000	-	(1,700,000)	11,300,000
XI	8.6.2007	1.7.2007	1.7.2007 to 30.6.2009	1.36	-	-	-	-	-	-	2,000,000	-	-	2,000,000
XII	28.12.2007	1.6.2008	1.6.2008 to 31.5.2009	1.40	-	-	-	-	-	-	1,000,000	-	-	1,000,000
XIII	28.12.2007	1.9.2008	1.9.2008 to 31.8.2009	1.40	-	-	-	-	-	-	600,000	-	-	600,000
					<u>12,500,000</u>	<u>8,000,000</u>	<u>(1,500,000)</u>	<u>(2,400,000)</u>	<u>16,600,000</u>	<u>19,600,000</u>	<u>(3,286,000)</u>	<u>(7,000,000)</u>	<u>25,914,000</u>	
年底時可予行使										<u>4,500,000</u>				<u>20,814,000</u>

年內行使之3,286,000份購股權，於行使當日之加權平均股價為1.30港元。

就年內授出之購股權，於緊接授出日期前之股份收市價介乎1.33港元至1.36港元之間。

授出購股權之公平價值乃由漢華評值有限公司及永利行評值顧問有限公司計算。該模式之輸入值概述如下：

	年內授出					
	類別 VIII	類別 IX	類別 X	類別 XI	類別 XII	類別 XIII
授出日期之股份收市價(港元)	1.31	1.31	1.31	1.32	1.40	1.40
預期波幅	52%	52%	52%	49%	51%	51%
預期壽命(年)	0.6	1.5	1.2	1.1	1.0	1.0
無風險利率	4.06%	4.33%	4.32%	4.29%	2.54%	2.54%
預期年度股息回報率	6.87%	6.87%	6.87%	6.82%	6.43%	6.43%
每股購股權之公平價值(港元)	0.180	0.272	0.255	0.217	0.244	0.244

該模式為其中一個用以估計購股權公平價值之常用模式。購股權之價值因若干主觀假設出現不同變數而各有不同。就變數所採納之任何變動，可能會對就購股權公平價值所作出之估計產生重大影響。

預期波幅乃利用保華建業普通股之連續複利回報率之年度化標準差釐定。由於非透明性質及行為上考慮之影響，該模式所用之預期壽命已根據管理層之推測予以調整。

授予保華建業董事及僱員之購股權之估計公平價值約4,697,000港元(2007: 1,088,000港元)已於本年度之綜合收益表中扣除。

46. 收購附屬公司

- (a) 根據於2006年5月12日簽訂之協議(「協議」)，本集團以總代價約人民幣470,000,000元，從一名獨立第三方購得中國武漢市內之資產及燃氣與及石油物流及分銷業務。是項交易金額以購買方式計算，且已於2006年9月完成，並於截至2007年3月31日止年度以收購會計法列賬。交易收購之淨資產概要如下：

	業務合併前 賬面值 千港元	公平價值 調整 千港元	公平價值 千港元
購入資產淨值：			
物業、機械及設備	419,317	38,327	457,644
租賃持有土地之補地價	—	9,210	9,210
其他無形資產			
— 經營權	—	35,923	35,923
其他無形資產			
— 客戶基礎	—	2,032	2,032
預付租賃款項	45,522	—	45,522
遞延稅項負債	—	(28,212)	(28,212)
	<u>464,839</u>	<u>57,280</u>	<u>522,119</u>
收購業務之負商譽			<u>(3,755)</u>
			<u>518,364</u>
支付方式：			
已付現金代價			344,828
已付交易成本			24,434
應付遞延代價(附註)			118,227
包含於應付款項及應計開支內之 未支付交易成本			<u>30,875</u>
			<u>518,364</u>
收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價及交易成本			<u>369,262</u>

附註：根據協議，代價(人民幣120,000,000元)之一部份將由本公司以每股4.25港元之兌換價格發行三年期零票息港元可換股票據之方式清償。到期後，贖回金額為面額之114.167%。於2007年3月31日，可換股票據仍未發行，而未付之121,213,000港元代價於綜合資產負債表內以應付遞延代價呈列。因本集團並無義務於結算日後十二個月之內清償未付代價，款項乃分類為非流動負債。

於本年度，已發行金額約121,521,000港元(相當於人民幣120,000,000元)可換股票據，有關可換股票據之詳情見附註42。

於收購日及2007年3月31日期間，於截至2007年3月31日止年度收購之業務錄得8,702,000港元虧損。

- (b) 於2007年6月11日，本集團以1,793,000港元代價收購保華房產管理顧問有限公司(前稱豐信地產管理顧問有限公司)、保華(亞太)有限公司(前稱華南(亞太)有限公司)及PY Investments (Samoa) Limited(前稱豐信投資有限公司)(「被收購公司」)全部權益，該等公司從事提供物業諮詢服務。是項交易以收購會計法列賬。是項收購所產生之商譽約為2,323,000港元。

	2008 千港元 (附註)
購入資產淨值：	
應收賬款、訂金及預付款項	1,290
銀行結存及現金	1
應付賬款及應計開支	(1,628)
應付稅項	(193)
	<u>(530)</u>
商譽	2,323
	<u>1,793</u>
代價	<u>1,793</u>
收購附屬公司產生之現金流出淨額：	
收購之銀行結存及現金	1
已付現金代價	(1,793)
	<u>(1,792)</u>

附註：被收購公司之被收購資產淨值於合併前之賬面值與其公平價值相同。

收購商譽指本集團在其物業發展管理服務之規模經濟效益上之協同效應中可得之價值。

已收購的附屬公司對本集團截至2008年3月31日止年度之業績及現金流量，並無任何重大影響。

若是項收購於2007年4月1日完成，集團於期內之總收益及溢利將與綜合收益表所披露之金額相若。

47. 透過收購附屬公司收購資產

年內，本集團以約47,109,000港元代價，向若干獨立第三方收購兩家主要持有一項作租賃用途之投資物業之附屬公司。上述收購已以收購資產負債之方式入賬，收購之影響則概括如下：

	2008 千港元
購入資產淨值：	
投資物業	118,549
應收賬款、按金及預付款項	1,066
銀行結存及現金	990
應付賬款及應計開支	(2,056)
銀行及其他借款	(71,440)
	<u>47,109</u>
代價	<u>47,109</u>
透過收購附屬公司收購資產所產生之現金流出	
收購之銀行結存及現金	990
已付現金代價	(47,109)
	<u>(46,119)</u>
現金流出淨額	<u>(46,119)</u>

48. 重大非現金交易

本集團曾進行下列重大非現金交易：

- (a) 誠如附註15及44所載，作為截至2008年及2007年3月31日止年度代息股份之新股份已獲發行；
- (b) 於截至2007年3月31日止年度，本公司就收購附屬公司額外權益而發行及配發68,500,000股普通股；及
- (c) 於截至2007年3月31日止年度，本公司以分派本集團撤回對一間聯營公司之投資而產生之價值而宣派特別股息，分派款項約為325,660,000港元。

49. 退休福利計劃

本集團為合資格僱員設有已界定供款退休福利計劃。該等計劃之資產由受託人管理之多項基金獨立持有。

本集團在中國附屬公司之僱員，是由中國政府推行之國家管理退休福利計劃之成員。中國附屬公司須按薪金開支之特定比例，向退休福利計劃作出供款。本集團對退休福利計劃之唯一責任，就是作出有關特定供款。

於綜合收益表撥出之費用，為本集團按該等計劃之規則所定之比例支付予基金之供款。倘僱員在可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃，本集團應付供款將可按沒收供款之金額遞減。

於結算日，並無因僱員於彼等可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃而產生之重大沒收供款及可供本集團於未來年度減少應付供款之重大沒收供款。

由2000年12月1日起，本集團加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例在強制性公積金管理局登記。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，由獨立受託人控制之基金持有。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員均須各自按規則訂明之比率向計劃供款。本集團有關強積金計劃之僅有責任為根據計劃作出指定之供款。目前並無已遭沒收供款可供扣減日後應付供款。

因強積金計劃而作出之退休福利計劃供款自綜合收益表扣除，相當於本集團按計劃規則訂明之比率向基金已付及應付之供款。

年內，於綜合收益表內支銷之退休福利計劃供款總額約為15,152,000港元（2007：10,582,000港元）。

50. 或然負債

	2008 千港元	2007 千港元
就授予聯營公司之銀行信貸向銀行作出之擔保	<u>10,481</u>	<u>9,454</u>

於提供擔保首日，董事認為財務擔保之公平價值並不重大。

51. 經營租賃承擔

(a) 本集團作為承租人

於結算日，本集團在不可撤銷之有關租用物業及預付租賃款項經營租約方面尚有未來最低租金款項承擔。此等承擔之支付期如下：

	2008 千港元	2007 千港元
一年內	30,785	29,766
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	33,264	49,155
超過五年	4,397	4,449
	<u>68,446</u>	<u>83,370</u>

租約之商討及每月租金固定，訂定期限為二年至三十年不等。

(b) 本集團作為出租人

於結算日，本集團與其投資物業之租戶已就未來最低租金款項訂約。支付期如下：

	2008 千港元	2007 千港元
一年內	2,693	-
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	3,656	-
	<u>6,349</u>	<u>-</u>

經營租賃安排指本集團就其物業應收之租金。租約之商討訂定期限為1年至6年不等。

52. 資產抵押

於結算日，下列資產已抵押予銀行及財務機構，作為本集團取得一般信貸融資之抵押：

	2008 千港元	2007 千港元
投資物業	149,667	-
物業、機械及設備	482,195	467,615
預付租賃款項	49,836	35,268
銀行存款	34,269	42,601
無形資產	9,981	7,827
發展中項目	17,007	24,137
發展中物業	172,863	66,834
	<u>915,818</u>	<u>644,282</u>

另外，本集團於若干建築合約之利益已予抵押，作為所獲授出融資之擔保。

53. 承擔

	2008 千港元	2007 千港元
就收購以下項目已訂約但未於綜合財務報表內撥備之開支：		
– 物業、機械及設備	279,066	274,986
– 發展中項目	449,536	1,146,837
– 發展中物業	425,995	98,044
	<u>1,154,597</u>	<u>1,519,867</u>

54. 關連人士之披露資料

(a) 年內，本集團與其關連人士訂立以下交易：

關連人士之類別	交易性質	2008 千港元	2007 千港元
本集團之聯營公司	本集團購買混凝土產品	–	35
	本集團收取利息收入	1,170	8,400
	本集團支付租金及相關物業管理費	5,974	24,958
	本集團收取租金及諮詢費	401	2,511
	本集團收取物業經理酬金	243	1,200
	本集團支付項目管理費	–	8,445
	本集團收取項目管理費	28,874	1,596
	本集團收取租金保證收入淨值	713	1,438
本集團之共同控制機構	本集團支付分承包費	3,861	7,798
	本集團收取服務費	17	30
德祥企業之附屬公司	本集團購買建築材料	–	40
	本集團收取停車場租金收入	32	48
	本集團收取利息收入	1,922	5,339
	本集團支付利息	3,517	417
	本集團享有債券之利息	95	582
	本集團支付租金	360	360
	本集團認購債券之票面值	–	36,858
	本集團支付車租	190	219
德祥企業之聯營公司	本集團收取利息收入	16,151	13,461
	本集團支付利息	1,691	981
	本集團收取服務費	166	109
	本集團支付服務費	1,439	736
	本集團收取停車場租金	61	–
	本集團享有債券之利息	643	–
其他關連公司 (附註)	本集團收取租金及相關物業管理費	48	17
	本集團收取利息收入	–	925
	本集團支付服務費	1,509	1,253
	本集團收取服務費	136	305
重要管理層成員為股東之公司	本集團增購附屬公司權益	<u>–</u>	<u>199,551</u>

附註：陳博士對此類關連公司具有重大影響。

- (b) 董事及主要管理層成員之酬金乃由薪酬委員會參考個別人員之表現及市場情況而釐定，詳情如下：

	2008 千港元	2007 千港元
短期福利	22,673	20,451
退休福利	562	557
以股份支付款項之費用	<u>10,461</u>	<u>11,698</u>
	<u><u>33,696</u></u>	<u><u>32,706</u></u>

年內授予董事之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	每股行使價 港元	於1.4.2007 尚未行使	年內授出	年內行使	於31.3.2008 尚未行使
劉高原	28.12.2004	28.12.2004 to 26.08.2012	1.24	6,500,000	-	-	6,500,000
	28.12.2004	28.12.2004 to 26.08.2012	1.50	6,500,000	-	-	6,500,000
	08.09.2006	08.09.2006 to 07.09.2007	2.48	4,600,000	-	(4,600,000)	-
	08.09.2006	08.09.2007 to 07.09.2008	2.48	4,600,000	-	-	4,600,000
	08.09.2006	08.09.2008 to 07.09.2009	2.48	4,600,000	-	-	4,600,000
	18.09.2007	18.09.2007 to 17.09.2008	3.546	-	3,900,000	-	3,900,000
	18.09.2007	18.09.2008 to 17.09.2009	3.546	-	3,900,000	-	3,900,000
	18.09.2007	18.09.2009 to 17.09.2010	3.546	-	3,900,000	-	3,900,000
郭少強	28.12.2004	28.12.2004 to 26.08.2012	1.24	650,000	-	-	650,000
	28.12.2004	28.12.2004 to 26.08.2012	1.50	650,000	-	-	650,000
陳樹堅	28.12.2004	28.12.2004 to 26.08.2012	1.24	650,000	-	-	650,000
	28.12.2004	28.12.2004 to 26.08.2012	1.50	650,000	-	-	650,000
梁寶榮	08.09.2006	08.09.2006 to 26.08.2012	2.43	1,300,000	-	-	1,300,000
李昌安	06.02.2007	06.02.2007 to 26.08.2012	3.00	1,300,000	-	-	1,300,000
				<u>32,000,000</u>	<u>11,700,000</u>	<u>(4,600,000)</u>	<u>39,100,000</u>

於結算日與聯營公司、共同控制機構、關連公司及少數股東之交易結餘詳情載列於附註27、28、29、38、39及40。

55. 本公司之資產負債表

	2008 千港元	2007 千港元
資產	3,027,107	2,721,326
負債	<u>(1,188,291)</u>	<u>(983,761)</u>
	<u><u>1,838,816</u></u>	<u><u>1,737,565</u></u>
資本及儲備	150,709	149,171
股本	1,688,107	1,588,394
儲備(附註)	<u>150,709</u>	<u>149,171</u>
股東資金	<u><u>1,838,816</u></u>	<u><u>1,737,565</u></u>

附註：

	股份溢價 千港元	可換股 票據儲備 千港元	以股份支付 款項儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2006年4月1日	169,129	—	4,940	1,505,813	1,679,882
購回及註銷股份	(4,181)	—	—	—	(4,181)
根據以股代息計劃發行股份	(984)	—	—	—	(984)
以股代息所產生之進賬	—	—	—	24,477	24,477
發行股份費用	(635)	—	—	—	(635)
確認以股份支付款項之費用	—	—	22,181	—	22,181
根據購股權計劃發行股份	59,597	—	(5,096)	—	54,501
收購附屬公司額外權益時發行股份	192,701	—	—	—	192,701
已歸屬購股權失效時轉撥	—	—	(63)	63	—
年度虧損	—	—	—	(9,880)	(9,880)
分派	—	—	—	(369,668)	(369,668)
	<u>415,627</u>	<u>—</u>	<u>21,962</u>	<u>1,150,805</u>	<u>1,588,394</u>
於2007年3月31日	415,627	—	21,962	1,150,805	1,588,394
購回及註銷股份	(5,954)	—	—	—	(5,954)
根據以股代息計劃發行股份	(659)	—	—	—	(659)
以股代息所產生之進賬	—	—	—	18,509	18,509
發行股份費用	(388)	—	—	—	(388)
確認以股份支付款項之費用	—	—	15,478	—	15,478
根據購股權計劃發行股份	30,088	—	(5,095)	—	24,993
確認可換股票據之權益部份	—	8,482	—	—	8,482
已歸屬購股權失效時轉撥	—	—	(4,085)	4,085	—
年度溢利	—	—	—	84,305	84,305
分派	—	—	—	(45,053)	(45,053)
	<u>438,714</u>	<u>8,482</u>	<u>28,260</u>	<u>1,212,651</u>	<u>1,688,107</u>
於2008年3月31日	<u>438,714</u>	<u>8,482</u>	<u>28,260</u>	<u>1,212,651</u>	<u>1,688,107</u>

56. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制機構資料

(a) 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於2008年3月31日之詳情如下：

名稱	成立/註冊地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	已發行股本/ 註冊資本百分比				主要業務
			由附屬公司持有		本集團應佔		
			2007 %	2008 %	2007 %	2008 %	
達球有限公司	香港	1港元 普通股股份	-	100	-	62.92	投資控股
Corless Limited	英屬處女群島	2美元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	投資控股
創華有限公司	香港	10,000港元 普通股股份	100	100	100	100	投資控股
江蘇萬華房地產開發有限公司	中國	8,800,000美元 註冊資本 (附註(i))	100	100	100	100	物業投資
江蘇洋口港投資開發有限公司	中國	66,650,000美元 註冊資本 (附註(ii)及(vi))	75	75	75	75	港口發展
江蘇洋通開發投資有限公司	中國	13,332,000美元 註冊資本 (附註(ii))	75	75	75	75	港口發展
湖北民生環保能源技術發展 有限公司	中國	4,300,000美元 註冊資本 (附註(i)及(vi))	-	100	-	100	液化石油氣技術發展
湖北民生石油液化氣有限公司	中國	41,000,000美元 註冊資本 (附註(i)及(vi))	100	100	100	100	液化石油氣經銷及物流
志恒投資有限公司	香港	1,200,000港元 普通股股份	100	100	100	100	證券投資及買賣
Paul Y. Building Materials Company Limited	香港	2港元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	建築材料貿易及裝嵌
保華集團有限公司	香港	2港元 普通股股份	100	100	100	100	投資控股
Paul Y. - CREC (HK) Joint Venture	香港	- (附註(iii))	60	60	38.24	37.75	土木工程

名稱	成立／註冊地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	已發行股本／ 註冊資本百分比				主要業務
			由附屬公司持有		本集團應佔		
			2007 %	2008 %	2007 %	2008 %	
保華機電工程有限公司	香港	20,000,000港元 普通股股份	99.9998	99.9998	63.74	62.92	提供電機及建造服務
保華建造集團有限公司	香港	2港元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	投資控股
		1,000,000港元 無投票權遞延股股份 (附註(iv))	-	-	-	-	
保華建造有限公司	香港	102,000,000港元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	樓宇建造
保華建築工程有限公司	香港	42,000,000港元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	樓宇建造及專項工程
保華建業集團有限公司	百慕達	298,649,000港元 普通股股份	63.74	62.92	63.74	62.92	投資控股
保華建築營造有限公司	香港	36,000,000港元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	土木工程及樓宇建造
保華裝飾工程有限公司	香港	2港元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	室內裝修工程
保華機械租賃有限公司	香港	2港元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	汽車、設備及機械租賃
保華建築有限公司	香港	2港元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	土木工程、樓宇建造及 投資控股
		50,000,000港元 無投票權優先股股份 (附註(v))	-	-	-	-	

名稱	成立／註冊地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	已發行股本／ 註冊資本百分比				主要業務
			由附屬公司持有		本集團應佔		
			2007 %	2008 %	2007 %	2008 %	
保華建築(中國)有限公司	中國	60,000,000人民幣 註冊資本 (附註i)	100	100	63.74	62.92	土木工程及樓宇建造
Paul Y. Foundation Holdings Limited	英屬處女群島	1美元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	投資控股
保華地基有限公司	香港	10,000,000港元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	土木工程及地基工程
保華管理有限公司	香港	2港元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	管理及秘書服務
保華國際工程管理有限公司	香港	2港元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	項目管理服務及投資控股
保華設施管理有限公司	香港	2港元 普通股股份	100	100	63.74	62.92	設施管理服務
保華集團管理有限公司	香港	2港元 普通股股份	100	100	100	100	管理服務
保華民生投資有限公司	香港	2港元 普通股股份	100	100	100	100	投資控股
保華興東置業(江蘇)有限公司	中國	12,500,000美元 註冊資本 (附註(i))	100	100	100	100	物業投資
保華房產集團(香港)有限公司	香港	1港元 普通股股份	-	100	-	100	投資控股
浙江美聯置業有限公司	中國	10,000,000人民幣 註冊資本 (附註(i))	-	100	-	81.46	投資控股
杭州先鋒科技開發有限公司	中國	10,000,000人民幣 註冊資本 (附註(i))	-	100	-	81.46	持有物業

上述所有附屬公司均在香港營運，惟江蘇萬華房地產開發有限公司、湖北民生環保能源技術發展有限公司、保華興東置業(江蘇)有限公司、浙江美聯置業有限公司、杭州先鋒科技開發有限公司、湖北民生石油液化氣有限公司、江蘇洋通開發投資有限公司、江蘇洋口港投資開發有限公司及保華建築(中國)有限公司在中國營運。

上述所有附屬公司均為私人有限公司，惟Paul Y. - CREC(HK) Joint Venture為非法人團體之業務。保華建業集團有限公司在香港上市。

附註：

- (i) 此等公司為外商獨資企業。
- (ii) 此等公司為中外合資合營公司。
- (iii) 此等合營企業之合夥人並無出資。

- (iv) 此等無投票權遞延股持有人無權投票，亦無權獲派任何財政年度之股息，且只有權在該公司清盤時或在其他情況下分派總數100,000,000,000,000港元予該公司普通股持有人後尚有剩餘資產之情況下，獲退還資本。
- (v) 此等無投票權優先股持有人無權投票，亦無權獲派股息，除非該公司可供派息純利超逾100,000,000,000港元，在此情況下，彼等有權就任何財政年度獲派一項年息為五厘之固定非累積股息，且只有權在該公司清盤時分派總額10,000,000,000港元予該公司普通股持有人後尚有剩餘資產之情況下，獲退還資本。
- (vi) 於2008年3月31日，江蘇洋口港投資開發有限公司，湖北民生石油液化氣有限公司及湖北民生環保能源技術發展有限公司已繳付分別為62,654,471美元、30,922,591美元及3,200,000美元之註冊資本。其餘於中國註冊之附屬公司於2008年3月31日已繳足註冊資本。

(b) 主要聯營公司

本公司間接持有之主要聯營公司於2008年3月31日之詳情如下：

名稱	成立／註冊地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本集團應佔 已發行股本／ 註冊資本百分比		主要業務
			2007 %	2008 %	
中建保華建築有限責任公司	中國	10,000,000美元 註冊資本 (附註)	20.0	19.7	土木工程及 樓宇建造
Gain Resources Limited	英屬處女群島	100美元 普通股股份	15.9	15.7	投資控股
南通港口集團有限公司	中國	966,004,400人民幣 註冊資本 (附註)	45	45	港口運營
長三角內河港有限公司	香港	1港元 普通股股份	-	50	投資控股
北京中宇保華工程項目管理 有限公司	中國	500,000美元 註冊資本 (附註)	25.5	25.2	項目管理及 諮詢服務

附註：該公司為中外合資合營公司。

(c) 主要共同控制機構

本公司主要共同控制機構於2008年3月31日之詳情如下：

名稱	成立地點	已發行及繳足股本	本集團應佔 權益百分比		主要業務
			2007 %	2008 %	
Paul Y. - Penta-Ocean Joint Venture	香港	- (附註)	31.9	31.5	土木工程

附註：合營各方並無出資。

上表所列為董事認為主要影響本集團年度業績或組成本集團大部份資產淨值之本公司附屬公司、聯營公司及共同控制機構。董事認為，詳列其他附屬公司、聯營公司及共同控制機構之資料將令篇幅冗長。

57. 比較資料

於本年度，由於持作買賣投資之公平價值下降，故銷售證券並無列入收益，而是列入其他開支。於往年，收益包括出售持作買賣證券之總收益，於2007年約為137,966,000港元。綜合收益表及綜合現金流量表之比較數字已予重新列賬，以因應本年度之呈列方式。

4. 保華集團截至二零零八年三月三十一日止年度之管理層討論與分析

以下為保華集團截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止財政年度之管理層討論與分析，乃摘錄自保華截至二零零八年三月三十一日止年度之年報。

管理層討論及分析

財務表現及狀況回顧

於截至2008年3月31日止年度，本集團錄得綜合營業額約55.03億元(2007：46.44億元)，與去年同期數字比較上升約18%，此升幅主要由於本集團承建管理業務之收益增加所致。

與去年比較，本集團之毛利上升56%至約4.27億元(2007：2.74億元)。該毛利顯示毛利率約為綜合營業額之8%(2007：6%)。本集團之除稅前溢利約達8.33億元(去年則為3.27億元)。本集團之除稅前溢利包括：

- (i) 承建管理及物業發展管理業務之收益淨額約1.29億元(2007：5,900萬元)；
- (ii) 港口及基建發展與物流業務之收益淨額約6,600萬元(2007：虧損淨額1,400萬元)；
- (iii) 液化石油氣分銷虧損淨額約800萬元(2007：收益淨額700萬元，包括收購液化石油氣業務之負商譽約400萬元)；
- (iv) 庫務投資之收益淨額約4,200萬元(2007：8,400萬元)；
- (v) 物業投資之收益淨額約6.70億元(2007：1,400萬元)，包括投資物業之公平價值增加約6.69億元(2007：無)；
- (vi) 利息收入約4,700萬元(2007：4,200萬元)；
- (vii) 出售聯營公司權益之收益約400萬元(2007：500萬元)；
- (viii) 衍生金融工具公平價值增加約1,100萬元(2007：無)；
- (ix) 攤佔聯營公司及共同控制機構收益淨額約5,600萬元(2007：2.23億元)；
- (x) 持作買賣之上市投資及可供出售投資的虧損淨額約1,100萬元(2007：收益淨額約8,900萬元)；
- (xi) 公司及其他開支之淨額約1.2億元(2007：1.58億元)；及
- (xii) 融資成本約5,300萬元(2007：2,400萬元)。

保華股東應佔年內溢利淨額約為3.60億元(2007：3.46億元)，每股基本盈利為24仙(2007：23.6仙)。該改善主要由於洋口港的港口及基建發展業務於本年度開始貢獻溢利所致。

與本集團於去年底之財政狀況相比，本集團之總資產增加約36%至約103.61億元(2007：76.21億元)，而流動資產淨值則減少約83%至約1.37億元(2007：8.24億元)，主要原因是本集團增加對洋口港之資本支出。因此，流動資產由相當於流動負債之1.29倍減少至約1.04倍。計及溢利淨額約3.60億元(扣除已宣派之股息約4,500萬元以及因匯兌人民幣所引致的盈餘約2.21億元)後，保華股東應佔之權益上升約22%至約33.77億元(2007：27.72億元)，折合於2008年3月31日為每股2.24元(2007：每股1.86元)。

經營業務及融資活動之現金流入淨額約為2.63億元及7.49億元，而投資活動之現金流出淨額則約為11.31億元，導致年內現金及現金等值項目淨額減少約1.19億元。

業務回顧

港口及基建發展與物流

保華開始實施其長江策略已經四年多了。在這個會計年度內，保華以其驕人業績，成功鞏固其在長江三角洲的地位。

洋口港

洋口港佔本集團回顧期內經營溢利淨額約9,700萬元(2007：無)。收入來自項目管理及洋口港基建設施之非獨家使用權。

面積1.4平方公里之人工島之部份工程已建成，面積0.3平方公里之土地已於2007年11月移交中石油，興建其液化天然氣接收站設施。整個人工島預期於2008年底建成。

黃海大橋於期內之建設亦進行順利，最後部分的橋面在2008年7月中旬成功竣工。計劃於2008年底通車，屆時將帶來基建設施使用權收入。其他有關洋口港發展之計劃亦順利進行，預期港口將如期在2008年底開始其運作。

此外，42平方公里的土地儲備中約4.16平方公里達至已平整及有設施階段，並取得完成填海土地之證書。此塊已平整及有設施土地已重新分類為投資物業，並已按其公平價值重估及確認。於2008年3月31日，該幅佔地4.16平方公里之土地之公平值約為10億元，而相關遞延稅項2.67億元及重估收益6.38億元已於收益表內確認。

圍填佔地約20平方公里工業用土地儲備的工程已經開始，其中10平方公里土地預期於2009年底前完成。

與洋口港相關的高速公路、鐵路、水道及水電設施接駁由其他公司發展。憑藉上述所有設施及計劃相繼實踐，洋口港已作好準備，成為於華東地區專於原材料、煤炭、石油及化學品儲存及運輸之主要深海樞紐港口及大型石油化學品工業及物流區。

於2007年7月，本集團擁有75%權益之江蘇省洋口港投資開發有限公司，與由中國工商銀行牽頭之八間當地銀行於南京成功完成一項人民幣9.6億元，為期七年之銀團項目貸款。成功獲得銀團撥款，不僅證明了項目之商業可行性，而且顯示其對洋口港之未來前景極具信心。

南通港

南通港佔本集團回顧期內溢利淨額約3,400萬元(2007：500萬元)。於截至2007年12月31日止年度內，南通港的溢利淨額為7,600萬元(2006：5,400萬元)。盈利能力之改善乃由於收益增長及成功之成本控制措施。

2007年，南通港口錄得年散貨吞吐總量達5,800萬噸，按年增加32%。狼山港第三期鐵礦碼頭亦開始其商業運作，成為長江流域最現代化、最高吞吐能力之樞紐運輸碼頭。現代化及改造之項目現於其他碼頭進行中，以增加能力及提高盈利能力。

於2008年1月曾舉行股東特別大會，保華股東已授權管理層就國投交通公司於南通港口集團有限公司所持有之12.32%權益參與公開招標及／或行使優先購買權。該出售過程預計在2008年下半年進行。倘收購事項落實，保華於南通港口集團之股份將增加至超過50%，屆時南通港口集團將因而成為保華之附屬公司。

長江流域內其他港口的投資機會

於本年度內，就長江流域的重慶、宜昌、江陰、常州、湖州和嘉興等地的港口和物流的投資機會，保華簽訂了多個諒解備忘錄。上述機會在各地都處在不同的談判階段。可以預見其中一些重大機會將在2009年3月結束的財政年度內得到確定。

工程業務－保華建業

於本年度內，保華建業及其附屬公司（統稱「保華建業集團」）獲得營業額49.13億元，與去年比較上升13%（2007：43.59億元）。該業務佔本集團於期內之經營溢利約1.29億元（2007：5,900萬元），保華建業集團擬宣派末期股息5.5仙，派息率為45%。

於本年度內，保華建業集團獲得新工程合約總值15.65億元。於結算日後，工程業務獲得額外合約價值23.13億元。

保華建業集團提升了工程服務的價值鏈，現在正進一步深入參與物業發展及投資物業市場，尋求更多回報。保華建業集團現已蓄勢待發，以其兩大業務分支（即承建管理及物業發展管理）之全面及協同服務，於地產業不同環節上抓緊商機。在保華透過與港口有關之物業發展項目不斷發掘商機之際，保華建業集團在大型基建項目所累積之豐富經驗及專業知識，將可使保華建業集團成為保華之堅定夥伴。

液化石油氣分銷

總部位於武漢之民生石油氣於華中地區擁有和經營最大型之液化石油氣碼頭及儲備設施。透過其成熟之批發及零售網絡，民生石油氣取得武漢車用液化石油氣市場之40%佔有率。於本年度內，液化石油氣分銷業務錄得經營虧損約800萬元（2007：收益300萬元）。其盈利能力受到本年度內地受抑壓的油價體制所影響。作為一個負責任的公司法人，民生石油轉向成本較低的內地液化石油氣，以減低成本。因進口液化石油氣的減少，碼頭及儲備設施的吞吐量也相應下降。在負盈利期間，部分損失由政府補貼沖抵。自2008年6月，中央政府批准提高全國成品油價格後情況已有所改善，盈利開始轉正。

物業發展及投資

於本年度內，因投資物業之公平價值增加約6.69億元（2007：無），物業發展及投資業務帶來約6.70億元（2007：1,400萬元）之經營溢利。投資物業包括在洋口港4.16平方公里已平整土地，及新收購位於中國杭州之一項工業用投資物業而產生重估收益3,100萬元（扣除相關遞延稅項支出700萬元）。

小洋口位於洋口港以西35公里。前期初步的工作正在進行，擬將其建設成為洋口工業區的休閒渡假勝地。

「萬華紫金花苑」，屬鄰近洋口港之住宅物業，總建築面積為65,000平方米，已屆部分完成及交收階段。

於南通，本集團正發展一幢商業及辦公室綜合大樓「南通國貿大廈」，總建築面積約為65,000平方米，物業預期於2009年較後期時間完成開發。

庫務投資

於本年度內，約4,200萬元(2007：8,400萬元)之經營溢利來自庫務投資業務。

應收高息貸款組合約達3.4億元(2007：4.69億元)，相當於本集團總資產約3%(2007：6%)。

重大收購及出售

於本年度，本集團並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

展望

中國短期經濟走向為多項不確定因素所籠罩，包括國際貿易和金融市場狀況、內地緊縮計劃及貨幣政策、通貨膨脹、油價高企，以及天災所致之影響等。然而，我們高興地看到，政府的政策仍強烈鼓勵基建投資，特別是在港口和物流行業。

經過五年來專心致志的工作，洋口港已經從2003年概念性的階段成為了現在的事實。洋口港計畫在2008年底正式開放。這將標誌著作為長江流域地區石化行業及大宗散貨轉運樞紐中心、華東地區最新的深水海港正式開始營運。中石油液化天然氣進口設施設在洋口港，使30平方公里的工業用土地儲備為眾多工業企業在中短期可持續發展提供了可行性。作為我們長江策略的立足點，洋口港已到達了一個關鍵的發展階段並將在今後很多年裏成為保華集團主要的價值驅動器。

從連續兩年兩位數的吞吐量和利潤率增長來看，南通港口集團正進入第三個成功的年度。此外，南通港口集團還將作為保華開始長江流域內整合策略的堅實基礎。保華決心抓住在近年內建立的投資機會，進而成為在長江流域主要港口經營商及物流商。

除去不可預見的情況，保華對未來年度以我們的長江策略提升客戶群及長期價值持樂觀態度。

重大結算日後事項

截至本公布發表日期，於2008年3月31日後並無重大事項。

流動資金及資本來源

本集團繼續就其整體業務營運採納審慎之資金及財務政策，設有多項信貸作為其所需之營運資金及資本開支承擔的支持。本集團之貸款按市場息率計息，還款期為一至六年。為盡量減低匯率及利率波動對本集團盈利、資產及負債之不利影響，本集團持續管理特定交易之市場波動風險。

於2008年3月31日，本集團借款共達約20.46億元(2007：10.24億元)，其中9.59億元(2007：5.97億元)須於一年內償還，另10.87億元(2007：4.27億元)須於一年後償還。本集團於2008年3月31日約20.46億元之總借貸中，約2.04億元對本集團(不包括保華建業集團)並無追索權。

於2008年3月31日，在本集團借款中，有3.37億元(2007：2.62億元)按浮動息率計息並以港元為單位，有1.21億元(2007：無)按固定利率計息並以港元為單位，有13.62億元(2007：6億元)按浮動利率計息並以人民幣為單位，另有2.26億元(2007：1.62億元)按固定利率計息並以人民幣為單位。本集團之資本負債比率為0.61(2007：0.37)，該項比率乃根據本集團20.46億元(2007：10.24億元)之總借款及33.77億元(2007：27.72億元)之股東資金計算。

於2008年3月31日之現金結餘約為6.36億元(2007：7.79億元)，當中約3,400萬元(2007：4,300萬元)已抵押予銀行以取得本集團所獲給予之一般信貸融資。於2008年3月31日，本集團處於淨負債狀況(即扣除銀行借貸後之現金結餘)11.43億元(2007：1.85億元)。

於本年度內，本集團以每股4.25元之兌換價發行為數1.22億元之零息三年期可換股票據。到期日時之贖回金額將為面值之114.167%。

本集團於2007年7月，透過其擁有75%權益之洋口港投資開發有限公司與由中國工商銀行牽頭的八間位於中國南京市之本地銀行簽訂一項人民幣9.6億元，為期七年之項目貸款協議。該項銀團貸款之利率為中國人民銀行公布之同期人民幣長期貸款基準利率，用作建設洋口港長達13公里的陸島通道—黃海大橋和面積1.4平方公里的人工島基礎設施。截至2008年3月31日，本集團已動用銀團貸款當中合共人民幣6億元之款項。

或然負債

於2008年3月31日，本集團就聯營公司獲授之銀行信貸給予銀行之擔保，有約1,000萬元(2007：900萬元)之或然負債，其對本集團(不包括保華建業集團)並無追索權。

資產抵押

於2008年3月31日，本集團總值約9.16億元(2007：6.44億元)之若干物業、機械及設備、土地及海域使用權、投資物業、發展中物業及銀行存款，以及於若干建築合約之利益，已抵押予銀行及財務機構，以取得對本集團所給予之一般信貸融資。於2008年3月31日，約4,300萬元(2007：5,300萬元)的已抵押資產已作為對本集團(不包括保華建業集團)並無追索權之信貸融資的抵押品。

承擔

於2008年3月31日，本集團就收購若干物業、機械及設備、發展中項目以及發展中物業有約11.55億元(2007：15.20億元)之已簽訂但並未於綜合財務報表撥備之開支。

僱員數目及薪酬政策

於2008年3月31日，本集團聘用2,054名全職僱員(包括本集團之董事)(2007：1,927名僱員)。酬金包括薪金及與表現掛鈎之花紅及股份形式花紅。此外，保華已實行三項與股份相關之獎勵計劃，以配合集團策略，為推動員工努力工作及提高歸屬感提供更多選擇方案，該等計劃旨在同時為香港及中國內地之本集團員工給予激勵。

5. 保華集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下表為摘錄自保華截至二零零七年三月三十一日止年度之年報之保華集團截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表，連同賬目之相關附註。

綜合收益表

截至2007年3月31日止年度

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元 (重新列賬)
營業額	7	4,781,678	3,540,484
銷售成本		<u>(4,502,108)</u>	<u>(3,185,938)</u>
毛利		279,570	354,546
其他收入	9	165,368	226,532
行政費用		(238,936)	(188,890)
分銷成本		(18,471)	—
其他費用	10	(69,068)	(78,862)
融資成本	11	(23,597)	(16,710)
出售聯營公司權益之收益		5,067	—
收購業務之負商譽	45	3,755	—
出售附屬公司之收益		—	60,756
聯營公司權益之減值虧損撥回		—	26,914
攤佔聯營公司業績		223,549	(17,184)
攤佔共同控制機構業績		<u>(642)</u>	<u>26</u>
除稅前溢利	14	326,595	367,128
稅收抵免(支出)	15	<u>50,552</u>	<u>(52,804)</u>
年度溢利		<u><u>377,147</u></u>	<u><u>314,324</u></u>
以下人士應佔：			
原列本公司之股權持有人		345,665	310,487
過往年度調整	2(a)	<u>—</u>	<u>(31,626)</u>
重列本公司之股權持有人		345,665	278,861
少數股東權益		<u>31,482</u>	<u>35,463</u>
		<u><u>377,147</u></u>	<u><u>314,324</u></u>
分派	16	<u><u>369,668</u></u>	<u><u>998,070</u></u>
		港元	港元
每股盈利	17		
基本		<u><u>0.236</u></u>	<u><u>0.204</u></u>
攤薄		<u><u>0.233</u></u>	<u><u>0.203</u></u>

綜合資產負債表
於2007年3月31日

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元 (重新列賬)
非流動資產			
物業、機械及設備	18	528,203	35,800
發展中項目	20	2,411,680	1,958,869
發展中物業	21	44,458	–
預付租賃款項	22	67,968	23,136
商譽	23	61,646	61,646
其他無形資產	24	55,775	8,035
聯營公司權益	25	710,234	411,457
收購聯營公司之訂金	25(b)	–	160,211
共同控制機構權益	26	1,928	2,570
可供出售投資	27	1,312	1,653
一年後到期之應收貸款	28	30,956	–
一年後到期之應收聯營公司款項	30	–	117,000
應收遞延代價	31	6,597	10,223
		<u>3,920,757</u>	<u>2,790,600</u>
流動資產			
發展中物業	21	82,732	–
持作出售物業		–	78,245
預付租賃款項	22	1,766	575
存貨		23,425	–
一年內到期之應收貸款	28	181,508	105,886
一年內到期之應收關連公司款項	29	150,099	251,852
一年內到期之應收聯營公司款項	30	187,314	227,776
應收客戶合約工程款項	32	223,637	163,379
應收賬款、訂金及預付款項	33	1,910,690	1,415,407
應收貸款附帶之換股權	34	1,427	–
持作買賣投資	35	155,783	161,693
可退回稅款		2,942	1,605
已抵押銀行存款	36	42,601	118,622
短期銀行存款	36	441,769	526,504
銀行結存及現金	36	294,997	139,534
		<u>3,700,690</u>	<u>3,191,078</u>
流動負債			
應付客戶合約工程款項	32	1,038,548	429,615
應付賬款及應計開支	37	1,157,990	899,829
應付聯營公司款項	38	17,429	3,678
應付少數股東款項	39	4,071	4,638
少數股東貸款	40	–	123,439
應付稅項		61,286	45,759
一年內到期之銀行及其他借款	41	597,386	400,158
		<u>2,876,710</u>	<u>1,907,116</u>
流動資產淨值		<u>823,980</u>	<u>1,283,962</u>
總資產減流動負債		<u>4,744,737</u>	<u>4,074,562</u>

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元 (重新列賬)
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款	41	426,751	164,625
應付遞延代價	45	121,213	—
遞延稅項負債	42	947,924	900,000
		<u>1,495,888</u>	<u>1,064,625</u>
		<u>3,248,849</u>	<u>3,009,937</u>
資本及儲備			
股本	43	149,171	137,880
儲備		2,622,681	2,432,752
本公司之股權持有人應佔權益		2,771,852	2,570,632
附屬公司之以股份支付款項儲備		981	137
少數股東權益		476,016	439,168
		<u>3,248,849</u>	<u>3,009,937</u>
總權益		<u>3,248,849</u>	<u>3,009,937</u>

