

CSI

資本策略投資
有限公司

資本策略 股份代號：497

A NEW ANGLE

二零零八年年報

目錄

頁次

公司資料	2
財務回顧	3
主席報告	6
企業管治報告	9
董事會報告	12
獨立核數師報告	25
綜合收益表	27
綜合資產負債表	28
綜合權益變動表	30
綜合現金流量表	31
綜合財務報表附註	33
財務概要	107
本集團所持物業表	108

公司資料

董事會

非執行董事：
鍾楚義 (主席)

執行董事：
翟迪強
簡士民 (公司秘書)
周厚文 (合資格會計師)

獨立非執行董事：
林家禮
黃森捷
鄭毓和

審核委員會

林家禮
黃森捷
鄭毓和

薪酬委員會

鍾楚義
林家禮
鄭毓和

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
東亞銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
大新銀行有限公司

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
3203室

上海辦事處

中國上海市
靜安區南京西路1168號
中信泰富廣場9樓
901B-902A室
郵編：200041

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道88號
太古廣場第一座35樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM 08
Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

股份代號

497

公司網址

www.csigroup.hk

財務回顧

業績回顧

本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度錄得總收益合共約680,500,000港元，較上一年錄得之約555,400,000港元上升22.5%，主要來自銷售物業及租金收入約402,500,000港元及證券投資約278,000,000港元。

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利325,400,000港元，較二零零七年錄得之276,600,000港元上升17.6%。

流動資金及財務資源

本集團維持穩健之流動資金水平，包括約1,066,300,000港元之銀行結餘及現金，以及約86,200,000港元之持作買賣之流通性投資。本集團一般以內部資源及主要往來銀行所提供之銀行信貸應付營運所需。

於二零零八年三月三十一日，本集團有流動資產淨值約4,503,700,000港元（二零零七年三月三十一日：流動資產淨值約2,407,100,000港元），流動比率為15.5（二零零七年三月三十一日：7.7）。

於二零零七年七月十三日，本公司透過向著名國際機構投資者發行可換股票據而籌集共約390,000,000港元，可換股票據之負債總額部份由二零零七年三月三十一日約121,200,000港元增至二零零八年三月三十一日約475,500,000港元。

本集團之短期銀行借款由二零零七年三月三十一日約290,300,000港元減至二零零八年三月三十一日約121,800,000港元，而長期銀行借款則由二零零七年三月三十一日約928,100,000港元增至二零零八年三月三十一日約1,846,900,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之物業收購。因此，本集團之銀行借款總額由二零零七年三月三十一日約1,218,400,000港元增至二零零八年三月三十一日約1,968,700,000港元，而本集團之總負債與總資產比率為47.3%（二零零七年三月三十一日：37.2%）。所有銀行借款均以港元為單位，以浮息基準根據短期銀行同業拆息計算利息。借貸還款期最長達10年，約121,800,000港元須於一年內償還、966,000,000港元須於一至五年內償還，以及880,900,000港元須於五年後償還。

外幣風險

由於本集團之資產及負債主要以港元及美元為單位，故外幣匯兌波動對本集團之表現、業績及營運並無重大影響。

財務回顧

或然負債

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團就聯營公司之銀行信貸作出之公司擔保	107,976	107,976
本集團就共同控制實體之銀行信貸作出之公司擔保	244,133	65,000
	<u>352,109</u>	<u>172,976</u>

於二零零八年三月三十一日，本集團聯營公司已動用71,800,000港元(二零零七年：65,708,000港元)及共同控制實體已動用204,633,000港元(二零零七年：60,200,000港元)。

於二零零八年三月三十一日，貿易及其他應付款項中已包括分別給予共同控制實體及聯營公司之財務擔保合約之遞延收入92,000港元及3,495,000港元(二零零七年：2,120,000港元及3,495,000港元)。

資產抵押

於結算日，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸之擔保：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業	—	700,000
物業、廠房及設備	2,128	—
預付租賃款項	93,047	—
持作出售物業	3,028,300	1,480,615
銀行存款	136,701	272,396
	<u>3,260,176</u>	<u>2,453,011</u>

本集團亦已簽訂了投資物業及持作出售物業之租金收入及出售所得款項轉讓書，作為本集團獲授之銀行信貸之抵押。

財務回顧

資本承擔

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資本開支		
— 收購物業、廠房及設備，已訂約 而未於綜合財務報表撥備	1,095	5,321
— 於中華人民共和國成立一間附屬公司	9,797	13,082
	<u>10,892</u>	<u>18,403</u>

資本策略

Capital Strategic Investment Ltd



鍾楚義
主席

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然提呈資本策略投資有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年三月三十一日止財政年度之年報。

業務回顧及展望

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利325,400,000港元，而二零零七年則為276,600,000港元。本集團總收益合共為680,500,000港元，而截至二零零七年三月三十一日止年度則為555,400,000港元。

香港

本集團欣然報告，於本財政年度較早時候，本集團成功把握時機套現多項物業投資之資本升幅。

對商用物業而言，年內達成了多宗大型出售交易，當中包括位於香港觀塘，由本集團與其他策略夥伴（包括雷曼兄弟）共同擁有的保華企業中心，以及位於香港告士打道88號之全資擁有投資項目。對住宅物業而言，年內亦已出售位於香港大潭道12至16號之兩個豪宅單位。

該等出售事項再次彰顯本集團管理層替物業重新定位和提升價值之優勢。經過本集團的努力，該等物業皆被重新包裝和提升品質，讓潛藏之價值於合適時候釋放出來，令每項物業也給本集團股東締造了可觀回報。

主席報告

以有效調配資源為本集團股東創造更高價值和增長方面，本集團已於本財務年度下半年收購香港德輔道中288號易通商業大廈的大多數股權。於財務年度完結後，本集團還收購了香港干諾道中128號豫泰商業大廈，以及兩個極具升值潛力之豪宅發展項目（即香港藍塘道45號華群軒和香港環角道2號曦園）的大多數股權。該等新購入之物業連同本集團座落於九龍尖沙咀核心零售中樞和香港中心商業區的其他優質綜合物業，將成為本集團未來繼續替物業進行重新定位和提升價值的發展方向。

現有物業方面，本集團位於亞士厘道的兩座商業大廈現已成為著名的「銀座式」娛樂及飲食中心，也是亞士厘道一個主要地標，而亞士厘道同樣成為愈來愈受注目的時尚地點。同樣位於尖沙咀的漢口道模漢大廈、厚福街8號，以及上環蘇杭街77至85號的翻新和建築工程仍在進行中，本集團相信重新定位的策略將能夠順利執行，讓該等物業的資本價值大幅提升。

本集團發掘出「**新角度**」的能力，是我們在重新定位策略中的致勝關鍵。本集團已順利在商用和住宅物業中執行我們的重新定位策略，當中例子有觀塘的保華企業中心、尖沙咀的亞士厘道及大潭道12至14號。本集團深信，我們將能對新近購入的物業執行重新定位策略，讓該等物業的價值大幅提升，並繼續貫徹本集團作為「**嶄新角度的物業投資者**」這成就。

中國

自本集團於二零零六年九月成立上海辦事處以來，本集團已在重新套用在香港之重新定位業務模式上，不斷在中國汲取經驗和專門知識。由本集團與雷曼兄弟共同投資，位於上海虹口區之盛邦國際大廈（前稱「福海大廈」）可望於二零零八年內完成其大型翻新工程。本集團預料，該幢大廈將會成為區內地標建築之一。

於今年較早時候，本集團與天安中國投資有限公司已完成收購本集團在上海第二個投資項目，即上海市南京西路128號永新廣場，雙方各佔一半權益。自該時候起，本集團已順利爭取著名租戶承租物業，使租金收益率有所提高。

展望於往後數年，本集團將繼續把發展重心投放在國內大型城市上。儘管如此，考慮到內地經濟問題及中央政府的宏觀調控措施，本集團將慎重地推行部署，以探討合適之投資機會。

企業活動

於二零零七年七月，本集團藉着向著名國際機構投資者發行可換股票據，成功籌得合共約390,000,000港元。發行可換股票據所獲得之款項除有助強化本集團財政狀況外，亦讓本集團可繼續於香港和中國物色大型投資機會。

主席報告

展望

二零零八年無疑是一個充滿挑戰之年度。美國次級按揭市場引發起全球經濟問題及各國收緊市場信貸，加上中國中央政府為了舒緩內地通脹而推行宏觀經濟調控，已經對營商環境帶來不利影響，但同時亦創造了投資機會。事實上，儘管本集團預期仍會繼續運用內部股本資源，替組合中現有物業作重新定位和提升其價值，但本集團套現和重新部署投資項目以及獲取外部融資藉以抓住新投資機會之能力，顯然已經未如以往般理想。

本集團對將來會遇到之挑戰將會保持警覺性，並且堅信本集團過往數年所奠下之堅穩平台，能讓本集團雄據有利位置，安然度過市場今後任何動盪形勢、把握商機及脫穎而出，從而為股東創造更高增長和價值。

致謝

本人謹藉此機會對董事會全體、各股東、業務夥伴及往來銀行於過往年度之不斷支持致謝。本人同時深切感謝管理層團隊和全體僱員悉力以赴，造就本集團長久以來之成功。

主席

鍾楚義

香港，二零零八年七月二十四日

企業管治報告

本公司有責任遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）持續上市之規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本公司於回顧年內遵從及採用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則，惟下列有關段落中所解釋之例外情況除外。

本公司董事會（「董事會」）於本企業管治報告內表明，其知悉編製截至二零零八年三月三十一日止年度賬目及相關附註乃董事會之責任。本企業管治報告已討論若干重大事宜，並提述本年報之相關部份作為適當參考。

董事會

董事會包括一名非執行董事、三名執行董事及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），全體在任董事之履歷載於本年報第14頁至第17頁。全體董事均會付出足夠時間及精力處理本公司事務。董事會每名成員皆全面知悉其根據適用法律及法規而出任本公司董事之責任。非執行董事為本公司貢獻其技術及專業知識，並為本公司不同董事委員會効力；本公司已購買董事及高級人員責任之保險，而最新一份保單已於二零零八年五月續保。

公司細則第102(A)條及第102(B)條藉二零零五年八月二十五日通過之特別決議案予以修訂，據此，全體董事均須每三年至少輪值告退一次。非執行董事則並無特定任期，惟須按照本公司之公司細則退任。新增及填補空缺之新任董事須於下一屆股東大會上接受選舉。

本公司並無設置行政總裁一職。董事會乃由非執行董事主持。主席之職權範圍已於二零零五年七月二十一日採納。本公司於二零零七年四月一日設置集團首席營運官一職，以監督本公司之日常管理及運作。

董事會已議決每年定期會面四次。於回顧年度內，董事會曾於二零零七年七月十九日、十月十五日、十二月二十日以及二零零八年三月五日舉行會議，各名董事之出席率載列如下：

董事姓名	出席次數
鍾楚義	4/4
翟迪強	4/4
簡士民	4/4
周厚文	4/4
黃森捷	3/4
林家禮	4/4
鄭毓和	4/4

企業管治報告

董事會 (續)

除上述之定期董事會議外，全體董事會成員於二零零七年四月十八日及二零零七年六月四日舉行會議，而六項書面董事會決議案於年內正式通過。非執行董事與執行董事亦曾不時舉行非正式會議及電話會談，商議本公司之業務及整體方針。

董事會會議記錄複本已於各會議結束後派發予全體董事，供彼等審閱。董事會會議記錄原稿由公司秘書保管，供董事查閱。

董事委員會

本公司設有三個常規董事委員會，監督本集團之業務及企業管治。所有會議記錄均派發予委員會成員，而完整記錄則由公司秘書保管。

薪酬委員會於二零零五年七月二十一日成立，大多數成員為獨立非執行董事。薪酬委員會之書面職權範圍已於二零零五年七月二十一日採納，清楚列明其權責，以正式及具透明度之程序釐定全體董事之薪酬組合。董事於截至二零零八年三月三十一日止年度獲支付之薪酬載於第65頁至第67頁。於回顧年度內，薪酬委員會曾於二零零七年七月十九日及二零零八年三月十八日舉行會議。

審核委員會根據一九九九年六月二日舉行之董事會會議成立，全體成員均為獨立非執行董事，其職權範圍亦於同日採納，並於二零零五年七月二十一日修訂。於回顧年度內，審核委員會曾於二零零七年七月十九日及十二月二十日舉行會議。

非執行董事之姓名	出席次數 審核委員會	出席次數 薪酬委員會
鍾楚義	不適用	2/2
黃森捷	1/2	不適用
林家禮	2/2	2/2
鄭毓和	2/2	2/2

常務執行董事委員會於二零零五年六月二十一日成立，具有職權範圍，成員為執行董事。此外，三個獲委派特定權力的執行董事委員會，亦於回顧年內根據董事會決議案成立。

年內，本公司成立了一個僅由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，藉以向本公司獨立股東提供特定交易之獨立意見。

上述委員會之成員可全面查閱董事會會議記錄、記錄、資料，以及接觸本公司管理層及員工。本公司為上述委員會提供全面支援，並在有需要時安排專業顧問提供相關意見。

企業管治報告

董事買賣本公司股份

本公司已採納有關買賣證券之上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於截至二零零八年三月三十一日止年度已全面遵守標準守則之確認書。