綜合權益變動表

截至2007年3月31日止年度

	本公司之股權持有人應佔										附屬公司之		合計
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	資本儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	以股份支付 款項儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	以股份支付 款項儲備 千港元	少數 股東權益 千港元	
於2005年													
3月31日，原列	136,920	184,811	124,695	2,480,000	991	-	(561)	-	301,116	3,227,972	-	536,425	3,764,397
會計政策更改之影響 (附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	232,917	232,917	-	-	232,917
於2005年4月1日， 重新列賬	136,920	184,811	124,695	2,480,000	991	-	(561)	-	534,033	3,460,889	-	536,425	3,997,314
因換算海外業務而產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	5,928	-	-	5,928	-	2,412	8,340
可供出售投資之公平 價值減少	-	-	-	-	(1,343)	-	-	-	-	(1,343)	-	(303)	(1,646)
攤估聯營公司其他儲備	-	-	-	-	-	5,733	-	-	-	5,733	-	-	5,733
攤估聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(224)	-	-	(224)	-	-	(224)
直接於權益確認之 (開支)收入淨額	-	-	-	-	(1,343)	5,733	5,704	-	-	10,094	-	2,109	12,203
年度溢利(重新列賬)	-	-	-	-	-	-	-	-	278,861	278,861	-	35,463	314,324
年度已確認(開支) 收入總額	-	-	-	-	(1,343)	5,733	5,704	-	278,861	288,955	-	37,572	326,527
轉撥自資本儲備	-	-	-	(2,480,000)	-	-	-	-	2,480,000	-	-	-	-
購回及註銷股份 之費用	(1,052)	(13,426)	-	-	-	-	-	-	-	(14,478)	-	-	(14,478)
確認以股份支付款項 之費用	-	-	-	-	-	-	-	4,945	-	4,945	137	-	5,082
根據購股權計劃發行股份 根據以股代息計劃 發行股份	1	29	-	-	-	-	-	(5)	-	25	-	-	25
以股代息所產生之進賬	2,011	(2,011)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份費用	-	(274)	-	-	-	-	-	-	29,931	29,931	-	-	29,931
分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(274)	-	-	(274)
附屬公司分發之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(998,070)	(998,070)	-	-	(998,070)
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,169)	(18,169)
附屬公司派發之以股代息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,525	10,525
增購附屬公司權益	-	-	-	(201,291)	-	-	-	-	-	-	-	3,313	3,313
於2006年3月31日， 重新列賬	137,880	169,129	124,695	(201,291)	(352)	5,733	5,143	4,940	2,324,755	2,570,632	137	439,168	3,009,937

	本公司之股權持有人應佔												
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	資本儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	以股份支付 款項儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	附屬公司之 以股份支付 款項儲備 千港元	少數 股東權益 千港元	合計 千港元
於2006年4月1日， 重新列賬	137,880	169,129	124,695	(201,291)	(352)	5,733	5,143	4,940	2,324,755	2,570,632	137	439,168	3,009,937
因換算海外業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	54,168	-	-	54,168	-	27,800	81,968
可供出售投資之 公平價值減少	-	-	-	-	(238)	-	-	-	-	(238)	-	(103)	(341)
攤佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	15,167	-	-	15,167	-	-	15,167
攤佔聯營公司其他儲備	-	-	-	-	-	2,019	-	-	-	2,019	-	-	2,019
直接於權益確認之 (開支)收入淨額	-	-	-	-	(238)	2,019	69,335	-	-	71,116	-	27,697	98,813
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	345,665	345,665	-	31,482	377,147
出售聯營公司權益時轉出	-	-	-	-	-	(2,991)	(218)	-	-	(3,209)	-	-	(3,209)
年度已確認(開支) 收入總額	-	-	-	-	(238)	(972)	69,117	-	345,665	413,572	-	59,179	472,751
轉撥聯營公司儲備 購回及註銷股份 確認以股份支付款項 之費用	-	(4,181)	-	-	-	33	-	-	(33)	-	-	-	-
根據購股權計劃 發行股份	3,657	59,597	-	-	-	-	-	(5,096)	-	58,158	-	-	58,158
於已歸屬購股權 失效時轉出	-	-	-	-	-	-	-	(63)	63	-	-	-	-
附屬公司根據購股權 計劃發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(244)	1,744	1,500
根據以股代息計劃 發行股份	984	(984)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於收購附屬公司額外 權益時發行股份	6,850	192,701	-	-	-	-	-	-	-	199,551	-	-	199,551
以股代息所產生之進賬	-	-	-	-	-	-	-	-	24,477	24,477	-	-	24,477
發行股份費用	-	(635)	-	-	-	-	-	-	-	(635)	-	-	(635)
分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(369,668)	(369,668)	-	-	(369,668)
附屬公司分發之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,547)	(17,547)
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,761	48,761
附屬公司派發之 以股代息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,472	5,472
增購附屬公司權益	-	-	-	(142,035)	-	-	-	-	-	(142,035)	-	(60,761)	(202,796)
於2007年3月31日	149,171	415,627	124,695	(343,326)	(590)	4,794	74,260	21,962	2,325,259	2,771,852	981	476,016	3,248,849

本集團之特別儲備指附屬公司於其被本集團收購當日之股本面值及股份溢價，與作為收購代價而發行之股本面值間之差額。

資本儲備指本集團所收購附屬公司之額外權益攤佔之相關資產及負債之公平價值。

綜合現金流量表

截至2007年3月31日止年度

	2007年 千港元	2006年 千港元 (重新列賬)
經營業務		
除稅前溢利	326,595	367,128
就下列項目進行調整：		
融資成本	23,597	16,710
出售附屬公司之收益	-	(60,756)
出售物業、機械及設備之虧損(收益)	977	(19,927)
出售聯營公司權益所致收益	(5,067)	-
聯營公司權益之減值虧損撥回	-	(26,914)
攤佔聯營公司業績	(223,549)	17,184
攤佔共同控制機構業績	642	(26)
調撥預付租賃款項	1,031	2,677
無形資產攤銷	490	-
物業、機械及設備之折舊	21,779	29,180
持作買賣之上市投資之公平價值增加	(83,444)	(636)
應收貸款附帶之換股權之公平價值減少	1,650	-
衍生金融工具之公平價值增加	-	(17,895)
投資物業之公平價值增加	-	(85,400)
以股份支付款項之費用	23,083	5,082
利息收入	(42,444)	(26,096)
應收款項之減值虧損	18,628	15,000
應收款項減值虧損撥回	(30,324)	(14,173)
收購業務之負商譽	(3,755)	-
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	29,889	201,138
發展中項目增加	(290,888)	(136,179)
應收(付)客戶合約工程款項減少 (扣除應計利息開支及折舊)	553,472	23,017
持作出售物業減少(增加)	78,245	(73,295)
應收貸款(增加)減少	(72,759)	85,196
存貨增加	(23,425)	-
應收賬款、訂金及預付款項(增加)減少	(511,224)	145,421
應收關連公司款項減少	115,017	95,029
應收聯營公司款項減少(增加)	167,848	(59,093)
持作買賣投資減少	82,605	12,227
應付賬款及應計開支增加(減少)	237,139	(130,435)
應付共同控制機構款項減少	-	(20,766)
應付聯營公司款項增加	13,751	874
來自經營業務之現金	379,670	143,134
已付香港利得稅	(3,296)	(2,296)
香港利得稅退款	-	4,175
已付海外稅項	(892)	(192)
來自經營業務之現金淨額	375,482	144,821

	附註	2007年 千港元	2006年 千港元 (重新列賬)
投資業務			
收購業務	45	(369,262)	—
收購聯營公司權益		(278,520)	—
發展中物業增加		(125,996)	—
物業、機械及設備增加		(50,077)	(14,580)
增購附屬公司權益		(7,800)	(60,185)
預付租賃款項增加		(383)	—
已抵押銀行存款減少(增加)		76,021	(118,622)
已收利息		42,070	25,921
出售聯營公司權益所得款項		26,055	—
已收聯營公司股息		4,790	12,573
收回應收遞延代價		4,000	—
出售物業、機械及設備所得款項		1,973	49,192
出售其他無形資產所得款項		115	—
收購附屬公司(扣除所收購之現金及與現金等值項目)	46	—	(200)
收購聯營公司之已付按金		—	(160,211)
出售附屬公司(扣除所出售之現金及現金等值項目)	47	—	782,240
已收共同控制機構股息		—	7,000
來自(用於)投資業務之現金淨額		(677,014)	523,128
融資活動			
新籌措銀行及其他借款		1,198,106	557,183
發行股份所得款項		58,158	25
來自少數股東出資		50,261	10,525
償還銀行及其他借款		(850,715)	(575,376)
已付利息		(39,808)	(27,787)
償還少數股東之貸款		(31,821)	(217,756)
已付本公司股東之股息		(19,531)	(968,139)
已付附屬公司少數股東之股息		(12,075)	(14,856)
股份回購		(4,381)	(14,478)
償還應付少數股東款項		(3,597)	—
發行股份開支		(635)	(274)
來自(用於)融資活動之現金淨額		343,962	(1,250,933)
現金及與現金等值項目增加(減少)淨額		42,430	(582,984)
外幣匯率轉變影響		7,866	1,450
現金及與現金等值項目承前		666,038	1,247,572
現金及與現金等值項目結轉		716,334	666,038
現金及與現金等值項目結存分析			
短期銀行存款		441,769	526,504
銀行結存及現金		294,997	139,534
銀行透支		(20,432)	—
		716,334	666,038

綜合財務報表附註

截至2007年3月31日止年度

1. 概述

本公司在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其證券在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處以及其主要營業地點已於本年報「公司資料」一節作出披露。

綜合財務報表以港元呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

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機構之業務詳情載列於附註57。

2. 會計政策更改

於2006年4月1日前，購買附屬公司之額外權益，就所收購額外權益支付之代價與攤佔該附屬公司淨資產賬面值兩者如有出現差額，則通過計算商譽或負商譽確認。於本年度，管理層重估本集團購買附屬公司額外權益之會計政策。保華已更改確認該等收購之會計政策。據新會計政策，本集團於收購當日重估該附屬公司之所有可識別資產及負債之公平價值，並通過抵扣資本儲備確認應佔收購權益之公平價值變動。購買額外權益產生之商譽或負商譽乃根據該附屬公司之所有可識別資產及負債之公平價值計算收購權益之額外成本與本集團之相關權益增加兩者間差額而釐訂。董事認為，該政策（就商業合併及購買附屬公司額外權益下之所有交易為公平價值）可就附屬公司相關業務之性質呈列更具意義之資訊。

該會計政策更改並沒對本年度收益造成影響。

於2006年3月31日止年度收購之洋口港附屬公司額外15%權益已作過往年度入賬調整。會計政策更改對財政之影響概列如下：

(a) 對過往年度之業績之影響：

	2006年 千港元
原列本公司之股權持有人應佔溢利	310,487
確認增購附屬公司權益之負商譽減少	(8,461)
衍生金融工具公平價值減少	(23,165)
年內溢利減少	(31,626)
重列之本公司股權持有人應佔溢利	<u>278,861</u>

(b) 對於2005年4月1日之綜合資產負債表之影響：

	於 2005年 4月1日 (原列) 千港元	會計政策 更改之影響 千港元	於 2005年 4月1日 (重新列賬) 千港元
資產影響：			
衍生金融工具	20,792	232,917	253,709
權益影響：			
保留溢利	301,116	232,917	534,033

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團首次採納下列於本集團2006年4月1日至2007年3月31日止財政年度生效之數項由香港會計師公會頒布之新準則，修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)。採納該等新訂香港財務報告準則對本期間或過往會計期間業績之編製及呈列方式並無重大影響。因此，並無作出過往期間調整。

本集團並無提早採納以下已頒布但未生效之新訂及經修改準則、修訂或詮釋。保華之董事預期應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財政狀況將無重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第23號(經修改)	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	營運分部 ²
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇 ³
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估附帶衍生工具 ⁴
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵
香港(國際詮釋委員會)－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 ⁶
香港(國際詮釋委員會)－詮釋第12號	特許使用權服務安排 ⁷

- 1 由2007年1月1日或以後開始之全年期間有效
- 2 由2009年1月1日或以後開始之全年期間有效
- 3 由2006年5月1日或以後開始之全年期間有效
- 4 由2006年6月1日或以後開始之全年期間有效
- 5 由2006年11月1日或以後開始之全年期間有效
- 6 由2007年3月1日或以後開始之全年期間有效
- 7 由2008年1月1日或以後開始之全年期間有效

4. 主要會計政策

除若干金融工具乃按下文所述之會計政策按公平價值估量外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港會計準則編製。另外，綜合財務報表內已包括香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制之附屬公司(附屬公司)之財務報表。倘本公司有能力監管一實體之財務及營運政策，以從其活動中獲益，即獲得該實體之控制權。

年內收購或出售附屬公司之業績乃由實際收購日期起或至實際出售日期止（視情況而定）計入綜合收益表中。

有需要時，附屬公司之財務報表將予以調整，以將其會計政策與本集團其他成員公司一致。

所有集團內公司間之主要交易及結餘在綜合財務報表時均予以對銷。

於綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益與本集團於其之權益分別呈列。於資產淨值之少數股東權益包括於原有業務合併日期之該等權益金額，以及自合併日期以來之少數股東所佔之權益變動。少數股東適用之虧損超出於附屬公司權益之少數股東權益之金額乃分配至本集團之權益，惟須以少數股東有約束力之責任並可作出額外投資以填補虧損之情況為限。

業務合併

收購附屬公司／業務按收購會計法入賬。收購成本乃按交換日期所給予資產、所產生或承擔之負債及本集團為交換被收購公司之控制權而發行之權益工具及之公平價值，加業務合併直接應佔之成本計算。被收購方之可予識別資產、負債及或然負債，須於收購日期按其公平價值計算。

收購時產生之商譽乃確認為資產，初始按成本計量，即業務合併成本超過本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨額之溢價。於重新評估後，倘本集團於被收購公司之已可識別資產、負債及或然負債之淨公平價值所佔權益高於業務合併之成本，則該高出數額即時於損益賬內確認。

少數股東於被收購方之權益，初步按已確認資產、負債及或然負債之淨公平價值的少數股東比例計算。

增購附屬公司權益

增購附屬公司權益時，所增購附屬公司權益所佔之相關資產及負債之公平價值及賬面值之間差額乃於資本儲備支銷。增購權益所產生之商譽或負商譽乃基於該附屬公司一切可識別資產及負債之公平價值，按增購權益成本及本集團所增加權益之差額計算。

商譽

收購附屬公司或聯營公司而產生之商譽，指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司或聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之公平價值權益之差額。該商譽乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。

就減值測試而言，收購所產生之商譽乃被分配到各預期可從收購之協同效應中受惠之有關創現單位或創現單位組別。並對已獲撥入商譽之創現單位每年或有跡象顯示該單位有可能出現減值時進行減值測試。就其於一財政年度收購產生之商譽而言，已獲撥入商譽之創現單位於該財政年度結束前進行減值測試。當創現單位之可收回金額低於該單位之賬面值，則減值虧損首先被分配至削減任何商譽之賬面值，其後以每單位內每一資產為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合收益表確認。商譽之任何減值虧損於其後期間不予撥回。

收購附屬公司／業務產生之資本化商譽另行於綜合資產負債表列賬。收購聯營公司產生之資本化商譽（以權益法列賬）列入聯營公司之投資成本，並評估投資減值。

其後出售附屬公司／業務，已資本化之商譽之應佔金額乃計入釐定出售之損益。

收購之負商譽

收購附屬公司／業務／增購附屬公司權益產生之收購負商譽，指被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨值超出業務合併成本之部分。收購之負商譽即時於損益賬內確認。

物業、機械及設備

物業、機械及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、機械及設備在計及估計剩餘價值後，按其估計可使用年期以直線法折舊以撇銷其成本。

物業、機械及設備於出售或預期繼續使用該資產時並無未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生的損益(按該項目之出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算)於終止確認該項目當年之綜合收益表內確認。

發展中項目／列為流動資產之發展中物業

持作未來出售之發展中項目及列為流動資產之發展中物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括土地／海域使用權、開發支出、資本化借貸成本及其他直接應佔開支。

列為非流動資產之發展中物業

尚未釐定用途之發展中物業按成本減已識別減值虧損於綜合財務報表列賬。發展中物業之成本包括(如適用)撥充資本之利息。概不就發展中物業計提折舊。

預付租賃款項

用作收購土地或海域之租賃權益之預付款項乃列作經營租約，並以成本入賬及按直線法於租賃期攤銷。

聯營公司權益

聯營公司乃投資者具有重大影響力，惟既非附屬公司亦非合營企業之實體。

聯營公司之業績及資產及負債均採用權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本值於綜合資產負債表列賬，並就本集團應佔聯營公司損益及權益變動(扣除任何已識別之減值虧損)之收購後變動作出調整。如本集團之應佔聯營公司虧損相等於或超過其於聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於聯營公司淨投資之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表聯營公司支付款項，則就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

經重估後，本集團攤佔收購當日之已識別資產、負債及或然負債之公平價值超出收購成本之金額乃隨即於損益賬中確認。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，則損益將以本集團於相關聯營公司之權益為限進行對銷，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。

共同控制機構權益

共同控制機構指以合資安排另行成立之獨立機構，其合資方於該等機構之經濟活動擁有共同控制權。

共同控制機構之業績、資產及負債乃以權益會計法列入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制機構之投資乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團分佔該共同控制機構的損益及權益變動的收購後變動作出調整，以及減去任何已識別的減值虧損。當本集團分佔某共同控制機構的虧損相等於或超出其於該共同控制機構的權益（其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該共同控制機構之投資淨額的一部分），則本集團不再繼續確認其分佔之進一步虧損。額外分佔的虧損乃被撥備，而負債僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制機構作出付款者為限被確認。

倘有集團實體與本集團的共同控制機構進行交易，未變現損益根據本集團於該有關共同控制機構的權益予以撤銷，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。

業務合併收購之無形資產

業務合併收購之無形資產於符合無形資產之釋義，而其公平價值能可靠地計算時獨立於商譽識別及確認。該等無形資產之成本乃其於收購日期之公平價值。

初步確認後，有限使用年限之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。使用年期有限之無形資產會於估計使用年限內按直線法作攤銷撥備。相反，無定限使用年期之無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬（請參閱下文有關其他無形資產之會計政策）。

其他無形資產

於初始確認時，自業務合併以外途徑獨立購得之無形資產乃按成本確認。於初始確認後，其他具無定限使用年期之無形資產乃按成本減任何已識別減值虧損入賬。

其他具有限使用年期之無形資產乃按成本減累計攤銷及已識別減值虧損入賬。

因取消確認無形資產而產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與有關資產之賬面值之差額估量，並於有關資產取消確認時在綜合收益表確認。

並無可用年期限之無形資產每年進行減值測試，而不論是否出現任何減值跡象，方法為將其賬面值與可收回金額作比較。倘資產可收回金額估計低於其賬面值，則資產賬面值下調至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損於隨後撥回，則資產賬面值將增至經修訂之估計可收回金額，惟因此而增加之賬面值不可超過假設往年並無就該資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

存貨

存貨(包括可供出售燃氣及消耗品)按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按加權平均成本法計算。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計銷售價減進行銷售時必須之估計成本為基準。

金融工具

倘有集團實體訂立金融工具之合約，金融資產及金融負債即須於綜合資產負債表內確認。金融資產及負債初步按公平價值估量。收購或發行金融資產和金融負債(按公平價值誌入收益表之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本，應於初步確認時加入或從金融資產或金融負債(如適用)之公平價值扣除。收購按公平價值誌入損益賬之金融資產或金融負債之直接應佔交易成本，即時於損益賬確認。

金融資產

本集團之金融資產乃分類為「貸款及應收款項」、「按公平價值誌入損益賬之金融資產」、及「可供出售之金融資產」。所有金融資產之日常買賣乃按交易日基準確認及終止確認。日常買賣指須於按市場規則或慣例所確立之時間內交付資產之金融資產買賣。所採納之會計政策載列於下文：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場並無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，貸款及應收款項(包括銀行存款、銀行結存、應收貸款、應收遞延代價、應收賬款、應收關連公司／聯營公司款項)採用有效利率法攤銷成本，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賬確認，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加能客觀地與確認減值後所發生之事件連繫，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。

按公平價值誌入損益賬之金融資產

按公平價值誌入損益賬之金融資產分為兩個子類，包括「持作買賣之金融資產」及「於初始確認時被指定為按公平價值誌入損益賬之金融資產」。於初始確認後之每個結算日，按公平價值誌入損益賬之金融資產以公平價值估量，其公平價值之變動於產生期間直接於損益賬內列賬。

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)。於初始確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平價值計算。公平價值之變動於權益確認，直至該金融資產被出售或決定被減值，屆時過往於權益賬內確認之累計收入或虧損會自權益剔除，並於損益賬確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益賬確認。可供出售之金融資產之減值虧損將不會於以後期間撥回。

金融負債及股本權益

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

權益工具

權益工具為帶有集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本公司發行之權益工具乃按已收款項減直接發行成本記賬。

金融負債

本集團之金融負債（包括應付賬款、應付聯營公司／少數股東、少數股東貸款、應付遞延代價以及銀行及其他貸款）均按有效利率法於初始確認後以攤銷成本計算。

衍生金融工具

衍生金融工具初步按合約日期以公平價值入賬，並於其後之報告日期重新計算至公平價值。

不符合對沖會計法之衍生金融工具之公平價值變動均視作持作買賣金融資產／負債並於產生時在損益賬中確認。

倘衍生金融工具之風險及特徵與主合約並無關連，而主合約並非以公平價值入賬且未變現盈虧並非未錄入損益賬，列入其他金融工具或其他非金融工具之衍生金融工具則被當作獨立衍生金融工具。

終止確認

當自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於權益確認之累計損益之總和之間差額，將於損益賬中確認。

至於金融負債，惟當其已告失效時（即當於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時）才於本集團之資產負債表中終止確認。終止確認金融負債之賬面值與已付或應付代價之間差額於損益賬確認。

減值（不包括商譽及無定限可使用年期之無形資產）

於每一結算日，本集團審閱其資產之賬面值，以便確定是否有任可跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘一項資產之可收回款額估計少於其賬面值，則該項資產之賬面值將撇減至其可收回款額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損隨後撥回，則該項資產之賬面值將增加至可收回款額之經修訂估計數額，惟增加後之賬面值不得超過倘於過往年度並無確認減值虧損所計算之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

建築合約

倘建築合約之結果可確實地予以估計，則工程費用參考合約於結算日之完成階段（與工程收入之基準相同）確認為開支。倘建築合約之結果不可確實地予以估計，則工程費用在產生之期間確認為開支。合約工程之變動金額及索償額乃按客戶所協定者列賬。倘管理層估計有可預見虧損，則會為此計提撥備。

倘現時之工程費用加經確認溢利減經確認虧損超出進度付款，則盈餘以應收客戶合約工程款項呈示。倘進度付款超出現時之工程費用加經確認溢利減經確認虧損，則盈餘以應付客戶合約工程款項呈示。

租約

倘租約條款將所有權絕大部分風險及收益轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

經營租約之租金收入於有關租約年期按直線基準在收入報表確認。

根據經營租約應付租金於有關租約年期按直線基準在損益賬扣除。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，於租約年期按直線基準扣減租金開支。

收入確認

收入按已收取或應收取代價之公平價值估量確認，代表於日常業務過程中提供商品及服務之應收款項減折扣及與銷售有關之稅項。

來自建築合約之收入乃按竣工百分比方法，並參考年內已進行工程價值確認。

項目管理服務收入及設施管理服務收入於提供服務時確認。

分銷液化石油氣之收入於送達貨品及所有權轉移時確認。

銷售物業之收入於簽訂具約束力之銷售協議時確認。

銷售證券之收入乃於銷售合同成為無條件時確認。

經營租約租金收入按有關租約年期以直線法確認。

投資之股息收入於本集團收取股息之權利確立時確認。

服務收入於提供服務時確認。

利息收入按時間比例基準，參照未償還本金金額及按有效利率計入，該利率乃按照預計年期來折現估計未來現金收益達致該資產賬面淨值。

借貸成本

與符合以下條件之資產(需一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃撥作該等資產之部分成本。於資產大致上可供用作擬定用途或銷售後，該等借貸成本便不再撥作資本。特定借貸於撥作符合條件資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，會自撥作資本之借貸成本中扣除。

其他一切借貸成本在產生之期間內確認為開支。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃之款額在當員工提供服務而享有該款額時，於到期支付時列作開支或撥作在建合約項目之資本(如適用)。

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期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所報溢利淨額不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括永不需課稅或扣稅之項目。本集團之本期稅項負債乃按於結算日前已頒布或實質頒布之稅率計算。

遞延稅項乃按財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基之差額確認，並以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臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因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臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日進行審閱及扣減，直至未來不可能有足夠的應課稅溢利令有關資產得以全部或部分用回。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表。惟倘遞延稅項與直接在權益中扣除或計入權益之項目有關，則遞延稅項亦會於權益中處理。

外幣

編製集團旗下個別實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易，按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣（即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣）入賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率重新換算。按公平價值入賬之以外幣列值之非貨幣項目，按釐定其公平價值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本估量之以外幣列值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匯兌差額，於該等差額產生期間之損益賬內確認，惟因構成本集團於海外業務淨投資一部分之貨幣項目所產生匯兌差額除外，於此情況下，該等匯兌差額於綜合財務報表內權益確認。重新換算按公平價值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟重新換算損益直接於權益確認之非貨幣項目所產生差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益確認。

就綜合財務報表之呈列方式而言，本集團海外業務之資產與負債按於結算日適用之匯率換算為本公司之呈列貨幣（即港元），而其收入及開支則按該年度之平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。產生之匯兌差額（如有）確認為權益之獨立部分（匯兌儲備）。該等匯兌差額於出售海外業務期間之損益賬內確認。

收購境外業務時所產生之已收購可識別資產之商譽及公平價值調整，乃視為該境外業務之資產及負債處理，並按結算日適用之匯率換算。產生之匯兌差額確認為匯兌儲備。

以股份支付款項之交易

就於2005年4月1日前授出及歸屬之購股權，本集團於行使後方會確認該等購股權之財務影響。

就於2005年4月1日後授予本集團董事及僱員之購股權，所獲服務之公平價值乃參考購股權於授出日期之公平價值釐定，在權益歸屬期間以直線法列作開支，並於權益（即以股份支付款項儲備）作相應之增加。

於各結算日，本集團會修改其對預期最終歸屬之購股權數目的估計。修改估計之影響(如有)會於損益賬確認並對以股份支付款項儲備作相應調整。購股權獲行使時，先前於以股份支付款項儲備中確認之款項將撥入股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，先前於以股份支付款項儲備中確認之款項將撥入保留溢利。

5. 不確定估計之主要來源

應用本集團之會計政策時，管理層根據過往經驗、對未來之期望及其他資料作出多項估計。可能對在財務報表內確認之數額具重大影響之不確定估計之主要來源披露如下。

遞延稅項資產

於2007年3月31日，由於未來溢利來源不可預測，涉及未動用稅務虧損之遞延稅項資產734,000,000港元並無於本集團綜合資產負債表確認。如有所產生實際未來溢利高於預期之情況，重大遞延稅項抵免將於動用稅務虧損期間於綜合收益表確認。

6. 金融工具

6a. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行存款、銀行結存、應收賬款、應收貸款、可供出售投資、持作買賣投資、換股權、應付賬款、應收(付)聯營公司／關連公司／少數股東款項、少數股東貸款及銀行與其他借款。上述金融工具所附帶之主要風險及減輕此等風險之政策載列如下：

(a) 市場風險

(i) 利率風險

本集團之公平價值利率風險主要為定息債項承擔，包括銀行及其他借貸。浮息借貸而言，則須面對現金流利率風險。由於現行市場利率波動，本集團之計息金融資產(包括應收貸款、應收聯營公司／關連公司款項及銀行結存)須面對現金流利率風險。

本集團並無訂立利率對沖合約。然而，管理層會密切注視利率風險，並會於必要時考慮利用利率掉期。

(ii) 貨幣風險

外幣風險指貨幣項目價值將因匯率變動而波動之風險。本集團若干應收款乃以澳元等外幣計值，使本集團須面對外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層會密切注視外幣風險，並會於必要時考慮對沖外幣風險。

(iii) 其他價格風險

本集團因其可供出售及持作買賣投資而有權益證券之價格風險。管理層乃透過持有風險特性各異之投資組合來管控此種風險。

(b) 信貸風險

本集團之主要金融資產為銀行存款及銀行結存、應收貸款、銷貨客戶及應收關連公司／聯營公司款項。

由於交易對手為信譽良好之銀行，故銀行存款及銀行結存之信貸風險有限。

本集團在交易對手未能履行責任情況下，有關各類金融資產所承擔之最大信貸風險即：

- 綜合資產負債表上呈列各已確認金融資產之賬面值；及
- 附註50所披露之或然負債。

為盡量降低信貸風險，管理層已委派一小組專責釐定信貸限額、信貸審批及其他監管手續，確保就追回過期欠款採取跟進措施。另外，本集團會定期覆核各銷貨客戶之可收回款額及應收關連公司及聯營公司款額，確保就未能收回之款項作出恰當撥備。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於香港只有少數大型地產發展商，引致本集團有重大信貸集中風險於數名客戶及集中於香港之地理位置。由於彼等信譽昭著、過去付款記錄良好及與本集團有長期關係，故本公司董事認為本集團之信貸風險屬微不足道。結算日時，來自五大客戶之未償還結餘約為541,617,000港元。

就應收關連公司及聯營公司之信貸風險而言，由於各方之信用水平良好，本集團因對方違約而產生之信貸風險有限，本集團亦預期不會有任何未能向該等實體收回借款之重大損失。

(c) 流動資金風險

本集團之目標為通過銀行及其他借貸取得持續融資與靈活性之平衡。此外，一般融資目的則透過設立銀行融通額度。

6b. 公平價值

金融資產及金融負債之公平價值按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並可於高流動性市場交易之金融資產，其公平價值根據市場報價釐定；
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平價值乃按公認定價模式以現有市場交易價格作現金流量分析折現至現值而釐定；及
- 衍生工具之公平價值乃以報價計算。倘若並無報價，非期權衍生工具之公平價值乃以折現現金流分析法及適用孳息曲線推測；基於期權之衍生工具之公平價值乃以期權定價模式推測。

董事認為，綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平價值相若。

7. 營業額

營業額指年內經核實之合約工程總值以及本集團就其合約工程提供項目管理服務已收及應收款項毛額、設施管理服務收入、分銷液化石油氣收入、物業租金及相關收入、應收貸款收入、投資股息收入及出售證券／物業所得款項毛額，分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
建築合約收益	4,325,799	3,075,871
出售證券	137,966	297,678
分銷液化石油氣收入	110,414	-
應收貸款收入	77,466	86,129
出售物業	98,000	8,759
設施管理服務收入	17,204	5,516
項目管理服務收入	9,375	26,776
持作買賣上市投資之股息收入	2,819	3,024
物業租金及相關收入	2,635	36,731
	<u>4,781,678</u>	<u>3,540,484</u>

8. 業務及地區分部

業務分類

就管理方面而言，本集團之業務現分為七大營運部門，分別為承建管理、項目管理、設施管理、港口及基建發展與物流、液化石油氣分銷、庫務投資及物業投資。此等部門組成本集團匯報主要分部資料之基準。

於上年期間，本集團之業務乃分為七個分部，分別為樓宇建造、土木工程、項目管理、設施管理、港口及基建發展、庫務投資及物業投資。於本年度內，管理層將其經營分部重組，將樓宇建造及土木工程歸納為承建管理分部，比較之分類資料已相應地獲重新呈列。

截至2007年3月31日止年度之業務分類資料呈列如下：

	承建管理 千港元	項目管理 千港元	設施管理 千港元	港口及 基建發展 與物流 千港元	液化 石油氣分銷 千港元	庫務投資 千港元	物業投資 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
營業額									
對外銷售	4,325,799	9,375	17,204	-	110,414	218,251	100,635	-	4,781,678
分部間銷售	1,596	12,215	7,423	1,264	-	-	-	(22,498)	-
	<u>4,327,395</u>	<u>21,590</u>	<u>24,627</u>	<u>1,264</u>	<u>110,414</u>	<u>218,251</u>	<u>100,635</u>	<u>(22,498)</u>	<u>4,781,678</u>
業績									
分部業績	<u>58,733</u>	<u>2,797</u>	<u>(3,008)</u>	<u>(14,472)</u>	<u>3,304</u>	<u>173,680</u>	<u>13,863</u>	<u>-</u>	234,897
未經分配之開支									(158,878)
利息收入									42,444
融資成本									(23,597)
收購業務之負商譽	-	-	-	-	3,755	-	-	-	3,755
出售聯營公司權益之收益	-	-	-	-	-	5,067	-	-	5,067
攤佔聯營公司業績	1,299	681	-	149,717	-	-	71,852	-	223,549
攤佔共同控制機構業績	(642)	-	-	-	-	-	-	-	(642)
除稅前溢利									326,595
稅收抵免									50,552
年度溢利									<u>377,147</u>

分部之間之銷售額乃按市價收取或(倘並無可供參考之市價)按雙方釐定及同意之條款收取。

於2007年3月31日

	承建管理 千港元	項目管理 千港元	設施管理 千港元	港口及基建 發展與物流 千港元	液化 石油氣分銷 千港元	庫務投資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產								
分部資產	1,966,433	23,329	4,246	3,161,018	308,674	678,049	51,729	6,193,478
聯營公司權益	29,038	3,376	-	605,179	-	-	72,641	710,234
共同控制機構權益	1,928	-	-	-	-	-	-	1,928
未分配資產								<u>715,807</u>
總資產								<u><u>7,621,447</u></u>
負債								
分部負債	1,844,278	1,845	2,265	665,139	33,712	2,769	346	2,550,354
未分配負債								<u>1,822,244</u>
總負債								<u><u>4,372,598</u></u>
其他資料								
分部攤估之資本增添	19,418	46	1,300	401,552	128,491	-	336	551,143
未分配資本增添								<u>3,743</u>
分部攤估之折舊及攤銷	5,853	4	169	10,085	3,529	44	1	554,886
未分配折舊及攤銷								<u>19,685</u>
								<u>2,584</u>
應收款項減值虧損	615	-	-	-	-	18,000	-	22,269
未分配金額								<u>18,615</u>
								<u>13</u>
								18,628
出售物業、機械及 設備之虧損	979	-	-	-	-	-	-	979
未分配金額								<u>(2)</u>
應收款項減值虧損撥回	-	-	-	-	-	30,324	-	977
								<u><u>30,324</u></u>

截至2006年3月31日止年度之業務分類資料呈列如下：

	承建管理 千港元	項目管理 千港元	設施管理 千港元	港口及 基建發展 千港元	庫務投資 千港元	物業投資 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元 (重新列賬)
營業額								
對外銷售	3,075,871	26,776	5,516	-	386,831	45,490	-	3,540,484
分部間銷售	283	-	1,471	-	3,481	15,515	(20,750)	-
	<u>3,076,154</u>	<u>26,776</u>	<u>6,987</u>	<u>-</u>	<u>390,312</u>	<u>61,005</u>	<u>(20,750)</u>	<u>3,540,484</u>
業績								
分部業績	<u>120,209</u>	<u>16,049</u>	<u>1,593</u>	<u>-</u>	<u>79,922</u>	<u>12,161</u>	<u>-</u>	229,934
未經分配之其他收入								82,289
未經分配之開支								(128,288)
利息收入								26,096
融資成本								(16,710)
衍生金融工具公平價值增加	-	-	-	17,895	-	-	-	17,895
投資物業公平價值增加	-	-	-	-	-	85,400	-	85,400
出售附屬公司之 (虧損) 收益	(4,456)	-	-	-	-	58,462	-	54,006
出售附屬公司但未計入 分部之收益	6,750							
取消聯營公司權益之 減值虧損	-	-	-	-	26,914	-	-	26,914
攤佔聯營公司業績	1,043	1,106	-	-	(27,949)	629	-	(25,171)
攤佔未計入分部之 聯營公司收益								7,987
攤佔共同控制機構業績	26	-	-	-	-	-	-	26
除稅前溢利								367,128
稅項								(52,804)
年度溢利								<u>314,324</u>

分部之間之銷售額乃按市價收取或(倘並無可供參考之市價)按雙方釐定及同意之條款收取。

於2006年3月31日

	承建管理 千港元	項目管理 千港元	設施管理 千港元	港口及 基建發展 千港元	庫務投資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產							
分部資產	1,414,854	45,980	3,639	2,254,969	960,849	78,494	4,758,785
聯營公司權益	32,366	2,564	—	—	375,899	628	411,457
共同控制機構權益	2,570	—	—	—	—	—	2,570
未分配資產							808,866
總資產							<u>5,981,678</u>
負債							
分部負債	1,210,817	5,283	1,895	263,278	96,136	43,674	1,621,083
未分配負債							1,350,658
總負債							<u>2,971,741</u>
其他資料							
分部攤佔之資本增添	5,175	204	63	3,782	2,595	1,008	12,827
未分配資本增添							2,726
分部攤佔之折舊及攤銷	13,680	75	34	—	1,329	7,693	15,553
未分配折舊及攤銷							22,811
							6,369
應收款項減值虧損	—	—	—	—	15,000	—	29,180
出售物業、機械及 設備之收益	19,953	—	—	—	—	—	15,000
未分配金額							19,953
							(26)
應收款項減值虧損撥回	—	—	—	—	14,173	—	19,927
							<u>14,173</u>

地區分部

本集團之業務位於中華人民共和國(香港及澳門除外) (「中國」)、香港及澳門。

下表按地區市場劃分(不論商品/服務來源地)提供本集團營業額之分析:

	2007年 千港元	2006年 千港元
香港	3,086,507	3,113,854
澳門	1,561,006	389,050
中國	134,165	37,580
	<u>4,781,678</u>	<u>3,540,484</u>

以下為按資產之所在地區劃分，對分部資產賬面值及資本增添之分析：

	分部資產賬面值		資本增添	
	2007年 千港元	2006年 千港元	2007年 千港元	2006年 千港元
香港	1,734,243	2,134,102	16,952	8,841
澳門	709,855	142,293	-	-
中國	3,749,380	2,482,390	534,191	3,986
	<u>6,193,478</u>	<u>4,758,785</u>	<u>551,143</u>	<u>12,827</u>

9. 其他收入

	2007年 千港元	2006年 千港元 (重新列賬)
利息收入	42,070	25,921
應收遞延代價之推算利息收入	374	175
收回有關針對前聯營公司之賣方而提出之 法庭訴訟之利息及法律費用	-	82,289
應收賬目減值虧損撥回	30,324	14,173
持作買賣之上市投資公平價值增加	83,444	636
衍生金融工具公平價值增加	-	17,895
投資物業公平價值增加	-	85,400
匯兌淨額收益	5,712	-
其他	3,444	43
	<u>165,368</u>	<u>226,532</u>

10. 其他費用

	2007年 千港元	2006年 千港元
應收款項減值虧損	18,628	15,000
應收貸款附帶之換股權公平價值減少	1,650	-
出售前聯營公司之資本增值稅之罰息	-	46,500
與前投資有關之股息收入之應計預繳稅	45,415	-
外幣匯兌虧損	-	16,428
其他	3,375	934
	<u>69,068</u>	<u>78,862</u>

11. 融資成本

	2007年 千港元	2006年 千港元
借貸成本：		
須於五年內全數償還之銀行借款	23,349	17,763
毋須於五年內全數償還之銀行借款	8,706	-
來自少數股東之貸款	155	8,392
其他	7,598	1,632
	<u>39,808</u>	<u>27,787</u>
減：撥作在建合約工程資本之數額	(3,307)	(2,685)
撥作發展中項目資本之數額	(11,710)	(8,392)
撥作發展中物業資本之數額	(1,194)	-
	<u>23,597</u>	<u>16,710</u>

撥作資本之借貸成本表示該實體在年度投資於該項目及物業所產生之實際借貸成本。

12. 董事酬金

已付或應付七名(2006年：九名)董事各人之酬金如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	酌定花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 支付款項 千港元	合計 千港元
2007年						
劉高原	360	4,300	-	319	5,402	10,381
陳國強	320	-	-	-	-	320
周明權	787	-	-	-	-	787
郭少強	380	-	-	-	-	380
陳樹堅	439	-	-	-	-	439
梁寶榮	227	-	-	-	1,174	1,401
李昌安	68	-	-	-	1,274	1,342
	<u>2,581</u>	<u>4,300</u>	<u>-</u>	<u>319</u>	<u>7,850</u>	<u>15,050</u>
2006年						
劉高原	200	2,700	836	180	-	3,916
陳佛恩	4	1,053	-	105	-	1,162
周美華	4	1,053	-	105	-	1,162
張漢傑	4	-	-	-	-	4
陳國強	180	368	-	37	-	585
周明權	488	-	-	-	-	488
郭少強	312	-	-	-	-	312
陳樹堅	308	-	-	-	-	308
張定球	4	-	-	-	-	4
	<u>1,504</u>	<u>5,174</u>	<u>836</u>	<u>427</u>	<u>-</u>	<u>7,941</u>

上述酌定花紅乃參考本集團兩個年度之業績而釐定之績效相關獎勵金。

年內概無任何董事放棄任何酬金。

13. 僱員酬金

本集團於本年度五位最高薪人員包括於年內在任之一名董事(2006年：一名董事)，其酬金詳情如上文附註12所載。

其餘屬本集團僱員之四名(2006年：四名)最高薪人員之總酬金如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
薪金及其他福利	8,120	6,141
酌定花紅	1,102	2,996
退休福利計劃供款	154	159
以股份支付款項之費用	3,645	926
	<u>13,021</u>	<u>10,222</u>

彼等酬金級別如下：

	僱員人數	
	2007年	2006年
2,000,001港元－2,500,000港元	2	2
2,500,001港元－3,000,000港元	–	2
3,000,001港元－3,500,000港元	1	–
5,000,001港元－5,500,000港元	1	–
	<u>4</u>	<u>4</u>

年內，本集團並無向五位最高薪人員(包括董事)支付酬金以作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為離職補償。

14. 除稅前溢利

	2007年 千港元	2006年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
無形資產攤銷(列入分銷成本)	490	-
核數師酬金	6,340	3,914
確認為支出之存貨成本	174,652	5,149
列作開支之建築工程成本	4,192,824	2,879,762
物業、機械及設備之折舊(下文附註(a))	21,779	29,180
應收款項減值虧損(列入行政費用)	-	12,161
出售物業、機械及設備之虧損	977	-
經營租約租金：		
樓宇	16,925	2,423
機械及設備	1,134	1,252
調撥預付租賃款項	1,031	2,677
攤分聯營公司稅項(列入攤佔聯營公司業績)	16,206	193
員工支出(下文附註(b))	151,386	118,589
並已計入：		
出售持作買賣之投資收益	6,028	13,818
出售物業、機械及設備之收益	-	19,927
經營租約之租金收入：		
樓宇，已扣除支銷1,924,000港元 (2006年：14,557,000港元)	-	22,174
機械及設備	17	539
總利息收入	<u>100,714</u>	<u>107,482</u>
附註：		
	2007年 千港元	2006年 千港元
(a) 物業、機械及設備之折舊：		
年度撥備額	24,255	34,591
減：撥作在建合約工程資本之數額	(1,491)	(4,106)
撥作發展中項目資本之數額	(973)	(1,305)
撥作發展中物業資本之數額	(12)	-
	<u>21,779</u>	<u>29,180</u>

	2007年 千港元	2006年 千港元
(b) 員工支出：		
董事酬金(附註12)	15,050	7,941
其他員工支出：		
薪酬及其他福利	321,167	252,361
退休福利計劃供款，減除沒收供款		
1,808,000港元(2006年：2,854,000港元)	10,263	7,288
以股份支付款項之費用	15,233	5,082
	361,713	272,672
減：撥作在建合約工程資本之數額	(202,805)	(150,856)
撥作發展中項目資本之數額	(6,495)	(3,227)
撥作發展中物業資本之數額	(1,027)	-
	151,386	118,589
15. 稅收(抵免)支出		
	2007年 千港元	2006年 千港元
稅項(抵免)支出包括：		
香港利得稅：		
本年度	4,325	4,101
過往年度撥備(過多)不足	(268)	1,877
	4,057	5,978
海外稅項：		
本年度	9,109	3,332
過往年度撥備(過多)不足	(565)	40,000
	8,544	43,332
遞延稅項(附註42)	(63,153)	3,494
本公司及其附屬公司應佔稅項	(50,552)	52,804