審核及內部監控

德勤•關黃陳方會計師行於二零零七年八月二十八日舉行之股東週年大會上獲委任為本公司核數師。審核委員會獲股東於股東大會上授予權力，釐定二零零八財政年度之審核費用為833,000港元。本公司於年內亦曾就稅務及其他服務委聘德勤•關黃陳方會計師行，並支付合共410,000港元費用。

董事會知悉其負有內部監控系統之整體責任，以加強風險管理及資產保障之關注程度。制訂內部監控系統之目的，乃提供合理之政策及程序，管理本公司及其附屬公司（「本集團」）之業務風險及避免錯誤陳述其表現。本公司已按職能制定清晰之組織架構圖，並配備有效之存檔系統，妥為存置各項會計及業務交易記錄，以及制定審批款項之完善程序，確保資產用於適當用途。本公司之集團法律顧問亦出任法規主管，確保本集團遵從適用法律及法規。本公司與審核委員會每年檢討其內部監控系統，其後因應各方意見（如有）採取有效行動，以改善該系統。

與股東溝通、股東大會及以投票方式表決

所有公司公佈、通函及股東大會通告均載有最新之董事名單及其職稱。於回顧年內，本公司已於本公司及聯交所網站刊發二十三份公佈及五份通函，並召開三次股東特別大會及一次股東週年大會。

所有有關股東大會之公司通函均依據公司細則載有特定段落，清楚提醒股東垂注要求以投票方式表決之程序及彼等之權利。股東大會主席會提供本公司之公司細則有關投票表決程序之摘要，並於所有會議開始時提醒股東垂注彼等之投票權利。在本公司股份過戶登記處之協助下，所有投票表決結果均會清楚計算及記錄。主席於大會上宣佈投票表決結果及票數（贊成及反對），並於切實可行情況下盡快列載於本公司及聯交所網站並且於翌日在報章上刊載。

董事會報告



左至右：李均怡先生、何樂輝先生、周厚文先生、簡士民先生、鍾楚義先生、翟迪強先生、黃宗光先生、麥志榮先生、霍灝先生

董事會謹提呈本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司，主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別載於綜合財務報表附註45、附註23及附註22。

業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第27頁之綜合收益表。

董事會建議向於二零零八年八月二十七日名列股東名冊之本公司股東就每股面值0.008港元股份派發末期股息每股0.8港仙，有關股息於二零零八年九月十九日或前後派付。股東名冊將於二零零八年八月二十二日至二零零八年八月二十七日（首尾兩日包括在內）暫停辦理過戶登記。

投資物業

上述變動詳情及本年度內本集團投資物業之其他變動詳情載於綜合財務報表附註17。

物業、廠房及設備

上述變動詳情及本年度內本集團物業、廠房及設備之其他變動詳情載於綜合財務報表附註18。

股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註33。

董事會報告

借款

本集團銀行借款詳情載於綜合財務報表附註32。本集團於年內並無將任何利息撥充資本。

本公司之可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，本公司在下列情況下不得宣派或派付股息，或以實繳盈餘作出分派：

- (a) 本公司無力或將於付款後無力償還到期負債；或
- (b) 本公司資產之可變現值將因此而低於其負債與已發行股本及股份溢價之總額。

董事會認為，於二零零八年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備(包括實繳盈餘及累計溢利)為945,090,000港元(二零零七年：543,497,000港元)。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔之總銷售額佔本集團總銷售額約83.2%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約36.5%。

年內，本集團五大供應商應佔之總採購額佔本集團總採購額約27.3%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約17.9%。

除綜合財務報表附註43所披露者外，年內概無任何董事、董事之聯繫人士或本公司股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上者)於本集團任何五大客戶及供應商中擁有權益。

董事

本年度內及直至本報告日期，本公司在任董事姓名如下：

非執行董事：

鍾楚義先生

執行董事：

翟迪強先生

簡士民先生

周厚文先生

馬慧敏女士

(於二零零七年九月三十日辭任)

獨立非執行董事：

林家禮博士

黃森捷拿督

鄭毓和先生

董事會報告

董事 (續)

根據公司細則第99(A)條，林家禮博士、黃森捷拿督及簡士民先生將輪值告退。所有退任董事均合資格並願意膺選連任。

於應屆股東週年大會擬膺選連任之各董事概無與本集團訂立任何不可在一年內毋須補償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

根據本公司之公司細則，每位非執行董事之任期將至其輪值告退為止。

董事及高級管理層簡歷

主席兼非執行董事

鍾楚義先生，現年47歲，本公司主席兼非執行董事，於二零零四年加入本集團。鍾先生於英國倫敦大學 University College 畢業，一九八三年獲法律學位，後於一九八六年取得香港執業律師資格。鍾先生現時擔任電訊盈科有限公司及香港建設(控股)有限公司之董事(該兩間公司均於聯交所上市)。

執行董事

翟迪強先生，現年47歲，於二零零七年加入本公司，擔任集團首席營運官。彼曾擔任盈科大衍地產發展有限公司執行董事，亦於二零零七年二月前任電訊盈科有限公司之公司秘書兼收購及合併事務總監。彼為貿易通電子貿易有限公司非執行董事。於一九九九年加入盈科集團之前，彼在香港曾任職於多家國際投資銀行，於區內企業融資交易範疇累積逾十年經驗。翟先生畢業於英國 University of Wales (現稱 Cardiff University)，獲頒工商管理碩士學位及機械工程理學士學位。

簡士民先生，現年36歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團法律顧問，其專業為執業律師。簡先生於一九九三年畢業於英國牛津大學 Wadham College，並於一九九七年在香港成為執業律師。彼曾於一間香港首屈一指之律師行及一間英國律師事務所之商業部工作，直至二零零零年初加入光通信國際有限公司(現稱中油燃氣集團有限公司)，擔任高級副總裁及法律顧問為止。簡先生曾於二零零一年至二零零三年擔任本公司之執行董事。簡先生為本公司非執行主席兼控股股東鍾楚義先生之妻舅。

周厚文先生，現年37歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團財務總監。周先生畢業於浸會大學，並持有香港理工大學工商管理碩士學位。彼於多間香港及海外上市之公司及國際執業會計師行累積逾十年財務經驗，亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。

董事會報告

董事及高級管理層簡歷 (續)

獨立非執行董事

林家禮博士，現年49歲，於二零零一年加入本公司，擔任獨立非執行董事。彼持有加拿大渥太華大學之科學及數學學士、系統科學碩士及工商管理碩士學位、加拿大加爾頓大學之國家行政研究院文憑、英國曼徹斯特城市大學之英國及香港法律深造文憑及法律學士(榮譽)學位，及香港大學之哲學博士學位。林博士擁有逾25年之跨國管理經驗，曾於電訊媒體及高科技、零售、物業及金融服務界別擔任行政總裁、公司董事及投資銀行家。林博士乃香港銀行學會會員、青年總裁協會會員、香港董事學會資深會員及公司管治委員會委員、香港上市公司商會常務委員會及公司管治委員會委員，以及香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問。彼現為香港玉山科技協會理事長，並擔任亞太區數家上市公司之獨立或非執行董事職務。彼現為和記港陸有限公司、銘源醫療發展有限公司、遠東控股國際有限公司、匯富金融控股有限公司、黃河實業有限公司及美亞娛樂資訊集團有限公司之獨立非執行董事，以及旭日企業有限公司之非執行董事，該等公司之股份均在聯交所主板上市。彼為中華網科技公司、財華社集團有限公司及天時軟件有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均在聯交所創業板上市。彼亦為Rowsley Limited (其股份於新加坡證券交易所主板上市) 及TeleCard Limited (其股份於巴基斯坦Karachi Stock Exchange (Guarantee) Limited上市) 之獨立非執行董事。林博士曾經擔任和記環球電訊控股有限公司(其股份曾經在聯交所主板上市)、東方明珠創業有限公司(其股份在聯交所主板上市)及神州奧美網絡(國際)有限公司(其股份在聯交所創業板上市)之獨立非執行董事，以及True Corporation Public Company Limited (其股份在泰國證券交易所上市) 之非執行董事。彼亦曾經擔任正大企業國際有限公司(其股份在聯交所主板上市)之執行董事、副主席及行政總裁，並於二零零六年九月十五日辭任。

董事會報告

董事及高級管理層簡歷 (續)

獨立非執行董事 (續)

黃森捷拿督，現年42歲，於二零零一年加入本集團，擔任獨立非執行董事。黃拿督於會計、投資銀行及創業資本方面擁有逾19年之經驗。彼於加入本公司前，曾於多間著名國際投資銀行擔當要職。黃拿督目前為軟庫金匯資產管理有限公司之投資總監及軟庫金匯亞洲證券(私人)有限公司之主席。彼為中國仁濟醫療集團有限公司之執行董事及副主席以及新確科技有限公司之非執行董事及主席，該等公司之股份均在聯交所主板上市。黃拿督持有倫敦大學帝國理工學院工程(第一級榮譽)學士學位，亦是英國及威爾斯特許公認會計師公會會員。黃拿督亦為中華網科技公司(其股份在香港聯交所創業板上市)及中國天化工集團有限公司(其股份在聯交所主板上市)之獨立非執行董事。彼亦為CDC Software Corporation之董事兼審核委員會成員，以及Intelligent Edge Technologies Berhad(其股份在馬來西亞MESDAQ上市)之非執行董事。黃拿督曾擔任金匯投資(集團)有限公司(其股份在聯交所主板上市)之聯席行政主席及執行董事，並於二零零八年五月三十一日辭任。

鄭毓和先生，現年47歲，獨立非執行董事，於二零零二年加入本集團。鄭先生為英國及威爾斯特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，亦為加拿大安大略省特許會計師公會會員。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand及多倫多Swiss Bank Corporation任職，亦曾在多間香港上市公司擔任高級管理職位，並為香港一間商人銀行創辦人之一。鄭先生為多間上市公司之獨立非執行董事及一間香港執業會計師行之擁有人，持有經濟科學碩士及工商管理榮譽學士學位。

高級管理層

香港

李均怡先生，於二零零七年加入本集團，負責本集團之物業相關投資。李先生於房地產投資擁有近二十年經驗，曾向本地及國際投資者提供各項目之意見。於加入本公司前，李先生曾擔任高力國際之香港區董事及任職於多間國際測量機構。李先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之會員。

麥志榮先生，於二零零七年加入本集團，負責本集團物業項目之設計和項目管理。麥先生於物業發展業務有逾25年之經驗，並曾任職於大型地產發展商，例如新鴻基、太古及合和等。彼對由規劃設計、協調，直至交付成品為止之項目管理及開發流程有豐富實際經驗。麥先生曾任職發展顧問七年，處理過多個發展研究、項目管理個案。彼為英國特許建造學會會員。

董事會報告

董事及高級管理層簡歷 (續)

高級管理層 (續)

香港 (續)

黃宗光先生，於二零零四年加入本集團，負責本集團物業相關投資。黃先生從事本地及大陸房地產相關項目達30年，對租賃、銷售及市場推廣、招標及物業管理等具豐富經驗。加入本集團之前，黃先生曾於中國大陸及香港之物業發展及管理公司任職。

何樂輝先生，於二零零五年加入本集團，負責本集團物業租售事宜。何先生於香港寫字樓及商業物業市場積逾15年經驗，特擅市場數據及趨勢分析。加入本集團之前，何先生曾於數家地產代理公司任職。

霍灝先生，於二零零八年加入本公司，負責本集團物業項目之設計和項目管理。於加入本公司前，霍先生曾任職於一間首屈一指之國際建築師樓Aedas近五年，曾參與多項涉及設計、招標、地基和上層建築之工程。霍先生於香港大學畢業，為建築碩士。彼為香港建築師學會之會員。

上海

董燕女士，本集團中國物業部之總經理，於二零零六年加入本集團。董女士出任上海最大房地產公司之一的上海房地產經營集團有限公司副總經理逾十年，並出任其若干全資或持股房地產發展及項目公司之董事。董女士於出任此等職務時，監察發展階段之總綱圖則及設計工作，以及市場定位及銷售活動。於加入本集團前，董女士為H&Q Asia Pacific之副總裁。董女士於一九九三年取得荷蘭鹿特丹房地產學院之城市規劃及舊城更新深造文憑，挪威管理學院(BI)之管理碩士及交通大學安泰管理學院行政人員工商管理碩士。

董事擁有之股份權益

除「主要股東」及「購股權計劃」兩節披露者外，於二零零八年三月三十一日，本公司董事或彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之任何股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，亦無任何權益或淡倉須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註35。