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%(2006年：17.5%)計算。

海外稅項根據有關司法權區適用之稅率計算。

本年度之稅項(抵免)支出與收益表所列除稅前溢利之對賬如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元 (重新列賬)
除稅前溢利	<u>326,595</u>	<u>367,128</u>
按香港利得稅稅率17.5% (2006年：17.5%) 計算之稅項	57,154	64,247
攤佔聯營公司／共同控制機構業績之稅務影響	(39,008)	3,003
在稅務方面不可扣減開支之稅務影響	24,305	23,666
在稅務方面毋須課稅收入之稅務影響	(22,174)	(64,823)
未作確認稅務虧損之稅務影響	19,170	12,572
未作確認可扣減暫時差額之稅務影響	3,053	2,087
動用先前未確認之稅務虧損之稅務影響	(22,747)	(23,225)
動用先前未確認之可扣減暫時差額之稅務影響	(1,158)	(9,207)
因2007年3月頒布之稅率變動導致		
若干附屬公司之遞延稅項負債減少	(62,666)	-
於其他司法權區經營業務之附屬公司之不同稅率之稅務影響	(5,648)	2,607
過往年度撥備(過多)不足	(833)	41,877
	<u>(50,552)</u>	<u>52,804</u>

根據中國第十屆全國人民代表大會於2007年3月16日決議通過之中國企業所得稅法，內資企業和外商投資企業的企業所得稅率統一為25%，並自2008年1月1日起開始生效。可享特別優惠之外商投資企業將可享有五年過渡期(如有)。管理層已評估稅法變動對本集團經營業績及財務狀況之影響，對遞延稅項之影響詳情載列於附註42。

遞延稅項之詳情載列於附註42。

16. 分派

	2007年 千港元	2006年 千港元
於年內確認為向本公司權益持有人分派之股息：		
已付2007年中期股息－每股1.5港仙(2006年：1.5港仙)	22,069	20,513
已付2006年特別現金股息－每股70.0港仙	-	957,177
本集團從撤資於中策集團有限公司所得價值之方式 宣派特別股息－每股22.2港仙(2006年：無)	325,660	-
已付2006年末期股息－每股1.5港仙(2005年：1.5港仙)	21,939	20,380
	<u>369,668</u>	<u>998,070</u>
本年度擬派股息：		
2007年擬派末期股息－每股1.5港仙(2006年：1.5港仙)	<u>22,393</u>	<u>21,969</u>

年內派息中約有15,595,000港元(2006年:13,194,000港元)及8,882,000港元(2006年:16,737,000港元),乃根據本公司董事於2006年9月18日就截至2006年3月31日止年度之末期股息及於2007年1月11日就截至2006年9月30日止六個月之中期股息所公布之本公司以股代息計劃以股份支付。此數額已於年內撥入本公司保留溢利。

於2006年5月4日,本公司董事議決宣派特別股息,方式為將本集團因減持中策集團有限公司(「中策」,本集團於2006年3月31日之聯營公司)所得價值分派予2006年5月26日名列本公司股東名冊之本公司股東(「保華分派計劃」),時間為中策集團重組(「集團重組」)完成時。

2006年5月19日,中策完成集團重組,涉及(i)將中策旗下全部經營物業投資及投資持有業務及投資於採砂船,以及中策所有其他經營車胎產銷及旅遊團、旅遊及其他相關服務之聯營公司轉讓予群龍投資有限公司(「群龍」);及(ii)實物分派群龍之股份(「群龍股份」)予其股東(包括本集團),基準為每持有一股中策合併股份可獲發一股群龍股份。

於集團重組完成時,本集團將享有129,409,897股群龍股份,而錦興集團有限公司(「錦興」,中策當時之主要股東)將向群龍股東提出收購全部群龍股份之自願收購建議(「群龍收購建議」),基準為(a)每5股群龍股份換1股錦興股份(「錦興股份」)加1.8港元現金,或(b)每5股群龍股份換1份錦興發行之面值15港元之2%五年期可換股債券(「錦興債券」)。

根據保華分派計劃,本公司股東每持有500股本公司股份有權收取40股群龍股份所產生之價值,形式為(a)8股錦興股份加14.4港元現金,或(b)8份錦興債券。

於2006年6月16日,根據本公司股東之選擇,本公司宣布分別有約311,232,201股及1,153,100,543股本公司股份之持有人選擇換取錦興股份加現金及選擇換取錦興債券。結果,本公司接納就其所持全部129,409,897股群龍股份接受群龍收購建議,並向其股東派付相等於117,143,920股群龍股份所得價值之特別股息,形式如下:

- (a) 合共4,979,616股錦興股份加8,963,000港元現金;及
- (b) 合共面值276,737,000港元之錦興債券。

董事認為,參考永利行評值顧問有限公司(其為與本公司概無關連之獨立估值師)所編製日期為2006年5月19日之估值報告,以錦興債券形式變現後,群龍股份之公平價值為2.78港元。故此,特別股息相等於每股本公司股份約22.2港仙。

上述交易詳見本公司日期為2006年5月29日之通函及日期為2006年6月16日之公布。

截至2007年3月31日止年度擬派末期股息將為以股代息連現金選擇權形式,數額乃參考於本報告日期有1,492,848,407股已發行股份而計算。

17. 每股盈利

本年度每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2007年 千港元	2006年 千港元 (重新列賬)
計算每股基本及攤薄盈利之 本公司權益持有人應佔盈利	<u>345,665</u>	<u>278,861</u>
	2007年 股份數目	2006年 股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,462,372,940	1,367,759,328
潛在攤薄普通股之效應： 購股權	<u>19,042,143</u>	<u>2,861,857</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,481,415,083</u>	<u>1,370,621,185</u>

下表概述會計政策更改對截至2006年3月31日止年度每股基本及攤薄盈利之影響：

	基本盈利 港元	攤薄盈利 港元
調整前申報之數量	0.227	0.227
會計政策更改所致調整	<u>(0.023)</u>	<u>(0.024)</u>
重列	<u>0.204</u>	<u>0.203</u>

18. 物業、機械及設備

	樓宇 千港元	機械及設備 千港元	液化 石油氣設備 千港元	汽車及船舶 千港元	傢具、裝置 及電腦設備 千港元	合計 千港元
成本						
於2005年4月1日	90,558	387,160	–	89,179	140,766	707,663
匯兌調整	20	–	–	82	59	161
因出售附屬公司	(89,678)	(23,667)	–	(62,584)	(70,413)	(246,342)
添置	–	4,447	–	4,650	5,483	14,580
出售	–	(309,615)	–	(5,880)	(3,885)	(319,380)
於2006年3月31日	900	58,325	–	25,447	72,010	156,682
匯兌調整	1,192	–	9,940	699	156	11,987
因收購業務	45,891	–	393,626	18,127	–	457,644
添置	18,895	13,062	194	9,286	8,640	50,077
出售	(792)	(9,106)	–	(1,562)	(2,035)	(13,495)
於2007年3月31日	66,086	62,281	403,760	51,997	78,771	662,895
折舊						
於2005年4月1日	15,192	325,786	–	32,825	96,582	470,385
匯兌調整	2	–	–	8	7	17
本年度計提	1,445	13,833	–	7,922	11,391	34,591
出售附屬公司後對銷	(16,438)	(15,500)	–	(17,837)	(44,221)	(93,996)
出售後對銷	–	(280,813)	–	(5,655)	(3,647)	(290,115)
於2006年3月31日	201	43,306	–	17,263	60,112	120,882
匯兌調整	9	–	–	54	37	100
本年度計提	1,414	5,076	10,828	2,959	3,978	24,255
出售後對銷	(223)	(8,051)	–	(1,206)	(1,065)	(10,545)
於2007年3月31日	1,401	40,331	10,828	19,070	63,062	134,692
賬面值						
於2007年3月31日	<u>64,685</u>	<u>21,950</u>	<u>392,932</u>	<u>32,927</u>	<u>15,709</u>	<u>528,203</u>
於2006年3月31日	<u>699</u>	<u>15,019</u>	<u>–</u>	<u>8,184</u>	<u>11,898</u>	<u>35,800</u>

上述物業、機械及設備以直線法折舊，年率如下：

樓宇	相關租賃剩餘租期或五十年(以較短者為準)
機械及設備	10%
液化石油氣設備	5% – 10%
汽車及船舶	5% – 20%
傢具及裝置	8% – 20%
電腦設備	20% – 33 ¹ / ₃ %

樓宇賬面值分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
中國長期租賃土地所建樓宇	91	135
中國中期租賃土地所建樓宇	64,594	564
	<u>64,685</u>	<u>699</u>
19. 投資物業		
	2007年 千港元	2006年 千港元
公平價值		
承前結存	-	455,000
本年度之公平價值增加	-	85,400
出售	-	(540,400)
	<u>-</u>	<u>-</u>
結轉結存	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
20. 發展中項目		
	2007年 千港元	2006年 千港元
土地及海域使用權	1,747,484	1,649,337
發展成本	664,196	309,532
	<u>2,411,680</u>	<u>1,958,869</u>
此金額與位於中國江蘇省之發展項目有關。本集團正進行填海擬將所得若干幅土地用作發展作未來出售用途。根據土地／海域使用權證，獲授之土地／海域使用權之有效期為從2004年起不少於50年。		
21. 發展中物業		
	2007年 千港元	2006年 千港元
於4月1日，按成本	-	-
年內產生之開支(附註)	127,190	-
	<u>127,190</u>	<u>-</u>
於3月31日，按成本	-	-
代表：		
列為非流動資產之金額	44,458	-
列為流動資產之金額	82,732	-
	<u>127,190</u>	<u>-</u>

此金額與位於中國江蘇省之若干物業發展項目有關。

附註：開支包括租用位於江蘇省之土地所付款項107,176,000港元。

22. 預付租賃款項

本集團之預付租賃款項指為於中國及香港根據中期租賃持有之土地，經分析作報告用途如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
非流動資產	67,968	23,136
流動資產	1,766	575
	<u>69,734</u>	<u>23,711</u>

23. 商譽

就減值測試而言，商譽於2007年3月31日之賬面值乃撥入樓宇建築之創現單位。

上述創現單位之可收回額乃按在用價值計算方法而釐定。本集團根據管理層所批准未來兩年之最新近財政預算編製出現金流預測，並推斷未來五年之現金流量以增長率5%穩定增長。預測現金流之折現率為8%。在用價值計算方法之依據為預算毛利率，乃以有關創現單位過往表現及管理層對市場發展之預期而釐定。

24. 其他無形資產

	汽車登記 號碼 千港元 (附註a)	於香港之 會所會籍 千港元 (附註a)	租賃土地 公平價值 之調整 千港元 (附註b)	經營權 千港元 (附註c)	客戶基礎 千港元 (附註d)	總計 千港元
成本						
於2005年4月1日	3,059	12,422	-	-	-	15,481
收購附屬公司時產生	973	-	-	-	-	973
出售附屬公司	(3,059)	(5,360)	-	-	-	(8,419)
於2006年3月31日	973	7,062	-	-	-	8,035
出售	(115)	-	-	-	-	(115)
收購業務時產生	-	-	9,210	35,923	2,032	47,165
匯兌調整	-	-	233	907	51	1,191
於2007年3月31日	858	7,062	9,443	36,830	2,083	56,276
攤銷						
年內計提	-	-	112	358	20	490
匯兌調整	-	-	-	10	1	11
於2007年3月31日	-	-	112	368	21	501
賬面值						
於2007年3月31日	<u>858</u>	<u>7,062</u>	<u>9,331</u>	<u>36,462</u>	<u>2,062</u>	<u>55,775</u>
於2006年3月31日	<u>973</u>	<u>7,062</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,035</u>

附註：

- (a) 該等資產為無定限可使用年期。董事認為會所會籍及汽車登記號碼價值參考市場報價至少相等於其賬面值。
- (b) 該金額代表位於中國武漢市之租賃土地之公平價值調整，乃按與相關預付租賃款項相同之基準予以攤銷。
- (c) 經營權代表在中國武漢市經營液化石油氣業務之權利之公平價值。經營權乃以直線法在經營期五十年內攤銷。
- (d) 客戶基礎代表透過收購業務所收購液化石油氣業務客戶關係之公平價值，乃以直線法在十年內攤銷。

25. 聯營公司權益

	2007年 千港元	2006年 千港元 (重新列賬)
投資聯營公司之成本，扣除減值：		
香港上市股份(附註(a))	-	513,192
非上市投資(附註(b))	503,716	64,985
	<u>503,716</u>	<u>578,177</u>
攤佔收購後溢利(虧損)，扣除已收股息	206,518	(166,720)
	<u>710,234</u>	<u>411,457</u>
香港上市股份之市值	<u>-</u>	<u>258,820</u>

附註：

- (a) 香港上市股份指本集團於2006年3月31日在中策之29.36%權益。本集團於2006年3月31日攤佔中策之資產淨值乃根據中策之最近期刊發年報所示於2005年12月31日之資產淨值計算。
- 2005年3月14日，中策、錦興及若干其他方宣布擬由中策進行之集團重組(見附註16)，另本公司及錦興與某獨立第三方(「買方」)訂立一項有條件買賣協議，由本公司及錦興各自以代價26,055,000港元出售15.32%中策之權益(「出售事項」)。中策集團重組及本公司宣布向本公司股東以實物分派集團撤資中策所得價值之進一步詳情載列於附註16。
- 出售事項完成後，本集團於中策之權益已由29.36%下降至14.04%。因此，本集團於中策股份之權益乃列為持作買賣投資。
- (b) 非上市投資包含本集團於南通港口集團有限公司(「南通港口集團」)之45%權益。於2007年3月31日，南通港口集團為一家於中國註冊之中外合營企業。南通港口集團主要於中國江蘇省南通港從事提供貨物裝卸、堆存、貨運代理、理貨業務、港口船舶服務、船舶航修、海港機械修造、船舶供應服務、引航等業務。根據本集團於2005年8月12日就參與南通港口集團資產重組訂立之協議(「資產重組協議」)，本集團將向南通港口集團注資現金人民幣435,000,000元(約433,569,000港元)，換取擁有其註冊資本45%權益。

於2006年3月31日，南通港口集團仍未完成資產重組協議所訂明之若干主要條件，包括南通港口集團之資產重組及其資產淨值之盡職審查。根據與南通港口集團訂立之資產重組協議及若干補充協議所規定，直至本集團對南通港口集團注入所有已承諾之注資額為止，本集團無權攤佔南通港口集團之業績及享有投票權。就此而言，於2006年3月31日已產生及付予南通港口集團之金額約160,211,000港元須由聯營公司權益重新分類至收購聯營公司之訂金。比較數字已作出相應重新列賬，對截至2006年3月31日止年度之溢利並無重大影響。有關款項代表本集團於2006年3月31日付予南通港口集團之誠意按金。

於2006年9月，本集團已於協議所載若干條件達成後完成有關出資，並確認南通港口集團為聯營公司。收購所產生之負商譽約144,679,000港元(即本集團攤佔南通港口集團之可識別資產淨值之公平價值高於收購成本之數額)已於釐定本集團攤佔南通港口集團年內業績時在綜合收益表內確認。

其中一家主要聯營公司之財政年度結算日為12月31日，亦為本集團可得之最新財務資料。因此，本集團於2007年3月31日攤佔該主要聯營公司之權益乃按該公司於2006年12月31日之資產淨值及收購後業績計算。

有關該聯營公司之概述財務資料如下：

	千港元
收購後業績：	
營業額	129,383
年內溢利	<u>12,011</u>
本集團攤佔溢利	<u>5,405</u>
	31.12.2006
	千港元
財政狀況：	
總資產	2,668,100
總負債	(1,333,452)
少數股東權益	<u>(364)</u>
資產淨值	<u>1,334,284</u>
本集團攤佔聯營公司資產淨值	<u>600,428</u>

有關本集團其他聯營公司之合併概述財務資料如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元 (重新列賬)
財政狀況：		
總資產	451,533	2,171,338
總負債	(272,901)	(476,899)
少數股東權益	(2,016)	(330,255)
資產淨值	<u>176,616</u>	<u>1,364,184</u>
本集團攤佔聯營公司之資產淨值	<u>109,806</u>	<u>411,457</u>
收購後業績：		
營業額	26,513	73,894
年度溢利(虧損)	<u>150,795</u>	<u>(93,006)</u>
本集團攤佔聯營公司之年度溢利(虧損)	<u>73,465</u>	<u>(17,184)</u>

本集團終止確認攤佔一家聯營公司之虧損。本年度及累計未確認攤佔該聯營公司之虧損(摘自該聯營公司之相關管理賬目)如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
未確認之攤佔聯營公司之年度溢利(虧損)	<u>1,591</u>	<u>(8,955)</u>
未確認之攤佔聯營公司之累計虧損	<u>(51,000)</u>	<u>(52,591)</u>

本集團各主要聯營公司於2007年3月31日之詳情載列於附註57(b)。

26. 共同控制機構權益

	2007年 千港元	2006年 千港元
於共同控制機構非上市投資成本	—	—
攤佔收購後之溢利，扣除已收股息	<u>1,928</u>	<u>2,570</u>
	<u>1,928</u>	<u>2,570</u>

有關本集團共同控制機構之合併概述財務資料載列如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
總資產	11,437	9,607
總負債	(7,580)	(4,466)
	<u>3,857</u>	<u>5,141</u>
資產淨值	<u>3,857</u>	<u>5,141</u>
本集團攤佔共同控制機構之資產淨值	<u>1,928</u>	<u>2,570</u>
營業額	7,798	5,481
年度(虧損)溢利	(1,283)	62
	<u>(642)</u>	<u>26</u>
本集團攤佔共同控制機構之年度(虧損)溢利	<u>(642)</u>	<u>26</u>

本集團主要共同控制機構於2007年3月31日之詳情載列於附註57(c)。

27. 可供出售投資

	2007年 千港元	2006年 千港元
上市股本證券		
香港	732	1,064
海外	580	589
	<u>1,312</u>	<u>1,653</u>
上市證券市值	<u>1,312</u>	<u>1,653</u>

28. 應收貸款

	2007年 千港元	2006年 千港元
有關款項為按以下 利率計息：		
免息	1,508	1,508
年利率2厘(附註)	30,956	-
年利率15厘	150,000	-
年利率20厘	30,000	-
香港最優惠借貸利率加0.25厘	-	100,000
香港最優惠借貸利率加2厘	-	4,378
	<u>212,464</u>	<u>105,886</u>
款項總額	212,464	105,886
減：於一年內到期並列為流動資產之款項	(181,508)	(105,886)
	<u>30,956</u>	<u>-</u>
一年後到期之款項	<u>30,956</u>	<u>-</u>
分析為：		
有抵押	181,508	1,508
無抵押	30,956	104,378
	<u>212,464</u>	<u>105,886</u>

* 香港最優惠借貸利率指由指定銀行發布之港元最優惠借貸利率。

附註：年內，本集團因附註16之集團重組而認購總賬面值36,858,000港元之可換股債券。可換股債券之票息率為年利率2厘，並於2011年6月到期。賬面值代表可換股債券之債項部分。所確認金額乃按與本集團並無關連之獨立專業評值師漢華評值有限公司(「漢華」)所作估值，以實際年利率6.47厘釐定。

29. 應收關連公司款項

	2007年 千港元	2006年 千港元
無抵押應收貸款：		
德祥企業集團有限公司 (「德祥企業」)之附屬公司(下文附註(a))	141,401	-
德祥企業之聯營公司(下文附註(a))	-	183,046
中策之聯營公司(下文附註(a))	-	47,270
其他關連公司(下文附註(b))	-	854
	<u>141,401</u>	<u>231,170</u>
其他應收款項：		
德祥企業之聯營公司(下文附註(a))	489	15,807
中策之聯營公司(下文附註(a))	-	2,779
其他關連公司(下文附註(a)及(b))	885	2,096
德祥企業之附屬公司(下文附註(a))	7,324	-
	<u>7,324</u>	<u>-</u>
於一年內到期並列作流動資產之款項總額	<u>150,099</u>	<u>251,852</u>

附註：

- (a) 該等公司乃受德祥企業重大影響力及與德祥企業有共同之董事之公司，故屬於本集團之關連公司。德祥企業為本公司之主要股東。

有關款項為無抵押、須於要求時償還及免息，惟應收貸款141,401,000港元(2006年：230,316,000港元)則以港元最優惠借貸利率加2厘計息。

- (b) 有關結餘包括應收Parona Limited(聯營公司之一名股東，本公司其中一名董事之若干家庭成員擁有權益)之貸款及利息885,000港元(2006年：854,000港元)。該金額以Parona Limited所持有聯營公司股份為抵押，免息(2006年：按年利率7%計息)及須於要求時償還。

30. 應收聯營公司款項

	2007年 千港元	2006年 千港元
面值117,000,000港元之承兌票據以香港銀行同業 拆息加0.75厘計息以一間聯營公司之若干 附屬公司股份作抵押並須於2007年1月 或之前清還(附註)	117,000	117,000
其他無抵押應收款項，免息並須於一年內清還	70,314	64,804
應收無抵押貸款按貸款本金以香港最優惠 借貸利率加2厘計息並須於一年內償還	—	162,972
	<u>187,314</u>	<u>344,776</u>
減：於一年內到期並列作流動資產之款項	(187,314)	(227,776)
一年後到期之款項	<u>—</u>	<u>117,000</u>

附註：於截至2007年3月31日止年度之實際利率為5.17厘。於結算日後，該聯營公司通過出售其一家聯營公司出售其物業權益且若干所得款被用作全數償還應付本集團之款項。

31. 應收遞延代價

作為如附註47所載出售附屬公司之代價之一部分，15,000,000港元之遞延代價將由收購人自2006年10月30日起四個年度分期以現金償清。於初始確認時遞延代價之公平價值乃根據按每年3%貼現估計未來現金流量而釐定。此款項為無抵押及免息。賬面值(作報告目的)分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
非流動資產	6,597	10,223
流動資產(列入應收賬款、訂金及預付款項)	<u>3,932</u>	<u>3,932</u>
	<u>10,529</u>	<u>14,155</u>

32. 應收(應付)客戶合約工程款項

	2007年 千港元	2006年 千港元
於結算日之在建工程：		
現時已支出之工程費用	43,566,229	42,500,091
經確認溢利減經確認虧損	<u>1,217,200</u>	<u>1,052,894</u>
減：進度付款	44,783,429 <u>(45,598,340)</u>	43,552,985 <u>(43,819,221)</u>
	<u>(814,911)</u>	<u>(266,236)</u>
來自：		
應收客戶合約工程款項	223,637	163,379
應付客戶合約工程款項	<u>(1,038,548)</u>	<u>(429,615)</u>
	<u>(814,911)</u>	<u>(266,236)</u>

33. 應收賬款、訂金及預付款項

本集團承建管理部門之信貸期乃與客戶按正常商業條款磋商及訂立。物業租賃業務之信貸期乃預先按月支付，而本集團就其他應收賬款授出之信貸期一般由30至90日不等。

應收賬款、訂金及預付款項包括應收賬款約1,003,440,000港元(2006年：572,798,000港元)，其賬齡分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
90日內	935,095	504,584
超過90日但於180日內	19,346	13,704
超過180日	<u>48,999</u>	<u>54,510</u>
	<u>1,003,440</u>	<u>572,798</u>

於2007年3月31日，已計入應收賬款、訂金及預付款項內之合約工程客戶持有之保固金約為477,403,000港元(2006年：396,066,000港元)，其中約239,707,000港元(2006年：151,168,000港元)預期將於結算日起超過十二個月還清或結清。

訂金及預付款項包括約176,753,000港元之款項(2006年：148,699,000港元)，附帶年息14.4厘(2006年：13.6厘)，並以中國之物業作擔保。

於2007年3月31日，為數22,743,000澳元(2006年：24,988,173澳元)之款額乃以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣計值。

34. 應收貸款附帶之換股權

本集團將可換股債券之債項部分分別歸類為應收貸款及換股權部分。可換股債券之公平價值由本公司之董事參照漢華之估值而釐定。漢華分別採用淨現值及柏力克-舒爾斯期權定價模式評估開始當日債項部分及換股權部分之價值。換股權乃分開列作衍生金融工具，按公平價值計入綜合資產負債表。公平價值變動已於綜合收益表內確認。

35. 持作買賣投資

	2007年 千港元	2006年 千港元
上市股本證券，按買入報價		
香港	129,496	161,693
海外	26,287	—
	<u>155,783</u>	<u>161,693</u>

36. 已抵押銀行存款、短期銀行存款及銀行結存及現金

已抵押銀行存款指為擔保授予本集團之一般銀行信貸而抵押予銀行之存款。為數42,601,000港元(2006年：118,622,000港元)之存款已予抵押，作為須於結算日起一年內償還之一般銀行信貸之抵押，因而被列入流動資產。

已抵押銀行存款及到期日少於三個月之短期銀行存款附帶每年2.5%至4.5%(2006年：3.1%至4.4%)之浮動利率。銀行結存附帶利率每年零至3.0%(2006年：3.1%)。

37. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支包括約351,026,000港元(2006年：347,160,000港元)之應付貿易款項，其賬齡分析如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
90日內	329,211	312,038
超過90日但於180日內	8,230	22,037
超過180日	13,585	13,085
	<u>351,026</u>	<u>347,160</u>

於2007年3月31日，應付賬款及應計開支包括15,874,000澳元(約100,785,000港元)以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值之款項。

於2007年3月31日，集團持有之合約工程保固金約為319,098,000港元(2006年：297,869,000港元)，已計入應付款項及應計開支內，其中約102,719,000港元(2006年：80,174,000港元)預期將於結算日起超過十二個月還清或結清。

38. 應付聯營公司款項

該等款項並無抵押、免息及須於要求時償付。

39. 應付少數股東款項

該等款項並無抵押、免息及須於要求時償付。

40. 少數股東貸款

此款項為無抵押，並按下列利率計息：

	2007年 千港元	2006年 千港元
以香港最優惠借貸利率減2厘計息(附註)	—	88,588
免息	—	34,851
	<u>—</u>	<u>123,439</u>
總計，列作流動負債	<u>—</u>	<u>123,439</u>

附註：於2007年3月31日年度，收購附屬公司額外權益後，該款項已重新分類為其他貸款。

41. 銀行及其他借款

	2007年 千港元	2006年 千港元
銀行及其他借款包括：		
銀行貸款	943,554	471,383
其他貸款	60,151	93,400
銀行透支	20,432	—
	<u>1,024,137</u>	<u>564,783</u>
分析為：		
有抵押	644,968	397,319
無抵押	379,169	167,464
	<u>1,024,137</u>	<u>564,783</u>
銀行及其他借款償還期如下：		
一年內或按通知	597,386	400,158
超過一年，但不逾兩年	116,157	26,500
超過兩年，但不逾三年	11,551	132,500
超過三年，但不逾四年	64,481	4,500
超過四年，但不逾五年	74,481	1,125
超過五年	160,081	—
	<u>1,024,137</u>	<u>564,783</u>
減：一年內到期或按通知及列作流動負債之款項	<u>(597,386)</u>	<u>(400,158)</u>
一年後到期之款項	<u>426,751</u>	<u>164,625</u>

上述銀行借款包括約161,616,000港元(2006年:107,454,000港元)以之定息借款,須於一年內償還,並按介乎6.12%至7.344%(2006年:5.22%至6.138%)之實際年利率計息。

其餘銀行借款以浮動利率計息,年利率由4.67%至7.75%(2006年:4.71%至6.56%)計息。

42. 遞延稅項

以下是本年度及以往年度可識別的遞延稅項負債(資產),以及其變動情況:

	加速 稅項折舊 港元	稅項虧損 港元	確認 合約收入 港元	發展中項目 公平價值 調整 港元	若干 非流動資產 公平價值 調整 港元	其他 港元	合計 港元
於2005年4月1日	32,138	(6,488)	(4,323)	900,000	-	13	921,340
收益表之(撥入)扣減	(562)	1,711	2,461	-	-	(116)	3,494
出售附屬公司	(27,815)	2,872	6	-	-	103	(24,834)
於2006年3月31日	3,761	(1,905)	(1,856)	900,000	-	-	900,000
匯兌調整	-	-	-	82,156	709	-	82,865
收購業務	-	-	-	-	28,212	-	28,212
稅率變更撥入收益表	-	-	-	(55,952)	(6,714)	-	(62,666)
收益表之(撥入)扣減	1,484	(2,253)	769	-	(487)	-	(487)
於2007年3月31日	<u>5,245</u>	<u>(4,158)</u>	<u>(1,087)</u>	<u>926,204</u>	<u>21,720</u>	<u>-</u>	<u>947,924</u>

於2007年3月31日,本集團有未使用稅務虧損1,001,000,000港元(2006年:1,153,000,000港元)可用於抵消將來的應稅利潤。故已就約24,000,000港元之虧損(2006年:11,000,000港元)確認遞延稅項資產。由於難以預測該等附屬公司將來盈利之確切趨向,因而並無就其餘虧損確認遞延稅項資產。未使用之稅務虧損可無限期地結轉。

43. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元之普通股：		
法定：		
於2005年4月1日、2006年3月31日及 2007年3月31日	<u>3,000,000,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足股款：		
於2005年4月1日	1,369,195,436	136,920
根據以股代息計劃發行新股	20,110,474	2,011
根據購股權計劃發行股份	14,000	1
購回股份	<u>(10,520,000)</u>	<u>(1,052)</u>
2006年3月31日	1,378,799,910	137,880
發行新股	68,500,000	6,850
根據以股代息計劃發行新股	9,838,497	984
根據購股權計劃發行股份	36,575,000	3,657
購回股份	<u>(2,000,000)</u>	<u>(200)</u>
於2007年3月31日	<u>1,491,713,407</u>	<u>149,171</u>

年內，本公司之股本出現下列變動：

- (a) 根據本公司於2006年9月18日及2007年1月11日公布之以股代息計劃，本公司分別發行6,523,256股(2006年：8,865,284股)及3,315,241股(2006年：11,245,190股)每股面值0.1港元之本公司新普通股予選擇收取股份，以代替截至2006年3月31日止年度之末期股息及截至2006年9月30日止六個月之中期股息之股東。此等股份在各方面與當時已有股份具相同地位。
- (b) 年內，本公司根據本公司之購股權計劃按介乎1.24至2.50港元(2006年：1.78港元)之認購價發行36,575,000股每股面值0.10港元之普通股。
- (c) 本公司曾於香港聯交所購回合共2,000,000股普通股如下：

購回月份	每股面值 0.1港元之普通股	每股價格		已付代價 總額 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
2006年8月	1,000,000	2.18	2.16	2,178
2006年9月	<u>1,000,000</u>	2.27	2.18	<u>2,203</u>
	<u>2,000,000</u>			<u>4,381</u>

- (d) 於2006年5月8日，本公司以2.91315港元之公平價發行及配發68,500,000股普通股予本公司擁有90.1%股權之附屬公司當時的一名少數股東，該附屬公司持有洋口港項目的投資。所配發之股份代表本集團為收購上述少數股東持有該附屬公司餘下9.9%股權所應支付的代價。有關上述交易之詳情列於本公司在2006年4月11日刊發之公布。

44. 以股份支付款項之交易

於2002年8月27日，本公司採納新購股權計劃（「購股權計劃」），以向對或將會對本集團或任何投資機構作出貢獻之本集團或任何投資機構之任何僱員、行政人員或高級職員、董事或任何投資機構及著名人士、本集團任何成員公司或任何投資機構之諮詢人、顧問或代理（「合資格人士」）提供激勵或報酬。購股權計劃將自該日起維持有效十年。

根據購股權計劃，本公司董事可酌情向任何合資格人士授出購股權，接納授出之購股權毋需支付任何費用。董事可酌情釐定行使期限，惟在任何情況下，上述行使期限不得超過自購股權計劃獲採納當日起計十年。行使價由本公司董事以下列較高者而釐定：至少為(i)根據上市規則不時允許之認購價；及(ii)本公司股份之面值。

根據購股權計劃及本公司所採納任何其他購股權計劃可予授出之購股權可認購最多之股份總數，合共不得超過本公司於採納日期已發行股份總數之10%，即103,674,492股。如獲得本公司股東在股東大會上批准，該限額可更新為本公司股東在股東大會上批准當日已發行股份總數之10%。儘管如此，已根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，合共最多不得超過不時已發行股份總數之30%。根據本公司於2003年、2004年及2005年舉行之本公司股東週年大會上通過之普通決議案，該限額已更新至於該等大會各自日期本公司已發行股份數目之10%。根據本公司於2006年9月8日舉行之本公司股東週年大會上通過之普通決議案，該限額已進一步更新至146,260,991股股份，即本公司於該大會日期已發行股份數目之10%。

於任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授予任何合資格人士之購股權（包括已行使、已註銷及未行使購股權）所涉及之本公司股份數目，最多不得超過不時已發行股份總數之1%，除非此項批授事宜已在合資格人士及其聯繫人士（定義見上市規則）放棄投票之股東大會上獲得本公司股東正式批准，則不受此限。於任何十二個月期間內向每位主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士（定義見上市規則）授出購股權時，若所授出購股權所涉及之股份超過已發行股份總數之0.10%或總值超過5,000,000港元，則事先必須獲得本公司股東在股東大會上批准。

- (a) 本公司於2004年12月28日根據購股權計劃向本集團之若干董事及顧問授出之購股權之詳情及於年內之變動如下：

授出日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權行使時 將予發行之本公司股份數目		
			於2005年 4月1日及 2006年 3月31日	年內行使	於2007年 3月31日 尚未行使
28.12.2004	28.12.2004至26.8.2012	1.24*	22,100,000	(13,650,000)	8,450,000
28.12.2004	28.12.2004至26.8.2012	1.50*	22,100,000	(9,520,000)	12,580,000
			<u>44,200,000</u>	<u>(23,170,000)</u>	<u>21,030,000</u>

* 根據本公司股東於2006年2月14日所舉行股東特別大會上通過之普通決議案，本公司因於截至2006年3月31日止年度支付每股0.70港元之特別股息而重訂購股權價格，方法為將每股行使價削減0.70港元。未行使購股權之公平價值於更改行使價前後之估值乃由與本集團概無關連之獨立估值師永利行評值顧問有限公司按柏力克-舒爾斯期權定價模式（「該模式」）計算進行。董事在參考估值報告及經作出專業諮詢後，認為此項更改不會導致購股權公平價值上升，因此，毋須就購股權之公平價值進行調整。

該模式為其中一個用以估計購股權公平價值之常用模式。購股權之價值因若干主觀假設出現不同變數而各有不同。就變數所採納之任何變動，可能會對就購股權公平價值所作出之估計產生重大影響。

- (b) 本公司根據購股權計劃向本集團之若干董事及僱員授出之購股權詳情及於2005年4月1日至2007年3月31日期間之變動如下：

類別	授出日期	歸屬日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權行使時將予發行之本公司股份數目						
					截至 2006年 3月 31日止 年度授出	截至 2006年 3月 31日止 年度行使	於 2006年 3月 31日 尚未行使	截至 2007年 3月 31日止 年度授出	2007年 3月 31日 年度行使	2007年 3月 31日 年度失效	於 2007年 3月 31日 尚未行使
(i)	6.2.2006	6.2.2006	6.2.2006至5.2.2007	1.78	8,325,000	(14,000)	8,311,000	-	(8,286,000)	(25,000)	-
(ii)	6.2.2006	6.2.2007	6.2.2007至5.2.2008	2.50	8,325,000	-	8,325,000	-	(895,000)	(275,000)	7,155,000
(iii)	6.2.2006	6.2.2008	6.2.2008至5.2.2009	3.00	8,325,000	-	8,325,000	-	-	(650,000)	7,675,000
(iv)	6.2.2006	6.2.2009	6.2.2009至5.2.2010	3.50	8,325,000	-	8,325,000	-	-	(650,000)	7,675,000
(v)	24.3.2006	24.3.2006	24.3.2006至5.2.2007	2.325	3,000,000	-	3,000,000	-	(2,874,000)	(126,000)	-
(vi)	24.3.2006	6.2.2007	6.2.2007至5.2.2008	2.50	3,000,000	-	3,000,000	-	(50,000)	-	2,950,000
(vii)	24.3.2006	6.2.2008	6.2.2008至5.2.2009	3.00	3,000,000	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000
(viii)	24.3.2006	6.2.2009	6.2.2009至5.2.2010	3.50	3,000,000	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000
(ix)	8.9.2006	8.9.2006	8.9.2006至7.9.2007	2.48	-	-	-	4,600,000	-	-	4,600,000
(x)	8.9.2006	8.9.2007	8.9.2007至7.9.2008	2.48	-	-	-	4,600,000	-	-	4,600,000
(xi)	8.9.2006	8.9.2008	8.9.2008至7.9.2009	2.48	-	-	-	4,600,000	-	-	4,600,000
(xii)	8.9.2006	8.9.2006	8.9.2006至26.8.2012	2.43	-	-	-	1,300,000	-	-	1,300,000
(xiii)	8.9.2006	8.9.2006	8.9.2006至7.9.2007	2.43	-	-	-	4,750,000	(1,300,000)	-	3,450,000
(xiv)	8.9.2006	1.8.2007	1.8.2007至31.7.2008	2.43	-	-	-	1,500,000	-	-	1,500,000
(xv)	8.9.2006	1.8.2008	1.8.2008至31.7.2009	2.43	-	-	-	1,500,000	-	-	1,500,000
(xvi)	8.9.2006	1.8.2007	1.8.2007至31.7.2008	3.00	-	-	-	1,500,000	-	-	1,500,000
(xvii)	8.9.2006	1.8.2008	1.8.2008至31.7.2009	3.50	-	-	-	1,500,000	-	-	1,500,000
(xviii)	8.9.2006	8.9.2007	8.9.2007至7.9.2008	3.00	-	-	-	2,750,000	-	-	2,750,000
(xix)	8.9.2006	8.9.2008	8.9.2008至7.9.2009	3.50	-	-	-	2,000,000	-	-	2,000,000
(xx)	6.2.2007	6.2.2007	6.2.2007至26.8.2012	3.00	-	-	-	1,300,000	-	-	1,300,000
(xxi)	6.2.2007	6.2.2007	6.2.2007至5.2.2008	4.00	-	-	-	2,500,000	-	-	2,500,000
(xxii)	6.2.2007	6.2.2007	6.2.2007至5.2.2008	3.00	-	-	-	1,020,000	-	-	1,020,000
(xxiii)	6.2.2007	6.2.2008	6.2.2008至5.2.2009	3.00	-	-	-	1,190,000	-	-	1,190,000
(xxiv)	6.2.2007	6.2.2009	6.2.2009至5.2.2010	3.50	-	-	-	1,190,000	-	-	1,190,000
					<u>45,300,000</u>	<u>(14,000)</u>	<u>45,286,000</u>	<u>37,800,000</u>	<u>(13,405,000)</u>	<u>(1,726,000)</u>	<u>67,955,000</u>
											<u>24,275,000</u>

年底時可予行使

24,275,000

- (b) 年內，本公司以介乎2.43至4.00港元之行使價授出37,800,000份購股權予股東及僱員。於年內所授出購股權之公平價值約25,031,000港元。所授出購股權受制於零至兩年之歸屬期。

公平價值於授出日期之估值乃由永利行評值顧問有限公司參照該模式進行。該模式之輸入值總結如下：

	類別 (i)	類別 (ii)	類別 (iii)	類別 (iv)	類別 (v)	類別 (vi)	類別 (vii)	類別 (viii)
授出日期	6.2.2006	6.2.2006	6.2.2006	6.2.2006	24.3.2006	24.3.2006	24.3.2006	24.3.2006
授出日期之								
股份收市價(港元)	1.78	1.78	1.78	1.78	2.325	2.325	2.325	2.325
行使價(港元)	1.78	2.50	3.00	3.50	2.325	2.50	3.00	3.50
預期波幅	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
預期壽命(年)	1	2	3	4	0.87	1.87	2.87	3.87
無風險利率	3.85%	3.88%	3.97%	4.05%	4.215%	4.252%	4.310%	4.390%
預期年度股息回報率	1.69%	1.69%	1.69%	1.69%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%
每股購股權之								
公平價值(港元)	0.347	0.287	0.311	0.336	0.432	0.570	0.583	0.608
總公平價值(千港元)	2,889	2,391	2,587	2,794	1,296	1,709	1,749	1,823
	類別 (ix)	類別 (x)	類別 (xi)	類別 (xii)	類別 (xiii)	類別 (xiv)	類別 (xv)	類別 (xvi)
授出日期	8.9.2006	8.9.2006	8.9.2006	8.9.2006	8.9.2006	8.9.2006	8.9.2006	8.9.2006
授出日期之								
股份收市價(港元)	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
行使價(港元)	2.48	2.48	2.48	2.43	2.43	2.43	2.43	3.00
預期波幅	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%
預期壽命(年)	1	2	3	3	1	1.90	2.90	1.90
無風險利率	3.740%	3.821%	3.907%	3.907%	3.740%	3.821%	3.907%	3.821%
預期年度股息回報率	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%
每股購股權之								
公平價值(港元)	0.515	0.731	0.888	0.903	0.534	0.730	0.889	0.557
總公平價值(千港元)	2,367	3,364	4,085	1,174	2,537	1,095	1,334	836
	類別 (xvii)	類別 (xviii)	類別 (xix)	類別 (xx)	類別 (xxi)	類別 (xxii)	類別 (xxiii)	類別 (xxiv)
授出日期	8.9.2006	8.9.2006	8.9.2006	6.2.2007	6.2.2007	6.2.2007	6.2.2007	6.2.2007
授出日期之								
股份收市價(港元)	2.43	2.43	2.43	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
行使價(港元)	3.50	3.00	3.50	3.00	4.00	3.00	3.00	3.50
預期波幅	54%	54%	54%	45%	45%	45%	45%	45%
預期壽命(年)	2.90	2	3	3	1	1	2	3
無風險利率	3.907%	3.821%	3.907%	4.148%	4.050%	3.900%	4.086%	4.135%
預期年度股息回報率	1.2%	1.2%	1.2%	1%	1%	1%	1%	1%
每股購股權之								
公平價值(港元)	0.621	0.577	0.638	0.980	0.264	0.564	0.803	0.823
總公平價值(千港元)	932	1,588	1,275	1,274	660	575	956	979

本模式所用之預期波幅乃利用本公司普通股之連續複利回報率之年度化標準差釐定。由於非透明性質及行為上考慮之影響，本模式所用之預期壽命已根據管理層之推測予以調整。

年內綜合收益表扣減之購股權成本金額為21,995,000港元(2006年:4,945,000港元)。

年內授出之購股權，於緊接授出當日之前1日之股份收市價介乎2.43港元至3.00港元之間。

年內行使之36,575,000份購股權，於行使當日之加權平均股價為3.04港元，於緊接行使當日之前1日之加權平均股價為2.99港元。

並無因合資格人士接納獲授之購股權而收到任何代價。

保華建業集團有限公司(「保華建業」)之購股權計劃

於2005年9月7日，保華建業採納一項購股權計劃(「保華建業購股權計劃」)，以向對或將會對保華建業及其附屬公司或任何投資機構作出貢獻之保華建業及其附屬公司或任何投資機構之任何僱員、行政人員或董事或任何投資機構及保華建業及其附屬公司任何成員公司或任何投資機構之顧問、諮詢人或代理(「保華建業合資格人士」)提供激勵或報酬。保華建業購股權計劃將自該日起維持有效十年。