下表披露本公司購股權於年內之變動：

購股權計劃類別	授出日期	行使價 港元	行使期	於二零零七年 四月一日 尚未行使之 購股權數目	年內授出	年內行使	年內失效	於二零零八年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目	
董事									
簡士民 (附註2)	二零零一年	二零零一年 八月三十日	0.134	二零零一年 八月三十日 至二零零一年 六月十二日	19,375,000	—	—	—	19,375,000
	二零零二年 (附註1)	二零零二年 九月二十三日	0.112	二零零二年 九月二十三日 至二零零二年 八月二十五日	15,625,000	—	—	—	15,625,000
周厚文	二零零一年	二零零一年 八月三十日	0.134	二零零一年 八月三十日 至二零零一年 六月十二日	4,187,500	—	—	—	4,187,500
	二零零二年 (附註1)	二零零二年 九月二十三日	0.112	二零零二年 九月二十三日 至二零零二年 八月二十五日	15,625,000	—	—	—	15,625,000
翟迪強	二零零二年 (附註1)	二零零七年 十月三日	0.405	二零零七年 十月三日 至二零零二年 八月二十五日	—	35,000,000	—	—	35,000,000
董事總計					54,812,500	35,000,000	—	—	89,812,500
僱員及顧問									
	二零零一年	二零零一年 八月三十日	0.134	二零零一年 八月三十日 至二零零一年 六月十二日	71,156,250	—	(40,000,000)	—	31,156,250
	二零零二年 (附註1)	二零零二年 九月二十三日	0.112	二零零二年 九月二十三日 至二零零二年 八月二十五日	71,250,000	—	—	—	71,250,000
	二零零二年 (附註1)	二零零四年 一月八日	0.112	二零零四年 一月八日 至二零零二年 八月二十五日	37,500,000	—	—	—	37,500,000
	二零零二年 (附註1)	二零零四年 一月九日	0.112	二零零四年 一月九日 至二零零二年 八月二十五日	18,750,000	—	—	—	18,750,000
	二零零二年 (附註1)	二零零七年 十月三日	0.405	二零零七年 十月三日 至二零零二年 八月二十五日	—	40,000,000	—	—	40,000,000
僱員及顧問總計					198,656,250	40,000,000	(40,000,000)	—	198,656,250
合計					253,468,750	75,000,000	(40,000,000)	—	288,468,750
於年末可予行使									288,468,750

董事會報告

購股權計劃 (續)

附註：

- (1) 根據二零零二年購股權計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計(直到授出日期後五年止)每十二個月期間，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
- (2) 簡士民先生於二零零七年六月一日獲委任為本公司董事，彼持有之購股權被重列為董事類別下。
- (3) 馬慧敏女士於二零零七年九月三十日辭任董事及獲委任為本公司顧問，彼持有之購股權被重列為僱員及顧問類別下。
- (4) 上述資料已予調整，以反映綜合財務報表附註33所載列之股份拆細的影響。
- (5) 於授出前一日及行使日，本公司股份之收市價分別為0.43港元及0.36港元。

收購股份或債權證之安排

除上文及綜合財務報表附註33及35披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於重大合約之權益

概無本公司或其任何附屬公司訂立且本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約於年終或年內任何時間仍然有效。

董事會報告

主要股東

於二零零八年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊顯示，以下股東已就於本公司已發行股本之相關權益及淡倉知會本公司。

好倉

名稱	身份	股份數目	衍生權益	股權概約百分比
鍾楚義 (「鍾先生」)	實益擁有人 (附註1)	1,626,446,250	163,535,735	32.89% 3.3%
Earnest Equity Limited (「Earnest Equity」)	受控制法團權益 (附註2)	1,624,346,250	163,535,735	32.85% 3.3%
Stark Investments (Hong Kong) Limited	投資經理 (附註3)	518,080,000	176,328,241	10.48% 3.57%
Lehman Brothers Holdings Inc.	受控制法團權益 (附註4)	367,670,000	477,273,873	7.44% 9.65%
Stark Master Fund, Ltd.	實益擁有人 (附註5)	448,470,000	67,418,921	9.07% 1.36%
Cheah Capital Management Limited	受控制法團權益 (附註6)	397,140,000	—	8.03% —
謝清海	設立全權信託的人士 (附註6)	397,140,000	—	8.03% —
Cheah Company Limited	受控制法團權益 (附註6)	397,140,000	—	8.03% —
Hang Seng Bank Trustee International Limited	信託人 (附註6)	397,140,000	—	8.03% —
杜巧賢	未足十八歲子女或配偶之權益 (附註6)	397,140,000	—	8.03% —
Value Partners Group Limited	受控制法團權益 (附註6)	397,140,000	—	8.03% —
Value Partners Limited	投資經理 (附註6)	397,140,000	—	8.03%
Third Avenue Management LLC	投資經理	348,180,000	—	7.04% —

董事會報告

主要股東 (續)

好倉 (續)

附註：

1. 鍾先生為本公司1,626,446,250股股份 (即鍾先生個人權益2,100,000股及Earnest Equity 持有之法團權益1,624,346,250股股份) 以及Earnest Equity所持有關於二零一一年可換股票據和二零一二年可換股票據之衍生工具權益163,535,735股股份之總和之實益擁有人。
2. Earnest Equity之全部已發行股本由Digisino Assets Limited (「Digisino」) 以鍾先生創立之一全權信託之受託人身份持有，鍾先生與其配偶及子女目前為該全權信託之受益人。此外，Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，而Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。
3. Stark Investments (Hong Kong) Limited (即投資經理) 被視為擁有本公司518,080,000股股份及關於二零一一年可換股票據和二零一二年可換股票據之衍生工具權益176,328,241股股份之權益。
4. 持有本公司367,670,000股股份及關於二零一一年可換股票據和二零一二年可換股票據之衍生工具權益477,273,873股股份的Lehman Brothers Commercial Corporations Asia Limited，分別由LBCCA Holdings I Inc.及LBCCA Holdings II Inc.各擁有50%權益，而該兩間公司則同時為Lehman Brothers Holdings Inc.之全資附屬公司。
5. Stark Master Fund, Ltd.為本公司448,470,000股股份及關於二零一一年可換股票據之衍生工具權益67,418,921股股份之實益擁有人。
6. Cheah Capital Management Limited、謝清海、Cheah Company Limited、Hang Seng Bank Trustee International Limited、杜巧賢、Value Partners Group Limited及Value Partners Limited持有之本公司397,140,000股股份為同一批股份。

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零零八年三月三十一日有任何其他本公司已發行股本之相關權益或淡倉。

獨立非執行董事之委任

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 第3.13條發出確認其獨立地位之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會報告

關連交易

本公司年內及截至本報告日期所進行之關連交易如下：

- (i) 根據日期為二零零七年六月七日之公佈，本公司於同日與Centar Investment (Asia) Limited (「Centar」)、Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (「雷曼」) 及五名獨立第三方訂立數項有條件認購協議，內容有關認購390,000,000港元之2厘無抵押可換股票據。可換股票據可於發行日期起足五週年之日 (「到期日」) 贖回 (「2012年可換股票據」)，本金額分別為54,600,000港元、78,000,000港元及257,400,000港元。Centar為Stark Investments (Hong Kong) Limited (「Stark Investments」) 所管理之基金。於該公佈日期，雷曼為本公司一間非全資附屬公司之主要股東，而Stark Investments則為本公司之主要股東。因此，根據上市規則，雷曼及Stark Investments為本公司之關連人士。該等交易已於二零零七年七月十三日完成。

2012年可換股票據持有人有權於2012年可換股票據發行日期後第7日起至2012年可換股票據到期日前7日 (包括該日) 期間內，隨時按初步換股價0.51港元 (可予調整) 轉換2012年可換股票據為本公司每股面值0.008港元之股份。

除非本公司先前已轉換或購買或贖回，否則本公司將贖回2012年可換股票據，贖回金額為2012年可換股票據尚存本金額之119.38%。

按初步換股價0.51港元全面轉換2012年可換股票據後，本公司將發行合共764,705,880股每股面值0.008港元之換股股份。發行2012年可換股票據之所得款項淨額約387,000,000港元擬用於未來物業及物業相關投資。

- (ii) 根據日期為二零零七年八月十三日之公佈，本公司一間全資附屬公司禾佳投資有限公司已認購由Lehman Brothers Holdings Inc.一間附屬公司Lehman Brothers Treasury Co BV所發行之總金額1,500,000美元 (約11,700,000港元) 股票掛鈎結構票據 (「票據」)。票據為兩年期股票掛鈎票據、以美元報價及附帶利息，以及可於發行日期起足兩週年之日贖回。票據與香港三間藍籌上市公司掛鈎，並已於二零零七年十一月十四日贖回。

於該公佈日期，雷曼兄弟間接擁有本公司已發行股本約9.35%之權益，亦是本公司一間非全資附屬公司之主要股東。

董事會報告

給予聯屬公司之財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為592,919,000港元之財務援助及擔保，相當於二零零八年三月三十一日本集團總資產值約11.5%。按照上市規則第13.22條之規定，該等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司應佔權益(根據可得之彼等最近期財務報表)呈列如下：

	合併資產負債表 千港元	本集團應佔權益 千港元
非流動資產	1,952,802	850,978
流動資產	514,328	163,754
流動負債	(792,287)	(348,992)
非流動負債	(1,334,681)	(523,553)
	<u>340,163</u>	<u>142,187</u>

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃由董事會參考市場條款，根據僱員之長處、資歷及才幹而釐定。除薪金外，亦會因應本集團及個別僱員表現發給僱員酌定花紅。

本公司董事之薪酬乃由薪酬委員會參考過本公司之經營業績、個人表現及可資比較之市場統計數據後決定。

本公司已採納購股權計劃，以此獎勵董事及合資格僱員。該計劃之詳情載於綜合財務報表附註35。

買賣或贖回本公司之上市證券

年內，本公司於聯交所購回其上市證券如下：

購回月份	已購回普通股 總數量	已付每股 最高價 港元	已付每股 最低價 港元	總代價 港元
二零零七年九月	17,680,000	0.395	0.365	6,761,000
二零零八年一月	4,650,000	0.390	0.390	1,813,500

董事會報告

買賣或贖回本公司之上市證券 (續)

上述股份於購回時註銷。

除上文所披露者外，本公司或其附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購股權之規定以使本公司須按現有股東之持股比例向彼等提呈發售新股份。

企業管治

本公司有責任遵守聯交所持續上市之規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本公司於回顧年內遵從及採用上市規則附錄14所載企業管治常規守則之原則，惟存在若干偏離。本公司之企業管治常規詳情，載於本年報第9頁至第11頁之企業管治報告。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零零八年三月三十一日止年度內一直保持足夠之公眾持股量。

代表董事會

主席

鍾楚義

二零零八年七月二十四日

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致資本策略投資有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載於第27頁至第106頁之資本策略投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明性附註。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實兼公平地列報該等綜合財務報表。該等責任包括設計、實施及維護與編製及真實兼公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及運用恰當之會計政策；及作出對當時情況屬合理之會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任是根據審核結果，對該等綜合財務報表發表意見，並根據百慕達公司法第90條向全體股東報告，除此以外，本報告概不可用作其他用途。本核數師概不就本報告之內容而對任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而合理地確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實兼公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以設計對當時情況屬適當之審核程序，但並非對公司之內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核證據充足且適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，根據香港財務報告準則，綜合財務報表足以真實兼公平地顯示 貴集團於二零零八年三月三十一日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年七月二十四日

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	7	402,534	101,558
銷售成本		(194,885)	(30,160)
毛利		207,649	71,398
其他收入	9	48,818	36,410
行政開支		(68,822)	(51,327)
融資成本	10	(120,842)	(42,110)
投資物業之公平值變動		63,637	142,919
金融工具所得投資收入及(虧損)收益淨額	11	(28,312)	64,500
應佔共同控制實體業績		151,624	(369)
應佔聯營公司業績		3,280	492
出售附屬公司權益之虧損	36	(16,174)	—
出售附屬公司部份權益之收益	36	1,715	—
出售投資物業權益之收益	36	—	9,060
出售預付租賃款項之收益		—	90,320
除稅前溢利		242,573	321,293
稅項			
— 即期及遞延稅項	12	(27,316)	(42,681)
— 因出售附屬公司而撥回遞延稅項	12	98,529	—
年內溢利	13	313,786	278,612
應佔：			
本公司股權持有人		325,369	276,644
少數股東權益		(11,583)	1,968
		313,786	278,612
已付股息	15	39,734	15,290
建議股息	15	39,525	39,734
每股盈利			
基本	16	6.57港仙	6.69港仙
攤薄	16	5.89港仙	6.18港仙

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			
投資物業	17	36,500	736,000
物業、廠房及設備	18	10,951	10,131
預付租賃款項	19	105,137	14,857
可供出售之投資	20	7,941	7,786
會所會籍	21	6,860	6,860
於共同控制實體之權益	22	106,396	13,268
於聯營公司之權益	23	39,378	7,868
應收聯營公司款項	24	33,586	34,120
遞延稅項資產	25	2,675	1,467
		349,424	832,357
流動資產			
貿易及其他應收款項	26	8,620	15,198
預付租賃款項	19	2,767	381
收購持作出售物業已付按金		176,201	185,256
持作買賣之投資	20	86,242	118,797
持作出售物業	27	3,190,668	1,789,030
應收共同控制實體款項	24	274,646	44,917
應收聯營公司款項	24	8,254	5,023
可退回稅項		1,231	1,376
已抵押銀行存款	28	136,701	272,396
銀行結餘及現金	28	929,650	336,093
		4,814,980	2,768,467
流動負債			
貿易及其他應付款項	29	119,660	39,566
衍生金融工具	30	18,666	—
可換股票據 — 一年內到期	34	3,310	1,596
應付稅項		33,456	22,286
應付少數股東款項	31	10,376	7,604
應付一間聯營公司款項	24	4,000	—
銀行貸款 — 一年內到期	32	121,818	290,280
		311,286	361,332
流動資產淨值		4,503,694	2,407,135
		4,853,118	3,239,492