根據保華建業購股權計劃，保華建業董事可酌情向任何保華建業合資格人士授出購股權，以認購保華建業之股份，每股接納授出之購股權需支付每股1.00港元之代價。保華建業董事可酌情釐定行使期限，惟在任何情況下，上述行使期限不得超過自保華建業購股權計劃獲採納當日起計十年。行使價由保華建業董事以下列較高者而釐定：至少為(i)根據上市規則不時允許之認購價；及(ii)保華建業股份之面值。

因保華建業購股權計劃及保華建業所採納任何其他購股權計劃可予授出之購股權獲行使而初步可予發行之股份數目上限，合共不得超過保華建業於採納日期已發行股份總數之10%，即57,669,939股保華建業股份。如獲得保華建業股東在股東大會上批准，該限額可更新為保華建業股東在股東大會上批准當日保華建業已發行股份總數之10%。儘管如此，已根據保華建業購股權計劃或保華建業任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之保華建業股份總數，合共最多不得超過不時已發行保華建業股份總數之30%。根據2006年9月6日舉行之保華建業股東週年大會上通過之一項普通決議案，10%之計劃限額乃更新為58,195,877股，佔於該大會日期保華建業已發行股份總數之10%。

於任何十二個月期間，根據保華建業購股權計劃及保華建業任何其他購股權計劃可授予任何合資格人士之購股權(包括已行使、已註銷及未行使購股權)所涉及之保華建業股份數目，最多不得超過不時已發行保華建業股份總數之1%，除非此項批授事宜已在合資格人士及其聯繫人士(定義見上市規則)放棄投票之股東大會上獲得保華建業股東正式批准，則不受此限。於任何十二個月期間內向每位保華建業主要股東及/或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)授出購股權時，若所授出購股權所涉及之股份超過已發行保華建業股份總數之0.10%或總值超過5,000,000港元，則事先必須獲得保華建業股東在股東大會上批准。

年內及此前年度，根據保華建業購股權計劃授出之購股權變動，詳情如下：

類別	授出日期	歸屬期	行使期	每股 行使價 港元	購股權行使時 將予發行之本公司股份數目					
					截至 2006年 3月31日止 年度授出	於2006年 3月31日 尚未行使	截至 2007年 3月31日止 年度授出	截至 2007年 3月31日止 年度行使	截至 2007年 3月31日止 年度失效	於2007年 3月31日 尚未行使
I	3.2.2006	3.2.2006	3.2.2006至6.9.2015	0.70	1,500,000	1,500,000	-	-	-	1,500,000
II	3.2.2006	1.1.2007	1.1.2007至6.9.2015	0.85	1,500,000	1,500,000	-	-	-	1,500,000
III	3.2.2006	1.1.2008	1.1.2008至6.9.2015	1.00	1,500,000	1,500,000	-	-	-	1,500,000
IV	9.2.2006	9.2.2008	9.2.2008至8.2.2009	0.90	8,000,000	8,000,000	-	-	(2,400,000)	5,600,000
V	13.7.2006	13.7.2006	13.7.2006至12.7.2008	1.00	-	-	3,000,000	(1,500,000)	-	1,500,000
VI	13.7.2006	13.7.2007	13.7.2007至12.7.2009	1.00	-	-	3,000,000	-	-	3,000,000
VII	13.7.2006	13.7.2008	13.7.2008至12.7.2009	1.00	-	-	2,000,000	-	-	2,000,000
					<u>12,500,000</u>	<u>12,500,000</u>	<u>8,000,000</u>	<u>(1,500,000)</u>	<u>(2,400,000)</u>	<u>16,600,000</u>
										<u>4,500,000</u>

年內行使之1,500,000份購股權，於行使當日之加權平均股價為1.17港元。

就年內授出之購股權，於緊接授出日期前之股份收市價為0.99港元。

授出購股權之公平價值乃由永利行評值顧問有限公司計算。該模式之輸入值概述如下：

	類別 I	類別 II	類別 III	類別 IV	類別 V	類別 VI	類別 VII
授出日期	3.2.2006	3.2.2006	3.2.2006	9.2.2006	13.7.2006	13.7.2006	13.7.2006
授出日期之 股份收市價(港元)	0.70	0.70	0.70	0.87	0.98	0.98	0.98
行使價(港元)	0.70	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00
預期波幅	38%	38%	38%	38%	52%	52%	52%
預期壽命(年)	2.5	2.9	4	2.5	0.8	2.0	2.5
無風險利率	3.93%	3.92%	4.06%	4.06%	4.32%	4.49%	4.53%
預期年度股息回報率	8.57%	8.57%	8.57%	8.57%	8.16%	8.16%	8.16%
每股購股權之公平價值(港元)	0.109	0.079	0.067	0.129	0.163	0.226	0.239

該模式為其中一個用以估計購股權公平價值之常用模式。購股權之價值因若干主觀假設出現不同變數而各有不同。就變數所採納之任何變動，可能會對就購股權公平價值所作出之估計產生重大影響。

預期波幅乃利用保華建業普通股之連續複利回報率之年度化標準差釐定。由於非透明性質及行為上考慮之影響，該模式所用之預期壽命已根據管理層之推測予以調整。

授予保華建業董事及僱員之購股權之估計公平價值約1,088,000港元(2006年：137,000港元)已於本年度之綜合收益表中扣除。

45. 收購業務

根據於2006年5月12日簽訂之協議(「協議」)，本集團以總代價約人民幣470,000,000元，從一名獨立第三方購得中國武漢市內之資產及燃氣與石油物流及分銷業務。是項交易金額以購買方式計算，且已於2006年9月完成。交易收購之淨資產概要如下：

	業務合併前 帳面值 千港元	公平價值 調整 千港元	公平價值 千港元
購入資產淨值：			
物業、機械及設備	419,317	38,327	457,644
租賃持有土地之公平價值調整	—	9,210	9,210
其他無形資產—經營權	—	35,923	35,923
其他無形資產—客戶基礎	—	2,032	2,032
預付租賃款項	45,522	—	45,522
遞延稅項負債	—	(28,212)	(28,212)
	<u>464,839</u>	<u>57,280</u>	<u>522,119</u>
收購業務之負商譽			(3,755)
			<u>518,364</u>
支付方式：			
已付現金代價			344,828
已付交易成本			24,434
應付遞延代價(附註)			118,227
包含於應付款項及應計 開支內之未支付交易成本			<u>30,875</u>
			<u>518,364</u>
收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價及交易成本			<u>369,262</u>

附註：根據協議，代價(人民幣120,000,000元)之一部分將由本公司以每股4.25港元之兌換價格發行三年期零票息港元可換股票據之方式清償。到期後，贖回金額為面額之114.167%。於2007年3月31日，可換股票據仍未發行，而未付之121,213,000港元代價於綜合資產負債表內以應付遞延代價呈列。

因本集團並無義務於結算日後十二個月之內清償未付代價，款項乃分類為非流動負債。

於結算日後，已發行金額約121,522,000港元(相當於人民幣120,000,000元)可換股票據。

於收購日及結算日期間，收購業務錄得8,702,000港元虧損。

46. 收購附屬公司

於截至2006年3月31日止年度，本集團收購若干持有汽車牌照號碼之全資附屬公司。上述收購已以收購會計法入賬。收購之影響概括如下：

	2006 千港元
購入資產淨值：	
應收賬款、按金及預付款項	202
其他無形資產	973
應付賬款及應計開支	(975)
	<hr/>
總代價，指現金代價及現金流出淨額	<u>200</u>

去年收購之附屬公司對本集團去年之業績及現金流量並非產生任何重大影響。

47. 出售附屬公司

於截至2006年3月31日止年度，本集團出售下列附屬公司：

- (a) 於2005年6月8日，本集團以約13,200,000港元之代價出售其於添高投資有限公司（「添高」）之全部股本權益，其中9,300,000港元以現金支付，另有3,900,000港元作為遞延代價。添高於中國台山市擁有一所物業。
- (b) 於2005年7月20日，本集團以約26,300,000港元之現金代價出售其於Time First Investments Limited及其全資附屬公司（「Time First集團」）的全部股本權益。Time First集團已參與位於中國台山市之物業之發展及銷售。
- (c) 於2005年9月12日，本集團以約25,000,000港元之代價出售其於天嶺企業有限公司（「天嶺」）的全部股本權益，其中22,000,000港元以現金支付，另有3,000,000港元則為遞延代價。天嶺於中國台山市擁有一所物業。
- (d) 於2005年9月26日，本集團以約17,700,000港元之現金代價出售其於Redcliff Property Corp.（「Redcliff」）的全部股本權益。Redcliff已參與位於中國台山市之物業之發展及銷售。
- (e) 於2005年10月4日，本集團以約1,300,000港元之現金代價出售其於志圖有限公司（「志圖」）的全部股本權益。志圖擁有若干二手汽車及汽車牌照號碼，並為其僅有之業務及資產。
- (f) 於2006年1月20日，本集團以該物業之協定值780,000,000港元（並經於完成時根據協議扣減14,000,000港元調整）出售其於Linkport Holdings Limited及其兩間全資附屬公司（「Linkport集團」）的全部權益予本集團一間聯營公司，其中649,000,000港元以現金支付，另有117,000,000港元為遞延代價並將於2009年1月20日或以前以現金清償。Linkport集團擁有位於香港之投資物業，並為其僅有之業務及資產。
- (g) 於2006年1月27日，本集團以現金代價3,500,000港元出售其於Darierian Limited及其兩間全資附屬公司（「Darierian集團」）的全部權益予德祥企業集團之全資附屬公司。Darierian集團擁有若干二手汽車、汽車牌照號碼及高爾夫球企業會籍，並為其僅有之業務及資產。
- (h) 於2006年3月31日，本集團以現金代價55,000,000港元出售其於Bakersfield Trading Limited及其兩間全資附屬公司（「Bakersfield集團」）的全部權益。Bakersfield集團擁有一艘船及濕塢，並為其僅有之業務及資產。

- (i) 於2005年10月30日，本集團出售若干從事混凝土產品產銷之附屬公司。出售事項之代價為19,000,000港元，其中4,000,000港元將以現金支付，另有15,000,000港元為遞延代價並將於2009年10月或以前由買方清償。

	2006年 千港元
出售資產淨值：	
物業、機械及設備	152,346
投資物業	540,400
預付租賃款項	108,378
其他無形資產	8,419
應收賬款、訂金及預付款項	25,052
持作銷售物業	93,828
銀行結存及現金	5,891
應付賬款及應計開支	(56,661)
應付稅項	(1,219)
遞延稅項負債	(24,834)
	<u>851,600</u>
出售產生之開支	9,755
出售之收益	60,756
	<u>922,111</u>
總代價	<u>922,111</u>
支付方式：	
現金	788,131
應收代價(列入應收賬款、訂金及預付款項)	3,000
承兌票據	117,000
遞延代價	13,980
	<u>922,111</u>
出售所產生之現金流入淨額：	
已收現金	788,131
出售現金及現金等值項目	(5,891)
	<u>782,240</u>

作為出售附屬公司之部分代價，為數15,000,000港元之遞延代價將由買方於2006年10月30日起分四期每年以現金償清。遞延代價於初始確認日期之公平價值乃按估計未來現金流量按每年3%貼現率釐定。

去年出售之附屬公司對本集團之營業額及業績分別貢獻約37,182,000港元及盈利約74,997,000港元。

48. 重大非現金交易

本集團曾進行下列重大非現金交易：

- (a) 年內新發行股份作為實物股息(載列於附註16及43)；

- (b) 年內，本公司就收購附屬公司額外權益發行及配發68,500,000股普通股；及
- (c) 年內，本公司以分派本集團撤回對一間聯營公司之投資而產生之價值而宣派特別股息。分派款項約為325,660,000港元。

49. 退休福利計劃

本集團為合資格僱員設有已界定供款退休福利計劃。該等計劃之資產由受託人管理之多項基金獨立持有。

本集團在中國附屬公司之僱員是由中國政府推行之國家管理退休福利計劃之成員。中國附屬公司須按薪金開支之特定比例向退休福利計劃作出供款。本集團對退休福利計劃之唯一責任作出有關特定供款。

於綜合收益表撥出之費用為本集團按該等計劃之規則所定之比例支付予基金之供款。倘僱員在可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃，本集團應付供款將可按沒收供款之金額遞減。

於結算日，並無因僱員於彼等可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃而產生之重大沒收供款及可供本集團於未來年度減少應付供款之重大沒收供款。

由2000年12月1日起，本集團加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例在強制性公積金管理局登記。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，由獨立受託人控制之基金持有。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員均須各自按規則訂明之比率向計劃供款。本集團有關強積金計劃之僅有責任為根據計劃作出指定之供款。目前並無已遭沒收供款可供扣減日後應付供款。

因強積金計劃而作出之退休福利計劃供款自綜合收益表扣除，相當於本集團按計劃規則訂明之比率向基金已付及應付之供款。

50. 或然負債

	2007年 千港元	2006年 千港元
就授予聯營公司之銀行信貸向銀行作出之擔保	9,454	9,454

51. 經營租賃承擔

(a) 本集團作為承租人：

於結算日，本集團在不可撤銷之有關租用物業及預付租賃款項經營租約方面尚有未來最低租金款項承擔。此等承擔之支付期如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
一年內	29,766	21,232
第二至第五年（首尾兩年包括在內）	49,155	60,513
超過五年	4,449	-
	<u>83,370</u>	<u>81,745</u>

租約之商討及每月租金固定，訂定期限為二年至三十年不等。

(b) 本集團作為出租人：

於結算日，本集團與租戶已就未來最低租金款項訂約。支付期如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
一年內	-	971
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	-	500
	<u>-</u>	<u>1,471</u>

52. 資產抵押

於結算日，下列資產已抵押予銀行及財務機構，作為本集團取得一般信貸融資之抵押：

	2007年 千港元	2006年 千港元
物業、機械及設備	467,615	-
預付租賃款項	35,268	-
無形資產	7,827	-
銀行存款	42,601	118,622
持作出售物業	-	78,245
發展中項目	24,137	-
發展中物業	66,834	-
	<u>644,282</u>	<u>196,867</u>

另外，本集團於若干建築合約之利益已予抵押，作為所獲授出融資之擔保。

53. 承擔

	2007年 千港元	2006年 千港元
就收購以下項目已訂約 但未於綜合賬目內 撥備之開支：		
-物業、機械及設備	274,986	65
-發展中項目	1,146,837	91,893
-發展中物業	98,044	-
	<u>1,519,867</u>	<u>91,958</u>

54. 關連人士交易及結餘

(a) 年內，本集團與其關連人士訂立以下交易：

關連人士之類別	交易性質	2007年 千港元	2006年 千港元
本集團之聯營公司	本集團購買混凝土產品	35	112
	本集團應收取利息收入	8,400	16,437
	本集團支付租金及相關物業管理費	24,958	3,689
	本集團收取租金及諮詢費	2,511	—
	本集團收取物業經理酬金	1,200	248
	本集團支付項目管理費	8,445	—
	本集團收取項目管理費	1,596	6,044
	本集團收取租金保證收入淨值	1,438	—
	本集團收取建築工程費	—	383
	本集團支付分承包費	—	15
	本集團之共同	本集團支付分承包費	7,798
本集團收取服務費		30	65
本集團收取項目管理費		—	825

關連人士之類別	交易性質	2007年 千港元	2006年 千港元
德祥企業之附屬公司	本集團購買建築材料	40	—
	本集團收取租金收入	48	345
	本集團收取服務費	—	25
	本集團收取利息收入	5,339	—
	本集團支付利息	417	—
	本集團享有錦興債券之利息	582	—
	本集團支付租金	360	90
	本集團認購錦興債券之票面值	36,858	—
	本集團收取租金及相關物業管理費	—	62
	本集團支付車租	219	—
德祥企業之聯營公司	本集團收取利息收入	13,461	16,709
	本集團支付利息	981	—
	本集團收取服務費	109	7
	本集團支付服務費	736	—
	本集團收取租金及相關物業管理費	—	1,707
其他關連公司(附註)	本集團收取租金及相關物業管理費	17	3,501
	本集團收取利息收入	925	7,160
	本集團支付服務費	1,253	1,920
	本集團收取服務費	305	112
	本集團出售物業、機械及設備	—	6
附屬公司之少數股東	本集團支付利息	155	8,392
重要管理層成員為 股東之公司	本集團增購附屬公司權益	199,551	—

附註：德祥企業對此類關連公司具有重大影響。

- (b) 董事及主要管理層成員之酬金乃由薪酬委員會參考個別人員之表現及市場情況而釐定，詳情如下：

	2007年 千港元	2006年 千港元
短期福利	20,451	18,525
退休福利	557	769
以股份支付款項之費用	11,698	939
	<u>32,706</u>	<u>20,233</u>

年內授予董事之購股權之詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	每股行使價 港元	於2006年	年內授出	年內行使	於2007年
				4月1日 尚未行使			3月31日 尚未行使
周明權	28.12.2004	28.12.2004至26.08.2012	1.24	650,000	-	(650,000)	-
	28.12.2004	28.12.2004至26.08.2012	1.50	650,000	-	(650,000)	-
劉高原	28.12.2004	28.12.2004至26.08.2012	1.24	6,500,000	-	6,500,000	-
	28.12.2004	28.12.2004至26.08.2012	1.50	6,500,000	-	-	6,500,000
	08.09.2006	08.09.2006至07.09.2007	2.48	-	4,600,000	-	4,600,000
	08.09.2006	08.09.2007至07.09.2008	2.48	-	4,600,000	-	4,600,000
郭少強	08.09.2006	08.09.2008至07.09.2009	2.48	-	4,600,000	-	4,600,000
	28.12.2004	28.12.2004至26.08.2012	1.24	650,000	-	-	650,000
陳樹堅	28.12.2004	28.12.2004至26.08.2012	1.50	650,000	-	-	650,000
	28.12.2004	28.12.2004至26.08.2012	1.50	650,000	-	-	650,000
梁寶榮	08.09.2006	08.09.2006至26.08.2012	2.43	-	1,300,000	-	1,300,000
李昌安	06.02.2007	06.02.2007至26.08.2012	3.00	-	1,300,000	-	1,300,000
				<u>16,900,000</u>	<u>16,400,000</u>	<u>(1,300,000)</u>	<u>32,000,000</u>

- (c) 截至2006年3月31日止年度，本集團向本公司之董事收購若干持有汽車牌照號碼之附屬公司。
- (d) 截至2006年3月31日止年度，本集團出售若干附屬公司予本集團之聯營公司及德祥企業之全資附屬公司。交易詳情見附註47(f)及(g)。

於結算日與聯營公司、共同控制機構、關連公司及少數股東之交易結餘詳情載列於附註29、30、38、39及40。

55. 本公司之資產負債表

	2007年 千港元	2006年 千港元
非流動資產		
附屬公司投資	5	5
流動資產		
訂金及預付款項	332	2,829
應收附屬公司款項	2,603,118	2,560,441
短期銀行存款	105,516	177,751
銀行結存	12,355	31,125
	<u>2,721,321</u>	<u>2,772,146</u>
流動負債		
應付賬款及應計開支	3,215	4,086
應付附屬公司款項	900,546	920,303
銀行借款	80,000	30,000
	<u>983,761</u>	<u>954,389</u>
流動資產淨值	<u>1,737,560</u>	<u>1,817,757</u>
資產淨值	<u>1,737,565</u>	<u>1,817,762</u>
資本及儲備		
股本	149,171	137,880
儲備(附註)	1,588,394	1,679,882
股東資金	<u>1,737,565</u>	<u>1,817,762</u>

附註：

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	以股份支付 款項儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2005年4月1日	184,811	2,480,000	–	290,182	2,954,993
購回及註銷股份	(13,426)	–	–	–	(13,426)
根據以股代息計劃 發行股份	(2,011)	–	–	–	(2,011)
以股代息產生之進賬	–	–	–	29,931	29,931
股份發行費用	(274)	–	–	–	(274)
確認以股份支付款項 之費用	–	–	4,945	–	4,945
根據購股權計劃發行 股份	29	–	(5)	–	24
轉撥自資本儲備	–	(2,480,000)	–	2,480,000	–
年度虧損	–	–	–	(296,230)	(296,230)
分派	–	–	–	(998,070)	(998,070)
於2006年3月31日	169,129	–	4,940	1,505,813	1,679,882
購回及註銷股份	(4,181)	–	–	–	(4,181)
根據以股代息計劃 發行股份	(984)	–	–	–	(984)
以股代息所產生之進賬	–	–	–	24,477	24,477
發行股份費用	(635)	–	–	–	(635)
確認以股份支付款項 之費用	–	–	22,181	–	22,181
根據購股權計劃發行 股份	59,597	–	(5,096)	–	54,501
收購附屬公司額外 權益時發行股份	192,701	–	–	–	192,701
已歸屬購股權失效時 轉撥	–	–	(63)	63	–
年度虧損	–	–	–	(9,880)	(9,880)
分派	–	–	–	(369,668)	(369,668)
於2007年3月31日	<u>415,627</u>	<u>–</u>	<u>21,962</u>	<u>1,150,805</u>	<u>1,588,394</u>

56. 結算日後事項

結算日後，本集團訂立以下交易：

- (a) 於2007年3月13日，本公司一聯營公司就以11.5億港元之代價出售該聯營公司於保華企業中心之物業權益事宜訂立一項有條件協議。該交易於2007年6月完成。

出售該聯營公司物業權益所導致之收益不大。

- (b) 於2007年7月，本集團之附屬公司簽署一項涉及金額人民幣960,000,000元的七年項目貸款協議。該貸款以中國人民銀行公布的目前通行的人民幣長期貸款基準利率計息。該項貸款用於為中國江蘇省之項目發展融資。該筆貸款將分24期攤還，最後一期將於2014年償還。

57. 主要附屬公司、聯營公司及共同控制機構資料

(a) 本公司主要附屬公司於2007年3月31日之詳情如下：

附屬公司名稱	成立／ 註冊地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	已發行股本／ 註冊資本百分比 由附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	主要業務
Corless Limited	英屬處女群島	2美元普通股	100	63.74	投資控股
創華有限公司	香港	10,000港元 普通股	100	100	投資控股
江蘇萬華房地產開發 有限公司	中國	8,800,000美元 註冊資本 (下文附註(i)及(vi))	100	100	物業投資
江蘇洋口港投資開發 有限公司	PRC 中國	66,650,000美元 註冊資本 (下文附註(ii)及(vi))	75	75	港口發展
江蘇洋通開發投資 有限公司	中國	13,332,000美元 註冊資本 (下文附註(ii))	75	75	港口發展
湖北民生石油液化氣 有限公司	中國	25,000,000美元 註冊資本 (下文附註(i))	100	100	液化石油氣經銷 及物流
志恒投資有限公司	香港	1,200,000港元 普通股	100	100	證券投資及買賣
Paul Y. Building Materials Company Limited	香港	2港元 普通股	100	63.74	建築材料貿易及裝嵌
保華集團有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	Investment holding 投資控股
Paul Y. - CREC(HK) Joint Venture	香港	- (下文附註(iii))	60	38.24	土木工程
保華機電工程有限公司	香港	20,000,000港元 普通股	99.9998	63.74	提供電機及建造服務
保華建造集團有限公司	香港	2港元 普通股	100	63.74	投資控股
		1,000,000港元 無投票權遞延股 (下文附註(iv))	-	-	
保華建造有限公司	香港	102,000,000港元 普通股	100	63.74	樓宇建造
保華建築工程有限公司	香港	42,000,000港元 普通股	100	63.74	樓宇建造及土木工程

附屬公司名稱	成立／ 註冊地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	已發行股本／ 註冊資本百分比 由附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	主要業務
保華建業集團有限公司	百慕達	294,800,000港元 普通股	63.74	63.74	投資控股
保華建築營造有限公司	香港	36,000,000港元 普通股	100	63.74	樓宇建造及土木工程
保華裝飾工程有限公司	香港	2港元 普通股	100	63.74	室內裝修工程
保華機械租賃有限公司	香港	2港元 普通股	100	63.74	汽車、設備及機械租賃
保華建築有限公司	香港	2港元 普通股	100	63.74	土木工程、樓宇建造 及投資控股
		50,000,000港元 無投票權優先股 (下文附註(v))	-	-	
保華建築(中國)有限公司	中國	60,000,000人民幣 註冊資本	100	63.74	土木工程及樓宇建造
Paul Y. Foundation Holdings Limited	英屬處女群島	1美元 普通股	100	63.74	Investment holding 投資控股
保華地基有限公司	香港	10,000,000港元 普通股	100	63.74	土木工程及地基工程
保華管理有限公司	香港	2港元 普通股	100	63.74	管理及秘書服務
保華國際工程管理 有限公司	香港	2港元 普通股	100	63.74	項目管理服務及 投資控股
保華設施管理有限公司	香港	2港元 普通股	100	63.74	設施管理服務
保華集團管理有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	管理服務
保華民生投資有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	投資控股
保華興東置業(江蘇) 有限公司	中國	12,500,000美元 註冊資本 (下文附註(i)及(vi))	100	100	物業投資

上述所有附屬公司均在香港營運，惟江蘇萬華房地產開發有限公司、保華興東置業(江蘇)有限公司、湖北民生石油液化氣有限公司、江蘇洋通開發投資有限公司、江蘇洋口港投資開發有限公司及保華建築(中國)有限公司在中國營運。

上述所有附屬公司均為私人有限公司，惟Paul Y. — CREC(HK)Joint Venture為非法人團體之業務，而保華建業集團有限公司則在香港上市。

附註：

- (i) 此等公司為外商獨資企業。
 - (ii) 此等公司為中外合資合營公司。
 - (iii) 此等合營企業之合夥人並無出資。
 - (iv) 此等無投票權遞延股持有人無權投票，亦無權獲派任何財政年度之股息，且只有權在該公司清盤時或在其他情況下分派總數100,000,000,000,000港元予該公司普通股持有人後尚有剩餘資產之情況下，獲退還資本。
 - (v) 此等無投票權優先股持有人無權投票，亦無權獲派股息，除非該公司可供派息純利超逾100,000,000,000港元，在此情況下，彼等有權就任何財政年度獲派一項年息為五厘之固定非累積股息，且只有權在該公司清盤時分派總額10,000,000,000港元予該公司普通股持有人後尚有剩餘資產之情況下，獲退還資本。
 - (vi) 於2007年3月31日，江蘇萬華房地產開發有限公司、江蘇洋口港投資開發有限公司及保華興東置業(江蘇)有限公司已繳付分別為7,225,000美元、40,650,000美元及6,432,000美元之註冊資本。其餘於中國註冊之附屬公司於2007年3月31日已繳足註冊資本。
- (b) 本公司間接持有之主要聯營公司於2007年3月31日之詳情如下：

聯營公司名稱	成立/註冊地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔 已發行股本/ 註冊資本百分比 %	主要業務
中建保華建築有限責任公司	中國	10,000,000美元 註冊資本 (下文附註)	20.0	土木工程及樓宇建造
Gain Resources Limited	英屬處女群島	100美元 普通股	15.9	投資控股
南通港口集團有限公司	中國	966,004,400人民幣 註冊資本 (下文附註)	45	港口運營
Yangtze Feeder Port Limited	英屬處女群島	US\$1美元 普通股	50	投資控股
北京中宇保華工程 項目管理有限公司	中國	500,000美元 註冊資本 (下文附註)	25.5	項目管理及諮詢服務

附註：該公司為中外合資合營公司。

(c) 本公司主要共同控制機構於二零零七年三月三十一日之詳情如下：

共同控制機構名稱	成立地點／ 註冊地點	已發行及 繳足股本	本集團應佔 已發行股本 之百分比 %	主要業務
Paul Y. - Penta-Ocean Joint Venture	香港	- (附註)	31.9	土木工程

附註：合營各方並無出資。

上表所列為董事認為主要影響本集團年度業績或組成本集團大部分資產淨值之本公司附屬公司、聯營公司及共同控制機構。董事認為，詳列其他附屬公司、聯營公司及共同控制機構之資料將令篇幅冗長。

6. 保華集團截至二零零七年三月三十一日止年度之管理層討論與分析

以下為保華集團截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止財政年度之管理層討論與分析，乃摘錄自保華截至二零零七年三月三十一日止年度之年報。

管理層討論及分析

財務表現及狀況回顧

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團錄得綜合營業額約47.82億元（二零零六年：35.4億元），與去年同期數字比較上升約35%，此升幅主要由於本集團承建管理業務之收益增加所致。

本集團之除稅前溢利約達3.27億元（去年則為3.67億元）。本集團之除稅前溢利包括：

- (i) 承建管理、項目管理及設施管理業務之收益淨額約5,900萬元（二零零六年：1.38億元）；
- (ii) 液化石油氣分銷收益淨額約300萬元（二零零六年：無）；
- (iii) 庫務投資之收益淨額約1.74億元（二零零六年：8,000萬元）；
- (iv) 物業投資之收益淨額約1,400萬元（二零零六年：1,200萬元）；
- (v) 利息收入及其他收入約4,200萬元（二零零六年：1.08億元）；
- (vi) 收購液化石油氣業務之負商譽約400萬元（二零零六年：無）；
- (vii) 出售聯營公司權益之收益約500萬元（二零零六年：無）；
- (viii) 攤佔聯營公司及共同控制機構所得淨額約2.23億元（二零零六年：1,000萬元）；
- (ix) 港口及基建發展與物流業務之發展成本約1,400萬元（二零零六年：無）；
- (x) 公司及其他開支之淨額約1.59億元（二零零六年：1.28億元），其中2,300萬元（二零零六年：300萬元）來自以股份支付款項（授予董事及僱員購股權）之開支。公司成本上升乃因業務擴充及年內營業額增長所致；及
- (xi) 融資成本約2,400萬元（二零零六年：1,700萬元）。

去年除稅前溢利款項包括衍生金融工具公平值約1,800萬元、投資物業公平值增加約8,500萬元及出售附屬公司之收益約6,100萬元。本年度並無有關款項。

保華股東應佔年內溢利淨額約為3.46億元（二零零六年：2.79億元），每股基本盈利為23.6仙（二零零六年：20.4仙）。此改進主要因為二零零七年三月所頒布中國企業所得稅率將由33%降至25%，而產生6,300萬元之遞延稅項抵免。

與本集團於去年底之財政狀況相比，本集團之總資產上升約27%至約76.21億元（二零零六年：59.82億元），而流動資產淨值則減少約36%至約8.24億元（二零零六年：12.84億元），主要原因是本集團對港口及基建發展與物流業務有關之發展中項目進一步注資及收購年內開始營運之液化石油氣分銷業務之支出。因此，流動資產由相當於流動負債之1.7倍減少至約1.3倍。計及溢利淨額約3.46億元（扣除已派付/宣派之股息約3.70億元）後，保華股東應佔之權益上升約8%至約27.72億元（二零零六年：25.71億元），折合於二零零七年三月三十一日每股1.86元（二零零六年：每股1.86元）。

經營業務之現金流入淨額約為3.75億元，而投資及融資活動之現金流出淨額則約為3.33億元，導致年內現金及現金等值項目淨額上升約4,200萬元。

於截至二零零七年三月三十一日止年度之股東總回報（即保華股價於年內之增長加年內派付之股息）約為38%（二零零六年：37%）。

業務回顧

港口及基建發展與物流

本集團已定下策略，務求於中國成為長江三角洲以大宗散貨、基建與物流業為主的區域港口營運商。本集團致力於這個高速增長範疇，預期以港口及相關設施投資帶動未來業務發展。

中國內地經濟增長迅速，加上國際貿易發展蓬勃，原材料、肥料、建築材料、食品及燃料等需求均不斷增加，同時促進國內一尤以長江三角洲為主一港口及物流業的長遠發展。

本集團在長江口之旗艦深水港口項目洋口港發展進度持續理想。二零零六年四月，本集團已增持洋口港的股權至75%，顯示集團銳意將洋口港發展成長江三角洲區域貨物中轉基地。二零零六年五月本集團與中石油訂立合作，在人工島上展開有關發展液化天然氣接收站之工程前期工作。於二零零六年十二月，保華再獲中石油委託為其計劃中的液化天然氣設施進行管理、建設和移交一部份人工島的基礎工程。這發展里程碑見證了此項目之技術可行性。

本集團於收購事項完成後持有45%股權之南通港口集團於年內發展蓬勃。集團的狼山港碼頭擴建後，吞吐量增至近5,000萬噸，增幅高達54%。

二零零六年九月本集團完成收購武漢最具規模之一的液化石油氣營運商——民生石油氣之資產及業務，該營運商物流與營運業績有目共睹。憑藉液化石油氣儲備設施、碼頭及棧橋，收購事項令本集團得以進入高增長之華中油氣物流行業，並促進長江沿岸綜合中轉網絡之發展。該項收購之進一步詳情載於「重大收購及出售」一節「收購民生石油氣資產及業務」一段。

本集團收購南通港口與民生石油氣，令本集團掌握了大宗乾濕散貨營運之專業知識與實際經驗，對帶頭發展洋口港亦大有裨益。此等投資的策略位置與業務所產生的協同效應，均為構成本集團實踐發展成區內主要港口營運商目標的主要因素。本集團倚仗持續自然增長策略輔以日後的策略收購行動，定能在長江三角洲區域對分銷、運輸及物流服務之需求日增趨勢中受惠。

工程業務—保華建業

憑藉六十餘年經驗及一流人才，保華建業集團有限公司在專業性及洞悉目標市場方面已領先本地業界。保華建業為客戶提供綜合工程服務，其三項核心業務包括承建管理、項目管理與設施管理。通過參與發展中國各地城市，保華建業已準備就緒，隨時可為投資者提供從物業發展之立案、實施到交付，一應俱全與物業有關的服務。

在本年度內，保華建業及其附屬公司（「保華建業集團」）錄得毛利約為1.67億元（二零零六年：2.3億元），股東應佔溢利淨額上升約12%至約1.13億元（二零零六年：1.01億元）。

承建管理部門仍然為保華建業集團之主要經營溢利來源，而項目管理及設施管理部門亦錄得顯著增幅。於本年度，已取得超過50億元之新建築合約。於年末，手頭合約價值達120.78億元及餘下工程價值則達68.72億元。於年結日後，保華建業集團再取得約5億元的工程合約。

液化石油氣分銷

截至二零零七年三月三十一日止年度內，約300萬元(二零零六年：無)之經營溢利來自本集團於二零零六年九月收購之液化石油氣分銷業務。

憑藉擁有武漢液化石油氣行業約40%的市場佔有率，本集團新收購之液化石油氣分銷業務不單為本集團提供全新營運技術之基礎，並有助本集團在華中之石油與天然氣物流市場佔一席位。民生石油氣在汽車從油汽轉用液化石油氣之業務大有可為，公司在開創市場與帶動需求方面取得佳績之餘，使用液化石油氣作為能源同時對國家環保政策予以支持。

物業發展及投資

截至二零零七年三月三十一日止年度內，約1,400萬元(二零零六年：1,200萬元)之經營溢利來自物業投資業務。

於二零零六年一月完成出售保華企業中心後，本集團亦於二零零六年十二月以現金代價9,800萬元出售另一項物業，即位於香港葵涌之工業大廈百德中心。出售價較該物業之帳面值有約2,000萬元溢價。出售百德中心標誌著本集團完成其出售非核心業務的行動，並得以集中於長江三角洲發展其地區性港口業務之策略。

庫務投資

截至二零零七年三月三十一日止年度內，約1.74億元(二零零六年：8,000萬元)之經營溢利來自庫務投資業務。

於二零零七年三月三十一日，本集團之投資證券總值約達1.56億元(二零零六年：1.62億元)，相當於本集團總資產2%(二零零六年：3%)。於二零零七年三月三十一日，應收高息貸款組合約達4.69億元(二零零六年：6.16億元)，相當於本集團總資產約6%(二零零六年：10%)。

重大收購及出售

收購南通港口集團45%股本權益

於本年度，本集團已完成就南通港口集團之45%權益作出約4.35億人民幣注資。南通港口集團為一家核心港口企業，其擁有南通港口四個主要碼頭。作為長江河口之主要港口，南通港為對外開放外貿之國家一級港口及全國樞紐港口，亦為長江下游第二大之大宗散貨分銷中心。

進一步收購洋口港項目7.4%間接權益

於本年度，本集團通過收購當時一位少數股東持有的Global Achiever Limited(為多間洋口港項目附屬公司之投資控股公司)餘下9.9%權益，於洋口港項目之間接權益由67.6%進一步增至75%，有關代價已藉按每股公平價值2.913元發行6,850萬股保華新股份全數支付。

收購民生石油氣資產及業務

本集團於二零零六年五月十二日訂立資產收購協議，以收購於中國武漢與大宗濕貨物流及液化石油氣分銷業務有關之資產，代價為4.7億人民幣，其中3.5億人民幣須以現金支付，而1.2億人民幣則由保華發行三年期零票息港元可換股票據予賣方支付，票據之換股價為每股4.25元(「可換股票據」)。收購事項已於二零零六年九月完成。

出售中策

於本年度，本集團完成以現金代價2,600萬元出售中策15.32%權益，其餘6,200萬股中策合併股份於二零零七年三月三十一日列作持作買賣投資。

出售百德中心

誠如「業務回顧」一節「物業發展及投資」一段所述，本集團於二零零六年十二月以現金代價9,800萬元出售百德中心。

年結日後主要事項

新造銀團貸款

年結日後，本集團於二零零七年七月，透過其擁有75%權益之洋口港投資開發有限公司與由中國工商銀行牽頭的八間銀行簽訂一項9.6億人民幣，為期七年之項目貸款協議。該項銀團貸款之利率為中國人民銀行公布的同期人民幣長期貸款基準利率，用作建設洋口港長達十三公里的陸島通道—黃海大橋和面積1.4平方公里的人工島基礎設施。

發行可換股票據

根據「重大收購及出售」一節「收購民生石油氣資產及業務」一段所述之資產收購協議，保華於年結日後已發行可換股票據。票據到期日應付之贖回價為面值之114.167%。

出售保華企業中心25%權益

於二零零七年三月，保華建業擁有25%之聯營公司訂立有條件協議，以11.5億元代價出售位於香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心。出售事項已於二零零七年六月完成。

展望

預期中國之強勁增長勢頭應可望於二零零八年三月三十一日止之下一個財政年度內繼續保持。此自然增長加上國際貿易日趨頻繁，導致基本原材料、建築材料與能源需求銳增。

隨著中國對持續增長所需資源需求日增，保華的大宗散貨港口基建業務亦將直接受惠。

保華正銳意發展位處長江三角洲要衝之旗艦項目—洋口港，並借助於南通港口與民生石油氣之業務，以充分發揮協同效應、互惠商機以及規模經濟之效。

繼掌握大宗乾濕散貨營運專業知識後，保華正發掘進一步收購的機會，以提升保華於長江三角洲的重要地位。

本集團將全力調配其專業技能與營運資源，務求開拓中國港口與物流業的未來，並實現本集團成為長江三角洲主要大宗散貨港口投資及營運商的宏願。

流動資金及資本來源

本集團繼續就其整體業務營運採納審慎之資金及財務政策，設有多項信貸作為其所需之營運資金及資本開支承擔的支持。本集團之貸款按市場息率計息，還款期為一至七年。為盡量減低匯率及利率波動對本集團盈利、資產及負債之不利影響，本集團持續管理特定交易之市場波動風險。

於二零零七年三月三十一日，本集團借款共達約10.24億元(二零零六年：6.88億元)，其中5.97億元(二零零六年：5.23億元)須於一年內償還，另4.27億元(二零零六年：1.65億元)須於一年後償還。本集團於二零零七年三月三十一日約10.24億元之總借貸中，約2.26億元對本集團(不包括保華建業集團)並無追索權。

於二零零七年三月三十一日，本集團借款中有2.62億元(二零零六年：4.04億元)按浮動息率計息並以港元為單位。本集團借款中有6億元(二零零六年：1.42億元)按浮動利率計息並以人民幣為單位，另有1.62億元(二零零六年：1.42億元)按固定利率計息並以人民幣為單位。本集團之資本負債比率為0.37(二零零六年：0.27)，該項比率乃根據本集團10.24億元(二零零六年：6.88億元)之總借款及27.72億元(二零零六年：25.71億元)之股東資金計算。

於二零零七年三月三十一日之現金結餘約為7.79億元(二零零六年：7.85億元)，當中約4,300萬元(二零零六年：1.19億元)已抵押予銀行以取得本集團所獲給予之一般信貸融資。於年末，本集團處於淨負債狀況(即扣除銀行借貸後之現金結餘)1.85億元(二零零六年：淨現金3.13億元)。

於本年度，保華發行及配發6,850萬股普通股，作為進一步收購洋口港項目7.4%間接權益的代價。

此外，本集團已訂約支付收購於武漢液化石油氣相關資產及業務之代價，其中3.5億人民幣以現金支付，而1.2億人民幣則以可換股票據方式支付，並已於年結日後發出。本集團亦已獲取一筆本金額3億人民幣之七年期銀行有期貨款，作為支持該宗收購之主要信貸融資。於二零零七年三月三十一日，本集團已取用銀行有期貨款合共2.62億人民幣。

或然負債

於二零零七年三月三十一日，本集團就聯營公司獲授之銀行信貸給予銀行之擔保，有約900萬元(二零零六年：900萬元)之或然負債，其對本集團(不包括保華建業集團)並無追索權。

資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團總值約6.44億元(二零零六年：1.97億元)之若干物業、機械及設備、土地及海域使用權及銀行存款，以及於若干建築合約之利益，已抵押予銀行及財務機構，以取得對本集團所給予之一般信貸融資。於二零零七年三月三十一日，約5,300萬元(二零零六年：7,600萬元)的已抵押資產已作為對本集團(不包括保華建業集團)並無追索權之信貸融資的抵押品。

承擔

於二零零七年三月三十一日，本集團就收購若干物業、機械及設備、發展中項目及發展中物業有約15.20億元(二零零六年：9,200萬元)之已簽訂但並未於綜合財務報表撥備之開支。

人力資源

於回顧年度內，本集團共聘用約1,927名全職僱員(二零零六年：1,294名僱員)。酬金包括薪金及與表現掛澁之花紅及股份形式花紅。保華已實行三項與股份相關之獎勵計劃，以配合集團業務策略，為推動員工努力工作及提高歸屬感提供更多選擇方案，該等計劃同時讓香港及中國內地之保華員工獲益。

1. 本集團財務資料概要

以下為摘錄自本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年報之本集團截至二零零八年三月三十一日止三年之經審核綜合業績及財務狀況。

業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元 (經重列)
收入			
– 持續經營業務	155,634	244,060	44,238
– 終止經營業務	2,547	5,177	4,234
	<u>158,181</u>	<u>249,237</u>	<u>48,472</u>
除稅前溢利	324,501	899,546	46,436
稅項	(10,669)	(8,695)	–
終止經營業務之年度溢利	2	29	–
年度溢利	<u>313,834</u>	<u>890,880</u>	<u>46,436</u>
以下人士應佔：			
本公司之股權持有人	252,051	843,929	50,289
少數股東權益	61,783	46,951	(3,853)
	<u>313,834</u>	<u>890,880</u>	<u>46,436</u>

資產及負債

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產總額	3,705,532	6,310,209	2,460,700
負債總額	<u>(309,101)</u>	<u>(1,938,149)</u>	<u>(428,691)</u>
股東資金	<u>3,396,431</u>	<u>4,372,060</u>	<u>2,032,009</u>
以下人士應佔：			
本公司之股權持有人	3,396,431	2,810,426	2,009,945
一間附屬公司之 可換股票據儲備	–	55,279	–
少數股東權益	–	1,506,355	22,064
	<u>3,396,431</u>	<u>4,372,060</u>	<u>2,032,009</u>