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
資本及儲備			
股本	33	39,555	39,413
儲備		2,438,240	2,062,609
本公司股權持有人應佔權益		2,477,795	2,102,022
少數股東權益		43,160	—
權益總額		2,520,955	2,102,022
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後到期	32	1,846,880	928,118
可換股票據 — 一年後到期	34	472,224	119,606
遞延稅項負債	25	13,059	89,746
		2,332,163	1,137,470
		4,853,118	3,239,492

載於第27頁至第106頁之綜合財務報表已獲董事會於二零零八年七月二十四日批准及授權刊發，並經以下人士代表簽署：

鍾楚義
董事

翟迪強
董事

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔										少數	
	股本	股份溢價	資本	可換股票據	實繳盈餘	匯兌儲備	購股權	累計溢利	總計	股東權益	權益總額	
	千港元	千港元	贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	權益儲備 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	23,391	237,950	—	—	—	276,058	—	—	673,689	1,211,088	1,056	1,212,144
年內溢利及年內已確認收入及 開支總額	—	—	—	—	—	—	—	—	276,644	276,644	1,968	278,612
發行股份	16,140	616,425	—	—	—	—	—	—	632,565	—	—	632,565
確認可換股票據之權益部份	—	—	—	—	18,398	—	—	—	—	18,398	—	18,398
行使購股權	45	603	—	—	—	—	—	—	—	648	—	648
發行股份之相關開支	—	(18,765)	—	—	—	—	—	—	—	(18,765)	—	(18,765)
購回及註銷股份	(163)	—	163	—	—	—	—	—	(5,158)	(5,158)	—	(5,158)
購回及註銷股份之相關開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(18)	(18)	—	(18)
應佔一間聯營公司之儲備變動	—	—	—	1,910	—	—	—	—	—	1,910	—	1,910
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,290)	(15,290)	(3,024)	(18,314)
於二零零七年三月三十一日	39,413	836,213	163	1,910	18,398	276,058	—	—	929,867	2,102,022	—	2,102,022
換算海外業務引致之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	17,450	—	—	17,450	11,192	28,642
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	325,369	325,369	(11,583)	313,786
年內已確認收入及開支總額	—	—	—	—	—	—	17,450	—	325,369	342,819	(391)	342,428
確認以權益結算並以股份 支付款項	—	—	—	—	—	—	—	2,967	—	2,967	—	2,967
確認可換股票據之權益部份	—	—	—	—	49,252	—	—	—	—	49,252	—	49,252
遞延稅項	—	—	—	—	(11,839)	—	—	—	—	(11,839)	—	(11,839)
行使購股權	320	5,056	—	—	—	—	—	—	—	5,376	—	5,376
購回及註銷股份	(178)	—	178	—	—	—	—	—	(8,575)	(8,575)	—	(8,575)
購回及註銷股份之相關開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(31)	(31)	—	(31)
應佔一間聯營公司/一間 共同控制實體之儲備變動	—	—	—	(212)	—	—	35,750	—	—	35,538	—	35,538
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(39,734)	(39,734)	—	(39,734)
收購附屬公司時購入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	43,551	43,551
於二零零八年三月三十一日	39,555	841,269	341	1,698	55,811	276,058	53,200	2,967	1,206,896	2,477,795	43,160	2,520,955

資本儲備代表本集團應佔因其股東向一間聯營公司授予免息貸款而產生之視為注資。

本集團之實繳盈餘代表本公司於截至二零零三年三月三十一日止年度進行股本重組所產生之數額。

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	242,573	321,293
已就下列項目調整：		
股息收入	—	(664)
融資成本	120,842	42,110
利息收入	(31,534)	(29,255)
攤銷財務擔保合約之收入	(1,155)	(1,310)
物業、廠房及設備折舊	4,178	3,840
解除預付租賃款項	2,767	427
出售物業、廠房及設備之虧損	597	1,760
投資物業之公平值增加	(63,637)	(142,919)
金融工具之公平值減少(增加)	63,097	(11,141)
以股份支付款項之開支	2,967	—
應佔共同控制實體業績	(151,624)	369
應佔聯營公司業績	(3,280)	(492)
出售附屬公司權益之虧損	16,174	—
出售附屬公司部份權益之收益	(1,715)	—
出售預付租賃款項之收益	—	(90,320)
出售投資物業權益之收益	—	(9,060)
營運資金變動前之經營現金流量	200,250	84,638
持作買賣投資增加	(12,031)	(3,501)
貿易及其他應收款項增加	(7,535)	(8,383)
就收購持作出售物業已付按金增加	(176,201)	(157,526)
持作出售物業增加	(684,275)	(900,202)
應計款項及其他應付款項增加	56,250	14,759
經營所耗現金淨額	(623,542)	(970,215)
已付利息	(45,654)	(33,692)
已付香港利得稅	(6,920)	(2,477)
經營業務所耗現金淨額	(676,116)	(1,006,384)

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資活動			
出售附屬公司權益所得款項 (扣除所出售現金及現金等價物)	36	785,635	—
已抵押銀行存款增加(減少)		135,695	(107,030)
出售附屬公司部份權益所得款項	36	67,038	—
已收一間共同控制實體之股息		88,250	—
已收利息		29,756	27,461
已收一間聯營公司之股息		7,816	890
應收共同控制實體款項增加		(253,864)	(3)
預付租賃款項增加		(95,433)	—
收購資產/附屬公司額外權益 (扣除所收購之現金及現金等價物)	37	(92,532)	(851,386)
應收聯營公司款項增加		(5,499)	(33,142)
於聯營公司之投資		(33,456)	—
購入投資物業		(26,863)	(1,526)
購入物業、廠房及設備		(5,586)	(672)
出售投資物業權益所得款項 (扣除所出售現金及現金等價物)	36	—	33,312
出售投資物業所得款項		—	42,000
出售預付租賃款項所得款項		—	330,000
出售可供出售之投資所得款項		—	3,810
購入可供出售之投資		—	(2,781)
應收接受投資者款項減少		—	11,069
投資活動所得(所耗)現金淨額		600,957	(547,998)
融資活動			
新增銀行借貸		553,800	1,127,720
發行可換股票據所得款項		390,000	133,000
行使購股權所得款項		5,376	—
一間聯營公司墊款		4,000	—
一間共同控制實體墊款		3,968	—
少數股東墊款		2,772	3,729
償還銀行借貸		(233,500)	(180,150)
已付股息		(39,734)	(15,290)
發行可換股票據之開支		(9,360)	—
購回及註銷股份		(8,606)	(5,176)
已付一間附屬公司一名少數股東股息		—	(3,024)
發行股份所得款項，減發行開支		—	614,448
融資活動所得現金淨額		668,716	1,675,257
現金及現金等價物增加淨額		593,557	120,875
年初現金及現金等價物		336,093	215,218
年終現金及現金等價物		929,650	336,093
銀行結存及現金			

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. 一般事項

本公司為在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報「公司資料」一節內披露。

綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別載於附註45、23及22。

2. 應用新及經修正香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則、修訂及詮釋於二零零七年四月一日或之後開始之本集團財務年度生效。

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（國際財務報告準則詮釋委員會） 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號範圍
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） 詮釋第9號	重新評估附帶衍生工具
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） 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

除下文載列之披露資料變動外，採納該等新香港財務報告準則對本集團於本年度或以往年度的業績和財務狀況並無重大影響，亦未有導致本集團會計政策有任何重大轉變。

本集團已分別追溯採用香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號之披露規定。根據香港會計準則第32號之規定移除了若干上年度呈列之資料，以及首次按照香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號之規定呈列有關的比較資料。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

2. 應用新及經修正香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新及經修正準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號（經修正）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修正）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修正）	綜合及個別財務報表 ²
香港會計準則第32號及第1號（經修訂）	可贖回金融工具及清盤引起之責任 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（經修正）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務優惠安排 ³
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 對界定福利資產之 限制、最低供款要求及其相互關係 ³

¹ 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號（經修正）可能影響收購日期於二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間或之後的業務合併會計法。香港會計準則第27號（經修正）將影響不會導致控制權轉變之母公司於附屬公司所佔擁有權權益變動之會計處理方法。

本公司董事預期，應用其他新及經修正準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況有重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟若干投資物業及金融工具按公平值計算，有關會計政策之解釋載於下文。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制之實體（其附屬公司）（包括專門實體）之財務報表。倘本公司有權控制一間實體之財務及經營政策，並藉此在其業務中獲利，即構成控制。

年內收購或出售之附屬公司之業績自收購生效日起計或計至出售生效日止（倘適用）計入綜合收益表。

倘有需要，附屬公司之財務報表將予調整，使其會計政策符合本集團其他成員公司所使用者。

集團內公司間之所有交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

少數股東權益於綜合入賬附屬公司所佔之資產淨值，與本集團於當中之權益分開呈列。少數股東權益所佔之資產淨值包括該等權益於原業務合併日期之金額，以及由合併日期起計，少數股東應佔之權益變動。少數股東權益之虧損超出少數股東權益於附屬公司權益之差額，與本集團權益抵銷，惟具有約束責任且能夠作出額外投資以彌補虧損之少數股東權益除外。

於聯營公司投資

聯營公司為投資者對其有重大影響之實體，但並非附屬公司或於合營企業之權益。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後應佔聯營公司資產淨值之變動作出調整，再扣除任何可識別減值虧損後，於綜合資產負債表入賬。當本集團應佔一間聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益（包括任何實質上構成本集團於該聯營公司投資淨額之長期權益），則本集團終止確認其所佔之進一步虧損。僅在本集團承擔法定或推定責任或代表該聯營公司付款之情況下，方會就額外應佔虧損撥備並確認負債。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司投資 (續)

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之任何差額，於評估後即時於損益賬確認。

倘集團旗下實體與本集團聯營公司進行交易，溢利及虧損將與本集團於有關聯營公司之權益對銷。

合營企業

共同控制實體

共同控制實體指涉及成立一間獨立企業而各合資方均對該企業之經濟活動擁有共同控制之合營安排。

共同控制實體之業績及資產與負債乃按權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔共同控制實體資產淨值之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔共同控制實體虧損相等於或超出於該共同控制實體權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。僅在本集團承擔法定或推定責任或代表該共同控制實體付款之情況下，方會就額外應佔虧損撥備並確認負債。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之任何差額，於評估後即時於損益賬確認。

當集團實體與本集團共同控制實體進行交易時，溢利或虧損會以本集團於共同控制實體之權益為限予以撤銷。

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值釐定，並指在日常業務過程中所銷售之貨物及提供之服務之應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

已竣工物業之銷售額於具約束力之買賣協議簽立後確認入賬。

證券投資所得股息收入於確定股東收取款項之權利時確認入賬。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

金融資產產生之利息收入按未償還本金以適用實際利率按時間基準計算，而實際利率為透過金融資產之預期年期將估計日後現金收入準確折算至該資產之賬面淨值之比率。

租金收入 (包括經營租約項下物業之預繳租金) 按有關租約之年期以直線法確認入賬。

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間內之損益賬。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售之投資物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產後所產生之任何損益 (按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算) 於該資產終止確認之年度計入綜合收益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備 (包括持有作行政用途之樓宇) 按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及估計剩餘價值撇銷其成本計算。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。因資產終止確認時產生之任何收益或虧損 (按該項目之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算) 於該項目終止確認之年度計入綜合收益表。

未定日後用途之租賃土地

未定日後用途之租賃土地分類為經營租約之預付租賃款項，按成本列值，並按租期以直線法攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

持作出售物業

持作出售物業乃按成本或可變現淨值列賬。成本包括所有購買成本(包括預付租賃款項)及收購物業之其他直接成本。可變現淨值按實際或預計售價減推銷及銷售之有關成本計算。

租約

凡租約之條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉移至承租人時，有關租約列作融資租約。所有其他租約均列作經營租約。

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入按直線法於有關租約年期在綜合收益表確認。

本集團作為承租人

根據經營租約應付租金按直線法於有關租約年期計入損益賬。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，按直線法於租約年期確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，租賃土地及樓宇之土地及樓宇部份被視作獨立項目，除非租賃款項不能可靠地在土地及樓宇部份之間作出分配，於此情況下，整項租賃一般被當作融資租賃及列賬為物業、廠房及設備。倘租賃款項能可靠分配，則土地之租賃權益會入賬為經營租賃。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，倘交易之貨幣(外幣)與該實體之功能貨幣不同，則以各自功能貨幣(即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣)按交易日期適用之匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣列值之貨幣項目按結算日適用之匯率重新換算。以外幣列值按公平值入賬之非貨幣項目，按釐定公平值日期之適用匯率重新換算。惟以外幣列值按歷史成本入賬之非貨幣項目則不予重新換算。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

於交付貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在損益賬內確認，惟組成本集團海外業務投資淨額其中部份之貨幣項目所產生匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額於綜合財務報表內之權益確認。於重新換算以公平值入賬之非貨幣項目時產生之匯兌差額，計入該期間之損益賬內。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元），而相關收支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額（如有）均確認為權益之獨立部份（匯兌儲備）。有關匯兌差額於該項海外業務出售期間在損益賬確認。

借貸成本

所有借貸成本均於所產生期間之綜合收益表確認及列賬。

退休福利計劃

國家管理之退休福利計劃／強制性公積金計劃供款於僱員提供服務使其可享有供款時列作開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所報溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括從未課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按現行稅率或結算日時實際確立之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與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。若於一宗交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步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。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資，以及於合營企業之權益所引致之應課稅暫時差異而確認，但本集團能控制暫時差異及有關暫時差異不會於可見未來撥回之情況除外。