2. 經審核綜合財務報表

下表為摘錄自本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年報之本集團截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表，連同賬目之相關附註。本公司之核數師並無就本集團截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止財政年度發出任何保留意見。

綜合收入報表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	6	<u>155,634</u>	<u>244,060</u>
管理及其他有關服務收入		5,110	4,372
金融工具之收益淨額	7	159,441	117,271
利息收入		71,530	92,377
物業租金收入		1,615	738
其他收入	8	9,831	27,735
投資物業公平價值變動之收益(虧損)		4,566	(7,018)
行政開支		(122,868)	(97,155)
減值折損	10	(20,960)	(10,014)
財務成本	11	(57,040)	(39,450)
收購一家附屬公司所產生之折讓	12	-	560,055
視作出售及出售附屬公司及聯營公司 之(虧損)收益淨額	13	(88,638)	1,893
攤佔聯營公司業績			
- 攤佔業績		160,939	207,221
- 收購聯營公司所產生之折讓		200,975	41,521
除稅前溢利	14	324,501	899,546
稅項	15	(10,669)	(8,695)
本年度來自持續經營業務之溢利		313,832	890,851
終止經營業務			
本年度來自終止經營業務之溢利	16	<u>2</u>	<u>29</u>
年度溢利		<u>313,834</u>	<u>890,880</u>
以下人士應佔：			
本公司之股權持有人		252,051	843,929
少數股東權益		61,783	46,951
		<u>313,834</u>	<u>890,880</u>
分派	17	<u>78,043</u>	<u>59,191</u>
每股盈利	18		
		港仙	港仙
來自持續經營業務及終止經營業務			
基本		<u>9.9</u>	<u>38.0</u>
攤薄		<u>9.0</u>	<u>32.5</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>9.9</u>	<u>38.0</u>
攤薄		<u>9.0</u>	<u>32.5</u>

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	88,621	179,765
投資物業	20	9,511	150,421
預付租賃款項	21	85,223	87,437
無形資產	22	830	4,580
聯營公司權益	23	2,745,768	1,594,047
可換股票據(債項部分)	24	180,555	274,304
可換股票據附帶之換股權	24	1,923	98,466
收購附屬公司之按金	25	–	50,000
收購長期投資之按金	26	–	145,000
收購物業權益所付款項	27	–	58,830
可供銷售投資	28	117,377	1,033,823
遞延稅項資產	47	–	1,464
		<u>3,229,808</u>	<u>3,678,137</u>
流動資產			
存貨		33	239
預付租賃款項	21	2,214	2,214
其他資產	29	–	229,288
應收賬款、訂金及預付款項	30	8,898	404,029
應收孖展賬戶款項	31	2,930	17,523
收購持作買賣投資之按金	32	–	73,289
應收聯營公司款項	33	261,294	500,050
應收關連公司款項	34	6,753	7,262
應收貸款	35	25,000	340,549
指定按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產	36	5,390	147,238
持作買賣投資	37	33,433	626,649
可收回稅項		–	1,438
短期銀行存款、銀行結存及現金	38	<u>70,297</u>	<u>282,304</u>
		416,242	2,632,072
分類為持作銷售之非流動資產	39	<u>59,482</u>	<u>–</u>
		<u>475,724</u>	<u>2,632,072</u>
流動負債			
應付孖展賬戶款項	31	1,835	6,794
應付賬款及應計開支	40	20,524	91,884
應付聯營公司款項	41	832	163,015
衍生金融工具	42	–	222
可贖回可換股優先股	43	–	286,137
應繳稅項		–	63,977
一年內到期之借款	44	2,450	517,100
銀行透支	45	<u>29,457</u>	<u>71,599</u>
		<u>55,098</u>	<u>1,200,728</u>
流動資產淨值		<u>420,626</u>	<u>1,431,344</u>
總資產減流動負債		<u>3,650,434</u>	<u>5,109,481</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動負債			
一年後到期之借款	44	55,200	141,350
可換股票據應付款項	46	192,952	556,980
遞延稅項負債	47	5,851	39,091
		<u>254,003</u>	<u>737,421</u>
資產淨值		<u>3,396,431</u>	<u>4,372,060</u>
股本及儲備			
股本	48	269,460	187,298
股份溢價及儲備		<u>3,126,971</u>	<u>2,623,128</u>
本公司股權持有人應佔之權益		3,396,431	2,810,426
一間附屬公司之可換股票據儲備		–	55,279
少數股東權益		<u>–</u>	<u>1,506,355</u>
總權益		<u>3,396,431</u>	<u>4,372,060</u>

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	本公司之股權持有人應佔													一間附屬公司之可換股票據	一間附屬公司之購股權	少數股東權益	合計	
	股本	股份溢價	實繳盈餘	收購儲備	股本贖回儲備	其他儲備	物業重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	可換股票據儲備	優先股儲備	購股權儲備	累計溢利					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年四月一日	183,750	282,782	1,108,927	(58,374)	908	3,470	467	15,259	25,691	-	871	-	446,194	2,009,945	-	-	22,064	2,032,009
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	2,165	-	-	-	-	2,165	-	-	(7,190)	(5,025)
攤估聯營公司收購後儲備變動	-	-	-	-	-	-	-	(10,306)	26,857	-	-	-	-	16,551	-	-	4,839	21,390
重估產生之盈餘：																		
- 土地及樓宇	-	-	-	-	-	-	8,943	-	-	-	-	-	-	8,943	-	-	-	8,943
- 可供銷售投資	-	-	-	-	-	-	-	3,449	-	-	-	-	-	3,449	-	-	2,235	5,684
重估土地及樓宇所產生之遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	(2,746)	-	-	-	-	-	-	(2,746)	-	-	-	(2,746)
直接於權益確認之(開支)收入淨額	-	-	-	-	-	-	6,197	(6,857)	29,022	-	-	-	-	28,362	-	-	(116)	28,246
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	843,929	843,929	-	-	46,951	890,880
視作出售及出售聯營公司時轉出	-	-	-	4,987	-	(72)	-	(68)	(1,617)	-	-	-	-	3,230	-	-	-	3,230
出售可供銷售投資時轉出	-	-	-	-	-	-	-	(8,241)	-	-	-	-	-	(8,241)	-	-	-	(8,241)
年度已確認收入及開支總額	-	-	-	4,987	-	(72)	6,197	(15,166)	27,405	-	-	-	843,929	867,280	-	-	46,835	914,115
發行股份：																		
- 轉換可贖回可換股優先股	90	855	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	-	942	-	-	-	-	942
- 根據以股代息方案	3,458	(3,458)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已付分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,191)	(59,191)	-	-	-	-	(59,191)
收購附屬公司權益	-	-	-	4,215	-	-	-	(1,681)	-	-	-	-	3,143	5,677	55,279	-	1,765,646	1,826,602
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(325,106)	(325,106)
以股代息產生之溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,780	17,780	-	-	-	17,780
已付一間上市附屬公司少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,159)	(4,159)
攤估聯營公司收購後儲備變動	-	-	-	(32,134)	-	127	-	-	-	-	-	-	-	(32,007)	-	-	1,075	(30,932)
於二零零七年三月三十一日	187,298	280,179	1,108,927	(81,306)	908	3,525	6,664	(1,588)	53,096	-	868	-	1,251,855	2,810,426	55,279	-	1,506,355	4,372,060
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	8,299	-	-	-	-	8,299	-	-	3,798	12,097
攤估聯營公司收購後儲備變動	-	-	-	-	-	-	-	(57,059)	82,757	-	-	-	-	25,698	-	-	5,999	31,697
重估產生之盈餘：																		
- 土地及樓宇	-	-	-	-	-	-	13,218	-	-	-	-	-	-	13,218	-	-	-	13,218
- 可供銷售投資	-	-	-	-	-	-	-	97,575	-	-	-	-	-	97,575	-	-	41,110	138,685
重估土地及樓宇所產生之遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	(3,007)	-	-	-	-	-	-	(3,007)	-	-	-	(3,007)
直接於權益確認之(開支)收入淨額	-	-	-	-	-	-	10,211	40,516	91,056	-	-	-	-	141,783	-	-	50,907	192,690
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	252,051	252,051	-	-	61,783	313,834
可供銷售投資減值折損	-	-	-	-	-	-	-	20,960	-	-	-	-	-	20,960	-	-	-	20,960
因視作出售而失去附屬公司控制權時轉出	-	-	-	(106)	-	97	-	(617)	(352)	-	-	-	-	(978)	(55,099)	(69)	(2,120,666)	(2,176,812)
視作出售及出售部分權益時：																		
- 附屬公司	-	-	-	(2,580)	-	1,144	-	(7,302)	(6,861)	-	-	-	-	(15,599)	-	-	504,524	488,925
- 聯營公司	-	-	-	646	-	46	-	(349)	(583)	-	-	-	-	(240)	-	-	-	(240)
出售可供銷售投資時轉出	-	-	-	-	-	-	-	(20,183)	-	-	-	-	-	(20,183)	-	-	-	(20,183)
年度已確認收入及開支總額	-	-	-	(2,040)	-	1,287	10,211	33,025	83,260	-	-	-	252,051	377,794	(55,099)	(69)	(1,503,452)	(1,180,826)
確認以股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,768	18,768	-	69	-	-	18,837
確認可換股票據股本部分	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,183	-	-	4,183	-	-	-	-	4,183
發行股份：																		
- 配售股份	30,000	192,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222,000	-	-	-	-	222,000
- 轉換可贖回可換股優先股	102	961	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	-	1,059	-	-	-	-	1,059
- 根據以股代息方案	8,580	(8,580)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 發行紅股	43,480	(43,480)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份之應佔交易成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,794)	-	-	-	(6,794)
已付分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78,043)	(78,043)	-	-	-	(78,043)
轉換一間附屬公司之可換股票據時轉出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(180)	-	4,431	4,251
贖回可贖回可換股優先股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(864)	-	-	864	-	-	-	-	-
以股代息產生之溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,465	46,465	-	-	-	46,465
攤估聯營公司收購後儲備變動	-	-	-	(265)	-	(248)	-	-	-	-	-	-	1,086	573	-	-	(7,334)	(6,761)
於二零零八年三月三十一日	269,460	414,286	1,108,927	(83,611)	908	4,564	16,875	31,437	136,356	4,183	-	-	1,474,278	3,396,431	-	-	-	3,396,431

附註：

- (a) 本集團之實繳盈餘乃指本公司根據一九九二年一月二十四日之公司重組中收購一間附屬公司之股本面值，與本公司作為該項收購之代價而發行之普通股股本面值兩者之差額，及因本公司其他股本重組而產生之股本及儲備變動進賬與董事會不時批准撥往累計虧損之數額。
- (b) 本集團之收購儲備指：
 - (i) 就聯營公司收購附屬公司額外權益而言，本集團所攤佔之公平價值變動金額；
 - (ii) 就聯營公司收購附屬公司而言，本集團所攤佔之公平價值變動金額；及
 - (iii) 本集團增收購附屬公司權益時所產生之公平價值變動金額。
- (c) 其他儲備指適用於本集團聯營公司之中華人民共和國（「中國」）相關法律及法規所規定之法定儲備。

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	324,503	899,575
已根據下列各項作出調整：		
已確認撥備(撥回)：		
– 應收聯營公司及關連公司款項	2,511	2,731
– 應收賬款、訂金及預付款項	(901)	2,301
– 應收貸款	–	(6,773)
物業、廠房及設備之折舊	10,408	10,235
預付租賃款項轉出	2,214	2,214
收購所產生之折讓：		
– 附屬公司權益	–	(370,923)
– 附屬公司之額外權益	–	(189,132)
視作出售及出售附屬公司及聯營公司之淨虧損(收益)	88,660	(1,893)
公平價值變動產生之(收益)虧損：		
– 可換股票據附帶之換股權	(64,396)	32,239
– 衍生金融工具	–	222
– 指定按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產	(11,873)	(12,673)
– 持作買賣投資	(42,150)	(106,842)
– 投資物業	(4,566)	7,018
出售收益：		
– 可供銷售投資	(20,183)	(8,209)
– 物業、廠房及設備	(1,537)	(960)
就以下(撥回)確認之減值折損：		
– 無形資產	(25)	–
– 可供銷售投資	20,960	4,859
– 聯營公司商譽	–	5,155
利息開支	57,040	39,450
以股份付款之開支	18,837	–
攤佔聯營公司業績	(361,914)	(248,742)
未計營運資金變動之經營業務現金流量	17,588	59,852
存貨增加	(104)	(70)
應收賬款、訂金及預付款項減少(增加)	86,339	(85,592)
應收孖展賬戶款項增加	(15,103)	(4,231)
收購持作買賣投資之按金減少	–	(73,289)
應收聯營公司款項增加	(42,365)	(292,708)
應收關連公司款項(增加)減少	(1,895)	131,946
應收貸款減少	2,286	316,509
指定為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產減少	20,768	58,206
持作買賣投資(增加)減少	(33,144)	2,254
應付孖展賬戶款項增加(減少)	1,176	(24,678)
應付賬款及應計開支增加(減少)	53,711	(46,545)
應付聯營公司款項增加	5,103	162,754
應付關連公司款項減少	–	(190,969)
衍生金融工具減少	(222)	(460)
經營業務所產生之現金	94,138	12,979
已收聯營公司股息	35,263	94,963
已付香港利得稅	–	(17)
經營業務所得之現金淨額	129,401	107,925

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資業務			
收購聯營公司額外權益		(351,976)	(25,582)
投資於指定為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產		(158,279)	-
(收購長期投資時支付之按金)／退回			
收購長期投資時支付之按金		(110,000)	45,175
視作出售及出售附屬公司，已扣除出售之現金及現金等值項目	50	(82,751)	-
收購可換股票據		(69,974)	(121,322)
增購可供銷售投資		(67,998)	(11,823)
添置物業、廠房及設備		(21,195)	(7,472)
購入附屬公司，已扣除購入之現金及現金等值項目	51	-	(231,355)
收購附屬公司額外權益		-	(135,974)
增購投資物業		-	(10,358)
出售聯營公司權益所得款項		165,213	-
出售附屬公司部份權益所得款項		131,688	-
出售可供銷售投資所得款項		51,118	29,968
退回收購附屬公司時已支付之按金		20,000	-
出售物業、廠房及設備所得款項		1,857	2,560
投資業務動用之現金淨額		(492,297)	(466,183)
融資業務			
發行股份所得款總額		222,000	-
發行應付可換股票據所得款項總額		200,000	-
發行一間附屬公司股份之所得款項總額		147,900	-
籌取新銀行借款		30,000	-
贖回可贖回可換股優先股		(280,966)	-
已付利息		(46,568)	(27,501)
已付股息		(31,578)	(41,411)
償還銀行借款		(33,612)	(4,775)
支付發行本公司及一間附屬公司股份應佔之交易成本		(12,279)	-
支付發行應付可換股票據應佔之交易成本		(4,579)	-
籌取其他貸款		-	500,000
償還其他貸款		-	(40,000)
已付上市附屬公司少數股東之股息		-	(4,159)
償還融資租約承擔		-	(111)
融資業務所得之現金淨額		190,318	382,043
現金與現金等值項目(減少)增加淨額		(172,578)	23,785
承前現金與現金等值項目		210,705	199,591
匯率變動影響		2,713	(12,671)
結轉現金與現金等值項目		40,840	210,705
現金與現金等值項目結存分析			
短期銀行存款、銀行結存及現金		70,297	282,304
銀行透支		(29,457)	(71,599)
		40,840	210,705

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

1. 概述

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處以及其主要營業地點已於本年報「公司資料」一節作出披露。

綜合財務報表以港元呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司。本公司主要附屬公司及本集團主要聯營公司之主要業務分別載列於附註60及23。

2. 應用新修訂及經修正香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）於二零零七年四月一日或以後開始之本集團財政年度生效之下列新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）：

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港會計準則第7號	金融工具：披露
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估附帶衍生工具
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務申報及減值
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫務股份交易

本集團已追溯應用香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號下之披露規定。去年按香港會計準則第32號呈列之若干資料已予刪除，並於本年度首次呈列按香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之規定編製之相關比較資料。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及修訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32及1號（修訂本）	可沽金融工具及清盤時之責任 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第12號	特許使用權服務安排 ³
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金需求及兩者之互動關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之會計期間生效

² 於二零零九年七月一日或以後開始之會計期間生效

³ 於二零零八年一月一日或以後開始之會計期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或以後開始之會計期間生效

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）或會影響業務合併（指收購日期為二零零九年七月一日或以後開始的首個全年呈報期間開始時或以後的日子）的會計方法。香港會計準則第27號（經修訂）將影響母公司於一間附屬公司的擁有權有變而不會導致失去控制權時的會計處理，有關情況將按股權交易處理。本公司董事預期應用其他新準則或經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團之業績及財務狀況之編製及呈列方式將不會造成任何重大影響。

3. 主要會計政策

除若干物業及金融工具乃以下文所述之會計政策按重估價值或公平價值估量外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則編製。另外，綜合財務報表內已包括香港聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(附屬公司)之財務報表。倘本公司有能力監管該實體之財務及營運政策,以從其活動中獲益,即獲得該實體之控制權。

年內收購或出售附屬公司之業績乃由實際收購日期起或至實際出售日期止(以適用者為準)計入綜合收入報表中。

有需要時,附屬公司之財務報表將予調整,以將其會計政策與本集團其他成員公司一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出在綜合財務報表時均予以對銷。

少數股東於附屬公司之淨資產與本集團之股本權益分開呈列。少數股東權益包括由原業務合併當日該等權益之金額及至合併當日起少數股東攤佔股本權益之變動。倘少數股東攤佔之虧損超越少數股東於附屬公司攤佔之股本權益,除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損,否則該虧損餘額應由本集團承擔。

業務合併

收購附屬公司按收購會計法入賬。收購成本乃按交換日期所給予資產、所產生或承擔之負債及本集團為交換被收購公司之控制權而發行之股本工具及之公平價值,加業務合併直接應佔之成本計算。被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」規定確認條件之可予識別資產、負債及或然負債,須於收購日期按其公平價值計算。

於重新評估後,倘本集團於被收購公司之已可識別資產、負債及或然負債之淨公平價值所佔權益高於業務合併之成本,則該高出數額即時於收入報表確認。

少數股東於被收購方之權益,初步按已確認資產、負債及或然負債之淨公平價值的少數股東比例計算。

收購附屬公司額外權益

收購附屬公司額外權益時,所收購附屬公司之額外權益所佔之相關資產及負債之公平價值及賬面值之間差額乃於資本儲備支銷。收購額外權益所產生之商譽或負商譽乃基於該附屬公司一切可識別資產及負債之公平價值,按所收購額外權益成本及本集團所增加權益之差額計算。

分階段進行之業務合併

倘業務合併透過連續多次之股份購買而涉及超過一次交易,交易成本及交易當日之公平價值資料乃獨立處理以釐定與該宗交易相連之商譽金額。有關原本已持有權益之公平價值調整已以重估儲備之增加列賬。

視作出售及出售附屬公司／聯營公司

視作出售及出售附屬公司／聯營公司時,已出售或視作將予出售之權益所佔之相關資產與負債之賬面值及已付代價(如有)間之差額,乃於綜合收入報表中當作視作出售及出售附屬公司／聯營公司權益之溢利／虧損扣除或計入。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(不包括土地及樓宇)按成本或公平價值扣除繼後累計折舊及累計減值折損列賬。

持有並用作生產或供應商品或服務或作行政管理用途之土地及樓宇,按其重估金額於綜合資產負債表列賬,重估金額乃指於重估日期之公平價值減任何其後之累計折舊及攤銷及任何期後累計減值折損。重估乃定期地進行,令賬面值不會與於結算日使用公平價值釐定之價值有重大差別。

土地及樓宇重估增值乃撥入物業重估儲備,惟若有關盈餘抵銷相同資產以往確認為開支之重估減值,則在此情況下,此項增值中相等於事先被扣除之減值會列入綜合收入報表內。因該等資產重估而減少之賬面淨值若超過物業重估儲備內以往重估同一項資產所產生之結餘(如有),將列為開支。日後該等資產出售或棄置時,有關之重估盈餘會撥入累計溢利。

永久業權土地不作折舊準備。

物業、廠房及設備之成本或公平價值乃採用直線法按其估計可使用年期並考慮其估計殘值計算折舊。

物業、廠房及設備於出售或預期繼續使用該資產時並無未來經濟利益時不再確認。因不再確認資產而產生的溢利或虧損(按該項目之出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算)於不再確認該項目當年之綜合收入報表內確認。

投資物業

投資物業為持作收取租金及／或資本增值之物業。

初始確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接產生之開銷。初始確認後，投資物業乃按其公平價值以公平價值模式計量。投資物業公平價值變化所產生之盈虧，乃於產生時列入該期間之損益。

投資物業於出售或該投資物業永久失去其用途或預期自出售起不再有更多經濟效益時終止確認。因終止確認投資物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額及該物業賬面值之差額計量)於該項目被終止確認時列入該年度收入報表內。

聯營公司權益

聯營公司乃投資者具有重大影響力，惟既非附屬公司亦非合營企業之實體。

聯營公司之業績及資產及負債均採用權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司投資乃按成本值於綜合資產負債表列賬，並就本集團應佔聯營公司溢利或虧損及權益變動(扣除任何已識別之減值折損)之收購後變動作出調整。如本集團之應佔聯營公司虧損相等於或超過其於聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於聯營公司淨投資之任何長期權益)，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表聯營公司支付款項，則就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

收購成本超出本集團攤佔收購當日確認該聯營公司之已識別資產、負債及或然負債之公平價值淨額乃確認為商譽，而此商譽乃計入投資賬面值，並評估作為投資之部份減值。

經重估後，本集團攤佔收購當日確認該聯營公司之已識別資產、負債及或然負債之公平價值淨額超出收購成本之金額乃隨即於溢利或虧損中確認。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，則溢利或虧損將以本集團於相關聯營公司之權益為限進行對銷。

無形資產

獨立購入及無定限可使用年期之無形資產以成本減任何其後累計減值折損(見下文有關有形及無形資產減值折損之會計政策)計值。

不再確認其他無形資產所產生盈虧，按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算，並於不再確認該資產時在收入報表中確認。

金融工具

倘本集團實體訂立金融工具之合約，金融資產及金融負債則須於資產負債表內確認。金融資產及負債初步按公平價值估量。收購或發行金融資產和金融負債(按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本，應於初步確認時加入或從金融資產或金融負債(如適用)之公平價值扣除。直接應佔收購按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產或金融負債之交易成本，即時於溢利或虧損確認。

金融資產

本集團之金融資產乃分類為按公平價值於溢利或虧損列賬(「按公平價值於溢利或虧損列賬」)之金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融資產三類。所有金融資產之日常買賣乃按交易日基準確認及不再確認。日常買賣指須於按市場規則或慣例所確立之時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算於相關期間金融資產之攤銷成本及分配利息收入的方法。實際利率為透過金融資產之預計年期或較短期間(如適用)就估計未來現金收益(包括構成實際利率不可或缺部分之一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)進行折讓之利率。

除指定按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產外，債務工具之收入按實際利率法確認，利息收入計入收益或虧損淨額內。

按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產

按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產分為兩類，包括持作買賣金融資產及於初步確認時指定按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產。

金融資產分類為持作買賣，若：

- 購入之主要目的為於不久將來購回；
- 其為本集團聯管理之財務工具之一部分及已物色組合，並擁有短期獲利之現時實際樣式；或
- 其為不指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

在下列情況下，金融資產(不包括持作買賣之金融資產)可於初始確認時被指定為按公平價值於溢利或虧損列賬：

- 有關指定撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或財務負債各部份或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平價值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上附帶衍生工具之合約其中部份，而香港會計準則第39號容許整份合併合約(資產或負債)將劃分為按公平價值列賬及在收入報表處理之金融資產。

於初始確認後之每個結算日，按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產以公平價值估量，其公平價值之變動於產生期間直接於收入報表內列賬。於溢利或虧損內確認之收益淨額包括就金融資產獲取之股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場並無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，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收存展賬戶款項、應收貸款、銀行結存、應收聯營公司／關連公司款項、可換股票據債項部份)採用實際利率法攤銷成本，並減任何已識別減值折損列賬(見下文有關金融資產減值折損之會計政策)。

本集團所持有之可換股債券乃按負債部份及可換股債券所附帶之換股期權分開呈列。於初始確認時，負債部份指可換股債券公平價值及附帶換股期權公平價值之餘額。於其後期間，負債部份以實際利率法按攤銷成本計量。

可供銷售金融資產

可供銷售金融資產為非衍生項目，乃指定或不劃分為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資。

於初始確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平價值計算。公平價值之變動於權益確認，直至該金融資產被出售或決定被減值，屆時過往於權益賬內確認之累計收入或虧損會自權益剔除，並於溢利或虧損確認(見下文有關金融資產減值折損之會計政策)。

倘可供出售股權投資並無活躍市場之市場報價，其公平價值未能可靠計算，則於初始確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值折損計算(見下文有關金融資產減值折損之會計政策)。

金融資產之減值

金融資產(按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產除外)乃於各結算日評估減值跡象。倘有客觀證據證明，金融資產的估計未來現金流因金融資產首次確認後發生之一件或多件事件而受到影響，則金融資產乃出現減值。

就可供出售股權投資而言，該等投資的公平價值大幅或長期低於其成本，則被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方遇到嚴重財政困難；
- 逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

貿易應收賬款及應收貸款等被評估為非個別減值之若干金融資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收賬款組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾為期30日至90日之信貸期之次數增加，以及與應收賬款逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值折損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益賬內確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值折損額乃計量為資產賬面值與按類同金融資產現市場回報率貼現之估計未來現金流量現值兩者間之差額。此減值折損將不會於繼後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值折損減少，惟貿易應收賬款、應收聯營公司款項、應付關連公司款項及應收貸款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內確認。倘上述結餘被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益賬內。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值折損金額減少，而該減少可客觀地與確認折損後發生之事件有關，則先前確認之減值折損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

可供銷售之股本權益投資之減值折損將不會於以後期間於損益撥回。任何減值折損後之公平價值增加直接於股權確認。就可供出售債務投資而言，倘該投資之公平價值之增加可客觀地與確認減值折損後之事件連上關係，則減值折損將獲撥回。

金融負債及股本權益

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

股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本集團之金融負債一般列為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融負債（衍生工具）及其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算於相關期間金融負債之攤銷成本及分配利息開支的方法。實際利率為透過金融負債之預計年期或較短期間（如適用）就估計未來現金開支（包括構成實際利率不可或缺部分之一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）進行折讓之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

可換股票據及可贖回可換股優先股

集團實體發行之可換股票據及可贖回可換股優先股包括金融負債及股本權益部份，並於初始確認時各自歸類。倘換股期權將透過交換定額現金或其他金融資產，交換固定數目集團實體本身之股本權益工具，則列為股本權益工具。

於初始確認時，負債部份之公平價值乃採用類似之不可換股債務當時之市場利率釐定。發行可換股票據／可贖回可換股優先股所得款項總額與分配至負債部份公平價值之差額，相等於內置認購期權之優先股，可讓持有人將可換股優先股轉換為股本權益，並列入股本權益（可換股票據儲備／優先股儲備）內。

於隨後期間，可換股票據及可贖回可換股優先股之負債部份乃採用實際利率法按經攤銷成本列賬。股本權益部份(相等於可將負債部份轉換為集團實體普通股之內置期權)將繼續列作可換股票據儲備/優先股儲備，直至內置期權獲行使為止(於該情況下，於可換股票據儲備/優先股儲備呈列之結餘將轉撥至股本溢價)。倘該期權於屆滿時仍未行使，於可換股票據儲備/優先股儲備呈列之結餘將轉撥至累計溢利。於期權轉換或屆滿時毋須於溢利或虧損確認收益或虧損。

涉及發行可換股票據/可贖回可換股優先股之交易成本按所得款項總額之分配比例分配至負債及股本權益部份。涉及股本權益部份之交易成本於股本權益直接扣除。涉及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/可贖回可換股優先股之期間內攤銷。

其他金融負債

其他金融負債(包括銀行及其他借款、應付賬款及其他應付款項、應付孖展賬戶款項、應付聯營公司款項)於其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入賬。

衍生金融工具

不符合對沖會計法之衍生金融工具之公平價值變動均視作持作買賣金融資產/負債。衍生工具按公平價值於訂立衍生工具合約日期初次確認，其後按各結算日之公平價值計量，而由此得出之盈虧將即時於損益中確認。

附帶衍生工具

附帶於非衍生主合同之衍生工具乃自有關主合同分開，而當附帶衍生工具之經濟特質及風險與主合同之經濟特質及風險並無密切關係，及主合同並非按公平價值計入損益時，則被視作持作買賣。

不再確認

當自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將不再被確認。於不再確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於權益確認之累計溢利或虧損之總和之間差額，將於溢利或虧損確認。

至於金融負債，惟當其已告失效時(即當於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時)才於本集團之資產負債表中不再確認。不再確認金融負債之賬面值與已付或應付代價之間差額於溢利或虧損確認。

存貨

存貨為製成品，按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本是按先入先出法計算。

折損(不包括商譽)

於每個結算日，本集團會檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定有關資產有否出現任何減值折損之情況。此外，無有限使用年期之無形資產每年及出現可能需作出折損之情況時進行折損測試。如資產之可收回款額估計低於其賬面值，資產之賬面值會削減至其可收回款額。減值折損會即時確認為開支。

如減值折損於其後回撥，資產之賬面值會提高至經修訂之估計可收回款額，惟已提高之賬面值不得高於在過往年度未有就資產確認減值折損之情況下之賬面值。減值折損之回撥會即時確認為收入。

其他資產

其他資產指位於中國土地發展項目之獨家發展權，以及取得可供發展土地之權利。金額乃按成本及可收回淨值之較低者列值。

持作出售非流動資產

如非流動資產及出售集團之賬面值主要可透過出售交易而非持續使用而收回，非流動資產及出售集團則被分類為持作出售，是項條件僅於出售極有可能進行及資產可以現狀供即時出售。

非流動資產分類為持作出售，並以其先前之賬面值與公允價值減出售成本之較低者計算。

收入之確認

收入按已收或應收代價之公平價值估量，代表於日常業務過程中提供商品及服務之應收款項減折扣及與銷售有關之稅項。

出售貨品之收入於貨品付運及其擁有權轉移後確認。

服務收入於提供服務後確認。

出售證券於出售協議成為無條件後確認。

投資之股息收入於本集團收取有關款項之權利確立時確認。

金融資產(不包括按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產)之利息收入參考尚未償還之本金額以適用利率按時間比例計算，該利率乃剛好某項金融資產可以折現於預計年期之估計未來現金收益為該資產賬面淨值之利率。

根據經營租約而收取之租金按有關租期以直線法確認。

因提供以互聯網為基礎之電子交易系統而收取之交易費於交易日期當交易正式執行時確認。

外幣

編製集團旗下個別實體之賬目時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易，按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率重新換算。按公平價值入賬之以外幣列值之非貨幣項目，按釐定其公平價值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本估量之以外幣列值非貨幣項目不予重新換算，惟倘貨幣項目所產生之匯兌差額乃本公司外地業務淨投資之一部份，則匯兌差額直接於綜合財務報表之權益確認。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額，於該等差額產生期間之溢利或虧損確認。重新換算按公平價值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內溢利或虧損，惟重新換算溢利或虧損直接於權益確認之非貨幣項目所產生差額除外，於此情況下，匯兌差額直接於權益確認。

就綜合財務報表之呈列方式而言，本集團海外業務之資產與負債按於結算日適用之匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支則按該年度之平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認為權益之獨立部份(匯兌儲備)。該等匯兌差額於出售海外業務期間之溢利或虧損確認。

稅項

稅項指現時應付稅項所得稅開支及遞延稅項之和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表中所報溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括永不需課稅或扣稅之項目。本集團之本期稅項負債乃按於結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表內資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利相應稅基之差額確認，並以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臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因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臨時差額既不影響應課稅務溢利，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臨時差額而確認，惟倘本集團可令臨時差額對沖及臨時差額有可能未必於可見將來對沖時則作別論。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日進行審閱及扣減，直至未來不可能有足夠的應課稅溢利令有關資產得以全部或部份回收。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收入報表中扣除或計入收入報表。惟倘遞延稅項與直接在股本權益中扣除或計入股本權益之項目有關，則遞延稅項亦會於股本權益中處理。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃之供款當僱員已提供足夠服務年資而享有該供款時列作開支。

借貸成本

一切借貸成本在產生之期間內確認並列為收入報表之財務成本。

租約

倘租約條款將所有權絕大部份風險及收益轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約年期按直線基準在收入報表確認。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作開支。

本集團作為承租人

根據經營租約應付租金於有關租約年期按直線基準在收入報表扣除。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，於租約年期按直線基準扣減租金開支。

租賃土地及樓宇

就租約分類而言，土地及樓宇租約之土地及樓宇部份分開計量，惟倘租金無法於土地及樓宇部份間可靠分配，則整份租賃屆時分類為融資租約，並計入物業、廠房及設備。倘租金於土地及樓宇部份間可靠分配，土地之租賃權益計入經營租約。

以權益結算並以股份支付之交易

授予僱員之購股權

參考於授出日期授出股份之公平價值而釐定所得服務之公平價值，乃確認為所授出股份即時歸屬時於授出日期之開支，並於權益中作出相應增長（購股權儲備）。

行使購股權時，早前已確認之購股權儲備數額將轉換為股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期時仍未獲行使，早前已確認之購股權儲備數額將轉入累計溢利。

授予顧問之購股權

為換取貨品或服務而發行之購股權乃按所獲貨品或服務之公平價值計量，除非公平價值不能可靠計量，則所獲貨品或服務參照獲授購股權之公平價值計量。除非所獲貨品或服務合資格確認為資產，否則其公平價值即時確認為開支。已於權益中作出相應調整（購股權儲備）。

4. 資本風險管理

本集團管理資本，旨在確保本集團實體可按持續基準經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團之整體策略自去年以來一直維持不變。

本集團之資本架構包括淨債務（包括分別載於附註44、45及46之借貸、銀行透支及可換股票據應付款項）、現金及現金等值項目及本公司權益持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及累計溢利。

本公司董事定期檢討資本架構。作為審閱之一部分，董事將考慮資本成本及各類資本相關風險。本集團將透過支付股息及發行新股乃至發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

5. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
按公平價值於溢利或虧損列賬		
持作買賣	33,433	626,649
可換股票據附帶之換股權	1,923	98,466
指定按公平價值於溢利或虧損列賬(見下文)	5,390	147,238
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	554,190	1,473,131
可供銷售金融資產	117,377	1,033,823
金融負債		
衍生金融工具	-	222
攤銷成本	294,979	1,761,370

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應收及應付孖展賬戶款項、應收貸款、短期銀行存款、銀行結存及現金、應收聯營公司／關連公司款項、可換股票據(債項部分)、可換股票據附帶之換股權、可供銷售投資、指定按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產、持作買賣投資、貿易應付賬款、衍生金融工具、可贖回可換股優先股、銀行及其他借貸及應付可換股票據。金融工具詳情於有關附註披露。與這些金融工具有關之風險及如何減輕這些風險之政策載列如下。

管理層管控該等風險，確保適當措施能及時有效地實行。本集團之市場風險承擔及其管控風險之方式並無重大改變。

市場風險

(i) 貨幣風險

若干持作買賣投資及其他應收款項賬面值合共約5,471,000港元(二零零七年：67,482,000港元)以美元計值。由於港元與美元掛鈎，本集團並不預期美元兌港元之匯率不會出現任何重大變動。管理層已密切注視外幣匯兌，務求儘量減輕外幣風險。

(ii) 利率風險

本集團面對公平價值利率風險，與可換股票據定息債項部分、本集團發行之定息應付可換股票據、指定按公平價值於溢利或虧損列賬之定息可換股票據、定息可贖回可換股優先股及定息借貸有關。

本集團亦因應收孖展賬戶款項、銀行存款、應收聯營公司及關連公司款項、應收貸款及安排為浮動利率之借貸及銀行透支而面對現金流量利率風險。

管理層已委聘財資小組密切監察利率變動，並管理其潛在風險。本集團目前並無設立利率對沖政策。然而，管理層注視利率風險，並會於必要時考慮對沖重大利率風險。

本集團就金融負債而面對有之利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。本集團之現金流量利率風險主要集中於香港上海滙豐銀行有限公司報價之港元最優惠貸款利率(「最優惠貸款利率」)及因本集團之港元借貸導致之香港銀行同業拆息(「HIBOR」)以及因本集團之加幣借貸導致之加幣最優惠利率之波動。

敏感度分析

下述敏感度分析根據於結算日之金融工具之利率風險(浮息利率)釐定。該分析乃假設於結算日之尚餘資產及負債乃全年之餘額而編製。增長或降低50個基點乃向主要管理人員在內部報告利率風險所使用的基點，並代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘利率提高／降低50個基點且所有其他變量保持不變，本集團的年度溢利可能增加／減少1,262,000港元(二零零七年：減少／增加1,004,000港元)。

管理層認為，由於年結日風險不反映年內風險，故敏感度分析就利率風險並無代表性。

(iii) 價格風險

本集團因其可供出售投資、持作買賣投資、可換股票據附帶之換股權及若干指定為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產而面對股本權益證券價格風險。管理層密切監察價格風險。本集團之股本價格風險主要涉及在香港聯交所上市之股本工具。

可換股票據附帶之換股權須於結算日按其公平價值確認。倘可換股票據尚未發行，則公平價值之變動於綜合收入報表確認。公平價值之調整將造成正面或負面影響，其中包括可換股票據發行人之股價波動性之變動。

敏感度分析

下述載列有關可供銷售投資、按公平價值在溢利或虧損列賬之投資之敏感度分析根據上市證券之股價風險釐定，假設全部其他變量於報告日期維持不變。

倘各股本工具各自之價格提高／降低5%而所有其他變數不變，本集團之年度溢利應增加／減少1,941,000港元(二零零七年：增加／減少32,555,000港元)，因本集團持作買賣投資、衍生金融工具及若干指定為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產以及由於可供銷售投資公平價值變動，投資儲備之公平價值變動應增加／減少5,869,000港元(二零零七年：增加及減少14,298,000港元)。

下文所載兌換可換股票據附帶之換股權之敏感度分析乃僅基於報告日期可換股票據發行人之股價變動及其波幅釐定。

倘該等可換股票據發行人之股價升高／降低5%而所有其他變數不變，由於可換股票據附帶之換股權之公平價值變動，本集團之年度溢利應增加／減少214,000港元(二零零七年：9,749,000港元)。

管理層之意見為，該敏感度分析就固有市場風險而言不具代表性，蓋此於可換股票據附帶之換股權之公平價值估算中使用之定價模式涉及多重變數，且若干變數乃互相關連。

信貸風險

於二零零八年三月三十一日，本集團在交易方未能履行其責任情況下，有關各類已確認金融資產之最大信貸風險即綜合資產負債表上呈列該等資產之賬面值及附註54所述有關財務擔保及財務支持之或然負債之金額。為盡量降低信貸風險，本集團之管理層負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監管手續，確保就追回過期欠款採取跟進措施。另外，本集團會於每一結算日覆核各銷貨客戶欠債人及可換股票據應收款之可收回款額，確保就未能收回之款項作出恰當減值折損。就此而言，本公司之董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團之信貸風險高度集中於應收兩間關連公司及六間聯營公司貸款分別約為25,000,000港元、7,000,000港元及261,000,000港元。由於彼等財務狀況穩健並於過去有良好付款記錄，董事認為本集團對交易方之信貸風險微不足道。此外，本集團並無高度集中之信貸風險。

另外，由於管理層將定期覆檢該第三方／聯營公司之財政表現，以重新考慮延續有關擔保，故向第三方／聯營公司所作出公司擔保之信貸風險有限。

由於交易方乃具有高信貸評級之銀行及其他金融機構，故流動資金之信貸風險有限。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
指定為按公平價值於溢利或虧損列賬之 金融資產之貸款或應收款		
指定為按公平價值於溢利或虧損列賬之 金融資產之貸款或應收款之賬面值	5,390	147,238

信貸風險變動所涉及公平價值並不重大，因交易方為高信貸評級之金融機構或公司。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監察並維持視作足夠之現金及現金等價物水平，以就本集團營運撥資，並減低現金流量波動之影響。管理層監察借貸之使用，並確保遵守貸款契約。

下表詳述本集團金融負債之餘下合約期限。就非衍生金融負債而言，下表根據金融負債之未貼現現金流量按本集團可能被要求清償之最早日期而編製。表內包括利息及主要現金流量。

就淨額清償之衍生工具而言，已呈列未貼現淨現金(流入)／流出。

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	少於 三個月 或按通知 千港元	三個月至一年 千港元	一至五年 千港元	五年或以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零零八年							
非衍生金融負債							
應付孖展賬戶款項	1.81	1,837	-	-	-	1,837	1,835
應付賬款	-	12,253	-	-	-	12,253	12,253
應付聯營公司款項	-	832	-	-	-	832	832
銀行透支	4.67	29,584	-	-	-	29,584	29,457
借貸—浮動利率	4.09	589	4,218	26,282	38,513	69,602	57,650
應付可換股票據	5.00	2,412	7,236	202,600	-	212,248	192,952
		47,507	11,454	228,882	38,513	326,356	294,979
二零零七年							
非衍生金融負債							
應付孖展賬戶款項	-	6,794	-	-	-	6,794	6,794
應付賬款	-	18,395	-	-	-	18,395	18,395
應付聯營公司款項	-	163,015	-	-	-	163,015	163,015
銀行透支	6.27	71,833	-	-	-	71,833	71,599
借貸—浮動利率	5.46	510,734	14,629	74,410	101,506	701,279	658,450
應付可換股票據	2.00	-	8,355	590,400	-	598,755	556,980
可贖回可換股優先股	3.77	2,697	294,228	-	-	296,925	286,137
		773,468	317,212	664,810	101,506	1,856,996	1,761,370
衍生工具—淨額結算							
期貨	-	222	-	-	-	222	222

(c) 公平價值

本集團金融資產及金融負債之公平價值按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並可於高流動性市場交易之金融資產及金融負債(包括衍生工具)，其公平價值根據市場報價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債(包括衍生工具)之公平價值乃按照公認定價模式，以現金流量貼現分析為基準或採用可觀察之現有市場交易價格或利率作為輸入數據而釐定。就期權之衍生工具而言，其公平價值乃以期權定價模式推測。

董事認為，綜合財務報表中按攤銷成本列賬之本集團主要金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平價值相若。

6. 收入及分部資料

收入意指年內自對外客戶已收及應收之款項淨額。本集團於年內之收入之分析(持續經營業務及終止經營業務)如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務		
出售持作買賣投資之收益淨額	21,975	12,254
公平價值變動產生之收益(虧損)淨額：		
黃金買賣合約	(65)	(303)
衍生金融工具	—	(222)
持作買賣投資	42,150	106,842
按公平價值透過溢利或虧損列賬之金融資產	11,873	12,673
利息收入	71,530	92,377
上市投資之股息收入	1,403	2,384
物業租金收入	1,615	738
其他	5,153	17,317
	<u>155,634</u>	<u>244,060</u>
終止經營業務		
建築材料及機械貿易	2,547	5,177
	<u>158,181</u>	<u>249,237</u>