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

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益賬中扣除或計入損益賬。惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況除外，在此情況下，遞延稅項亦會於股本權益中處理。

金融工具

當集團實體訂立金融工具之合約條文，金融資產及金融負債均須於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步均按照公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(於損益賬按公平值計算之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時計入或從金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。直接應佔收購於損益賬按公平值計算之金融資產或金融負債之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為以下三項類別之一，包括於損益賬按公平值計算之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及終止確認。正常購買或銷售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份之一切即場已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

收入乃按債務工具之實際利率基準確認，惟於損益賬按公平值計算之金融資產則不計入淨收益或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

於損益賬按公平值計算之金融資產

於損益賬按公平值計算之金融資產有兩類，包括持作買賣用途之金融資產及於初步確認時被指定於損益賬按公平值計算之金融資產。

下列情況下金融資產分類為持作買賣：

- 所收購之金融資產主要用於在不久將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理之可識別金融工具組合之一部份，且近期事實上有出售以賺取短期溢利之模式；或
- 屬於非指定及具有有效對沖作用之衍生工具。

於初步確認後之每個結算日，於損益賬按公平值計算之金融資產按公平值計量，而公平值變動於產生期間內直接於損益賬內確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定款項之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項 (包括貿易及其他應收款項、應收共同控制實體款項、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘和現金) 使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬 (見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產乃被指定或不列為於損益賬按公平值計算之金融資產、貸款及應收款項以及持有至到期投資之非衍生工具。於初步確認後之各結算日，可供出售之金融資產乃按公平值計量。公平值之變動於權益中確認，直至該金融資產出售或決定減值為止，屆時，先前於權益確認之累計收益或虧損乃轉出權益，並於損益賬確認 (見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

倘可供出售之股本投資於活躍市場並無市場報價，而其公平值又不能可靠計量，則於初步確認後之各結算日按成本減任何已識別減值虧損計量 (見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產減值

金融資產 (於損益賬按公平值計算之金融資產除外) 於各結算日就出現之減值跡象進行評估。倘有客觀證據顯示因金融資產首次確認後發生之一項或多項事件影響金融資產之預期未來現金流量，則金融資產予以減值。

就本集團所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手陷入重大財務困境；或
- 逾期交付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就若干金融資產 (例如應收貿易賬款) 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。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超出信貸期30至90日之延遲付款數量有所增加、國家或地區經濟狀況出現明顯變動 (與應收款項未能償還之情況吻合)。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損乃當有客觀證據顯示資產出現減值時於損益賬確認，並按資產賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產之賬面值與按具類似金融資產回報之現時市場利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。有關減值虧損不會於往後期間轉回。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收貿易賬款除外，應收貿易賬款之賬面值會透過備抵賬作出扣減。備抵賬內之賬面值變動會於損益賬中確認。當應收貿易賬款被視為不可收回時，其將於備抵賬內撇銷。之前已撇銷之款項如其後收回，將撥回損益賬內。

就可供出售之債務投資而言，如於往後期間有關投資的公平值增加客觀上能夠與於確認減值虧損後發生之事件有關，則其後會轉回減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立之合同安排之內容與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明本集團於扣減其所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收入之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

可換股票據

本公司所發行之可換股票據包含負債及兌換選擇權部份，於初步確認時分為不同項目。兌換選擇權乃透過以固定數額之現金或其他金融資產兌換為固定數額之本公司本身之股本工具而結算，並列為股本工具。

於初步確認時，負債部份之公平值乃按同類不可換股債項當時之市場利率釐定。發行可換股票據所得款項總額及撥入負債部份之公平值(即供持有人將票據兌換成股本之兌換選擇權)之差額乃列入權益內(可換股票據權益儲備)。

在以後期間內，可換股票據之負債部份乃以實際利率法按已攤銷成本列賬。權益部份(即將負債部份兌換為本公司普通股之選擇權)將存留於可換股票據權益儲備內，直至附帶選擇權獲行使(在此情況下，可換股票據權益儲備內之結餘將轉撥至股份溢價)。倘選擇權於屆滿期仍未獲行使，可換股票據權益儲備內之結餘將轉撥至累計溢利。選擇權之兌換或屆滿均不會於損益賬內確認任何收益或虧損。

有關發行可換股票據之交易成本乃按所得款項之分配比例，分配至負債及權益部份。有關權益部份之交易成本直接於權益支銷。有關負債部份之交易成本則列入負債部份之賬面值內，並於可換股債券有效期內按實際利率法攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項、應付聯營公司／少數股東款項及銀行借貸，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

本公司購回股份時，相關股份會於隨後註銷，因此，本公司已發行股本將按有關面值削減。購回之應付溢價自本公司累計溢利扣除。相等於購回股份面值之金額自累計溢利轉撥至資本贖回儲備。

衍生金融工具

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，並且之後於各結算日按照公平值重新計算。由此產生的損益立即於損益賬確認，惟該衍生工具被指定為有效對沖工具則除外，在該情況下，於損益賬確認之時間乃視乎對沖關係之性質而定。

財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按一項債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團發行及並非指定按公平值計入損益賬之財務擔保合約，首次乃以公平值扣減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於首次確認後，本集團以；(i)按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減(當合適時)按照香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷兩者中之較高者計算財務擔保合約。

終止確認

倘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所持金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認之累計盈虧總和之差額，將於損益賬確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認 (續)

金融負債於有關合約訂明之特定責任獲履行、取消或屆滿時方會終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益賬中確認。

會所會籍

具無限可使用年期之會所會籍按成本減任何後期累計減值虧損列賬。

終止確認會所會籍產生之盈利或虧損乃按出售所得款項淨額以及資產之賬面值之差額計算，並於資產終止確認時在綜合收益表確認。

以股份支付款項之交易

以權益結算並以股份支付款項之交易

授予本集團僱員及於二零零五年四月一日前歸屬之購股權

除非所授出之購股權獲行使，否則有關購股權之財務影響不會記錄於綜合資產負債表，而有關年內授出之購股權之價值亦不會於綜合收益表內扣除。於行使購股權時，因此發行之股份乃由本公司按股份面值入賬列作額外股本，而每股行使價超逾股份面值之數額，乃由本公司列入股份溢價賬。於行使日期前註銷之購股權，將從尚未行使購股權登記冊內刪除。

授予本集團僱員並且於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權

參考於授出日期所授出購股權之公平值而釐定所得服務之公平值，乃悉數確認為所授出購股權即時歸屬時於授出日期之開支，並於權益中相應增加(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撥往股份溢價。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撥往累計溢利。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

減值虧損

於各結算日，本集團檢討其資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。此外，具無限可使用年限之會所會籍每年及每當有跡象顯示彼等可能出現減值時進行減值測試。倘資產之可收回數額估計低於賬面值，則會將該項資產之賬面值減至其可收回數額。減值虧損即時確認為支出。

倘於其後撥回減值虧損，則該項資產之賬面值會增加至經修訂之估計可收回數額，惟增加後之賬面值不得超逾該項資產倘於過年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

4. 估計不明朗因素主要來源

於應用本集團之會計政策(於附註3論述)，本公司董事須對資產及負債所申報卻難於循其他途徑取得之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及考慮其他因素乃屬合理而作出。實際數字或會有別於估計數字。

此等估計及相關假設乃持續作出評估。會計估計之變動如只影響即期，則有關影響於估計變動之即期確認。如該項會計估計之變動影響即期及以後期間，則有關影響於即期及以後期間確認。

下列為於結算日就未來和其他估計不明朗因素的主要來源所作出的主要假設，這些假設足以致使下一個財政年度的資產和負債賬面值發生大幅調整的重大風險。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素主要來源 (續)

衍生金融工具之公平值

誠如附註30所披露，衍生金融工具乃按公平值計入資產負債表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團將採用由獨立金融機構提供報價作為公平價值之定價依據。就該等金融負債定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並需獨立財務機構作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結存將股東回報提升至最高。本集團之整體策略跟上一一年並無改變。

本集團之資本架構包括債務(包括附註32所披露之銀行借貸及附註34所披露之可換股票據)及本公司股權持有人應佔權益(包括已發行股本及多個儲備)。

本公司董事定期審閱資本架構。在此項審閱中，董事考慮資本成本及各類資本涉及之風險。本集團將透過支付股息、發行新股和購回股份及新增債務或贖回現有債務，藉此平衡其整體資本架構。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

6. 金融工具

(A) 金融工具之類別

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
於損益賬按公平值計算之金融資產		
持作買賣之投資	86,242	118,797
貨款及應收款項		
貿易及其他應收款項	6,119	9,249
應收共同控制實體款項	274,646	44,917
應收聯營公司款項	41,840	39,143
已抵押銀行存款	136,701	272,396
銀行結餘及現金	929,650	336,093
	1,388,956	701,798
可供出售之金融資產	7,941	7,786
金融負債		
按攤銷成本列值之金融負債		
貿易及其他應付款項	22,903	24,562
應付少數股東款項	10,376	7,604
應付一間聯營公司款項	4,000	—
可換股票據 — 一年內到期	3,310	1,596
可換股票據 — 一年後到期	472,224	119,606
銀行借貸 — 一年內到期	121,818	290,280
銀行借貸 — 一年後到期	1,846,880	929,118
	2,481,511	1,372,766
衍生金融工具	18,666	—

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(B) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、可供出售投資、持作買賣投資、應收共同控制實體款項、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、衍生金融工具、應付少數股東款項、應付聯營公司款項、可換股票據及銀行借貸。該等金融工具之詳情於有關附註披露，而其涉及之風險及如何減低有關風險之政策則載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保適時有效地採取適當措施。本集團之整體政策跟上一年並無變動。

(I) 市場風險

(1) 利率風險

本集團就可供出售投資及持作買賣投資中的定息債務證券及可換股票據之負債部份承受公平值利率風險 (分別載於附註20及34)。

本集團亦就浮動利率之已抵押銀行存款及銀行結餘 (附註28) 及銀行借貸 (附註32) 而承受現金流量利率風險。本集團之政策是使用浮動利率之銀行借貸來使公平值利率風險降至最低。本集團之現金流量利率主要集中於本集團以港元列值之銀行借貸受到港元銀行同業拆息波動所影響。

以下敏感度分析乃根據於結算日按浮動利率計息之銀行借貸承受的利率風險作為基準而釐定。編製該項分析時假設於結算日之未償還負債額於全年內仍未償還。50基點之增加或減少為向主要管理人員作內部匯報告時使用，並且是指管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升／下降50基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度溢利將減少／增加9,834,000港元 (二零零七年：減少／增加6,092,000港元)。

本年度本集團利率敏感度有所增加，主要由於浮動利率之銀行借款增加所致。管理層認為，由於年底時候之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有利率風險並無代表性。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(B) 財務風險管理目標及政策 (續)

(I) 市場風險 (續)

(II) 貨幣風險

本集團在香港經營業務，其大部份交易均以相關集團實體之功能貨幣港元列值和結算。

本集團於結算日以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	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
美元	435,938	491,250	—	—
新加坡元	457	32,456	(4,000)	—

敏感度分析

本集團主要承受新加坡元之風險。

下表詳列本集團就港元兌相關外幣匯率上升及下降5%的影響。5%乃向主要管理人員就外匯風險作內部報告時採用之敏感度，代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作出之評估。由於港元與美元掛鈎，董事認為本集團有關美元之風險不大，因此敏感度分析僅包括以美元以外貨幣列值的未償還外幣貨幣項目。敏感度分析於年終以外幣匯率5%之變動進行換算調整。下表中正數(負數)表示當港元兌相關貨幣升值(貶值)5%時溢利的增加。倘港元兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成同等幅度的相反效果。

	新加坡元	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內溢利(虧損)	146	(1,339)

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(B) 財務風險管理目標及政策 (續)

(I) 市場風險 (續)

(III) 其他價格風險

本集團透過其持作買賣股本投資及衍生金融工具而承受股本價格風險。管理層管理此項風險之方法為維持具不同風險之投資組合。本集團之股本價格風險主要集中於在聯交所報價之上市股本工具及與於聯交所上市的股本工具直接掛鈎之衍生金融工具。此外，本集團已委任特別團隊監察價格風險及會考慮於有需要時對沖所承受之風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告日期承受之股本價格風險而釐定。管理層認為，由於年底時候之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有之其他價格風險並無代表性。

倘各有關股本工具之價格上升／下跌5%，則截至二零零八年三月三十一日止年度之溢利將由於持作買賣股本投資及衍生金融工具之公平值變動而增加／減少2,860,000港元(二零零七年：增加／減少2,846,000港元)。

本集團對持作買賣投資之敏感度跟上一一年並無重大變動。

(II) 信貸風險

於二零零八年三月三十一日，本集團所承受將會因交易對手未能履行責任及本集團提供財務擔保而導致本集團產生財務損失之信貸風險，乃源自：

- 在綜合資產負債表列賬之各有關金融資產之賬面值；及
- 附註39所披露之或然負債金額。

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委託團隊負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保得以採取跟進行動追收逾期債項。此外，本集團檢討每個結算日各項個別債項之可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(B) 財務風險管理目標及政策 (續)

(II) 信貸風險 (續)

鑒於交易對手是獲國際評級機構授予高信貸評級之銀行和經紀行，故流動資金之信貸風險屬有限度。

鑒於交易對手是高評級之機構，故上市債務證券投資之信貸風險屬有限度。

本集團有集中信貸風險，乃由於應收共同控制實體款項中有95%乃應收一間共同控制實體之款項及應收聯營公司款項中有87%乃應收兩間聯營公司之款項。共同控制實體及聯營公司乃私人公司，分別位於香港和新加坡兩地。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已持續地監察共同控制實體及聯營公司之還款能力。根據過往資料，尚未逾期及並無減值之整筆應收共同控制實體／聯營公司款項之交易對手並無拖欠款項記錄。

本集團信貸風險之地理集中度主要在香港，佔本集團於二零零八年及二零零七年三月三十一日應收貿易賬款額逾90%。

(III) 流動資金風險管理

於二零零八年三月三十一日，本集團流動資產淨值約為4,503,694,000港元(二零零七年：2,407,135,000港元)。計入現金銀行信貸及經營現金流量，本集團具充裕資金應付其目前之營運資金需要。

於管理流動資金風險時，本集團監察及維持之現金及現金等價物水平，為管理層視為足以應付本集團營運及舒緩現金流量波動影響的數額。管理層不時監察銀行借貸之動用情況。

下表詳細載列本集團非衍生金融負債之餘下合約期。該表格乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之未折現現金流量而編製。該表格包括利息及本金現金流量。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(B) 財務風險管理目標及政策 (續)

(III) 流動資金風險管理 (續)

	加權平均							未折現	
	實際利率	要求時	1至3個月	3個月至1年	1至2年	2至5年	超過5年	現金流量	總賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	總額	千港元
二零零八年									
貿易及其他應付款項	—	22,903	—	—	—	—	—	22,903	22,903
衍生金融工具									
— 毛額結算	—	—	18,666	—	—	—	—	18,666	18,666
應付少數股東款項	—	10,376	—	—	—	—	—	10,376	10,376
應付一間聯營公司款項	—	4,000	—	—	—	—	—	4,000	4,000
應付可換股票據—負債									
— 部份(附註)	1.5/2.0	—	1,995	7,800	9,795	635,372	—	654,962	475,534
銀行借貸	5.74	72,120	6,345	44,480	80,422	1,044,697	919,695	2,167,759	1,968,698
		<u>109,399</u>	<u>27,006</u>	<u>52,280</u>	<u>90,217</u>	<u>1,680,069</u>	<u>919,695</u>	<u>2,878,666</u>	<u>2,500,177</u>

	加權平均							未折現	
	實際利率	要求時	1至3個月	3個月至1年	1至2年	2至5年	超過5年	現金流量	總賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	總額	千港元
二零零七年									
貿易及其他應付款項	—	24,562	—	—	—	—	—	24,562	24,562
應付少數股東款項	—	7,604	—	—	—	—	—	7,604	7,604
應付可換股票據—負債									
— 部份(附註)	1.5	—	1,995	—	1,995	152,285	—	156,275	121,202
銀行借貸	4.67	1,232	38,991	256,123	81,534	368,911	520,969	1,267,760	1,218,398
		<u>33,398</u>	<u>40,986</u>	<u>256,123</u>	<u>83,529</u>	<u>521,196</u>	<u>520,969</u>	<u>1,456,201</u>	<u>1,371,766</u>

附註：可換股票據持有人可隨時將票轉換為本公司股份，並根據到期時之贖回責任合約條款作分類。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(C) 公平值

金融資產及金融負債 (不包括衍生金融工具) 之公平值乃依據從可觀察目前市場交易作為輸入參數之折現現金流量分析，按照公認定價模式而釐定。

列為持作買賣及可供出售之投資並且具有標準條款和條件以及在活躍流動市場買賣之上市投資，其公平值參照已發表之報價而釐定。

衍生金融工具之公平值乃根據金融機構交易對手所提供之估值而釐定，該價值乃根據相關股本證券之股價、訂約方之取消價及相關股本證券之波幅而釐定。

本公司董事認為，按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債，其於綜合財務報表之賬面值與其公平值相若。

7. 收益

收益指本年度從第三方已收及應收淨金額之總和。本集團於本年度之收益分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
租金收入	81,831	83,978
銷售物業	320,703	17,580
	402,534	101,558

8. 分類資料

按業務分類

就管理而言，本集團現分成三個主要經營部門 — 物業買賣、物業租賃及證券投資。

本集團以上述三個部門作為報告主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

物業買賣	—	物業買賣
物業租賃	—	投資物業租賃
證券投資	—	證券買賣及投資

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

按業務分類 (續)

下列為以業務分類劃分之本集團收益對分類業績之貢獻以及分類資產和負債之分析：

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零零八年 三月三十一日止年度				
所得款項毛額	388,069	14,465	277,935	680,469
收益				
租金收入	67,366	14,465	—	81,831
銷售物業所得收入	320,703	—	—	320,703
	388,069	14,465	—	402,534
利息收入及股息收入	—	—	7,566	7,566
分類收益	388,069	14,465	7,566	410,100
業績				
分類業績	156,335	69,278	(35,194)	190,419
未分配之開支				(16,267)
其他收入				48,818
融資成本				(120,842)
應佔共同控制實體業績	92,691	58,933	—	151,624
應佔聯營公司業績	3,280	—	—	3,280
出售附屬公司權益之虧損	—	(16,174)	—	(16,174)
出售附屬公司部份權益之收益	1,715	—	—	1,715
除稅前溢利				242,573
即期及遞延稅項				(27,316)
因出售附屬公司而撥回遞延稅項				98,529
年內溢利				313,786

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

按業務分類 (續)

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元 (經重列)
截至二零零七年				
三月三十一日止年度				
所得款項毛額	65,346	36,212	453,805	555,363
收益				
租金收入	47,766	36,212	—	83,978
銷售物業所得收入	17,580	—	—	17,580
	65,346	36,212	—	101,558
利息收入及股息收入	—	—	9,880	9,880
分類收益	65,346	36,212	9,880	111,438
業績				
分類業績	121,889	154,477	47,950	324,316
未分配之開支				(6,506)
其他收入				36,410
融資成本				(42,110)
應佔共同控制實體業績	(294)	(75)	—	(369)
應佔聯營公司業績	492	—	—	492
出售投資物業權益之收益	—	9,060	—	9,060
除稅前溢利				321,293
稅項				(42,681)
年內溢利				278,612

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

8. 分類資料 (續) 按業務分類 (續)

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
於二零零八年三月三十一日 之資產及負債				
資產				
分類資產	3,470,643	36,500	102,033	3,609,176
於共同控制實體之權益	474	105,922	—	106,396
於聯營公司之權益	39,378	—	—	39,378
應收共同控制實體款項	—	274,646	—	274,646
應收聯營公司款項	41,840	—	—	41,840
未分配之總資產				1,092,968
綜合總資產				5,164,404
負債				
分類負債	107,886	411	31,368	139,665
應付一間聯營公司款項	4,000	—	—	4,000
未分配之企業負債				2,499,784
綜合總負債				2,643,449

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

按業務分類 (續)

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元	總計 千港元
截至二零零八年三月三十一日止年度 之其他資料					
資本開支					
— 投資物業	—	26,863	—	—	26,863
— 物業、廠房及設備	—	—	—	5,595	5,595
— 預付租賃款項	—	—	—	95,432	95,432
折舊	1,134	248	—	2,796	4,178
撥回預付租賃款項	—	—	—	2,767	2,767
投資物業之公平值增加	—	(63,637)	—	—	(63,637)
持作買賣投資及衍生金融工具 之公平值減少	—	—	63,252	—	63,252
	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元	

於二零零七年三月三十一日 之資產及負債

資產					
分類資產	2,058,093	677,622	136,318		2,872,033
於共同控制實體之權益	—	13,268	—		13,268
於聯營公司之權益	7,868	—	—		7,868
應收共同控制實體款項	—	44,917	—		44,917
應收聯營公司款項	39,143	—	—		39,143
未分配之總資產					623,595
綜合總資產					3,600,824
負債					
分類負債	13,939	9,625	2,893		26,457
未分配之企業負債					1,472,345
綜合總負債					1,498,802

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

按業務分類 (續)

	物業買賣 千港元	物業租賃 千港元	證券投資 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
--	-------------	-------------	-------------	------------	-----------

截至二零零七年三月三十一日止年度

之其他資料

資本開支

— 投資物業	163,000	1,526	—	—	164,526
— 物業、廠房及設備	246	426	—	—	672
折舊	43	998	—	2,799	3,840
撥回預付租賃款項	—	—	—	427	427
投資物業之公平值增加	—	(142,919)	—	—	(142,919)
持作買賣投資之公平值增加	—	—	(11,141)	—	(11,141)

地區分類

本集團按客戶地區劃分而言逾90%收益源自香港物業之買賣及租賃，故並無呈列地區分類之分析。

下列為分類資產及添置投資物業、預付租賃款項以及物業、廠房及設備之賬面值分析，乃按資產所在地區分類而作出分析：

	分類資產賬面值	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中華人民共和國(「中國」)	536,883	—
香港	3,072,293	2,872,033
	3,609,176	2,872,033

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

按業務分類 (續)

	添置投資物業、 預付租賃款項以及物業、 廠房及設備	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中國	148	—
香港	127,742	165,198
	<u>127,890</u>	<u>165,198</u>

9. 其他收入

	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
銀行利息收入	31,534	29,255		
從一間共同控制實體所得收入 (附註1)	11,902	—		
攤銷財務擔保合約	1,155	1,310		
從一間聯營公司所得股息收入 (附註2)	—	664		
其他	4,227	5,181		
	<u>48,818</u>	<u>36,410</u>		

附註1： 該款項指就出售共同控制實體之物業而收取之收入。

附註2： 該款項指從一間聯營公司所得股息收入超出於該聯營公司所佔權益賬面值之差額。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

10. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內清還之銀行借貸	34,788	5,406
毋須於五年內清還之銀行借貸	57,215	30,104
須於五年內清還之可換股票據	28,839	6,600
	<u>120,842</u>	<u>42,110</u>

11. 金融工具所得投資收入及(虧損)收益淨額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	6,014	4,167
— 可供出售之投資	74	—
出售持作買賣投資之收益	27,219	43,479
下列各項之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	(44,586)	11,141
— 可供出售之投資	155	—
— 衍生金融工具	(18,666)	—
可供出售投資之股息收入	1,158	1,654
持作買賣上市投資之股息收入	320	4,059
	<u>(28,312)</u>	<u>64,500</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

12. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有關支出包括：		
香港利得稅		
— 本年度	18,301	23,262
— 以往年度撥備不足	220	1,176
	<u>18,521</u>	<u>24,438</u>
本年度遞延稅項支出(附註25)	8,795	18,243
	<u>27,316</u>	<u>42,681</u>
因出售附屬公司而撥回遞延稅項(附註25)	(98,529)	—
	<u>(71,213)</u>	<u>42,681</u>

香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會根據中華人民共和國主席令第63號頒佈了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新所得稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院發佈了新所得稅法之實施規定。新所得稅法及實施規定將自二零零八年一月一日起使本公司在中國的所有附屬公司之稅率由33%下調至25%。於新所得稅法生效前，本公司在中國的附屬公司採用33%稅率為年內之即期稅項作出撥備。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

12. 稅項 (續)

本年度之稅項(抵免)支出與綜合收益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	242,573	321,293
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項	42,450	56,226
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	8,938	4,835
毋須課稅之收入之稅務影響	(5,625)	(18,374)
應佔共同控制實體業績之稅務影響	(26,534)	64
應佔聯營公司業績之稅務影響	(574)	(86)
未確認稅項虧損之稅務影響	8,604	17
其他司法權區業務之稅率不同之影響	(309)	—
去年之撥備不足	220	1,176
確認先前未確認之遞延稅項資產／負債	200	(1,136)
因出售附屬公司而撥回遞延稅項	(98,529)	—
其他	(54)	(41)
本年度之稅項(抵免)開支	(71,213)	42,681

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

13. 年內溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內溢利已扣除下列各項：		
董事酬金 (附註14(a))：		
袍金	300	300
其他薪酬	17,620	10,145
股份支付之款項	1,385	—
其他員工成本		
薪金及其他福利	11,577	7,660
股份支付之款項	1,582	—
退休福利計劃供款	725	519
總員工成本	33,189	18,624
核數師酬金	833	850
物業、廠房及設備折舊	4,178	3,840
解除預付租賃款項	2,767	427
持作出售物業成本確認為開支	173,577	17,695
出售物業、廠房及設備虧損	597	1,760
持作出售物業減值虧損	11,889	—
並計入：		
投資物業淨租金收入，已扣除支銷2,376,000港元 (二零零七年：5,319,000港元)	12,089	30,893