本年度，收入包括出售持作買賣投資之收益淨額及金融工具(不包括可換股票據附帶之換股權)公平價值變動產生之收益(虧損)淨額。二零零七年，收入已計入出售金融工具所得款項總額約375,305,000港元。本集團已修訂其收入之呈列方式，藉以更恰當反映銷售金融資產之性質及符合市場慣例。比較數字已予重列以符合本年度之呈列方式。

業務分部

就管理而言，本集團現將業務分為五大類，分別為融資、證券投資、其他投資、物業投資及建築材料及機械貿易。該等業務構成本集團申報其主要分部資料之基準。

主要業務如下：

融資	—	貸款融資服務
證券投資	—	證券買賣
其他投資	—	金融工具買賣(持作買賣投資除外)
物業投資	—	物業租賃
建築材料及機械貿易	—	建築材料及機械貿易
未分配分部	—	出租汽車、管理服務及採砂業務

年內，本集團出售彼於從事建築材料及機械貿易業務一間附屬公司之全部權益(附註16)。

截至二零零八年三月三十一日止年度之業務分部資料呈列如下：

	持續經營業務						終止 經營業務	綜合 千港元	
	融資 千港元	證券投資 千港元	其他投資 千港元	物業投資 千港元	未分配 千港元	抵銷 千港元	小計 千港元		建築材料 及機械貿易 千港元
所得款項總額	<u>62,871</u>	<u>628,140</u>	<u>38,813</u>	<u>6,810</u>	<u>7,692</u>	<u>(26,270)</u>	<u>718,056</u>	<u>2,547</u>	<u>720,603</u>
收入									
對外銷售	42,794	65,528	38,070	1,615	7,627	-	155,634	2,547	158,181
分部間銷售	<u>20,077</u>	<u>-</u>	<u>998</u>	<u>5,195</u>	<u>-</u>	<u>(26,270)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總計	<u>62,871</u>	<u>65,528</u>	<u>39,068</u>	<u>6,810</u>	<u>7,627</u>	<u>(26,270)</u>	<u>155,634</u>	<u>2,547</u>	<u>158,181</u>
業績									
分部業績	<u>5,762</u>	<u>63,278</u>	<u>102,326</u>	<u>5,196</u>	<u>990</u>	<u>-</u>	177,552	24	177,576
未分配之企業支出							(69,287)	-	(69,287)
財務成本							(57,040)	-	(57,040)
視作出售及出售附屬公司及 聯營公司之虧損淨額							(88,638)	(22)	(88,660)
攤佔聯營公司業績									
— 攤佔業績							160,939	-	160,939
— 收購聯營公司所產生之折讓							<u>200,975</u>	<u>-</u>	<u>200,975</u>
除稅前溢利							324,501	2	324,503
稅項							<u>(10,669)</u>	<u>-</u>	<u>(10,669)</u>
年度溢利							<u>313,832</u>	<u>2</u>	<u>313,834</u>

分部間之銷售乃按市價或(在無市價可供參考之情況下)按雙方同意及制定之條款收取。

	融資 千港元	證券投資 千港元	其他投資 千港元	物業投資 千港元	建築材料 及機械貿易 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資產負債表							
資產							
分部資產	296,335	36,343	376,830	9,511	-	-	719,019
聯營公司權益							2,745,768
未分配之企業資產							240,745
總資產							3,705,532
負債							
分部負債	-	1,835	-	-	-	-	1,835
未分配之企業負債							307,266
總負債							309,101
其他資料							
資本添置：							
- 分部部分	-	-	-	-	3	-	3
- 未分配企業部份	-	-	-	-	-	-	21,192
物業、廠房及設備之折舊：							
- 分部部分	-	-	-	-	2	-	2
- 未分配企業部份	-	-	-	-	-	-	10,406
轉出預付租賃款項							
- 未分配企業部份	-	-	-	-	-	-	2,214
公平價值變動而產生之收益：							
- 可換股票據附帶之換股權	-	-	64,396	-	-	-	64,396
- 指定為按公平價值於溢利 或虧損列賬之金融資產	-	-	11,873	-	-	-	11,873
- 持作買賣投資	-	42,150	-	-	-	-	42,150
- 投資物業	-	-	-	4,566	-	-	4,566
出售可供銷售投資之收益	-	-	20,183	-	-	-	20,183
可供銷售投資之減值折損	-	-	20,960	-	-	-	20,960

截至二零零七年三月三十一日止年度之業務分部資料呈列如下：

	持續經營業務						終止 經營業務	綜合 千港元	
	融資 千港元	證券投資 千港元	其他投資 千港元	物業投資 千港元	未分配 千港元	抵銷 千港元	小計 千港元		建築材料 及機械貿易 千港元
所得款項總額	69,020	378,643	60,297	5,851	11,048	(36,738)	488,121	5,177	493,298
收入									
對外銷售	53,248	122,364	57,014	738	10,696	-	244,060	5,177	249,237
分部間銷售	15,772	-	15,804	5,113	49	(36,738)	-	-	-
總計	69,020	122,364	72,818	5,851	10,745	(36,738)	244,060	5,177	249,237
業績									
分部業績	24,277	123,724	22,146	(8,511)	3,504	-	165,140	418	165,558
未分配之企業支出							(36,834)	(389)	(37,223)
收購一間附屬公司所產生 之折讓							560,055	-	560,055
財務成本							(39,450)	-	(39,450)
視作出售及出售聯營公司 權益之收益淨額							1,893	-	1,893
攤估聯營公司業績 - 攤估業績							207,221	-	207,221
- 收購聯營公司所產生 之折讓							41,521	-	41,521
除稅前溢利							899,546	29	899,575
稅項							(8,695)	-	(8,695)
年度溢利							890,851	29	890,880

分部間之銷售乃按市價或(在無市價可供參考之情況下)按雙方同意及制定之條款收取。

	融資 千港元	證券投資 千港元	其他投資 千港元	物業投資 千港元	建築材料 及機械貿易 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資產負債表							
資產							
分部資產	358,809	717,461	1,837,036	150,421	846	116,725	3,181,298
聯營公司權益							1,594,047
未分配之企業資產							1,534,864
總資產							6,310,209
負債							
分部負債	-	7,016	10,966	-	-	1,543	19,525
未分配之企業負債							1,918,624
總負債							1,938,149
其他資料							
資本添置：							
- 分部部份	-	-	-	143,000	6	-	143,006
- 未分配企業部份	-	-	-	-	-	-	129,203
物業、廠房及設備之折舊：							
- 分部部份	-	-	-	-	3	-	3
- 未分配企業部份	-	-	-	-	-	-	10,232
轉出預付租賃款項							
- 未分配企業部份	-	-	-	-	-	-	2,214
公平價值變動而產生之收益(虧損)：							
- 可換股票據附帶之換股權	-	-	(32,239)	-	-	-	(32,239)
- 指定為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產	-	-	12,673	-	-	-	12,673
- 持作買賣投資	-	106,842	-	-	-	-	106,842
- 投資物業	-	-	-	(7,018)	-	-	(7,018)
出售可供銷售投資之收益	-	-	8,209	-	-	-	8,209
可供銷售投資之減值折損	-	-	4,859	-	-	-	4,859

地區分部

本集團超過90%之收入乃銷予香港之客戶，因此並無呈列收入之地區分析。

按資產所在地區劃分之分部資產賬面值及資本添置分析如下：

	分部資產賬面值		資本添置	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	659,154	2,756,853	3	143,006
中國	2	346,013	-	-
其他	59,863	78,432	-	-
	719,019	3,181,298	3	143,006

7. 金融工具之收益淨額

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售之收益：						
– 貴金屬	65	1,354	–	–	65	1,354
– 持作買賣投資	21,975	12,254	–	–	21,975	12,254
– 衍生金融工具	(1,794)	954	–	–	(1,794)	954
– 指定為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產(附註)	(745)	5,365	–	–	(745)	5,365
– 可供銷售投資	20,183	8,209	–	–	20,183	8,209
持作買賣投資之股息收入	1,403	2,384	–	–	1,403	2,384
公平價值變動之溢利(虧損)：						
– 可換股票據附帶之換股權	64,396	(32,239)	–	–	64,396	(32,239)
– 衍生金融工具	–	(222)	–	–	–	(222)
– 指定為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產(附註)	11,873	12,673	–	–	11,873	12,673
– 持作買賣投資	42,150	106,842	–	–	42,150	106,842
– 黃金買賣合約	(65)	(303)	–	–	(65)	(303)
	<u>159,441</u>	<u>117,271</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>159,441</u>	<u>117,271</u>

附註：

該金額並無包括所賺取利息(二零零七年：5,365,000港元)。

8. 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
撥回呆壞賬撥備	1,982	7,084	–	–	1,982	7,084
匯兌收益淨額	2,616	15,630	–	–	2,616	15,630
互聯網交易系統之收入	1,722	4,303	–	–	1,722	4,303
其他	3,511	718	–	–	3,511	718
	<u>9,831</u>	<u>27,735</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>9,831</u>	<u>27,735</u>

9. 董事及僱員酬金

已付及應付予八位(二零零七年：九位)董事各人之酬金如下：

(a) 董事酬金

	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	以權益結算 並以股份 支付之款項 千港元	總酬金 千港元
二零零八年						
陳國強	10	3,000	300	2,500	–	5,810
周美華	10	3,000	300	2,250	2,542	8,102
陳國銓	10	1,838	63	1,500	1,134	4,545
陳佛恩	10	600	60	–	2,363	3,033
張漢傑	10	–	–	–	2,363	2,373
卓育賢	200	–	–	–	236	436
李傑華	200	–	–	–	236	436
石禮謙	200	–	–	–	236	436
總額	<u>650</u>	<u>8,438</u>	<u>723</u>	<u>6,250</u>	<u>9,110</u>	<u>25,171</u>
二零零七年						
陳國強	10	3,000	300	2,000	–	5,310
周美華	10	3,000	300	1,500	–	4,810
陳國銓	10	1,838	63	1,000	–	2,911
陳佛恩	10	600	60	–	–	670
張漢傑	10	–	–	–	–	10
卓育賢	200	–	–	–	–	200
李傑華	200	–	–	–	–	200
石禮謙	153	–	–	–	–	153
黃錦昌	91	–	–	–	–	91
總額	<u>694</u>	<u>8,438</u>	<u>723</u>	<u>4,500</u>	<u>–</u>	<u>14,355</u>

(b) 僱員酬金

本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度之五位最高薪人員全為董事(二零零七年：三位董事及兩位僱員)。二零零七年，其餘兩位人士之酬金資料載列如下：

	二零零七年 千港元
薪酬及其他福利	1,903
退休福利計劃供款	57
酌情花紅	800
	<u>2,760</u>

彼等之酬金所屬範圍如下：

	二零零七年 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1
	<u>2</u>

年內，本集團並無向五位最高薪人員(包括董事)支付任何酬金作為本集團邀請彼等加入(或在彼等加入後)之酬勞或作為彼等失去職位之賠償金。此外，年內並無任何董事豁免任何酬金。

10. 減值折損

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就下列各項之已確認減值折損：						
可供銷售投資	20,960	4,859	-	-	20,960	4,859
聯營公司商譽	-	5,155	-	-	-	5,155
	<u>20,960</u>	<u>10,014</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,960</u>	<u>10,014</u>

11. 財務成本

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付以下利息：						
須於五年內全部償還之銀行借款	1,224	2,929	-	-	1,224	2,929
毋須於五年內全部償還之 銀行借款	3,617	3,105	-	-	3,617	3,105
須於五年內全部償還之其他借款	26,367	8,990	-	-	26,367	8,990
應付孖展賬戶款項	4,758	1,798	-	-	4,758	1,798
須於五年內全部償還之應付 可換股票據	14,584	11,681	-	-	14,584	11,681
須於五年內全部償還之可贖回 可換股優先股	6,490	10,947	-	-	6,490	10,947
	<u>57,040</u>	<u>39,450</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,040</u>	<u>39,450</u>

12. 收購一間附屬公司所產生之折讓

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收購所產生之折讓：						
附屬公司權益	-	370,923	-	-	-	370,923
附屬公司額外權益	-	189,132	-	-	-	189,132
	<u>-</u>	<u>560,055</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>560,055</u>

13. 視作出售及出售附屬公司及聯營公司之(虧損)收益淨額

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
視作出售一間附屬公司 部份權益之虧損	(160,483)	-	-	-	(160,483)	-
出售附屬公司部份權益 之虧損淨額	(56,724)	-	-	-	(56,724)	-
視作出售附屬公司之收益	276	-	-	-	276	-
出售一間附屬公司之虧損	-	-	(22)	-	(22)	-
視作出售聯營公司部分權益之 收益淨額	51,738	1,893	-	-	51,738	1,893
出售聯營公司之收益淨額	76,555	-	-	-	76,555	-
	<u>(88,638)</u>	<u>1,893</u>	<u>(22)</u>	<u>-</u>	<u>(88,660)</u>	<u>1,893</u>

年內，附屬公司及聯營公司股權之重大變動如下：

(a) 出售及視作出售本公司當時之附屬公司錦興集團有限公司(「錦興」)權益

- 二零零七年四月，錦興根據配售及認購協議按每股3.40港元價格發行43,500,000股普通股股份，故本集團於錦興之權益由約67.23%減至約57.36%。視作出售錦興部分權益(作為附屬公司)之虧損約160,483,000港元。
- 二零零七年五月，本集團按每股5.00港元價格出售錦興21,000,000股普通股股份，產生出售附屬公司部分權益虧損約80,595,000港元。因此，本集團於錦興之權益進一步減至約50.27%。
- 上述出售事項後，又因若干錦興票據持有人兌換錦興可換股票據，使本集團於錦興之權益再減至約49.54%。錦興亦因而於二零零七年五月十八日起不再為本集團之附屬公司並成為聯營公司。視作出售錦興部分權益所產生之收益約為265,000港元(如附註50所披露)。
- 於結算日，本集團於錦興之權益增加至約49.90%，乃因本集團購買錦興之額外權益及因錦興配發股份及發行代息股份而導致錦興權益攤薄之合併影響。視作出售錦興部分權益(作為聯營公司)之虧損淨額約為6,918,000港元。

(b) 出售及視作出售本公司當時之附屬公司卓施金網有限公司(「卓施」)權益

- 二零零七年五月，本集團出售約6.45%於本公司當時之附屬公司卓施之股本權益，故本集團於卓施之權益減至約50.00004%。該交易中出售卓施權益之收益約為23,871,000港元。
- 二零零七年六月，由於卓施授予之購股權獲行使，本集團於卓施之權益再被攤薄至約49.998%，而卓施亦因而於二零零七年六月十一日起不再為本集團之附屬公司並成為聯營公司。視作出售卓施權益(作為附屬公司)之收益約為11,000港元(附註50)。
- 二零零七年六月十一日後，本公司於卓施之權益進一步減少，乃因配售及認購共1,215,000,000股卓施普通股股份之攤薄影響，產生視作出售聯營公司部分權益收益約62,159,000港元；
- 二零零七年九月，本集團捐贈10,000,000股卓施股份予香港公益金，而捐贈股份之價值約為688,000港元，並以代價約165,343,000港元出售餘下之卓施股份。出售卓施股份之淨收益總額達約76,555,000港元。

經上述連串交易後，本集團於二零零八年三月三十一日已不再持有卓施之任何股權權益。

錦興、卓施及其他已出售附屬公司於各自有關出售日期之資產淨額載列於附註50。

截至二零零七年三月三十一日止年度內，收益淨額乃因行使換股權、發行代息股份、發行新股份及外界人士兌換可換股票據之攤薄影響而被視為出售聯營公司權益所致。

14. 除稅前溢利

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利已扣除：						
員工成本(包括董事酬金)：						
薪金及其他福利						
退休福利計劃供款，扣除本年度 被沒收供款約37,000港元 (二零零七年：無)	30,173	35,089	587	1,092	30,760	36,181
酌情花紅	1,263	406	20	431	1,283	837
以權益結算並以股份支付之款項	10,638	6,627	-	-	10,638	6,627
	12,033	-	-	-	12,033	-
	54,107	42,122	607	1,523	54,714	43,645
核數師酬金	4,258	7,310	-	14	4,258	7,324
已確認為開支之存貨成本	-	-	1,794	3,374	1,794	3,374
轉出預付租賃款項	2,214	2,214	-	-	2,214	2,214
物業、廠房及設備之折舊	10,406	10,232	2	3	10,408	10,235
根據經營租約須作出之最低限度 物業租金付款	1,166	1,533	85	164	1,251	1,697
呆壞賬撥備	3,592	5,343	-	-	3,592	5,343
並已計及：						
出售物業、廠房及設備之收益	1,537	960	-	-	1,537	960
經營租約之物業租金收入，扣除支銷	1,615	738	-	-	1,615	738
撥回無形資產減值折損	25	-	-	-	25	-
	<u>25</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25</u>	<u>-</u>

15. 稅項

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度稅項：						
香港利得稅	10,726	9,920	-	-	10,726	9,920
海外稅項	-	342	-	-	-	342
	10,726	10,262	-	-	10,726	10,262
往年之海外稅項過多撥備	-	(5)	-	-	-	(5)
遞延稅項(附註47)	(57)	(1,562)	-	-	(57)	(1,562)
	<u>(57)</u>	<u>(1,562)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(57)</u>	<u>(1,562)</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	<u>10,669</u>	<u>8,695</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,669</u>	<u>8,695</u>

香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

海外稅項根據有關司法權區之現行稅率計算。

本年度之稅項與綜合收入報表所列除稅前溢利之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利		
持續經營業務	324,501	899,546
終止經營業務	2	29
	<u>324,503</u>	<u>899,575</u>
按香港利得稅率17.5%計算之稅項(二零零七年：17.5%)	56,788	157,426
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	57,348	5,836
在稅務方面毋須課稅之收入之稅務影響	(41,519)	(106,590)
動用先前並未確認之可扣減暫時差額之稅務影響	(4,290)	(5,122)
並未確認之稅項虧損之稅務影響	5,677	7,238
攤佔聯營公司業績之稅務影響	(63,335)	(43,530)
於其他司法權區經營之附屬公司被徵收不同稅率之影響	-	(6,558)
往年稅項撥備過多	-	(5)
年度稅項	<u>10,669</u>	<u>8,695</u>

遞延稅項詳情載列於附註47。

16. 終止經營業務

於二零零七年十月二日，本集團訂立買賣協議，以代價1港元出售其於一間附屬公司Dreyer and Company Limited (「Dreyer」) (進行全部有關建築材料及機械貿易之本集團業務) 之全數股本權益。出售事宜於二零零七年十月二十六日完成，於Dreyer之控制權於當日交予收購方。

來自終止經營業務之本年度溢利分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期間／年度來自建築材料及機械貿易之溢利	24	29
出售建築材料及機械貿易業務之虧損(附註50)	(22)	-
	<u>2</u>	<u>29</u>

建築材料及機械貿易之業績如下：

	二零零七年 四月一日至 二零零七年 十月二十六日 千港元	二零零六年 四月一日至 二零零七年 三月三十一日 千港元
收入	2,547	5,177
銷售成本	(1,794)	(3,374)
毛利	753	1,803
行政開支	(729)	(1,774)
期間／年度溢利	<u>24</u>	<u>29</u>
應佔：		
本公司股權持有人	24	29
少數股東權益	-	-
	<u>24</u>	<u>29</u>

Dreyer於出售日期之資產淨值請參閱附註50。

	二零零七年 四月一日至 二零零七年 十月二十六日 千港元	二零零六年 四月一日至 二零零七年 三月三十一日 千港元
Dreyer之現金流量：		
經營活動所得現金淨額	407	313
投資活動(所用)所得現金	(3)	5
融資活動所用現金	(271)	—
現金流量淨額	<u>133</u>	<u>318</u>
17. 分派		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內確認分派予本公司股權持有之股息：		
二零零七年末期股息— 每股普通股2.0港仙 (二零零七年：二零零六年1.7港仙)	43,480	31,237
二零零八年中期股息— 每股普通股1.3港仙 (二零零七年：二零零七年 1.5港仙)	<u>34,563</u>	<u>27,954</u>
	<u>78,043</u>	<u>59,191</u>
年內建議派付之股息：		
擬付二零零八年末期股息— 每股普通股0.3港仙 (二零零七年：二零零七年2.0港仙)	<u>8,084</u>	<u>43,480</u>
年內已付股息中，約有46,465,000港元(二零零七年：17,780,000港元)乃根據本公司於二零零七年十月十六日及二零零八年一月三十一日就二零零七年末期股息及二零零八年中期股息以通函通知之本公司以股代息方案以普通股支付。		
建議派付之截至二零零八年三月三十一日止年度末期股息，將以現金派付，並已參考本報告書日期已發行普通股2,694,605,269股計算。		
於二零零七年十一月五日，本公司發行紅股予本公司普通股股東，基準為於二零零七年十月十五日每持有五股普通股獲發一股新普通股。		
此外，董事會又建議發行紅利認股權證，基準為於二零零八年十月二十日每持有五股本公司普通股可獲發一份認股權證，初步認購價為每股普通股0.22港元(可予以調整)，行使期為一年。		
18. 每股盈利		
來自持續經營業務及終止經營業務		
本公司之股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下資料計算：		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司股權持有人應佔年度溢利以計算每股基本盈利	252,051	843,929
潛在攤薄普通股之效應：		
財務成本須按應付可換股票據作出調整	5,851	—
財務成本須按可贖回可換股優先股作出調整	6,490	10,947
攤佔聯營公司及附屬公司業績須按其攤薄後 每股盈利作出調整	<u>(7,036)</u>	<u>(28,587)</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>257,356</u>	<u>826,289</u>

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,542,782,838	2,218,705,720
潛在攤薄普通股之效應：		
購股權	13,737	—
可贖回可換股優先股	191,768,457	326,156,885
可換股票據應付款項	130,974,065	—
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>2,865,539,097</u>	<u>2,544,862,605</u>

兩個年度用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目均因二零零七年十一月五日之紅股發行而已予調整。

來自持續經營業務

本公司之股權持有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃按以下資料計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司之股權持有人應佔年度溢利	252,051	843,929
減：終止經營業務之年內每股盈利	(2)	(29)
計算持續經營業務每股基本盈利之盈利	252,049	843,900
潛在攤薄普通股之效應：		
財務成本須按應付可換股票據作出調整	5,851	—
財務成本須按可贖回可換股優先股作出調整	6,490	10,947
攤佔聯營公司及附屬公司業績須按其攤薄後每股盈利作出調整	(7,036)	(28,587)
計算持續經營業務每股攤薄盈利之盈利	<u>257,354</u>	<u>826,260</u>

上文詳述之每股基本及攤薄盈利所用之單位相同。

來自終止經營業務

該兩個年度來自終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為微不足道，乃參照於該年度來自終止經營業務之溢利2,000港元（二零零七年：29,000港元）及上文就每股基本及攤薄盈利詳述之單位計算。

19. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	廠房、 機器及 辦公室設備 千港元	遊艇及 汽車 千港元	傢具及 裝置 千港元	採砂船 千港元	總額 千港元
成本或估值						
於二零零六年四月一日	35,261	3,416	17,700	8,138	–	64,515
匯兌調整	365	8	(27)	20	2,286	2,652
添置	–	300	6,022	1,150	–	7,472
收購附屬公司時購入	–	32	1,438	1,075	119,192	121,737
出售	–	(94)	(6,541)	(329)	–	(6,964)
重估增值	8,398	–	–	–	–	8,398
於二零零七年三月三十一日	44,024	3,662	18,592	10,054	121,478	197,810
匯兌調整	3,757	69	169	165	1,923	6,083
添置	–	330	20,329	536	–	21,195
視作出售及出售附屬公司 權益	–	(425)	(3,250)	(2,482)	(123,401)	(129,558)
出售	–	(370)	(4,875)	(246)	–	(5,491)
重估增值	12,383	–	–	–	–	12,383
於二零零八年三月三十一日	60,164	3,266	30,965	8,027	–	102,422
包括：						
按成本	–	3,266	30,965	8,027	–	42,258
按二零零八年之估值	60,164	–	–	–	–	60,164
	60,164	3,266	30,965	8,027	–	102,422
折舊						
於二零零六年四月一日	–	1,492	10,010	2,178	–	13,680
匯兌調整	–	6	14	19	–	39
本年度準備	545	677	2,717	1,543	4,753	10,235
出售後抵銷	–	(94)	(5,091)	(179)	–	(5,364)
重估時轉歸	(545)	–	–	–	–	(545)
於二零零七年三月三十一日	–	2,081	7,650	3,561	4,753	18,045
匯兌調整	1	63	113	155	–	332
本年度準備	834	637	3,658	1,581	3,698	10,408
視作出售及出售附屬公司 權益時抵銷	–	(222)	(286)	(19)	(8,451)	(8,978)
出售時抵銷	–	(196)	(4,800)	(175)	–	(5,171)
重估時轉歸	(835)	–	–	–	–	(835)
於二零零八年三月三十一日	–	2,363	6,335	5,103	–	13,801
賬面值						
於二零零八年三月三十一日	60,164	903	24,630	2,924	–	88,621
於二零零七年三月三十一日	44,024	1,581	10,942	6,493	116,725	179,765

上述物業、廠房及設備以直線法折舊，年率如下：

永久業權土地	無
樓宇	2%–5%
廠房、機器及辦公室設備	10%–33 $\frac{1}{3}$ %
遊艇及汽車	20%–33 $\frac{1}{3}$ %
傢具及裝置	10%–33 $\frac{1}{3}$ %
採砂船	10%

於二零零八年三月三十一日，本集團之土地及樓宇已由獨立合資格專業物業估值師漢華評值有限公司及永利行評值顧問有限公司按直接比較法予以重估。漢華評值有限公司及永利行評值顧問有限公司與本集團概無關連。有關重估產生重估盈餘約為13,218,000港元並已撥入本集團之物業重估儲備。

本集團所持土地及樓宇於結算日之賬面值包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
加拿大永久業權物業	48,164	31,624
位於香港之樓宇	12,000	12,400
	<u>60,164</u>	<u>44,024</u>

於二零零八年三月三十一日，倘本集團之土地及樓宇按原值減累積折舊列賬，則賬面值應約為37,458,000港元(二零零七年：35,213,000港元)。

20. 投資物業

	千港元
公平價值	
於二零零六年四月一日	4,016
匯兌調整	65
收購附屬公司時購入	143,000
添置	10,358
於綜合收入報表確認之公平價值減少淨額	<u>(7,018)</u>
於二零零七年三月三十一日	150,421
匯兌調整	524
視作出售及出售附屬公司權益	(146,000)
於綜合收入報表確認之公平價值增加淨額	<u>4,566</u>
於二零零八年三月三十一日	<u>9,511</u>

於二零零八年三月三十一日，本集團投資物業之公平價值按永利行評值顧問有限公司於該日之估值計算。該公司為香港估值師學會會員，並具有評估相關地區同類物業之適當資格及近期經驗。有關估值乃以直接比較法計值並已參考同類物業之市場交易價。

本集團所有以經營租約持有之物業權益用作賺取租金或資本增值，有關權益以公平價值模式計量並列作投資物業且按此入賬。投資物業指香港境外之永久業權物業。

21. 預付租賃款項

本集團之預付租賃款項包括於香港按中期租約持有之租賃土地，就呈報目的分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產	85,223	87,437
流動資產	2,214	2,214
	<u>87,437</u>	<u>89,651</u>

22. 無形資產

無形資產指無限年期於香港及中國會所會籍。董事已審閱無形資產之賬面值並認為，因市場環境使然，並無於綜合收入報表中確認兩個年度之減值折損。

23. 聯營公司權益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
攤佔聯營公司之資產淨值：		
於香港上市	2,740,309	997,900
於海外上市	4,282	271,506
非上市	-	324,641
商譽(下文附註(a))	1,177	-
	<u>2,745,768</u>	<u>1,594,047</u>
上市證券市值：		
香港	1,166,454	1,477,663
海外	378,927	362,788
	<u>1,545,381</u>	<u>1,840,451</u>

附註：

- (a) 聯營公司權益之成本包括因收購或視為收購產生之商譽1,177,000港元(二零零七年：零港元)。

	千港元
成本	
於二零零六年四月一日	3,265
因收購或視為收購聯營公司權益而產生	<u>1,890</u>
於二零零七年三月三十一日	5,155
因收購聯營公司權益而產生	<u>1,177</u>
於二零零八年三月三十一日	<u>6,332</u>
折損	
於二零零六年四月一日	-
本年度確認	<u>5,155</u>
於二零零七年三月三十一日	5,155
本年度確認	<u>-</u>
於二零零八年三月三十一日	<u>5,155</u>
賬面值	
於二零零八年三月三十一日	<u>1,177</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>-</u>

(b) 本集團主要聯營公司於二零零八年及二零零七年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	上市地點	成立地點/ 註冊地點	主要 營運地點	本集團所持已發行 股本百分比		主要業務
				二零零八年 %	二零零七年 %	
Burcon NutraScience Corporation	加拿大 及德國	加拿大	加拿大	24.89	25.46	投資持控經營發展商用 芥花籽蛋白業務之 公司
匯中興業有限公司 (附註(i))	不適用	香港	香港	50.00	50.00	物業投資
保華集團有限公司 (「保華」)	香港	百慕達	香港	26.84	26.97	投資持控經營港口及 基建項目發展投資、 物業發展及投資、 庫務投資、工程及 物業相關服務
錦興	香港	百慕達	香港	49.90	不適用 (附註(ii))	證券買賣、工業化供水 業務、持有採砂船及 其他策略投資
永安旅遊(控股) 有限公司 (「永安旅遊」) (附註(iii))	香港	百慕達	香港	14.22 (附註(iv))	22.23	投資持控附屬公司主要 經營提供旅行團、 旅遊及其他相關服務、 於香港經營酒店業務及 證券買賣
德祥地產集團有限公司 (「德祥地產」)	香港	百慕達	香港	6.53 (附註(iv))	-	於澳門、中國及香港之 物業發展及投資以及 經營高爾夫球度假村及 消閒業務、證券投資及 貸款融資服務
普威集團有限公司	新加坡	新加坡	新加坡	不適用 (附註(v))	26.30	供應家用消費品
杭州中策橡膠有限公司	不適用	中國	中國	不適用 (附註(v))	26.00	製造輪胎

上述所有聯營公司均由本公司間接持有。

附註：

- (i) 如附註39所披露，該公司由本集團於二零零八年四月一日出售並於綜合資產負債表中列作持作銷售非流動資產。
- (ii) 如附註13所披露，錦興於二零零七年五月十八日起不再為本公司之附屬公司。
- (iii) 永安旅遊為在香港聯交所上市之公司，其財政年度年結日為十二月三十一日。由於本集團僅可取得及使用永安旅遊公開之財務資料，故本集團就其所持永安旅遊權益股份之權益於採用權益會計法時已使用永安旅遊截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表。因此，本集團攤佔永安旅遊於二零零八年三月三十一日淨資產及權益乃分別按永安旅遊於二零零七年十二月三十一日之淨資產及至二零零七年十二月三十一日之業績計算。
- (iv) 董事認為，本集團有委派代表加入該等聯營公司之董事會，並能對該等聯營公司之財務及營運政策行使重大影響力。
- (v) 由於錦興於二零零七年五月十八日起不再為本公司之附屬公司，故該等公司亦不再為本集團之聯營公司。

(c) 本集團聯營公司之概要財務資料如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總資產	24,019,426	18,638,321
總負債	(11,624,124)	(11,429,865)
資產淨值	<u>12,395,302</u>	<u>7,208,456</u>
本集團攤佔聯營公司之資產淨值	<u>2,744,591</u>	<u>1,594,047</u>
收入	5,689,205	9,827,896
年度溢利	<u>551,619</u>	<u>819,856</u>
本集團攤佔聯營公司之年度業績	<u>160,939</u>	<u>207,221</u>

24. 可換股票據之(債項部份)及可換股票據之附帶換股權

	債項部份		附帶換股權	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
下列公司所發出之可換股票據：				
錦興(下文附註(a))	154,821	—	489	—
德祥地產(下文附註(b))	25,734	23,848	1,434	1,754
永安旅遊(下文附註(c))	—	250,456	—	44,642
	<u>180,555</u>	<u>274,304</u>	1,923	46,396
其他可換股票據之附帶換股權， 其中債項部分指定為可供 銷售投資(附註28)			—	52,070
			<u>1,923</u>	<u>98,466</u>

附註：

- (a) 此2厘可換股票據乃由錦興發行(「錦興票據」)，本金額分別為19,500港元、94,801,560港元及95,138,660港元，到期日分別為二零一一年六月十二日、十六日及二十二日，授權票據持有人按初步換股價每股9港元(可予調整)轉換為錦興股份，惟換股價其後因錦興於二零零七年六月六日及二零零七年九月二十四日發行紅股而調整至0.67港元。到期時，除非先前贖回，錦興須按錦興票據本金額連應計利息贖回錦興票據。
- (b) 此1厘可換股票據乃德祥地產發行(「德祥地產票據」)，本金金額為30,000,000港元，以使德祥地產票據之持有人有權以初步換股價每股0.7港元兌換為德祥地產股份。除非先前兌換，德祥地產須以贖回價(即德祥地產票據本金額之110%另加應計利息)於二零一一年六月十四日贖回德祥地產票據。
- (c) 於二零零七年三月三十一日由錦興持有之2厘該等可換股票據乃由永安旅遊發行(「永安旅遊票據」)，總本金額300,000,000港元，授權永安旅遊票據並以初步換股價每股0.79港元(可予調整)轉換為永安旅遊股份。除非被永安旅遊事先換股或失效，永安旅遊須於二零一一年六月七日以永安旅遊票據本金額之110%贖回永安旅遊票據。永安旅遊票據已因視作出售於錦興權益而被出售。

於首次確認時，本集團分類可換股票據之債項部份為貸款及應收款項，而附帶換股權則視為持作買賣並按公平價值確認。該等可換股票據附帶之換股權於初步確認時之公平價值由本公司董事於參考與本集團概無關連之獨立專業估值師漢華評值有限公司使用Black-Scholes期權定價模式所進行之估值後釐定。Black-Scholes期權定價模式中採用以評估可換股票據附帶之換股權價值之方法及假設詳情如下：

	二零零七年 三月三十一日	二零零八年 三月三十一日
錦興票據		
股價	不適用	0.129港元
換股價	不適用	0.67港元
波幅	不適用	55.19%
孳息率	不適用	10.30%
換股權壽命	不適用	3.2年
無風險率	不適用	1.53%
德祥地產票據		
股價	0.41港元	0.238港元
換股價	0.70港元	0.70港元
波幅	49.20%	84.73%
孳息率	零	零
換股權壽命	3.37年	2.56年
無風險率	3.93%	1.39%
永安旅遊票據		
股價	0.60港元	不適用
換股價	0.79港元	不適用
波幅	89.00%	不適用
孳息率	零	不適用
換股權壽命	3.35年	不適用
無風險率	3.96%	不適用

25. 收購附屬公司之按金

錦興根據有條件協議收購Goal Wisdom Limited之全部股本權益並支付於二零零七年三月三十一日之按金，代價為50,000,000港元。Goal Wisdom Limited為投資控股公司，其附屬公司從事飲食及娛樂及相關管理業務。由於尚未達成若干條件，包括有關Goal Wisdom Limited之附屬公司獲轉讓一幅位於中國之土地之土地使用權，故該項收購已於年內被撤銷，而20,000,000港元亦全數退回本集團。

26. 收購長期投資之按金

此乃錦興之若干附屬公司於二零零七年三月三十一日之所付按金，以收購一個主要於中國從事港口業務之非上市投資項目之股本權益。及作為根據若干有條件協議收購供水業務、採砂船業務及河砂開採權業務若干權益之投標按金。

27. 收購物業權益所付款項

錦興若干附屬公司已根據有條件協議支付首期款項58,000,000人民幣（相當於58,830,000港元），該協議乃關於收購上海若干物業之權益，總代價為450,000,000人民幣（相當於424,528,000港元）。

28. 可供銷售投資

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按公平價值：		
上市投資：		
– 於香港上市之股本證券	75,579	257,552
– 於其他地方上市之股本證券	18,316	28,315
非上市股本證券(下文附註(a))	23,482	–
非上市債務證券(下文附註(b))	–	704,067
	117,377	989,934
按成本減折損		
非上市股本證券，(下文附註(c))	–	43,889
	117,377	1,033,823

年內，香港上市之股本證券之減值折損20,960,000港元(二零零七年：4,859,000港元)已直接於綜合收入報表內確認。

附註：

- (a) 此指於Shikumen Offshore Feeder Fund之投資，該基金由Shikumen Capital Management Limited管理。該投資之公平價值乃參考對手金融機構提供之估值釐定，而此乃根據基金之股本證券股價等輸入數據計算。
- (b) 於二零零七年三月三十一日，錦興所持有之債務證券包括以下條款之指定為可供銷售投資之可換股票據之債項部分：

發行人(可換股票據)	本金額 千港元	到期日	票息率 %	贖回額	於二零零七年 三月三十一日 之實際利率 %
德祥地產(德祥地產票據2010)	330,000	二零一零年八月十日	–	本金額之110%	8.33
德祥地產(德祥地產票據2011)	270,000	二零一一年六月十四日	1.00	本金額之110%	8.63
漢傳媒集團有限公司 (「漢傳媒」)(漢傳媒票據2010)	170,000	二零一零年八月九日	–	本金額之110%	10.00
和記行(集團)有限公司 (「和記行」)(和記行票據)	30,000	二零零八年九月五日	7.25	本金額之100%	10.00
泛海國際有限公司 (泛海國際票據)	19,000	二零零九年五月十四日	4.00	本金額之100%	9.25

所有該等公司乃公眾有限公司，其股份於香港聯交所上市。

債項部分之公平價值乃按約定未來現金流量之現在值(按所需收益率貼現，於二零零七年三月三十一日介乎8.3%至10%)計算，而所需貼現率則參考可換股票據發行人之信貸評級及剩餘到期日釐定。

於二零零七年三月三十一日相應換股權部份之公平價值約為52,070,000港元(附註24)。

- (c) Black-Scholes期權定價模式乃用以評估可換股票據換股權部分之價值。各可換股票據於模式中輸入之數據如下：

德祥地產票據2010

股價	0.41港元
換股價	0.44港元
波幅	49.28%
孳息率	零
換股權壽命	1.68年
無風險率	3.79%

德祥地產票據2011

股價	0.41港元
換股價	0.70港元
波幅	49.20%
孳息率	零
換股權壽命	3.37年
無風險率	3.93%

漢傳媒票據2010

股價	0.69港元
換股價	4.06港元
波幅	66.83%
孳息率	零
換股權壽命	3.36年
無風險率	3.93%

和記行票據

股價	0.47港元
換股價	1港元
波幅	72.15%
孳息率	零
換股權壽命	1.44年
無風險率	3.79%

泛海國際票據

股價	0.25港元
換股價	0.28港元
波幅	41.62%
孳息率	1.99%
換股權壽命	1.06年
無風險率	3.76%

29. 其他資產

於二零零七年三月三十一日之其他資產代表錦興若干附屬公司已向中國政府支付之款項，以擁有位於中國珠海市斗門區珠海市龍山智業產業園的一幅土地及發展項目的專屬開發權利。錦興之附屬公司還有權將此權利按雙方協議的金額出售給其他投資者。

30. 應收賬款、訂金及預付款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款	7,346	16,115
減：呆賬撥備	—	(2,223)
	<u>7,346</u>	<u>13,892</u>
其他應收賬款、訂金及預付款項	2,487	391,419
減：呆賬撥備	(935)	(1,282)
	<u>1,552</u>	<u>390,137</u>
	<u>8,898</u>	<u>404,029</u>

於二零零七年三月三十一日之其他應收賬款包括錦興於二零零六年一月十九日就出售以「Memorex®」商名經銷電腦相關產品業務之應收代價33,000,000美元(相等於256,047,000港元)。

物業投資業務產生之應收貿易賬款須按月預付，而本集團就其他應收貿易賬款授出之信貸期一般由30日至90日(二零零七年：30日至90日)不等。

應收貿易賬款於報告日之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款		
0 – 30日	7,338	7,018
31 – 60日	3	28
61 – 90日	3	1
超過90日	2	6,845
	<u>7,346</u>	<u>13,892</u>

接受任何新客戶前，本集團將評估潛在客戶之信貸質素並界定客戶之信貸限額。客戶之限額乃每年檢討兩次。90%以上應收貿易賬款為無過期或折損者及信貸評級佳。

本集團之應收貿易賬款項結餘包括於報告日期已過期之總賬面值2,000港元(二零零七年：6,845,000港元)之應收賬款，而本集團並無就此計提減值折損。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等應收款項之平均賬齡介乎90日至120日(二零零七年：介乎90日至240日)不等。

本集團已就365日以上之所有應收款項計提全數撥備，因據過往經驗，過期365日以上之應收款項一般都不可收回。

呆賬撥備之變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初之結餘	2,223	–
應收款項之已確認減值折損	884	2,223
撥回之減值折損	(1,438)	–
視作出售及出售附屬公司權益	(1,669)	–
年末之結餘	<u>–</u>	<u>2,223</u>

於二零零七年三月三十一日，呆賬撥備中包括個別減值之應收貿易賬款總結餘2,223,000港元，屬陷入嚴重財困類。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

其他應收賬款撥備變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初之結餘	1,282	1,204
已確認減值折損	197	389
撥回之減值折損	(544)	(311)
年末之結餘	<u>935</u>	<u>1,282</u>

呆賬撥備中包括個別有減值之應收貿易賬款總結餘935,000港元(二零零七年：1,282,000港元)，屬陷入嚴重財困類。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

31. 應收／應付孖展賬戶款項

應收／應付孖展賬戶款項以浮動息率計息，介乎1.17%至5.63%(二零零七年：0.5%至5.138%)年息不等。

32. 收購持作買賣投資之按金

於二零零七年三月三十一日之按金乃由錦興支付以收購在美國場外櫃檯交易系統上市之股本證券。

33. 應收聯營公司款項

有關款項乃無抵押、須應要求償還及免息，惟約238,430,000港元(二零零七年：88,000,000港元)乃按香港最優惠港元貸款利率加2厘之年息介乎7.25%至9.75%計息(二零零七年：介乎9.75%至10%)。

批出任何新貸款予聯營公司前，本集團將評估潛在借款人之信貸質素並界定個別人士之信貸限額。董事將時刻評估給予聯營公司貸款之可收回性。全部應收聯營公司款項並無過期或減值及具最佳信貸評級。

本集團已就款項約2,578,000港元(二零零七年：2,456,000港元)作全數撥備。撥備變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初之結餘	2,456	2,255
已確認減值折損	122	201
年末之結餘	<u>2,578</u>	<u>2,456</u>

呆賬撥備中包括個別有減值之應收聯營公司款項總結餘2,578,000港元(二零零七年：2,456,000港元)，屬陷入嚴重財困類。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

34. 應收關連公司款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
德祥地產	-	1,055
漢傳媒	6,753	6,207
年末之結餘	<u>6,753</u>	<u>7,262</u>

本公司一名董事於上述關連公司有重大影響力。漢傳媒為本集團之所投資公司。

有關款項乃並無抵押、賬齡為一年內、須於一年內償還及免息，惟約5,742,000港元(二零零七年：5,742,000港元)按浮動利率年息介乎7.25%至9.75%計息(二零零七年：介乎9.75%至10%)。

批出任何新貸款予關連公司前，本集團將評估潛在借款人之信貸質素並界定個別人士之信貸限額。董事將時刻評估應收關連公司款項之可收回性。全部應收關連公司款項並無過期或減值及具最佳信貸評級。

本集團已作出約26,683,000港元(二零零七年：24,294,000港元)之全數撥備。撥備變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初之結餘	24,294	21,764
已確認減值折損	2,389	2,530
年末之結餘	<u>26,683</u>	<u>24,294</u>

呆賬撥備中包括個別有減值之應收關連公司款項總結餘26,683,000港元(二零零七年：24,294,000港元)，屬陷入嚴重財困類。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

35. 應收貸款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已抵押(下文附註(a))	-	308,549
無抵押(下文附註(b))	26,898	33,898
	26,898	342,447
減：已確認減值折損	(1,898)	(1,898)
	25,000	340,549

應收貸款撥備之變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初之結餘	1,898	8,671
撥回之減值折損	-	(6,773)
年末之結餘	1,898	1,898

批出任何新貸款予新借款人前，本集團將評估潛在借款人之信貸質素並界定個別人士之信貸限額。董事將時刻評估應收貸款之可收回性。全部應收貸款並無過期或減值及具最佳信貸評級。

呆賬撥備中包括個別有減值之應收貸款總結餘1,898,000港元(二零零七年：1,898,000港元)，屬陷入嚴重財困類。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

附註：

- (a) 於二零零七年三月三十一日之金額乃由錦興借出，並以(i)土地／物業持有公司之股份；(ii)若干從事成衣製造之附屬公司之股權；及(iii)上市證券投資作為抵押。
- 應收貸款按最優惠借貸利率加2厘至3厘之年利率介乎9.75%至11%計息，並須於一年內償還。
- (b) 有關款項乃無抵押，按最優惠借貸利率加3厘(二零零七年：最優惠借貸利率加2厘至3厘)之年利率介乎7.25%至10.75%(二零零七年：9.75%至11%)計息，並須於結算日起計一年內償還。

36. 指定為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股本掛鈎票據(下文附註(a))	5,390	24,689
可換股票據(下文附註(b))	-	122,549
	5,390	147,238

附註：

- (a) 股本掛鈎票據代表計息票據，所支付之利息乃按相關資產擔保的投資組合之年度回報率計算，並有提早贖回之選擇。本集團所持各股本掛鈎票據均包含一項或以上嵌入式衍生工具。因此，本集團將全部股本掛鈎票據列為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產。
- 股本掛鈎票據之公平價值乃參考交易方金融機構提供之估值釐定，估值則根據票據掛鈎之相關股價／指數之波幅等輸入數據計算。
- (b) 於二零零七年三月三十一日之金額為由錦興持有之美亞娛樂資訊集團有限公司(「美亞可換股票據」)及嘉禾娛樂事業(集團)有限公司(「嘉禾可換股票據」)本金額分別為50,000,000港元及50,000,000港元之可換股票據。本集團將該等投資指定為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產。

Black-Scholes期權定價模式中採用以評估指定為按公平價值於二零零七年三月三十一日之溢利或虧損列賬之可換股票據附帶之換股權之公平價值，所涉及假設詳情如下：

美亞可換股票據

股價	0.35港元
換股價	0.44港元
波幅	64.58%
孳息率	0.37%
換股權壽命	1.18年
無風險率	3.76%

嘉禾可換股票據

股價	3.2港元
換股價	2.2港元
波幅	61.3%
孳息率	零
換股權壽命	1.39年
無風險率	3.79%

於二零零七年三月三十一日，債項部分之公平價值乃根據按規定收益率9.75%貼現之約定未來現金流量來源之現值計算，此乃參考可換股票據發行人之信貸評級及票據之剩餘到期日釐定。

37. 持作買賣投資

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市股本證券，按公平價值：		
– 於香港上市	32,138	594,645
– 於其他地方上市	1,295	32,004
	<u>33,433</u>	<u>626,649</u>

38. 短期銀行存款及銀行結存

短期銀行存款及銀行結存以市動通行利率計息，年息介乎0.7%至6.05%（二零零七年：2.75%至5.1%）。

39. 分類為持作銷售之非流動資產

二零零八年四月一日，本集團訂立有關出售本集團於聯營公司匯中興業有限公司（「匯中興業」）50%股本權益連股東貸款30,313,000港元予一第三方之買賣協議（「匯中興業協議」），代價為145,000,000港元。該交易已於匯中興業協議日期之同日完成，投票權亦轉移給收購人。

出售匯中興業之磋商於年內開展。於二零零八年三月三十一日本集團於匯中興業之權益（包括其應收款）為59,482,000港元已列作持作銷售之非流動資產，及於資產負債表獨立呈列。

40. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支中包括約4,299,000港元（二零零七年：18,396,000港元）之應付貿易賬款，於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易賬款		
0 – 30日	138	18,320
31 – 60日	4,161	47
超過90日	–	29
	<u>4,299</u>	<u>18,396</u>

41. 應付聯營公司款項

有關款項乃無抵押、免息及須按通知償還。

42. 衍生金融工具

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
衍生金融負債 – 期貨	–	222

於二零零七年三月三十一日之期貨指本集團於一海外股票市場指數之投資，於二零零七年六月七日屆滿。

43. 可贖回可換股優先股

可贖回可換股優先股之負債部分於本年度及以往年度之變動載列如下：

	千港元
於二零零六年四月一日，列為非流動負債	286,811
財務成本	10,947
以股息方式支付利息	(10,679)
於二零零六年十二月六日轉換	(942)
於二零零七年三月三十一日，列為流動負債	286,137
財務成本	6,491
以股息方式支付利息	(10,602)
於二零零七年八月七日轉換	(1,060)
於二零零七年十一月五日贖回	(280,966)
於二零零八年三月三十一日	–

已發行及繳足之可贖回可換股優先股數目如下：

	股份數目
於二零零六年四月一日	266,952,000
於二零零六年十二月六日轉換	(890,000)
於二零零七年三月三十一日	266,062,000
於二零零七年八月七日轉換	(1,000,000)
於二零零七年十一月五日贖回	(265,062,000)
於二零零八年三月三十一日	–

可贖回可換股優先股之贖回值為每股優先股1.06港元，於香港聯交所上市及於二零零七年十一月五日全數贖回。可贖回可換股優先股在股息及資本退回方面較本公司普通股享優先地位，其持有人有權隨時根據二零零四年十月十三日通過有關可贖回可換股優先股之本公司特別決議案所載之權利及限制選擇將之轉換為本公司之普通股。

可贖回可換股優先股包含負債及權益兩部份。權益部份已於題為「優先股儲備」之權益內呈列。負債部份之實際利率為每年3.88%。可贖回可換股之附帶衍生工具公平價值被視為微不足道。

二零零六年十二月六日及二零零七年八月七日，因890,000股及1,000,000股每股面值0.10港元之可贖回可換股優先股按每股1.04港元之換股價轉換，故本公司分別發行907,115股及1,019,230股每股面值0.10港元之普通股。本公司發行之普通股在各方面與本公司當時現有普通股具有相同地位。

44. 借款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
借款全部有抵押及包括：		
銀行貸款	57,650	148,450
其他貸款	—	510,000
	<u>57,650</u>	<u>658,450</u>
借款償還期如下：		
一年內或按通知	2,450	517,100
一年至兩年	2,450	9,890
兩年至三年	5,250	9,890
三年至四年	5,250	9,890
四年至五年	5,250	12,690
超過五年	37,000	98,990
	<u>57,650</u>	<u>658,450</u>
減：一年內到期或按通知而列作流動負債之款項	(2,450)	(517,100)
一年後到期之款項	<u>55,200</u>	<u>141,350</u>

本集團定息借款及約定到期日之情況如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內到期之定息借款，按年息15%	<u>—</u>	<u>510,000</u>

本集團擁有之浮息借款以香港銀行同業拆息或加拿大最優惠利率加固定百分比計息。

本集團各種借款之實際利率範圍（亦相等於約定利率）為每年2.09%至5.16%（二零零七年：4.715%至10%）。

本集團借款之幣值以集團相關公司的功能幣值計值。

45. 銀行透支

銀行透支按市場利率介乎3.75%至7.25%（二零零七年：6%至8%）計息。

46. 可換股票據應付款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
負債部分：		
年初	556,980	—
年內發行	191,238	—
收購附屬公司時	—	545,299
利息支出	14,584	11,681
應付利息	(4,136)	—
視作出售一間附屬公司權益對銷	(565,714)	—
年末	<u>192,952</u>	<u>556,980</u>

於二零零七年三月三十一日之款項指錦興票據，按年息2厘計息，並將於二零一一年六月十五日到期，錦興票據以港元計值，換股價為每股9港元（可作反攤薄調整）。負債部分之實際年利率於本集團為6.87厘。除非錦興票據之持有人先前兌換，否則錦興票據將於到期日按當時未行使錦興債券之本金額贖回。上述通過二零零七年收購附屬公司而取得之545,299,000港元乃經對銷本集團所持錦興債券之部分（附註51），並於二零零七年十一月視作年內出售錦興股份時抵銷（附註50）。

於二零零七年十一月二日，本公司發行本金總額200,000,000港元之5厘可換股票據，可換股票據以港元計值，票據持有人可按初步換股價每股0.75港元(可作反攤薄調整)(其後因附註48所披露之發行紅股調整為0.63港元)，於票據發行日期至票據結算日二零零九年十一月二日期間隨時將之轉換為本公司之普通股。如不轉換票據，票據將於二零零九年十一月二日贖回。債務部份之實際年利率於本集團為6.06%。

47. 遞延稅項資產(負債)

本年度及以往年度已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動概列如下：

	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日	1,163	99	(1,163)	99
於綜合收入報表扣除(計入)	21	(1,288)	(295)	(1,562)
於股本權益扣除	-	2,746	-	2,746
於收購附屬公司時產生	21,874	15,548	(1,078)	36,344
於二零零七年三月三十一日	23,058	17,105	(2,536)	37,627
於綜合收入報表扣除(計入)	2,118	(1,086)	(1,089)	(57)
於股本權益扣除	-	3,007	-	3,007
視作出售及出售附屬公司權益時對銷	(21,914)	(14,261)	1,449	(34,726)
於二零零八年三月三十一日	<u>3,262</u>	<u>4,765</u>	<u>(2,176)</u>	<u>5,851</u>

以下為遞延稅項結餘之分析，以便作財務申報用途：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
遞延稅項資產	-	1,464
遞延稅項負債	(5,851)	(39,091)
	<u>(5,851)</u>	<u>(37,627)</u>

於結算日，本集團有為數約501,120,000港元(二零零七年：495,251,000港元)之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利。本集團已就其中約12,434,000港元(二零零七年：14,491,000港元)確認遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就其餘稅項虧損約488,686,000港元(二零零七年：480,760,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

48. 股本

	股份數目	價值 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定：		
於二零零六年四月一日及二零零七年三月三十一日 年內增加(下文附註(a))	3,000,000,000 7,000,000,000	300,000 700,000
於二零零八年三月三十一日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零六年四月一日 兌換可贖回可換股票據(下文附註(b)) 發行股份(下文附註(c))	1,837,495,145 907,115 34,580,108	183,750 90 3,458
於二零零七年三月三十一日 兌換可贖回可換股優先股(下文附註(d)) 配售股份(下文附註(e)) 發行紅股(下文附註(f)) 發行股份(下文附註(g))	1,872,982,368 1,019,230 300,000,000 434,800,319 85,803,352	187,298 102 30,000 43,480 8,580
於二零零八年三月三十一日	<u>2,694,605,269</u>	<u>269,460</u>

附註：

- (a) 二零零七年九月十九日，本公司法定普通股股本由300,000,000港元增至1,000,000,000港元，方式為增設7,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股。
- (b) 二零零六年十二月六日，因890,000股每股面值0.10港元之可贖回可換股優先股按每股普通股1.04港元之換股價兌換為普通股，故本公司發行907,115股每股面值0.10港元之普通股。
- (c) 二零零六年十一月三日及二零零七年二月二十七日，本公司透過以股代息分別發行25,208,848股及9,371,260股每股面值0.10港元之普通股。
- (d) 二零零七年八月七日，因1,000,000股每股面值0.10港元之可贖回可換股優先股按每股普通股1.04港元之轉換價轉換為普通股，故本公司發行1,019,230股每股面值0.10港元之普通股。
- (e) 於二零零七年六月二十九日，根據本公司、陳國強博士及配售代理訂立日期為二零零七年六月十六日之配售及認購協議，300,000,000股每股面值0.10港元之普通股按每股普通股0.74港元之價格予以發行。
- (f) 二零零七年十一月五日，本公司發行434,800,319股每股面值0.10港元之普通股，基準為普通股股東每持有五股普通股獲配一股紅股。
- (g) 二零零七年十一月五日及二零零八年三月十四日，本公司透過以股代息分別發行49,916,232股及35,887,120股每股面值0.10港元之普通股。

本公司發行之普通股在各方面與本公司當時現有普通股具有相同地位。

49. 購股權

(a) 本公司之購股權

本公司於二零零二年一月十六日（「採納日期」）採納一項購股權計劃（「德祥企業購股權計劃」）（已於二零零七年九月十九日修訂），旨在嘉許或鼓勵合資格人士對本公司之貢獻及不斷努力為本公司爭取利益。本公司董事會在遵照德祥企業購股權計劃之條款下，可全權酌情將購股權授予（其中包括）本公司、本公司控股股東、投資實體及彼等各自之附屬公司之僱員及董事、向本集團任何成員公司或任何投資實體及其附屬公司提供產品或服務之供應商、諮詢人、代理商、顧問或承包商及本集團任何成員公司或任何投資實體及其附屬公司之任何廠商、顧客或著名人士；向本集團任何成員公司提供研究、發展或其他科技支援之任何人士或實體；及本集團任何成員公司或任何投資實體及其附屬公司之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體及其附屬公司發行之任何證券之任何持有人。

於採納德祥企業購股權計劃時，根據德祥企業購股權計劃及由本公司採納之任何其他購股權計劃本公司將予授出之全部購股權被行使時能將予發行之股份，最高數目總額不可超逾股東批准德祥企業購股權計劃當日本公司之已發行股份總數之10%。根據於二零零七年九月十九日通過就更新根據德祥企業購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授出購股權之計劃限額之普通決議案，授出購股權之計劃限額予以更新至217,400,159股本公司股份。於本報告日期，除已授出但未行使者外，根據德祥企業計劃可發行之股份總數為18,800,159股，相等於本報告日期本公司之已發行股本總數約0.70%。儘管如此，根據德祥企業購股權計劃及本公司之任何其他購股計劃授出而尚未行使之全部尚未行使購股權被行使時能將予發行之股份，合共最高數目總額不可超逾本公司不時已發行股份總數之30%。

除非經本公司股東在股東大會上批准，否則要約日期前十二個月期間內，根據德祥企業購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃向任何合資格人士授出及將予授出之購股權（不論是否已被行使、註銷或尚未行使之購股權）在行使時所發行及將予發行之本公司股份總數，不可超逾本公司不時已發行股份總數之1%。於任何十二個月期間授予本公司主要股東及／或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士（定義見香港聯交所證券上市規則（「上市規則」））超逾本公司股份總數之0.1%而總值超過5,000,000港元，必須事先獲本公司股東在股東大會上批准。

購股權之可行使期間將由本公司董事在授出時決定。無論如何，此期間必須在採納日期起計滿十年期間之最後一日到期屆滿。德祥企業購股權計劃並無規定購股權必須最低限度持有一段時期方可行使。承授人每次接納授出之購股權時均須作出1.00港元之初步付款。本公司董事須指定一個日期，即在(i)發出購股權要約起計三十日內；或(ii)要約之條件達成之日起計三十日內，合資格人士必須在此期間內接納有關要約，否則有關購股權將被視作已被拒絕接納。

購股權之行使價將由本公司董事決定（可根據德祥企業購股權計劃之規定而作出調整）。行使價不可低於本公司股份之面值及最少須為以下各項之較高者(i)本公司股份在要約之日（須為營業日）在香港聯交所之每日報價表所載之收市價；及(ii)本公司股份在緊接要約之日前五個營業日在香港聯交所之每日報價表所載之收市價之平均值。

德祥企業購股權計劃在採納日期起計十年期間內有效。在此期間結束後，不會據此再進一步授出購股權。

年內根據德祥企業購股權計劃所授出之本公司購股權之變動詳情如下：

參與者類別	授出日期	歸屬日期	可行使期間	每股股份 之行使價 (可予以調整) 港元	因行使購股權而將予發行之本公司股份數目		
					於二零零七年 四月一日 尚未行使	年內授出	於二零零八年 三月三十一日 尚未行使
董事	28.3.2008	28.3.2008	28.3.2008至27.3.2011	0.385	-	96,400,000	96,400,000
僱員	28.3.2008	28.3.2008	28.3.2008至27.3.2011	0.385	-	30,200,000	30,200,000
其他參與者	28.3.2008	28.3.2008	28.3.2008至27.3.2011	0.385	-	72,000,000	72,000,000
總計					-	198,600,000	198,600,000

概無購股權於年內行使、註銷或作廢。所有尚未行使之購股權於二零零八年三月三十一日可予行使。

年內授出之購股權之公平價值乃按二項式期權定價模式(「該模式」)計算，經與本集團概無關連之獨立評值師漢華評值有限公司進行。該模式之輸入值及於二零零八年三月二十八日授出之購股權之估計公平價值概括如下：

於授出日期之股份收市價	0.385港元
行使價	0.385港元
預期波幅	47%
預期有效期	3年
無風險利率	1.601%
預期年度股息回報率	5.83%
每份購股權之公平價值	0.0945港元

該模式為其中一個用以估計購股權公平價值之常用模式。購股權之價值因若干主觀假設出現不同變數而各有不同。就變數所採納之任何變動，可能會對就購股權公平價值所作出之估計產生重大影響。

預期波幅乃利用本公司普通股股份之回報之持續合併比率之年度化標準差釐定。由於非透明性質及行為上考慮之影響，該模式所用之預期有效期已根據管理層之推測予以調整。該模式中使用了預期壽命乃根據管理層之最佳估計，就不可轉讓性及行為約因之影響作出調整。

授予本集團董事／僱員及其他合資格參與者之購股權之估計公平價值總額分別約11,964,000港元及6,804,000港元已於本年度之綜合收入報表之中扣除。

由於其他合資格參與者將履行之服務之公平價值不能可靠地估計，故該等服務之公平價值亦參考使用該模式授出之購股權之公平價值而計算。

(b) 卓施之購股權

(i) 卓施之首次公開招股前購股權計劃

本公司之前附屬公司卓施於二零零零年十一月六日採納首次公開招股前購股權計劃(「卓施首次公開招股前購股權計劃」)。根據卓施首次公開招股前購股權計劃，卓施董事會可於二零零零年十一月二十九日或之前酌情向卓施或其前最終控股公司及其各自之附屬公司任何全職僱員或行政人員授出購股權，授權彼等認購最多佔卓施於二零零零年十二月七日在香港聯交所創業板上市之日期時已發行股份之10%。

年內及往年概無根據卓施首次公開招股前購股權計劃授出購股權。

(ii) 卓施之購股權計劃

卓施於二零零二年四月三十日採納一項新購股權計劃（「卓施購股權計劃」）。卓施購股權計劃旨在讓卓施董事會可酌情批授購股權予卓施、控股公司及其各自之附屬公司之任何僱員或擬僱用之僱員或行政人員（包括執行董事）；卓施、任何控股公司及彼等各自之附屬公司之非執行董事、為卓施及其附屬公司（「卓施集團」）或卓施集團任何成員公司之股東或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援之任何供應商、諮詢人、顧問、承包商、客戶、人士或實體，作為鼓勵或酬謝彼等對卓施集團作出之貢獻。

根據卓施購股權計劃授出之全部購股權獲行使而可能發行之股份總數合共不得超過採納卓施購股權計劃當日之卓施已發行股本之10%，惟取得股東批准之情況除外；但仍合共不得超過不時已發行股份之30%。根據卓施購股權計劃於截至授出日期止任何十二個月各參與者可獲授之購股權不得超過於授出日期已發行股份之1%。

建議承授人可於提出授予購股權建議日期起計七天內向卓施支付1.00港元作為獲購股權之代價以接納購股權。卓施購股權計劃並無規定承授人於行使購股權前須符合持有購股權最低時限。購股權可根據卓施購股權計劃之條款隨時在被視為已獲授出及接納之日後並在該日期起計十年內行使。

就任何根據卓施購股權計劃授出之特定購股權之行使價須由卓施董事會釐定，且將不會低於下列較高者：(a)股份於購股權授出日期於香港聯交所每日報價表所載之收市價；(b)緊接購股權授出日期前五個營業日股份於香港聯交所每日報價表所載之收市價之平均值；及(c)股份面值。

卓施購股權計劃將由採納日期起計十年期間內有效。卓施於二零零七年四月一日至二零零七年六月十日（緊接卓施不再為本公司之附屬公司之前一日）期間授出5,400,000份購股權予僱員及其他合資格參與者，而所有該等購股權於卓施不再為本公司之附屬公司之日前一日仍未行使。於緊接卓施不再為本公司之附屬公司之前一日有1,510,000份尚未行使購股權可予行使。

緊接二零零七年六月一日及二零零七年六月六日（授出購股權日期）前卓施股份之收市價分別為0.231港元及0.163港元。以該模式計算購股權於該等授出日期之公平價值分別約為159,000港元及25,000港元。本年度已確認購股權開支約69,000港元。

授出日期	二零零七年六月一日	二零零七年六月六日
於授出日期之股份收市價	0.2190港元	0.1890港元
行使價	0.2194港元	0.2014港元
預期波幅	14.34%	14.34%
預期有效期	3年	3年
無風險利率	4.355%	4.355%
預期年度股息回報率	無	無

已使用該模式估計購股權之公平價值。計算購股權公平價值時所使用之變數及假設乃基於董事之最佳推測。購股權價值因若干主觀假設出現不同變數而各有不同。

該模式中使用之預期波幅乃以卓施普通股股份持續複合回報率之年度化標準偏差釐定。該模式中使用之預期壽命乃根據管理層之最佳估計，就不可轉讓性及行為約因之影響作出調整。

據此授出之購股權予購股權期間內分階段以下列方式行使：

- (i) 首個三分之一購股權可自授出日期起行使；
- (ii) 第二個三分之一購股權可自授出日期後一年起行使；及
- (iii) 第三個三分之一購股權可自授出日期後兩年起行使。

由於其他合資格參與者將履行之服務之公平價值不能可靠地估計，故該等服務之公平價值亦參考使用該模式授出之購股權之公平價值而計算。

(c) 錦興之購股權

根據錦興於二零零三年三月十七日舉行之股東特別大會上通過之決議案，錦興採納一項購股權計劃（「二零零三年購股權計劃」）。根據二零零三年購股權計劃，錦興董事會可向錦興集團董事及僱員，以及董事會認為曾經或將會或能夠對錦興集團作出貢獻之錦興集團任何諮詢人、顧問、分銷商、承包商、供應商、代理人、客戶、業務夥伴、合營企業業務夥伴、發起人及服務供應商授出購股權。二零零三年購股權計劃旨在向參與者提供購入錦興集團專屬權益之機會，並鼓勵參與者致力以錦興集團及其股東之整體利益為依歸，提升錦興集團及其股份之價值。

根據二零零三年購股權計劃及錦興任何其他計劃授出及將予行使全部尚未行使之購股權獲行使時可能發行之股份總數，須不得超過錦興不時已發行股份之30%。在該條件之規限下，根據二零零三年購股權計劃可授出之購股權所涉及之股份總數，在加上根據任何其他計劃授出之購股權所涉及之任何股份數目後，不得超過於通過及採納二零零三年購股權計劃該日錦興已發行股份之10%。

根據二零零三年購股權計劃，若未經錦興股東事先批准，於任何一年內可授予任何個人之購股權不得超逾錦興已發行股份之1%。向主要股東或獨立非執行董事授出之購股權如超逾錦興股本之0.1%，或其價值超過5,000,000港元，須獲得錦興股東之事先批准。

所授出之購股權須自授出日期起28日內，以支付每份授出要約1港元之款項予以接納。購股權可自接納日期起，至授出日期起計十年內隨時行使。行使價由錦興董事釐定，惟不得低於下列三者中之最高者：錦興股份於授出日期之收市價；股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；或錦興股份面值。

直至緊接錦興不再為本公司附屬公司之前一日及於二零零七年內，概無根據二零零三年購股權計劃授出購股權。

50. 視作出售及出售附屬公司

如附註13所詳述，本公司於錦興及卓施之權益減少至50%以下，兩間公司分別於二零零七年五月十八日及二零零七年六月十一日不再為本公司之附屬公司。此外，本公司於Dreyer之權益已出售予收購方(如附註16所詳述)。錦興、卓施及Dreyer於各相關出售日期之資產淨額如下：

	錦興 千港元	卓施 千港元	Dreyer 千港元	總計 千港元
出售之資產淨值：				
物業、廠房及設備	120,038	534	8	120,580
投資物業	146,000	—	—	146,000
無形資產	3,525	250	—	3,775
聯營公司權益	853,122	—	—	853,122
可換股票據之債務部份	250,457	—	—	250,457
可換股票據之附帶換股權	169,771	—	—	169,771
收購附屬公司之按金	30,000	—	—	30,000
收購長期投資已付按金	255,000	—	—	255,000
收購物業權益之付款	59,800	—	—	59,800
可供銷售投資	1,119,918	136	—	1,120,054
遞延稅項資產	1,464	—	—	1,464
存貨	141	—	169	310
其他資產	229,288	—	—	229,288
應收賬款、按金及預付款項	300,873	496	355	301,724
應收孖展賬戶款項	3,474	26,222	—	29,696
收購持作買賣投資已付按金	73,289	—	—	73,289
應收聯營公司款項	444,298	—	—	444,298
應收關連公司款項	—	—	21	21
應收貸款	313,263	—	—	313,263
指定為按公平價值於溢利或 虧損列賬之金融資產	291,232	—	—	291,232
持作買賣投資	654,072	14,438	—	668,510
可收回稅項	1,451	—	—	1,451
短期銀行存款、銀行結餘及現金	85,637	17,096	631	103,364
應付孖展賬戶款項	(6,135)	—	—	(6,135)
應付賬款及應計費用	(158,146)	(9,694)	(1,158)	(168,998)
應收最終控股公司款項	(169,000)	—	—	(169,000)
應付聯營公司款項	(167,297)	—	(4)	(167,301)
應付稅項	(74,716)	—	—	(74,716)
借款	(597,188)	—	—	(597,188)
銀行透支	(20,613)	—	—	(20,613)
可換股票據應付款項	(636,066)	—	—	(636,066)
遞延稅項負債	(36,190)	—	—	(36,190)
	3,540,762	49,478	22	3,590,262
少數股東權益	(2,095,962)	(24,704)	—	(2,120,666)
換股權儲備	(55,099)	—	—	(55,099)
購股權儲備	—	(69)	—	(69)
	1,389,701	24,705	22	1,414,428
轉至聯營公司之權益	(1,388,988)	(24,716)	—	(1,413,704)
收購時儲備轉出	(106)	—	—	(106)
換算儲備轉出	(352)	—	—	(352)
投資重估儲備轉出	(617)	—	—	(617)
其他儲備轉出	97	—	—	97
視作出售及出售附屬公司權益之 (收益)虧損	(265)	(11)	22	(254)
出售之附屬公司之現金及現金等值項目	65,024	17,096	631	82,751

51. 收購附屬公司

二零零七年，本集團購入錦興之額外股本權益。錦興及其附屬公司從事證券買賣、物業投資及買賣、控有採砂船隻及策略性投資等業務。錦興股份於香港聯交所上市，並由二零零六年十二月起成為本公司之附屬公司。收購乃以收購法列賬。年內本集團所收購之資產及負債，以及收購產生之折讓如下：

	於合併前 錦興之賬面值 千港元	調整 千港元	公平價值 千港元
購入之資產淨值：			
物業、廠房及設備	121,737	–	121,737
無形資產	3,500	–	3,500
投資物業	143,000	–	143,000
聯營公司權益	811,988	(16,975)	795,013
可換股票據附帶之換股權	116,303	–	116,303
可換股票據之債項部份	239,787	9,007	248,794
可供銷售投資	967,994	–	967,994
收購附屬公司之按金	50,000	–	50,000
收購長期投資之按金	190,175	–	190,175
收購物業權益所付款項	57,546	–	57,546
存貨	32	–	32
其他資產	229,288	–	229,288
應收賬款、訂金及預付款項	335,820	–	335,820
應收孖展賬戶款項	2,501	–	2,501
應收一聯營公司款項	60,453	–	60,453
應收關連公司款項	30,000	–	30,000
指定為按公平價值於溢利或虧損列賬之金融資產	106,961	–	106,961
持作買賣投資	466,331	–	466,331
應收貸款	442,665	–	442,665
可收回稅項	1,095	–	1,095
短期銀行存款、銀行結存及現金	55,348	–	55,348
應付孖展賬戶款項	(6,424)	–	(6,424)
應付賬款及應計開支	(139,236)	–	(139,236)
應付聯營公司款項	(138)	–	(138)
應付關連公司款項	(190,227)	–	(190,227)
應付最終控股公司款項	(169,757)	–	(169,757)
應繳稅項	(53,248)	–	(53,248)
借款	(140,675)	–	(140,675)
融資租約承擔	(111)	–	(111)
可換股票據應付款項	(644,556)	17,652	(626,904)
遞延稅項負債	(36,344)	–	(36,344)
	<u>3,051,808</u>	<u>9,684</u>	<u>3,061,492</u>
少數股東權益			(1,765,646)
可換股票據儲備(附註)			(59,530)
減：先前收購事項所收購之權益：			
– 聯營公司權益			(554,332)
– 本集團攤佔聯營公司權益之資產淨值重估增值			(4,215)
– 可供銷售投資			(18,681)
– 投資重估儲備撥回			1,681
收購所產生之折讓			(370,923)
攤佔於保留溢利內確認之業績			(3,143)
			<u>286,703</u>
支付方式：			
已付現金代價			<u>286,703</u>
收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			(286,703)
購入之現金及現金等值項目			55,348
			<u>(231,355)</u>

附註：

由於部分錦興債券乃由本集團持有，故相應可換股票據儲備於收購後對銷，而餘額55,279,000港元則於綜合權益變動表呈列。

二零零七年，錦興於收購當日至結算日期間，為本集團年度收入及溢利分別貢獻41,582,000港元及121,535,000港元。

倘收購於二零零六年四月一日完成，本公司股權持有人應佔本集團年度收入及虧損應分別約為467,255,000港元及527,080,000港元。此備考數據僅供參考，對倘收購於二零零七年四月一日完成，實際上對本集團之收入及業績不一定具指標作用，亦不擬作為未來業績之預測。

就收購錦興權益支付之代價乃基於要約價每股3.8港元計算，遠低於所購入資產淨值之公平價值。因此就截至二零零七年三月三十一日止年度確認收購所產生之折讓370,923,000港元。二零零六年十二月後，本集團增購14.20%錦興股本權益，因而產生增購附屬公司權益折讓約189,132,000港元。

52. 重大非現金交易

年內，1,000,000股（二零零七年：890,000股）可贖回可換股優先股乃按每股1.04港元之價格轉換為1,019,230股（二零零七年：907,115股）本公司普通股。

年內，本公司發行434,800,319股紅股，基準為普通股股東每持有五股獲配一股紅股。

53. 退休福利計劃

本集團為合資格僱員設有已界定根據職業退休計劃條款註冊之供款計劃。該計劃之資產由受託人控制之基金獨立持有。

於綜合收入報表撥出之費用為本集團按該等計劃之規則所定之比率支付予基金之供款。倘僱員在可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃，本集團應付供款將可按沒收供款之金額遞減。

於結算日，並無因僱員於彼等可享有本集團供款所附全部權益前退出該等計劃所產生之重大沒收供款及可供本集團於未來年度減少應付供款之重大沒收供款。

本集團亦已加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例在強制性公積金管理局登記。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，由獨立受託人控制之基金持有。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員均須各自按規則訂明之比率向計劃供款。本集團有關強積金計劃之僅有責任為根據強積金計劃作出指定之供款。目前並無已遭沒收供款可供本集團扣減日後應付供款。

54. 或然負債

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
為以下人士借取一般融資而向銀行及財務機構作出之擔保：		
– 一間聯營公司（附註）	53,667	56,000
– 第三方	–	23,292
向一間聯營公司提供財務資助（附註）	6,840	8,790
	<u>60,507</u>	<u>88,082</u>

附註：

提供予匯中興業之擔保及財務支持，已於出售匯中興業時解除（如附註39所披露）。

55. 營業租約安排

(a) 本集團作為承租人：

於結算日，本集團在不可撤銷之有關租用物業營業租約方面尚有未來最低租金款項承擔。此等承擔之支付期如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	384	363
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	108	327
	<u>492</u>	<u>690</u>

一般平均每隔兩年將磋商租約及釐定月租。

(b) 本集團作為出租人：

於結算日，本集團與租戶已就未來最低租金款項訂約。支付期如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	596	1,050
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	307	745
	<u>903</u>	<u>1,795</u>

所持物業投資已覓得未來兩年之租戶。

56. 資產抵押

於結算日，本集團已質押下列資產，作為本集團取得銀行及其他信貸融資之抵押：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
聯營公司之上市證券	97,942	92,955
樓宇	60,164	44,024
預付租賃款項	87,438	89,651
投資物業	9,511	150,421
持作買賣投資	10,915	101,543
	<u>265,970</u>	<u>478,594</u>

57. 結算日後事項

如附註39所披露，本集團於二零零八年四月一日出售於匯中興業之50%股本權益。根據匯中興業協議，本集團給予買方有關匯中興業稅項負債(如有)、財務狀況及業務之彌償保證。

58. 關連人士交易

年內，本集團與以下有關連人士進行之交易／往來結餘之詳情如下：

關連人士之類別	交易性質／結餘	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團之聯營公司	本集團銷售建築材料	458	424
	本集團收取租金及相關物業管理費	2,435	366
	本集團收取服務費	1,178	1,028
	本集團收取利息收入	35,501	18,901
	本集團支付利息開支	1,963	—
	本集團支付租金及相關物業管理費	72	2,027
其他關連公司(附註)	本集團收取租金及相關物業管理費	—	190
	本集團支付租金及相關物業管理費	60	—
	本集團收取利息收入	11,789	8,398

附註：本公司一名董事對上述關連公司有顯要之影響力。

管理層要員之薪金

董事被認為是本集團之管理層要員。董事之薪酬已於附註9中披露。董事及主要行政成員之酬金乃由薪酬委員會參考個別人員之表現及市場趨勢而釐定。

酌情花紅乃基於董事及僱員之技能、知識及參與本公司事務之程度而定，並參考本公司之表現以至行內薪酬基準及當時市況而釐定。

59. 本公司之資產負債表

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總資產	2,074,840	1,978,996
總負債	(212,792)	(304,943)
總資產及負債	<u>1,862,048</u>	<u>1,674,053</u>
資本及儲備		
股本	269,461	187,298
股份溢價及儲備	1,592,587	1,486,755
總權益	<u>1,862,048</u>	<u>1,674,053</u>

60. 主要附屬公司資料

本公司主要附屬公司於二零零八年及二零零七年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	成立地點/ 註冊地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	佔已發行股本/ 註冊資本百分比				主要業務
			由本公司*/ 附屬公司持有		本集團應佔		
			二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
All Combine Investments Limited	英屬處女群島	1美元 普通股	100*	100*	100	100	投資控股
Burcon Group Limited (附註(a))	加拿大	1,000加元 A類普通股	100	100	100	100	投資及物業持控
China Enterprises Limited (「CEL」) (附註(b))	百慕達	90,173美元 普通股	不適用 (附註(c))	55.23	不適用 (附註(c))	36.72	投資控股
Dreyer	香港	6,424,000港元 普通股	-	99	-	99	建築材料及機械 貿易
Great Intelligence Holdings Limited	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	證券買賣及庫務 投資
Great Intelligence Limited	英屬處女群島	1美元 普通股	100*	100*	100	100	投資控股
Great Intelligence Limited	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	物業持控及投資
錦興	百慕達	2,528,243港元 普通股	不適用 (附註(d))	67.23	不適用 (附註(d))	67.23	投資控股
錦興磁訊有限公司	香港	1,100,000,200港元 普通股 6,000,000港元 5%無投票權遞延 股份(附註(e))	不適用 (附註(c))	100	不適用 (附註(c))	100	投資控股
Hero's Way Resources Ltd.	英屬處女群島	1美元 普通股	100*	100*	100	100	投資控股
倫都有限公司	香港	100港元	不適用 (附註(c))	100	不適用 (附註(c))	67.23	持有投資物業
ITC Development Co. Limited	英屬處女群島	15,000美元 普通股	100*	100*	100	100	投資控股
德祥財務有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	提供融資
ITC Investment Holdings Limited	英屬處女群島	1美元 普通股	100*	100*	100	100	投資控股
ITC Management Group Limited	英屬處女群島	2美元 普通股	100*	100*	100	100	投資控股
德祥企業管理有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	提供管理及財務服務 及庫務投資
Large Scale Investments Limited	英屬處女群島	1美元 普通股	100*	100*	100	100	投資控股

附屬公司名稱	成立地點/ 註冊地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	佔已發行股本/ 註冊資本百分比				主要業務
			由本公司* 附屬公司持有		本集團應佔		
			二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
MRI Holdings Limited 〔MRI〕(附註(f))	澳洲	31,184,116澳元	不適用 (附註(c))	57.26	不適用 (附註(c))	38.08	投資控股
卓施	開曼群島	27,790,000港元 普通股	-	56.45	-	56.45	提供及經營互聯網 電子平台以方便貴 金屬之買賣
珠海中策產業園投資 有限公司	英屬處女群島	1美元	不適用 (附註(c))	100	不適用 (附註(c))	67.23	持有持作銷售 土地開發項目
廣州耀陽實業有限公司 (附註(g))	中國	1,000,000人民幣	不適用	100	不適用	67.23	採砂

於年度終結前或年內任何時間，各附屬公司概無任何借貸資本。

所有上述附屬公司均為有限公司。

附註：

- (a) Burcon Group Limited在加拿大經營。
- (b) CEL於香港及中國兩地經營業務，其股份於美國場外交易議價板買賣。
- (c) 該等公司為錦興之附屬公司，錦興於二零零七年五月十八日起不再為本集團之附屬公司。
- (d) 如綜合財務報表附註23所披露，錦興於二零零七年五月十八日起不再為本公司之附屬公司。
- (e) 5%無投票權遞延股份之持有人無權收取該公司任何錦興磁訊有限公司股東大會之通告或出席大會或於會上投票。無投票權遞延股份實際上並無附有任何權利獲派股息或在清盤時獲得任何分派。
- (f) MRI於澳洲及香港兩地經營業務，其股份於澳洲證券交易所上市。
- (g) 該公司以外商獨資企業形式註冊，由錦興擁有100%權益。

除上文附註所列附屬公司外，所有上述附屬公司之主要經營地點均為香港。

上表列載之本集團附屬公司，乃董事認為主要影響本集團年度之業績或構成本集團年終資產淨值重大部份之公司。董事認為，詳載其他附屬公司會導致篇幅過於冗長。

於二零零八年及二零零七年年結日概無附屬公司曾發行任何債務證券，惟錦興曾發行本金額約770,973,000港元之可換股票據，其中本集團於二零零七年三月三十一日擁有101,742,000港元之權益。

3. 債項

(a) 借款

於二零零九年三月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前本聲明之最後實際可行日期，本集團有尚未償還銀行借款約88,000,000港元，包括(i)有抵押銀行借款約71,000,000港元；(ii)無抵押銀行借款約12,800,000港元；及(iii)有抵押股份孖展融資貸款約4,200,000港元。

有抵押銀行借款及有抵押股份孖展融資貸款乃以聯營公司之上市證券、樓宇、預付租賃款項及投資物業抵押。於二零零八年九月三十日，已抵押資產之賬面值載於下文「業務回顧」一節「資產抵押」一段。

(b) 債務證券

於二零零九年三月三十一日營業時間結束時，本集團有本金額約200,000,000港元之可換股票據。於二零零九年三月三十一日，資產負債表內之可換股票據之賬面值約為197,300,000港元。

(c) 或然負債

於二零零九年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無或然負債，惟於出售一家聯營公司時，本集團就該聯營公司尚未入賬之稅務負債(如有)及截至出售日止之事務及業務，向買方提供彌償保證。

(d) 免責條款

除上文所述或本通函其他章節所披露者以及集團內公司間負債外，於二零零九年三月三十一日營業時間結束時，本集團概無已發行及未償還或同意將予發行之任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(日常貿易單據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 營運資金

董事認為，經考慮目前財務資源、現有銀行信貸額度，以及自供股之所得款項淨額後，在無不可預見之情況下，本集團將擁有足夠營運資金應付其由本通函刊發日期起計未來十二個月之需求。

5. 重大不利變動

誠如本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告所載，本集團於截至二零零八年九月三十日止六個月錄得扣除少數股東權益後股權持有人應佔虧損約299,740,000港元。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，自二零零八年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日為止)以來，本集團之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

6. 業務回顧

營運回顧

本集團之主要業務包括投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。

本集團持續直接或間接持有多間於香港、加拿大、新加坡、美國、澳洲及德國上市之公司及其他具優良潛力的非上市投資項目之重大權益，並奉行其長遠策略以積極而審慎之方式物色投資項目，以及提昇其平衡而多元化之投資組合。本集團之主要上市策略性投資項目如下：

*直接持有之上市策略性投資項目**錦興集團有限公司 (「錦興」)*

錦興為一間投資控股公司。錦興主要從事證券買賣、擁有採砂船隻、工業化供水業務、物業發展及買賣以及其他策略性投資，包括(i)股份於澳洲證券交易所上市之一間附屬公司；(ii)股份於美國場外交易證券市場買賣之一間聯營公司；(iii)股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)或新加坡交易所有限公司上市之聯營公司；及(iv)股份於香港聯交所上市之公司發行之長期可換股票據。

保華

保華以香港為基地，專注於中國內地長江流域一帶的大宗散貨港口基建投資及物流運作業務。保華亦從事與港口設施相關的土地及房地產開發業務，並通過保華建業集團有限公司，提供全面的工程及與房地產相關的服務。

德祥地產集團有限公司 (「德祥地產」)

德祥地產主要從事於澳門、中國內地及香港之物業發展及投資。德祥地產亦從事於中國內地經營高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資及貸款融資服務。

永安旅遊(控股)有限公司 (「永安旅遊」)

永安旅遊主要從事提供旅行團、旅遊及其他相關服務，分店遍及香港、澳門、中國內地、加拿大及英國，以及經營酒店業務，包括在香港及中國內地以「珀麗」品牌經營之連鎖酒店。

Burcon NutraScience Corporation (「Burcon」)

Burcon為一間研究開發公司，致力發展一系列有關其植物蛋白質提取及淨化技術之合成、應用及加工專利權。Burcon聯同Archer Daniels Midland致力推動新的多用途芥花籽蛋白質Puratein®及Supertein™之商品化，該等產品營養價值高及各有其獨特效能。Puratein®及Supertein™為首種獲得美國GRAS資格之芥花籽分離蛋白質。Burcon之目標乃發展該等產品，以致它們能在數以億元計之蛋白質材料市場競爭，以用於特效飲品、預製食品及營養補充劑之中。此外，Burcon研發出一大豆分離蛋白質名為Clariso™，Clariso™甚至能於濃度高的酸性液體中百分百溶解及呈透明狀。Burcon期望Clariso™能成為新一代的大豆分離蛋白質，提供各種大豆蛋白質益處之餘，對飲品的特性只有極少的影響。