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

14. 董事及僱員酬金

(A) 董事酬金

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
董事袍金		
執行董事	—	—
非執行董事		
— 鍾楚義先生	—	—
獨立非執行董事		
— 林家禮博士	100	100
— 黃森捷拿督	100	100
— 鄭毓和先生	100	100
總董事袍金	300	300
其他薪酬		
執行董事		
(i) 薪金及其他福利及花紅		
— 馬慧敏女士	1,064	1,760
— 周厚文先生	1,276	1,045
— 翟迪強先生	2,897	—
— 簡士民先生	2,020	—
	7,257	2,805
(ii) 退休福利計劃供款		
— 馬慧敏女士	53	88
— 周厚文先生	64	52
— 翟迪強先生	145	—
— 簡士民先生	101	—
	363	140
非執行董事		
(i) 薪金及其他福利及花紅		
— 鍾楚義先生	10,000	7,200
獨立非執行董事	—	—
其他薪酬總額	17,620	10,145
股份支付之款項		
— 翟迪強先生	1,385	—

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

14. 董事及僱員酬金 (續)

(A) 董事酬金 (續)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總董事酬金		
林家禮博士	100	100
黃捷森拿督	100	100
鄭毓和先生	100	100
馬慧敏女士	1,117	1,848
周厚文先生	1,340	1,097
翟迪強先生	4,427	—
簡士民先生	2,121	—
鄭毓和先生	10,000	7,200
	19,305	10,445

於該兩個年度內，概無董事放棄任何薪酬。

於該兩個年度內，本集團並無向任何董事支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團後之獎勵或離職補償。

(B) 僱員酬金

本集團五位最高薪人士包括三名董事(二零零七年：三名董事)，而該等董事之酬金詳情已載於上文。其餘本集團最高薪僱員(二零零七年：兩名僱員)之酬金總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	1,622	2,637
退休福利計劃供款	81	132
股份支付之款項	1,582	—
	3,285	2,769

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

14. 董事及僱員酬金 (續)

(B) 僱員酬金 (續)

	二零零八年 僱員人數	二零零七年 僱員人數
零至1,000,000港元	—	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1

15. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內確認為二零零七年度分派之每股末期股息0.8港仙 (二零零七年：二零零六年度每股1.7港仙)	39,734	15,290
建議二零零八年度每股末期股息0.8港仙 (二零零七年：二零零七年度每股0.8港仙)	39,525	39,734

董事已建議每股末期股息0.8港仙(二零零七年：0.8港仙)，待股東於股東大會上批准。於結算日後建議之末期股息尚未於結算日確認為負債。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

16. 每股盈利

本公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利： (年內本公司股權持有人應佔之溢利)	325,369	276,644
普通股潛在攤薄效應： 可換股票據之利息	28,839	6,600
用作計算每股攤薄盈利之盈利	354,208	283,244
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均 普通股數目(以千計)	4,951,507	4,134,048
普通股潛在攤薄效應(以千計)： 購股權	149,066	148,478
可換股票據	909,118	302,675
用作計算每股攤薄盈利之加權平均 普通股數目(以千計)	6,009,691	4,585,201

該兩年用作計算每股基本及攤薄盈利之加權平均普通股數目已調整，以反映附註33所載之股份拆細之效應。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

17. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零六年四月一日	658,555
添置	1,526
購入資產	163,000
出售	(42,000)
出售附屬公司時對銷 (附註36)	(188,000)
於綜合收益表確認之公平值增加	142,919
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	736,000
添置	26,863
出售附屬公司時對銷 (附註36)	(790,000)
於綜合收益表確認之公平值增加	63,637
	<hr/>
於二零零八年三月三十一日	36,500

本集團之投資物業於二零零八年及二零零七年三月三十一日之公平值，乃依據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師永利行評值顧問有限公司 (二零零七年：天域測量師行) 於有關日期進行估值釐定。永利行評值顧問有限公司 (二零零七年：天域測量師行) 為香港測量師學會會員，擁有合適資格及近期對相關地區類似物業進行估值之經驗。該估值乃使用直接比較法，根據類似大小、特徵及位置的可比物業之價格資料而達致。

於二零零七年九月五日，本集團出售擁有一項投資物業之附屬公司。本集團之投資物業於出售日期之公平值，乃本公司董事參照卓德萊坊測計師行有限公司於二零零七年七月十五日所進行之估值而達致。卓德萊坊測計師行有限公司為香港測量師學會會員，擁有合適資格及近期對相關地區類似物業進行估值之經驗。該估值乃使用直接比較法，根據類似物業之交易價市場憑證而達致。本公司董事認為，投資物業於二零零七年七月十五日至二零零七年九月五日止期間之公平值並無重大變化。

本集團所有根據經營租約持有作出租用途之物業權益，均使用公平值模式計算，並以投資物業分類及列賬。於二零零八年三月三十一日，該等物業權益之賬面值為36,500,000港元 (二零零七年：736,000,000港元)。

於二零零七年三月三十一日，本集團為數約700,000,000港元之投資物業已經抵押作為本集團所獲一般銀行信貸之擔保。

投資物業包括按長期租約持有之香港物業。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	總額 千港元
成本						
於二零零六年四月一日	—	—	3,695	1,724	13,997	19,416
添置	—	—	—	672	—	672
出售	—	—	(1,760)	—	—	(1,760)
於二零零七年 三月三十一日	—	—	1,935	2,396	13,997	18,328
添置	3,232	2,217	146	—	—	5,595
出售	—	—	(1,217)	—	—	(1,217)
於二零零八年 三月三十一日	3,232	2,217	864	2,396	13,997	22,706
折舊						
於二零零六年四月一日	—	—	749	265	3,343	4,357
本年度撥備	—	—	273	768	2,799	3,840
出售時對銷	—	—	—	—	—	—
於二零零七年 三月三十一日	—	—	1,022	1,033	6,142	8,197
本年度撥備	646	89	74	573	2,796	4,178
出售時對銷	—	—	(620)	—	—	(620)
於二零零八年 三月三十一日	646	89	476	1,606	8,938	11,755
賬面值						
於二零零八年 三月三十一日	2,586	2,128	388	790	5,059	10,951
於二零零七年 三月三十一日	—	—	913	1,363	7,855	10,131

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備之項目乃按照以下年率以直線法計提折舊：

租賃物業裝修	20%
樓宇	逾40年
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%
船舶	20%

本集團之樓宇包括按中期租約持有之香港物業。

19. 預付租賃款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團之預付租賃款項包括：		
位於香港之租賃土地：		
中期租約	<u>107,904</u>	<u>15,238</u>
就報告目的作出之分析：		
流動資產	2,767	381
非流動資產	<u>105,137</u>	<u>14,857</u>
	<u>107,904</u>	<u>15,238</u>

年內添置之預付租賃款項關於附註18所列辦公室樓宇93,047,000港元之土地的租賃權益。辦公室樓宇預付租賃款項部分之金額乃依據獨立估值師使用直接比較法對土地部份進行之估值而釐定，當中以類似大小、特徵及位置之可比較物業作為依據。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

20. 可供出售之投資／持作買賣之投資

可供出售之投資包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股本證券，按成本	5,005	5,005
非上市債務證券，按公平值	2,936	2,781
	<u>7,941</u>	<u>7,786</u>

持作買賣之投資包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市股本證券	34,590	69,000
債務證券		
上市	2,405	7,934
非上市	49,247	41,863
	<u>51,652</u>	<u>49,797</u>
	<u>86,242</u>	<u>118,797</u>
合計及報告為：		
已上市		
香港	34,590	58,236
其他地區	2,405	18,698
非上市	49,247	41,863
	<u>86,242</u>	<u>118,797</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

20. 可供出售之投資／持作買賣之投資 (續)

可供出售之投資

於二零零八年三月三十一日，香港非上市股本證券之賬面值代表方正流動電子商務有限公司(「方正」) 5% (二零零七年：5%) 之權益。方正於香港註冊成立並從事手提電話買賣。由於合理公平值估計範圍顯著，本公司董事認為不能可靠計量彼等之公平值，故本集團於方正之權益於各結算日均以成本值減減值計量。

持作買賣之投資

於二零零八年三月三十一日，上市債務證券之賬面值代表以年利率5.45厘(二零零七年：5.45厘至8.125厘)不等計算固定利息之債券。上市債務證券之到期日為二零一零年十一月二十四日(二零零七年：二零零八年二月二十一日至二零一零年十一月二十四日)。

於二零零八年三月三十一日，非上市債務證券之賬面值代表以年利率8.5厘至9厘(二零零七年：8.5厘至9厘)不等計息之固定利率機構債券。非上市債務證券之到期日為二零零八年十月十二日至二零零九年九月二十二日(二零零七年：二零零八年十月十二日至二零一三年九月二十二日)。非上市債務證券所報價格已由並會定期由經紀、銀行及財務機構以場外交易市場之價格提供。

本集團之債務證券中以相關實體之功能貨幣以外之貨幣列值之金額載列如下：

	美元 千港元
於二零零八年三月三十一日	49,143
於二零零七年三月三十一日	49,797

21. 會所會籍

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
會所會籍，按成本	6,860	6,860

董事認為，由於會所會籍之市價高於其賬面值，故會所債券並無出現減值。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

22. 於共同控制實體之權益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於共同控制實體之非上市投資成本	11,226	11,226
應佔收購後溢利(虧損)，扣除已收股息	59,328	(78)
應佔一間共同控制實體匯兌儲備	35,750	—
資本出資 — 財務擔保合約	92	2,120
	106,396	13,268

於二零零八年三月三十一日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

實體名稱	業務結構形式	註冊成立地點/國家	合營集團之主要營業地點	持有股份類別	本集團持有已發行股本面值比例 %	合營集團之主要業務
Favor Win Limited	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50	投資控股
Winner Ever Limited (「Winner Ever」)	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50	物業投資
Vast Faith Limited (「Vast Faith」)	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	50	物業投資
裕域控股有限公司	註冊成立	香港	澳門	普通股	50	持有物業

於二零零七年三月三十一日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

實體名稱	業務結構形式	註冊成立地點/國家	合營集團之主要營業地點	持有股份類別	本集團持有已發行股本面值比例 %	合營集團之主要業務
Favor Win Limited	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50	持有物業
Winner Ever	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

22. 於共同控制實體之權益 (續)

本集團於共同控制實體之權益之財務資料概要乃使用權益法計算，現載列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產	719,705	62,298
流動資產	73,591	53,052
總資產	793,296	115,350
非流動負債	373,912	8,972
流動負債	313,080	95,230
總負債	686,992	104,202
資產淨值	106,304	11,148
收益	269,183	1,060
開支	117,559	1,429
本年度溢利(虧損)	151,624	(369)

本集團已終止確認其於若干共同控制實體之應佔虧損。本年度及累計尚未確認應佔該等共同控制實體業績之金額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度尚未確認應佔共同控制實體(溢利)虧損	(470)	964
累計尚未確認應佔共同控制實體虧損	494	964

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	33,552	96
應佔收購後溢利，扣除已收股息	633	2,367
應佔一間聯營公司資本儲備	1,698	1,910
資本出資－財務擔保合約	3,495	3,495
	39,378	7,868

於二零零八年三月三十一日，聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立地點	聯營集團之 經營地點	本公司間接持有之	
			已發行股本 面值比例	聯營集團之 主要業務
Femville Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	20%	物業投資、證券 買賣、房地產 代理及相關投資
東名有限公司	香港	香港	25%	持有物業
Expert Vision Limited	英屬處女群島	香港	25%	持有物業
Clemenceau Mauritius Holdings	毛里裘斯	新加坡	25%	持有物業
彩達有限公司	香港	香港	40%	持有物業

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益 (續)

於二零零七年三月三十一日，聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立地點	經營地點	本公司間接持有之	
			已發行股本 面值比例	聯營集團之 主要業務
Femville Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	20%	物業投資、證券 買賣、房地產 代理及相關投資
東名有限公司	香港	香港	25%	持有物業
Expert Vision Limited	英屬處女群島	香港	25%	持有物業

本集團於聯營公司之權益合併財務資料概要如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總資產	879,620	492,360
總負債	751,988	468,923
資產淨值	127,632	23,437
本集團應佔聯營公司之資產淨值	35,883	4,373
收益	225,960	123,826
開支	197,507	119,757
本年度溢利	28,453	4,069
本年度本集團應佔聯營公司溢利(虧損)	6,082	492

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

24. 應收(應付)共同控制實體／聯營公司／一間聯營公司款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計入流動資產之應收共同控制實體款項(附註i)	274,646	44,917
計入以下各項之應收聯營公司款項：		
— 非流動資產(附註iii)	33,586	34,120
— 流動資產(附註ii)	8,254	5,023
	41,840	39,143
計入流動負債之應付一間聯營公司款項(附註iv)	4,000	—

根據過往資料，上述結餘既未逾期亦無減值，而且並無拖欠款項記錄。

附註：

- (i) 年內，本集團墊付237,024,000港元予一間共同控制實體，以讓該實體購入Bracewood Development Limited，而該公司間接持有中國上海市南京西路128號永新廣場。有關款項為無抵押、免息及預期於一年內收回。
- (ii) 有關款項為無抵押、免息及預期於一年內收回。
- (iii) 有關款項為無抵押、免息及不會於結算日起計十二個月內償還，故列為非流動。該金額包括將超逾投資成本之差額確認為應佔聯營公司虧損4,901,000港元(二零零七年：2,101,000港元)。
- (iv) 有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