*間接持有之上市策略性投資項目**保華建業集團有限公司 (「保華建業」)*

保華建業為一個國際化工程及物業服務集團，業務遍及香港、澳門、中國內地及中東。其三項核心業務涵蓋承建管理、物業發展管理及物業投資。保華建業擁有龐大的客戶網絡，包括政府部門及大型私人企業。

漢傳媒集團有限公司 (「漢傳媒」)

漢傳媒主要從事娛樂及媒體業務，包括電影及電視節目製作；音樂製作；表演項目製作；藝人及模特兒管理；收費電視業務；及證券投資。

China Enterprises Limited (「China Enterprises」)

China Enterprises主要從事投資控股，包括主要從事於中國內地及其他國家製造及買賣輪胎產品之聯營公司之投資；及投資金融資產。

MRI Holdings Limited (「MRI」)

MRI為一間投資控股公司，擁有證券投資及金融資產投資。MRI繼續物色合適之策略性投資機會，務求在其股東所既定之清晰投資權限為MRI之股東提供最佳回報。

資產抵押

於二零零八年九月三十日，賬面總值約263,800,000港元之本集團若干物業、聯營公司之若干股份、應收孖展賬戶款項、持作買賣投資及衍生金融工具已抵押予銀行及財務機構，以為本集團取得一般信貸。

7. 財務及經營前景

金融海嘯影響所及，已經令全球商業活動及消費者情緒受到沉重打擊。展望將來，本集團將繼續奉行審慎方式管理業務，以及保持穩固之財務管理。另一方面，金融海嘯亦讓本集團得以在市場上物色價值被低估之投資機會。本集團積極而審慎之投資方針，讓本集團在減低風險之同時，又能在適當時機抓住優質投資。憑著強大之基礎及豐富的經驗，本集團對業務營運充滿信心。

1. 本集團之未經審核備考資產淨值報表

本集團編製未經審核備考資產淨值報表(「未經審核備考資產淨值報表」)，以顯示本集團根據保華供股悉數接納保華供股股份暫定配額(「建議交易」)對本集團之影響。

未經審核備考資產淨值報表乃根據上市規則第4章第29段編製，以說明建議交易之影響，猶如建議交易已於二零零八年九月三十日進行。

未經審核備考資產淨值報表，乃按本集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之已公佈中期報告)編製，並僅按當中附註所述作出備考調整。直接由於建議交易以及有事實支持而須作出之未經審核備考調整說明乃於隨附之附註內概述。

未經審核備考資產淨值報表乃根據多項假設、估計及不確定因素編製，而隨附之未經審核備考資產淨值報表並非擬說明倘建議交易已於二零零八年九月三十日完成，本集團會達致之實際財務狀況。未經審核備考資產淨值報表亦非擬預測本集團日後之財務狀況。

未經審核備考資產淨值報表應與本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之已公佈中期報告所載列之本集團歷史財務資料及本通函其他部份收錄之其他財務資料一併閱讀。

	本集團於二零零八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	認購保華供股股份 之備考調整 千港元 (附註1)	本集團備考總計 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	77,948	-	77,948
投資物業	61,523	-	61,523
預付租賃款項	58,664	-	58,664
無形資產	830	-	830
聯營公司權益	2,654,071	97,083	2,751,154
可換股票據(債項部分)	186,367	-	186,367
可換股票據附帶之換股權	377	-	377
可供銷售投資	111,227	-	111,227
	<u>3,151,007</u>	<u>97,083</u>	<u>3,248,090</u>
流動資產			
存貨	27	-	27
預付租賃款項	1,544	-	1,544
應收賬款、訂金及預付款項	10,261	-	10,261
應收孖展賬戶款項	125	-	125
應收聯營公司款項	262,163	-	262,163
應收關連公司款項	6,961	-	6,961
應收貸款	25,000	-	25,000
持作買賣投資	8,962	-	8,962
衍生金融工具	3,438	-	3,438
短期銀行存款、銀行結存及現金(附註2)	25,860	(25,860)	-
	<u>344,341</u>	<u>(25,860)</u>	<u>318,481</u>
流動負債			
應付賬款及應計開支	14,763	-	14,763
應付股息	8,596	-	8,596
應付聯營公司款項	2,508	-	2,508
一年內到期之借款	2,450	-	2,450
銀行透支(附註2)	36,910	71,223	108,133
	<u>65,227</u>	<u>71,223</u>	<u>136,450</u>
流動資產淨值	<u>279,114</u>	<u>(97,083)</u>	<u>182,031</u>
總資產減流動負債	<u>3,430,121</u>	<u>-</u>	<u>3,430,121</u>
非流動負債			
一年後到期之借款	55,200	-	55,200
可換股票據應付款項	195,092	-	195,092
遞延稅項負債	9,002	-	9,002
	<u>259,294</u>	<u>-</u>	<u>259,294</u>
資產淨值	<u>3,170,827</u>	<u>-</u>	<u>3,170,827</u>

附註1：該調整指本集團就全數接納保華供股項下之暫定配額支付之代價。建議交易之交易成本並不重大。

附註2：由於緊隨認購保華供股股份後之本集團備考銀行結餘已編製，猶如建議交易已於二零零八年九月三十日進行，故於二零零八年九月三十日有現金短缺約71,200,000港元。本集團之備考銀行結餘並無計及將自本公司進行供股而收取之估計所得款項淨額約103,800,000港元(如本公司日期為二零零九年四月二十九日之章程所載)。

2. 有關本集團未經審核備考財務資料之函件

以下為本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行出具之報告全文，內容有關本集團之未經審核備考財務資料，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

致：德祥企業集團有限公司列位董事

吾等就德祥企業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告。貴公司之董事編製該等未經審核備考財務資料僅供說明用途，旨在提供有關認購保華企業集團有限公司（貴公司之聯營公司）供股股份之擬議可能重大交易可能對已呈報財務資料所造成影響之資料，以供載入貴公司所刊發日期為二零零九年五月二十一日之通函（「通函」）附錄三。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第234及235頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編撰未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任為按照上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等不會對用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料之前發出之任何報告負責。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比對來源文件與未經調整財務資料；考慮支持調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及獨立驗證任何相關財務資料。

吾等計劃及進行工作，以取得吾等認為需要之資料及闡釋，從而向吾等提供足夠憑證作出合理保證，確保貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，有關基準符合貴集團會計政策，而根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料僅作說明用途。由於貴公司董事作出之判斷及假設，且基於其假設性質，有關資料並不提供任何保證或反映日後發生之任何事件或未必能反映貴集團於二零零八年九月三十日或日後任何日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已根據既定基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零零九年五月二十一日

此乃向股東提供有關授權董事購回股份之提呈普通決議案之說明函件，該決議案將於股東特別大會上由股東通過。

本說明函件載有根據上市規則第10.06條所規定之資料概要如下：

股本

- 截至最後實際可行日期，法定股本為102,800,000,000股股份，其中共有已發行及繳足股款之134,747,906股股份。
- 假設供股已完成而最後實際可行日期起至股東特別大會舉行日期前並無進一步發行或購回股份，本公司將有已發行673,689,530股股份，而全面行使新購回授權將導致本公司於股東特別大會通告第(D)項普通決議案所指之有關期間內將購回最多達67,368,953股股份。

購回之原因

- 董事相信，股東授予董事一般權力讓董事在市場上購回股份，乃符合本公司及股東整體之最佳利益。該等購回可提高本公司之資產淨值及／或其每股股份盈利，並將有利於本公司及股東，惟須視乎當時市況及融資安排而定。

購回之資金來源

- 本公司購回股份必須以從本公司之組織章程大綱與細則以及適用百慕達法例可合法作此用途之資金中撥資購回股份。根據百慕達法例，本公司購回股份僅可從繳足股本、原可供派息或分派之本公司資金或為進行購回而發行新股份所得款項來撥付購回事項。購回該等股份時，任何超逾股份面值之溢價須在股份購回前由原可供派息或分派之本公司資金或本公司之股份溢價賬中支付。預期任何購回所需資金將由上述渠道撥支。
- 若與本公司截至二零零八年三月三十一日（本公司最近之經審核賬目之結算日）之財務狀況比較，董事認為，倘若新購回授權於建議之購回期間任何時間獲全面行使，購回股份將不會對本公司之營運資金及資產負債水平產生重大不利影響。倘董事認為行使新購回授權會對彼等所認為本公司不時適用之營運資金需求或資產負債水平造成重大不利影響，則不擬行使新購回授權。

董事、彼等之聯繫人士及關連人士

- 董事或（於作出一切合理查詢後據彼等所知）任何彼等之聯繫人士現時概無意於股東批准新購回授權後出售股份予本公司。
- 本公司並無接獲任何關連人士（定義見上市規則）通知其目前有意在股東批准新購回授權後，向本公司出售或已承諾不會向本公司出售股份。

董事之承諾

- 董事已向聯交所作出承諾，只要有關規則及法例適用，彼等將按照上市規則、本公司之細則及百慕達適用之法例行使新購回授權。

本公司購回股份

- 本公司於最後實際可行日期前六個月內並無於聯交所或其他交易所購回任何股份。

一般規定

倘購回股份使股東於本公司之投票權之權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購投票權事項。因此，股東或一致行動之股東可取得或鞏固其對本公司之控制權，並須根據收購守則第26條之規定提出強制性收購建議（視乎股東權益增加水平）。倘本公司購回已准許之最多達已發行股本10%之股份，則該等人士連同任何與彼等一致行動之人士須根據收購守則第26條之規定提出強制性收購建議。

於最後實際可行日期，假設供股已完成，Galaxyway Investments Limited（由陳博士最終實益擁有之公司）持有202,678,125股股份，佔供股完成後經擴大已發行股本約30.08%權益。陳博士亦私人持有31,588,330股股份，佔供股完成後經擴大已發行股本約4.69%。根據不再發行或購回股份（根據供股發行供股股份除外）之基準及Galaxyway Investments Limited及陳博士於本公司所擁有之股權再無變動，倘全面行使新購回授權，則Galaxyway Investments Limited及陳博士之股權將增至佔供股完成後經擴大已發行股本合共約38.64%。倘若出現上述增加之情況，Galaxyway Investments Limited及陳博士將須根據收購守則第26條之規定對其或其一致行動人士尚未擁有之全部已發行股份提出強制性收購建議。董事目前無意行使新購回授權以致股份之公眾持股量跌至低於25%。

股份價格

股份於最後實際可行日期前十二個月期間每月在聯交所買賣之最高及最低成交價如下：

	股份	
	最高 港元	最低 港元
二零零八年		
五月	1.800*	1.600*
六月	1.640*	1.380*
七月	1.400*	1.144*
八月	1.128*	0.880*
九月	0.904*	0.560*
十月	0.580*	0.396*
十一月	0.488*	0.416*
十二月	0.524*	0.432*
二零零九年		
一月	0.572*	0.484*
二月	0.556*	0.460*
三月	0.460*	0.320*
四月	0.540*	0.316*
五月（直至最後實際可行日期）	0.600	0.500

* 股份價格因股本重組之影響而作出調整。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載之資料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，本通函並無遺漏任何其他事實，致令本通函內之任何聲明有所誤導。

2. 董事權益之披露

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份及債權證中擁有如下的權益及淡倉，而該等權益及淡倉(i)根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部規定已知會本公司及聯交所（包括根據上述證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益之淡倉）；或(ii)已記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊內；或(iii)根據標準守則已知會本公司及聯交所：

(a) 於德祥之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持 股份數目	所持相關 股份數目	佔德祥 已發行股本 概約百分比 (附註3)
陳博士	實益擁有人	好倉	31,588,330 (附註1)	—	4.69%
陳博士	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	202,678,125 (附註1)	—	30.08%
陳博士	於受控制法團之 權益	好倉	—	8,107,125 (附註1)	1.20%
陳博士	實益擁有人	好倉	—	1,263,533 (附註1)	0.18%
周美華	實益擁有人	好倉	—	1,345,000 (附註2)	0.19%
陳國銓	實益擁有人	好倉	—	600,000 (附註2)	0.08%
陳佛恩	實益擁有人	好倉	—	1,250,000 (附註2)	0.18%
張漢傑	實益擁有人	好倉	—	1,250,000 (附註2)	0.18%
卓育賢	實益擁有人	好倉	—	125,000 (附註2)	0.01%
李傑華	實益擁有人	好倉	—	125,000 (附註2)	0.01%
石禮謙	實益擁有人	好倉	—	125,000 (附註2)	0.01%

附註：

- Galaxyway Investments Limited為Chinaview International Limited之全資附屬公司，而Chinaview International Limited則由陳博士全資擁有。陳博士被視作擁有Galaxyway Investments Limited所持有之40,535,625股股份及認股權證(上市股本衍生工具)(可按現行認購價每股股份4.4港元(可予以調整)認購8,107,125股股份)之權益。陳博士持有6,317,666股股份及認股權證(上市股本衍生工具)(可按現行認購價每股股份4.4港元(可予以調整)認購1,263,533股股份)。

根據陳博士作出日期為二零零九年三月十六日之承諾書(「CC承諾書」)，陳博士已不可撤回地承諾全數接納或促使接納彼於供股中之暫定配額187,413,164股供股股份。

- 於最後實際可行日期德祥根據購股權計劃授予董事之尚未行使之購股權(非上市股本衍生工具)詳情如下：

購股權持有人姓名	授出日期	行使期*	購股權數目	每股股份 之行使價 (可予以調整) 港元
周美華	二零零八年三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	1,345,000	7.7
陳國銓	二零零八年三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	600,000	7.7
陳佛恩	二零零八年三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	1,250,000	7.7
張漢傑	二零零八年三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	1,250,000	7.7
卓育賢	二零零八年三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	125,000	7.7
李傑華	二零零八年三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	125,000	7.7
石禮謙	二零零八年三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	125,000	7.7

* 該等購股權於授出日期歸屬。

- 計算於本公司之股權百分比時，乃假設供股已完成。

(b) 於下列相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

(i) 錦興集團有限公司(「錦興」)

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持錦興 股份數目	所持錦興 之相關 股份數目	佔錦興 現有已發行 股本概約 百分比
陳博士	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	200,122,352 (附註1)	-	49.90%
陳博士	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	-	52,024,446 (附註1)	12.97%
陳博士	實益擁有人	好倉	1,915,328	-	0.47%
陳博士	實益擁有人	好倉	-	562,585 (附註1)	0.14%
張漢傑	實益擁有人	好倉	1	-	0.00%
石禮謙	實益擁有人	好倉	32	-	0.00%
石禮謙	實益擁有人	好倉	-	4 (附註2)	0.00%

附註：

- 200,122,352股錦興股份由德祥一間間接全資附屬公司持有。德祥透過其間接全資附屬公司亦持有總本金額為189,959,670港元之錦興可換股票據(非上市股本衍生工具)。於按換股價每股錦興股份15.83港元(可予以調整)悉數兌換該等可換股票據時, 11,999,977股錦興股份將發行予德祥之間接全資附屬公司。德祥透過其間接全資附屬公司擁有認股權證(上市股本衍生工具)之權益, 可按初步認購價每股錦興股份0.63港元(可予以調整)認購40,024,469股錦興股份。

鑑於陳博士直接及被視作擁有德祥現有已發行股本約34.78%權益, 陳博士被視作於由德祥之間接全資附屬公司所持有之錦興股份及相關股份中擁有權益。

陳博士擁有本金額為2,841,810港元之錦興可換股票據(非上市股本衍生工具)。於按換股價每股錦興股份15.83港元(可予以調整)悉數兌換該等可換股票據時, 179,520股錦興股份將發行予陳博士。陳博士亦持有認股權證(上市股本衍生工具), 可按初步認購價每股錦興股份0.63港元(可予以調整)認購383,065股錦興股份。

- 石禮謙先生持有認股權證(上市股本衍生工具), 有權以每股錦興股份0.63港元(可予以調整)之初步認購價認購4股錦興股份。

(ii) 保華

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持保華 股份數目	所持之 相關保華 股份數目	佔保華 已發行股本 概約百分比
陳博士	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	404,512,565	-	8.93% (附註5)
陳博士	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	-	67,418,760 (附註2)	1.48% (附註5)
陳博士	實益擁有人	好倉	944,961,161 (附註4)	-	20.88% (附註5)
陳博士	實益擁有人	好倉	-	1,996,446 (附註2)	0.64% (附註5)
周美華	實益擁有人	好倉	-	1,493,333 (附註3)	0.09%
陳佛恩	實益擁有人	好倉	-	2,916,667 (附註3)	0.19%
張漢傑	實益擁有人	好倉	400	-	0.00%
張漢傑	實益擁有人	好倉	-	66 (附註2)	0.00%
石禮謙	實益擁有人	好倉	2,000	-	0.00%
石禮謙	實益擁有人	好倉	-	333 (附註2)	0.00%

附註：

- 保華股份及相關保華股份由德祥一間間接全資附屬公司持有。鑑於陳博士直接及被視作擁有德祥現有已發行股本約34.78%權益，陳博士被視作於由德祥一間間接全資附屬公司所持有之保華股份及相關保華股份中擁有權益。
- 德祥一間間接全資附屬公司、陳博士、張漢傑先生及石禮謙先生持有保華認股權證(上市股本衍生工具)，有權以每股保華股份1.0港元(可予以調整)之初步認購價分別認購67,418,760股保華股份、1,996,446股保華股份、66股保華股份及333股保華股份。
- 周美華女士及陳佛恩先生持有於二零零四年十二月二十八日獲授予之購股權(非上市股本衍生工具)，彼等有權於二零零四年十二月二十八日至二零一二年八月二十六日期間以每股保華股份1.2857港元(可予以調整)之代價分別認購1,493,333股保華股份及2,916,667股保華股份。該等購股權於授出日期歸屬。

4. 陳博士已不可撤回地同意，並向保華及包銷商承諾接納或促使接納保華供股項下因彼持有11,978,677股保華股份而將配發予彼或其控制之實體之23,957,354股保華供股股份之暫定配額。

陳博士與包銷商於二零零九年四月二十九日訂立一份分包銷協議。根據分包銷協議，陳博士已同意(其中包括)認購或促使認購人認購最多909,025,130股保華供股股份(包括本公司選擇不承購參與事項下之809,025,130股保華供股股份)。

5. 計算於保華之股權百分比時，乃假設保華供股已於概無可換股票據、認股權證及購股權所附帶換股權或認購權於記錄日期之前獲行使之情況下完成。

(iii) *Burcon NutraScience Corporation* (「*Burcon*」)

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持 Burcon 股份數目	所持Burcon 之相關股份 (有關購股權 (非上市股本 衍生工具)) 數目	佔Burcon 現有已發行 股本概約 百分比
周美華	實益擁有人	好倉	349,389	-	1.34%
周美華	實益擁有人	好倉	-	68,500	0.26%

(iv) 德祥地產集團有限公司 (「德祥地產」)

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持 德祥地產 股份數目	所持 德祥地產 之相關 股份數目	佔德祥地產 現有已發行 股本概約 百分比
陳博士	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	112,996,163	-	23.99%
陳博士	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	-	113,139,327 (附註1)	24.02%
陳博士	實益擁有人	好倉	6,066,400	-	1.28%
陳博士	實益擁有人	好倉	-	761,920 (附註1)	0.16%
周美華	實益擁有人	好倉	3,200,000	-	0.67%
周美華	實益擁有人	好倉	-	1,043,653 (附註2及3)	0.22%
陳佛恩	實益擁有人	好倉	-	444,080 (附註2)	0.09%
張漢傑	實益擁有人	好倉	9,666,000	-	2.05%
張漢傑	實益擁有人	好倉	-	2,073,280 (附註2及3)	0.44%

附註：

- 36,593,400股德祥地產股份由德祥之間接全資附屬公司持有。76,402,763股德祥地產股份由錦興一間間接全資附屬公司持有。德祥一間間接全資附屬公司持有本金額30,000,000港元之德祥地產可換股票據(非上市股本衍生工具)，換股價為每股德祥地產股份9.025港元(可予以調整)。於悉數兌換該等可換股票據後，3,324,099股德祥地產股份將發行予德祥該間間接全資附屬公司。錦興一間間接全資附屬公司擁有本金額330,000,000港元及270,000,000港元之德祥地產可換股票據(非上市股本衍生工具)，換股價分別為每股德祥地產股份5.675港元及9.025港元(可予以調整)。於悉數兌換該等可換股票據後，58,149,779股及29,916,897股德祥地產股份將發行予錦興該間間接全資附屬公司。德祥一間間接全資附屬公司持有認股權證(上市股本衍生工具)，有權按認購價每股德祥地產股份2.625港元(可予以調整)之代價認購6,468,000股德祥地產股份。錦興一間間接全資附屬公司持有認股權證(上市股本衍生工具)，有權按認購價每股德祥地產股份2.625港元(可予以調整)之代價認購15,280,552股德祥地產股份。德祥一間間接全資附屬公司擁有錦興現有已發行股本約49.90%，而陳博士直接持有錦興現有已發行股本約0.47%。鑑於陳博士直接及被視作擁有德祥現有已發行股本約34.78%權益，陳博士被視作於由錦興及德祥之附屬公司所持有之德祥地產股份及相關股份中擁有權益。

陳博士持有認股權證(上市股本衍生工具)，有權按認購價每股德祥地產股份2.625港元(可予以調整)之代價認購761,920股德祥地產股份。

- 於最後實際可行日期德祥地產授予董事之尚未行使之購股權(非上市股本衍生工具)詳情如下：

購股權持有人姓名	授出日期	行使期*	購股權數目	每股德祥地產股份之行使價 (可予以調整) 港元
周美華	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	190,320	10.55
陳佛恩	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	444,080	10.55
張漢傑	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	761,280	10.55

* 就根據德祥地產於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃條款及細則於二零零七年七月二十七日授出之購股權而言，購股權將於購股權期間內任何時間行使，惟其中最多50%購股權可於二零零八年七月二十七日至二零零九年七月二十六日期間內行使，尚未行使之剩餘購股權則可於二零零九年七月二十七日至二零一一年七月二十六日期間內行使。

- 周美華女士及張漢傑先生持有認股權證(上市股本衍生工具)，有權按認購價每股德祥地產股份2.625港元(可予以調整)之代價分別認購853,333股德祥地產股份及1,312,000股德祥地產股份。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第十五部之定義，錦興、保華、Burcon及德祥地產乃德祥之相聯法團。

鑑於陳博士直接及被視作擁有德祥現有已發行股本約34.78%權益，故根據證券及期貨條例第十五部，陳博士被視作於本集團持有之德祥相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份及相關股份(有關股本衍生工具)(如有)擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份或債權證中擁有權益及淡倉，而(i)根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所（包括根據上述證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益之淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須載於該條文所述之登記冊內；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所。

3. 根據證券及期貨條例所存置之登記冊內所記錄之主要股東／其他人士之權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司之主要行政人員所知，以下人士於股份或相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部所規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有任何類別股本面值10%或以上權益（附有在任何情況下均可於本集團任何成員公司股東大會上投票之權利）。

(a) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

姓名／名稱	身份	好倉／淡倉	所持 股份數目	所持 相關股份 (上市股本 衍生工具) 數目	佔德祥 已發行 股本概約 百分比 (附註2)
陳博士	實益擁有人	好倉	31,588,330 (附註1)	-	4.68%
陳博士	實益擁有人	好倉	-	1,263,533 (附註1)	0.18%
陳博士	於受控制法團之權益 (附註1)	好倉	202,678,125 (附註1)	-	30.08%
陳博士	於受控制法團之權益 (附註1)	好倉	-	8,107,125 (附註1)	1.20%
Chinaview International Limited	於受控制法團之權益 (附註1)	好倉	202,678,125 (附註1)	-	30.08%
Chinaview International Limited	於受控制法團之權益 (附註1)	好倉	-	8,107,125 (附註1)	1.20%
Galaxyway Investments Limited	實益擁有人	好倉	202,678,125 (附註1)	-	30.08%
Galaxyway Investments Limited	實益擁有人	好倉	-	8,107,125 (附註1)	1.20%

姓名／名稱	身份	好倉／淡倉	所持 股份數目	所持 相關股份 (上市股本 衍生工具) 數目	佔德祥 已發行 股本概約 百分比 (附註2)
伍婉蘭	配偶權益 (附註1)	好倉	234,266,455	-	34.78%
伍婉蘭	配偶權益 (附註1)	好倉	-	9,370,658 (附註1)	1.39%
結好控股有限公司	於受控制法團之權益 (附註3)	好倉	351,538,460 (附註3)	-	52.18%
Get Nice Incorporated	於受控制法團之權益 (附註3)	好倉	351,538,460 (附註3)	-	52.18%
結好證券有限公司	實益擁有人	好倉	351,538,460 (附註3)	-	52.18%

附註：

- Galaxyway Investments Limited為Chinaview International Limited之一間全資附屬公司，而Chinaview International Limited則由陳博士全資擁有。伍婉蘭女士為陳博士之配偶。Chinaview International Limited、陳博士及伍婉蘭女士均被視作擁有Galaxyway Investments Limited所持有之202,678,125股股份及認股權證(上市股本衍生工具)(可按現行認購價每股股份4.4港元(可予以調整)認購8,107,125股股份)之權益。陳博士個人擁有31,588,330股股份及認股權證(上市股本衍生工具)(可按現行認購價每股股份4.4港元(可予以調整)認購1,263,533股股份)之權益。伍婉蘭女士被視作於由陳博士所持有之股份及認股權證中擁有權益。上述於股份中之權益已計及CC承諾書項下陳博士之權益。
- 計算於本公司之股權百分比時，乃假設供股已完成。
- 此乃按供股記錄日期之已發行股份數目計算，由結好證券有限公司根據德祥與結好證券有限公司訂立日期為二零零九年三月十六日有關供股之包銷協議包銷之供股股份。結好證券有限公司由Get Nice Incorporated全資擁有，而Get Nice Incorporated則由結好控股有限公司全資擁有。

(b) 其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

姓名／名稱	身份	好倉／淡倉	所持 股份數目 (附註1)	佔德祥 已發行 股本概約 百分比 (附註2)
Paul G. Desmarais	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	46,572,020	6.91%
Nordex Inc.	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	46,572,020	6.91%
Gelco Enterprises Ltee	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	46,572,020	6.91%
Power Corporation of Canada	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	46,572,020	6.91%
2795957 Canada Inc.	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	46,572,020	6.91%
171263 Canada Inc.	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	46,572,020	6.91%
Power Financial Corporation	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	46,572,020	6.91%
IGM Financial Inc.	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	46,572,020	6.91%
Mackenzie Inc.	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	46,572,020	6.91%
Mackenzie Financial Corporation	於受控制法團之 權益(附註1)	好倉	46,572,020	6.91%

附註：

- 據董事所知悉，51,228,086股本公司股份(股本重組前)由Mackenzie Cundill Investment Mgmt. (Bermuda) Ltd.擁有權益。Mackenzie Cundill Investment Mgmt. (Bermuda) Ltd.為Mackenzie (Rockies) Corp.之全資附屬公司，而Mackenzie (Rockies) Corp.為Mackenzie Financial Corporation之全資附屬公司。Mackenzie Financial Corporation之全資附屬公司Mackenzie Cundill Investment Management Ltd.被視作於由Mackenzie Financial Capital Corporation所持有之135,060,000股本公司股份(股本重組前)中擁有權益。Mackenzie Financial Capital Corporation為Mackenzie Financial Corporation之全資附屬公司。Mackenzie Financial Corporation為Mackenzie Inc.之全資附屬公司，而Mackenzie Inc.為IGM Financial Inc.之全資附屬公司，Power Financial Corporation持有IGM Financial Inc.約55.99%股權。2795957 Canada Inc.之全資附屬公司171263 Canada Inc.擁有Power Financial Corporation約66.40%股權。2795957 Canada Inc.為Power Corporation of Canada之全資附屬公司，而Gelco Enterprises Ltee擁有Power Corporation of Canada約54.18%具有投票權之股權。Nordex Inc.為一間由Paul G. Desmarais先生擁有68.00%權益之公司，其擁有Gelco Enterprises Ltee約94.95%股權。

根據證券及期貨條例，Paul G. Desmarais先生、Nordex Inc.、Gelco Enterprises Ltee、Power Corporation of Canada、2795957 Canada Inc.、171263 Canada Inc.、Power Financial Corporation、IGM Financial Inc.、Mackenzie Inc.、Mackenzie Financial Corporation及Mackenzie Cundill Investment Management Ltd.各自被視作於由Mackenzie Cundill Investment Mgmt. (Bermuda) Ltd.及Mackenzie Financial Capital Corporation擁有權益之股份中擁有權益。

於本公司之股權乃假設供股股份配額已獲該等法團全數接納而計算。

- 計算於本公司之股權百分比時，乃假設供股已完成。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事或本公司之主要行政人員所知，概無任何人士於股份或相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部所規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有任何類別股本面值10%或以上權益(附有在任何情況下均可於本集團任何成員公司股東大會上投票之權利)或有關股本之股份期權。

4. 董事於資產、合約及競爭業務之權益

- (i) 於最後實際可行日期，概無董事於自二零零八年三月三十一日(本集團編製最近期刊發之經審核財務報表之日期)起本集團之任何成員公司收購、出售或承租或本集團之任何成員公司建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (ii) 於最後實際可行日期，概無由本集團任何成員公司訂立並與本集團整體業務而言有重大意義而董事與其擁有重大權益之存續合約或安排。
- (iii) 於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務(本集團之業務除外)中擁有權益。

5. 專業人士

於本通函內提供意見之專業人士之專業資格載列如下：

名稱	專業資格
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師

於最後實際可行日期，德勤概無擁有本集團任何成員公司之直接或間接股權，或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利，或於自二零零八年三月三十一日(本公司編製最近期刊發之經審核財務報表之日期)起本公司或其附屬公司收購、出售或承租或本公司或其附屬公司建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

德勤已就刊發本通函發出同意書，同意按其所載之格式及內容載列彼之報告或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或可由本公司不作補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團成員公司概無進行任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，概無任何待決或威脅本集團任何成員公司之重大訴訟、仲裁或索償。

8. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團已訂立下列重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 德祥、卓施金網有限公司(「卓施」)及大福證券有限公司(「大福證券」)於二零零七年六月十二日訂立之配售及認購協議，據此，大福證券作為德祥之配售代理，同意按全面包銷基準及按每股股份0.20港元之價格，代表德祥配售550,000,000股卓施股份，而德祥同意按每股股份0.20港元之價格認購550,000,000股卓施新股份；

- (ii) 陳博士、德祥及金利豐證券有限公司(「金利豐證券」)於二零零七年六月十六日訂立之配售及認購協議，據此，金利豐證券作為陳博士之配售代理，同意按全面包銷基準按每股股份0.74港元之價格，配售300,000,000股股份(股本重組前)，而陳博士同意按每股股份0.74港元之價格認購300,000,000股新股份(股本重組前)；
- (iii) 德祥及卓施就以每股股份0.205港元之價格認購最多340,000,000股卓施新股份於二零零七年六月二十八日而訂立之有條件認購協議。於二零零七年八月二十三日，卓施及德祥訂立終止協議，終止該有條件認購協議；
- (iv) 德祥及卓施就認購卓施本金額50,000,000港元(可增加至協議所述金額)之4厘可換股票據於二零零七年六月二十九日訂立之有條件認購協議(經日期為二零零七年八月二十三日之函件修訂)，並已於二零零七年十月三十一日失效；
- (v) 其威投資有限公司及洪漢文先生就按現金代價69,691,840港元有條件購買總本金額88,217,520港元之錦興可換股債券於二零零七年八月九日訂立之買賣協議；
- (vi) 德祥及錦興就按每股股份0.35港元之價格認購最多499,000,000股錦興新股份於二零零七年八月二十四日訂立之有條件認購協議。認購價已按德祥及錦興於二零零七年九月十日訂立之補充協議調整為每股股份0.29港元；
- (vii) 德祥之間接全資附屬公司金懋集團有限公司(「金懋」)、卓施及金利豐證券於二零零七年八月二十七日訂立之配售及認購協議，據此，金利豐證券作為金懋之配售代理，同意按全面包銷基準及按每股股份0.19港元之價格，代表金懋配售330,000,000股卓施股份，而金懋同意按每股股份0.19港元之價格認購330,000,000股卓施新股份；
- (viii) 德祥及大福證券於二零零七年九月五日訂立之配售協議，據此，大福證券作為德祥之配售代理，同意按盡力竭誠基準配售本金總額最多合共200,000,000港元之可換股票據，其初步換股價為每股股份0.75港元，因進行股本重組，已予調整至每股股份12.2港元；
- (ix) 金懋、卓施及金利豐證券於二零零七年九月十二日訂立之配售及認購協議，據此，金利豐證券作為金懋之配售代理，同意按全面包銷基準及按每股股份0.162港元之價格，代表金懋配售335,000,000股卓施股份，而金懋同意按每股股份0.162港元之價格認購335,000,000股卓施新股份；
- (x) 金懋於二零零七年九月二十八日按每股股份0.10港元之價格出售1,197,451,139股卓施股份之買賣單據；
- (xi) 德祥之間接全資附屬公司Great Intelligence Holdings Limited及Selective Choice Investments Limited由二零零七年十月十六日至二零零八年一月十八日期間按總代價約85,000,000港元購入合共200,125,000股德祥地產股份之買賣單據；
- (xii) 德祥之間接全資附屬公司得普有限公司(「得普」)由二零零七年十一月十五日至二零零八年一月十八日期間按總代價約104,600,000港元購入合共257,646,000股永安旅遊(控股)有限公司(「永安旅遊」)股份之買賣單據；
- (xiii) United Sun Investments Limited(「United Sun」)、Onstart Profits Limited、東亞銀行有限公司、德祥以及張樹穩先生於二零零八年四月一日訂立之買賣協議，內容有關以145,000,000港元總代價出售滙中興業有限公司(「滙中興業」)1股普通股股份(相當於滙中興業全部已發行股本50%)及轉讓滙中興業尚欠United Sun(當時德祥之間接全資附屬公司)之股東貸款；

- (xiv) 德祥於二零零八年五月十五日簽立之不可撤回承諾書，據此，德祥不可撤回地承諾(其中包括)接納或促使接納德祥及／或其附屬公司於永安旅遊之供股項下獲配發按認購價為每股供股股份0.06港元之1,035,384,000股供股股份(連同紅利認股權證)之暫定配額；
- (xv) 德祥於二零零八年九月九日簽立之不可撤回承諾書，據此，德祥不可撤回地承諾(其中包括)接納或促使接納德祥及／或其附屬公司於錦興之供股項下獲配發按認購價為每股供股股份0.50港元之200,122,352股供股股份(連同紅利認股權證)之暫定配額。於二零零八年十一月三日，由於錦興之供股並無進行，德祥所作出之承諾亦已自動失效；
- (xvi) 德祥於二零零九年一月六日簽立之不可撤回承諾書，據此，德祥不可撤回地承諾(其中包括)接納或促使接納德祥及／或其附屬公司於錦興之公開發售項下獲配發按認購價為每股發售股份0.35港元之150,091,764股發售股份(連同認股權證)之暫定配額；
- (xvii) 本公司與結好證券有限公司於二零零九年三月十六日訂立有關供股包銷安排之包銷協議；
- (xviii) 承諾書；
- (xix) 得普與Citystar Limited就以26,520,000港元代價由得普購買永安旅遊本金額34,000,000港元之可換股可交換票據於二零零九年五月十八日訂立之買賣協議；及
- (xx) 得普與Eversun Limited就以18,876,000港元代價由得普購買永安旅遊本金額24,200,000港元之可換股可交換票據於二零零九年五月十八日訂立之買賣協議。

9. 一般資料

- (i) 德祥之公司秘書為李漢潮先生，CPA, FCCA。
- (ii) 德祥之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而德祥於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓。
- (iii) 德祥之股份過戶登記總處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM 08, Bermuda，而德祥於香港之股份過戶登記分處及認股權證登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (iv) 本通函之中、英文版本如有歧義，就解釋而言，須以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止，於平日(星期六及公眾假期除外)一般營業時間內在姚黎李律師行之辦事處(地址為香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈20樓)內可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零六年三月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止三個財政年度之年報及本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本公司所刊發日期分別為二零零八年四月二十二日、二零零八年六月三日、二零零八年九月二十九日及二零零九年四月九日之通函；
- (d) 本通函附錄三所載，由德勤就本集團未經審核備考財務資料發出之函件；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；及
- (f) 本附錄「專業人士」一段所提述之同意書。



ITC CORPORATION LIMITED
(德祥企業集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：372)

(認股權證代號：779)

茲通告德祥企業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年六月八日(星期一)上午十一時正，假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案：

普通決議案

- (A) 「動議批准本公司，透過其附屬公司，按建議全數接納保華集團有限公司(「保華」)所配發不少於809,025,130股新保華股份(「保華股份」)之暫定配額，此為根據保華之建議以供股方式按認購價每股保華股份0.12港元發行新保華股份(基準為所持有每一股保華股份可獲配兩股新保華股份)(詳情載於保華日期為二零零九年四月三十日之公佈(註有「A」字樣之副本已呈交本大會，並由大會主席簽署以資識別))，並授權本公司董事簽署及簽立所有其他文件，並進行彼等全權酌情認為必要、恰當、合宜或適當之所有行動、契諾及事宜，以使根據是項決議案擬進行之所有交易生效及實施。」
- (B) 「動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准因行使根據本公司於二零零二年一月十六日採納之購股權計劃(於二零零七年九月十九日經修訂)(「購股權計劃」)及本公司任何其他計劃可能授出之購股權而須予發行之本公司股本中之普通股股份(即通過本決議案日期本公司已發行普通股股份之10%)上市及買賣後：
- (i) 批准更新購股權計劃項下之10%授權限額(「更新授權限額」)，至使因行使根據購股權計劃及本公司任何其他計劃將予授出之全部購股權而可能將予配發及發行之本公司股份總數(就更新授權限額而言不包括先前根據購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出之購股權(包括未行使、已註銷、已作廢或已行使之購股權))不超過於通過本決議案日期本公司已發行股本面值總額之10%；及
- (ii) 授權本公司董事全權酌情(a)根據購股權計劃及本公司任何其他計劃授出購股權以認購本公司股份，並以更新授權限額為上限；及(b)因行使根據購股權計劃及本公司任何其他計劃授出之購股權而配發、發行及處置本公司股份，並以更新授權限額為上限。」
- (C) 「動議：
- (i) 在下文(iii)段的規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)行使本公司所有權力以配發、發行及處理本公司股本中的額外股份，並就此作出或授予需要或可能需要行使該等權力的售股建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份的認股權證、債券及債權證)，惟須受及根據所有適用法律及本公司之細則所限；

股東特別大會通告

- (ii) 上文(i)段所述的批准將授權本公司董事於有關期間內作出或授予需要或可能需要於有關期間結束後行使該等權力的售股建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份的認股權證、債券及債權證)；
- (iii) 本公司董事根據上文(i)及(ii)段的批准配發或同意有條件或無條件配發(不論根據購股權或任何其他方式)及發行的本公司股本面值總額(不包括根據：(a)配售新股(定義見下文)；(b)按照不時有效的本公司細則發行股份以作為股息的股份發行；(c)按任何可轉換為本公司股份的證券的條款，行使認購或兌換權力的本公司股份發行；或(d)按照本公司現時所採納的任何購股權計劃或類似安排授出或發行股份或收購本公司股份的權利的本公司股份發行)不得超過於本決議案獲通過當日本公司的已發行股本面值總額的20%，而上述批准亦須受此數額限制；
- (iv) 就本決議案而言，

「有關期間」指由本決議案獲通過至下列三者中最早日期止之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 按照本公司之細則或百慕達任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿之時；及
- (c) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案授權之日。

「供股」乃指本公司董事於指定之期間內向於某一指定記錄日期名列本公司股東名冊內之股東按彼等當時持有該等股份之比例而提出之供股建議，惟本公司董事有權就零碎股權或任何適用於本公司之任何地區之法律或任何獲認可監管機構或任何證券交易所規定下之限制或責任，作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排；及

- (v) 撤銷於二零零八年九月三十日舉行之本公司股東週年大會上批准授予本公司董事行使本公司權力配發、發行及處理本公司股份之一般授權，惟不影響本決議案生效前該等一般授權之有效行使。」

(D) 「動議」：

- (i) 在下文(iii)段的規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)行使本公司所有權力於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司證券可能於其上市並就此目的獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回本公司股本中的已發行普通股股份，惟該權力須受及根據不時修訂的所有適用法律及聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所的規定所限；
- (ii) 上文(i)段的批准應加上於授予本公司董事的任何其他授權，授權本公司董事於有關期間代表本公司促成本公司以本公司董事釐定的價格購回其股份；

股東特別大會通告

- (iii) 根據上文(i)及(ii)段的批准，本公司董事獲准許購回本公司股份的面值總額，不得超過於本決議案通過當日本公司的已發行股本面值總額的10%，而上述的批准亦須受此數額限制；
- (iv) 就本決議案而言，
- 「有關期間」指由本決議案獲通過至下列三者中最早日期止之期間：
- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 按照本公司之細則或百慕達任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿之時；或
- (c) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案授權之日；及
- (v) 撤銷於二零零八年九月三十日舉行之本公司股東週年大會上批准授予本公司董事行使本公司權力購回已發行股份之一般授權，惟不影響本決議案生效前該等一般授權之有效行使。」
- (E) 「動議在召開本大會之通告(「通告」)所載第(C)項及第(D)項決議案獲通過之條件下，擴大授予本公司董事藉根據通告所載第(C)項決議案行使本公司配發、發行及處理本公司額外股份的權力的一般授權，將加入相等於本公司根據通告所載第(D)項決議案所獲授予的權力而購回的本公司股本中股份面值總額。」

承董事會命
德祥企業集團有限公司
公司秘書
李漢潮

香港，二零零九年五月二十一日

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上表決之本公司股東，均有權委任另一名人士為彼之代表，代彼出席大會並於會上表決。股東如持有兩股或以上本公司股份，則可委任超過一名代表代彼出席大會並於會上表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表之文據必須由委任人或彼正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為一公司，則須另行加蓋公司印鑑或經由獲正式授權之高級職員或授權人親筆簽署。
3. 隨附大會所用之代表委任表格。委任代表之文據及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，以及本公司董事會根據本公司之細則規定所要求之憑證，無論如何最遲須於文件所載人士擬投票之大會或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之主要營業地點，地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓。倘未能如期送達，則委任代表之文據將被視為無效。
4. 填妥並交回委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上表決或就有關按股數投票方式表決時表決。在此情況下，該委任代表之文據將被視為已撤銷論。

股東特別大會通告

5. 如屬任何股份之登記聯名持有人，則任何一名持有人均可親身或委派代表就有關股份在會上投票，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊就有關股份排名首位之聯名持有人方有權投票。

於本通告日期，本公司董事如下：

執行董事：

陳國強博士(主席)
周美華女士(副主席兼董事總經理)
陳國銓先生
陳佛恩先生
張漢傑先生
陳耀麟先生

獨立非執行董事：

卓育賢先生
李傑華先生
石禮謙，SBS, JP