25. 遞延稅項

本會計期間及對上會計期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動如下：

	重估 投資物業 千港元	加速 稅項折舊 千港元	可換股債券 千港元	小計 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	67,733	3,773	—	71,506	(1,470)	70,036
本年度於收入扣除 (計入)	27,929	1,454	—	29,383	(1,406)	27,977
出售投資物業及於 投資物業之權益	(9,734)	—	—	(9,734)	—	(9,734)
於二零零七年 三月三十一日	85,928	5,227	—	91,155	(2,876)	88,279
本年度於權益扣除	—	—	11,839	11,839	—	11,839
本年度於收入扣除 (計入)	11,187	4,105	(5,170)	10,122	(1,327)	8,795
因出售附屬公司 而撥回遞延稅項	(97,028)	(1,501)	—	(98,529)	—	(98,529)
於二零零八年 三月三十一日	87	7,831	6,669	14,587	(4,203)	10,384

於二零零八年三月三十一日，本集團有為數約77,591,000港元(二零零七年：20,843,000港元)之未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利。有關24,017,000港元(二零零七年：17,892,000港元)已確認遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就53,574,000港元(二零零七年：4,408,000港元)之餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。此等稅項虧損可無限期結轉。

就資產負債表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已對銷。財務報告之遞延稅項結餘分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
遞延稅項資產	2,675	1,467
遞延稅項負債	(13,059)	(89,746)
	(10,384)	(88,279)

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶之交易信貸期一般介乎30天至90天。於結算日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至30天	1,483	3,984
其他應收款項	1,969	2,372
預付款項及按金	5,168	8,842
	<u>8,620</u>	<u>15,198</u>

本集團於接納新客戶前，會評估及了解潛在客戶之信貸政策及設定信貸限額。每名客戶之信貸限額會定期進行檢討。

整筆應收貿易賬款結餘既未逾期亦無減值，而根據過往資料，交易對手並無拖欠款項記錄。

27. 持作出售物業

本集團持作出售物業之賬面值包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
在香港以下列方式持有之持作出售物業：		
長期租賃	2,387,757	1,492,954
中期租賃	107,824	—
短期租賃	158,934	296,076
	<u>2,654,515</u>	<u>1,789,030</u>
在香港以外地區以下列方式持有之持作出售物業：		
中期租賃	536,153	—
	<u>3,190,668</u>	<u>1,789,030</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

27. 持作出售物業 (續)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按成本	2,554,668	1,789,030
按可變現淨值	636,000	—
	<u>3,190,668</u>	<u>1,789,030</u>

董事認為，持作出售物業預期會於兩年之正常商業周期變現。

28. 已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

已抵押銀行存款指已經抵押給銀行作為本集團所獲銀行貸款之擔保之存款。為數136,701,000港元(二零零七年：272,396,000港元)之存款已經抵押作為銀行透支、短期銀行借貸及未提取貸款之擔保，因此分類為流動資產。

已抵押銀行存款按年利率0.36厘至5.62厘(二零零七年：年利率3.62厘至5.21厘)計息。已抵押銀行存款將於相關銀行借貸清償後解除擔保。

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣列值之銀行結餘及現金之金額載列如下：

	美元 千港元
於二零零八年三月三十一日	<u>289,111</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>217,447</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

28. 已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金 (續)

本集團之已抵押銀行存款中，以相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣列值之金額載列如下：

	美元 千港元	新加坡元 千港元
於二零零八年三月三十一日	<u>97,684</u>	<u>—</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>224,010</u>	<u>16,667</u>

銀行結餘及現金包括銀行結餘及現金，以及按現行市場利率計息之短期銀行存款。所有銀行存款均於三個月或以內到期。銀行存款按浮動年利率0.13厘至5.62厘(二零零七年：0.13厘至5.21厘)計息。

29. 貿易及其他應付款項

於結算日之貿易及其他應付款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
賬齡為0至60天之應付賬款	—	2,667
其他應付款項	22,903	24,562
預收款項	31,547	79
應計款項	<u>65,210</u>	<u>12,258</u>
	<u>119,660</u>	<u>39,566</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

30. 衍生金融工具

於二零零八年三月三十一日，本集團未平倉之權益累積合約之到期日為二零零八年十月十三日至二零零八年十月二十九日。

權益累積合約載有相關股本證券之行使價、結算日、每個結算日之股份成交單位以及取消價等條款。

於權益累積合約之到期日前的每個結算日期，除非有關合約被終止（見下文之論述），否則本集團有責任按合約行使價購買相關股本證券之股份。同樣，金融機構交易對手也有責任按行使價出售股份。

倘某一個結算日之市場價格高於預先釐定之取消價，則權益累積合約將於到期前終止。

權益累積合約是衍生金融工具及按結算日之公平值計量。公平值乃根據金融機構交易對手所提供之估值而釐定，該價值乃根據相關股本證券之股價、合約之取消價及相關股本證券之波幅而釐定。

31. 應付少數股東款項

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

32. 銀行借貸

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有抵押銀行貸款	1,968,698	1,218,398
須於以下期間償還：		
一年內	121,818	290,280
一至兩年	77,025	77,900
兩至三年	132,225	101,100
三至四年	572,300	123,665
四至五年	184,480	127,704
五年以上	880,850	497,749
	1,968,698	1,218,398
減：列入流動負債之一年內應付金額	(121,818)	(290,280)
一年後應付金額	1,846,880	928,118

有抵押銀行借貸以本集團之投資物業、預付租賃款項、銀行存款及持作出售物業作擔保。已抵押資產之賬面值於附註40披露。

銀行借貸按浮動利率計息。於二零零八年三月三十一日，實際年利率介乎1.6厘至6.3厘（二零零七年：年利率介乎4.40厘至5.89厘），與銀行貸款的訂約利率相同，利率於每六個月重訂。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 股本

	附註	股份數目	金額 千港元
法定：			
於二零零六年四月一日及 二零零七年三月三十一日 每股面值0.04港元之普通股		4,500,000,000	180,000
股份拆細	(i)	<u>18,000,000,000</u>	<u>—</u>
於二零零八年三月三十一日 每股面值0.008港元之普通股		<u>22,500,000,000</u>	<u>180,000</u>
已發行及繳足：			
於二零零六年四月一日 每股面值0.04港元之普通股		584,775,450	23,391
發行新股	(ii)	403,500,000	16,140
行使購股權	(iii)	1,131,250	45
購回及註銷之股份		<u>(4,068,000)</u>	<u>(163)</u>
於二零零七年三月三十一日 每股面值0.04港元之普通股		985,338,700	39,413
行使購股權	(iv)	8,000,000	320
股份拆細	(i)	3,973,354,800	—
購回及註銷之股份		<u>(22,330,000)</u>	<u>(178)</u>
於二零零八年三月三十一日 每股面值0.008港元之普通股		<u>4,944,363,500</u>	<u>39,555</u>

附註：

- (i) 根據本公司於二零零七年四月二十日之公佈及二零零七年五月二十二日之普通決議案，股份拆細獲批准，自二零零七年五月二十三日起生效，據此，本公司股本中每股面值0.04港元之現有已發行及未發行股份將拆細為五股每股面值0.008港元之股份。於二零零七年五月二十三日，本公司之法定股本為180,000,000港元，分為4,500,000,000股股份，其中993,338,700股股份為已發行及繳足。按此基準計算，緊隨股份拆細後，本公司之法定股本包括4,966,693,500股每股面值0.008港元之已發行股份及17,533,306,500股未發行股份。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 股本 (續)

附註：(續)

- (ii) 根據於二零零六年六月十二日舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司與本公司其中一名主要股東 Earnest Equity Limited (「Earnest Equity」) 訂立認購協議，據此，Earnest Equity 同意按每股1.59港元之認購價認購合共102,000,000股每股面值0.04港元之新普通股。同日，本公司與配售代理訂立配售協議。據此，配售代理促使認購人按每股1.59港元之認購價認購211,500,000股每股面值0.04港元之新普通股。年內發行之所有普通股在各方面與當時之現有普通股享有同等地位。

於二零零七年二月一日，Earnest Equity 持有本公司之90,000,000股每股面值0.04港元普通股已按每股1.49港元配售予超過6名獨立第三方。於二零零七年二月十二日，本公司按每股1.49港元向Earnest Equity 發行及配發90,000,000股每股面值0.04港元之普通股以換取現金。年內發行之所有股份在各方面與當時之現有普通股享有同等地位。根據本公司於二零零六年八月二十九日舉行之股東週年大會授予董事之一般授權，本公司已發行該等新股，所發行之股份在各方面與其他股份享有同等地位。

- (iii) 截至二零零七年三月三十一日止年度內，因131,250份及1,000,000份購股權已分別按每股0.672港元及每股0.560港元之行使價行使，本公司因此而發行1,131,250股每股面值0.04港元之普通股。年內發行之股份在各方面與當時之現有股份享有同等地位。
- (iv) 截至二零零八年三月三十一日止年度內，於8,000,000份購股權按行使價每股0.672港元行使後，已發行8,000,000股每股面值0.04港元之本公司股份。年內發行之股份在各方面與當時之現有股份享有同等地位。

年內，本公司於聯交所購回之本身股份如下：

購回月份	每股面值	每股價格		已付總代價 千港元
	0.008港元 普通股之數目	最高 港元	最低 港元	
二零零七年九月	17,680,000	0.395	0.365	6,761
二零零八年一月	4,650,000	0.390	0.390	1,814
	<u>22,330,000</u>			<u>8,575</u>

上述股份於購回時註銷。

本公司之附屬公司於年內概無買賣或購回本公司任何上市證券。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

34. 可換股票據

二零一一年到期之1.5厘可換股票據(2011年可換股票據)

於二零零六年五月十七日，本公司與八名獨立第三方及Earnest Equity訂立九份認購協議，據此，Earnest Equity及獨立第三方同意分別以本金額15,000,000港元及118,000,000港元認購由本公司發行之133,000,000港元無抵押1.5厘二零一一年到期可換股票據(「2011年可換股票據」)。

2011年可換股票據以年率1.5厘計息，並於二零一一年六月十三日到期。2011年可換股票據持有人有權於可換股票據發行之日後第七日起至二零一一年六月十三日前七日(包括該日)止期間，隨時將2011年可換股票據兌換為本公司每股面值0.008港元之股份。

除非之前已獲兌換，否則本公司將於到期日按當時尚未兌換之2011年可換股票據之本金額之110%贖回2011年可換股票據。

當2011年可換股票據按換股價每股普通股0.372港元(可經反攤薄調整)全數兌換時，本公司將於2011年可換股票據之換股權獲行使時，發行合共357,526,882股本公司股本中每股面值0.008港元之新普通股。

截至二零零八年三月三十一日止年度內，並無兌換2011年可換股票據。

二零一二年到期之2厘可換股票據(2012年可換股票據)

根據二零零七年六月七日之公佈及二零零七年六月二十二日之通函(「該通函」)，於二零零七年六月七日，本公司訂立七份認購協議，其中五份與獨立第三方訂立、一份與Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited(「雷曼」)訂立及一份與Centar Investments (Asia) Limited(「Centar」)訂立，據此，彼等同意以390,000,000港元認購由本公司所發行，總本金額390,000,000港元之二零一二年到期2厘可換股票據(「2012年可換股票據」)。

雷曼為本公司一間非全資附屬公司之主要股東。於該通函日期，雷曼及Stark Investments (Hong Kong) Limited(「Stark Investments」)分別持有本公司股本中每股面值0.008港元之普通股464,200,000股及511,060,000股，相當於本公司已發行股本總額約9.35%及10.29%。Centar為由Stark Investments管理之基金。雷曼及Centar分別認購本金額為78,000,000港元及54,600,000港元之2012年可換股票據。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

34. 可換股票據 (續)

二零一二年到期之2厘可換股票據(2012年可換股票據) (續)

2012年可換股票據以年率2厘計息，並於二零一二年七月十二日到期。2012年可換股票據持有人有權於可換股票據發行之日(「發行日」)後第七日起至二零一二年七月十二日前七日(包括該日)止期間，隨時將2012年可換股票據兌換為本公司每股面值0.008港元之股份。

於發行日起計三年後，倘於贖回通知日之前20個連續交易日中有任何15個交易日每份可換股票據之現價為轉換價之140%或以上，則本公司可隨時按相等於2012年可換股票據未償還本金額，另加發行日至贖回之日提供每年5.5%孳息而計算之溢價(已包括2厘年息)，贖回未獲行使之2012年可換股票據。

除非之前已獲兌換、購回或贖回，否則本公司將於到期日按當時尚未兌換之2012年可換股票據之本金額之119.38%贖回2012年可換股票據。

當2012年可換股票據按初步換股價每股0.51港元(可經反攤薄調整)全數兌換時，本公司將發行合共764,705,880股本公司每股面值0.008港元之新股。

截至二零零八年三月三十一日止年度內，並無兌換任何2012年可換股票據。

2011年可換股票據及2012年可換股票據包含兩部份：負債及權益部份。權益部份於「可換股票據股本儲備」下列為股本。2011年可換股票據及2012年可換股票據之實際年利率分別為6.59厘及9.15厘。

於發行日期，2011年可換股票據包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
負債部份，扣除交易成本8,148,000港元	331,388	114,602
權益部份，扣除交易成本1,212,000港元	49,252	18,398
	380,640	133,000

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

34. 可換股票據 (續)

可換股票據負債部份於本年度之變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初之賬面值	121,202	—
發行可換股票據	331,388	114,602
利息費用	28,839	6,600
已付利息	(5,895)	—
年終之賬面值	<u>475,534</u>	<u>121,202</u>
按呈報目的分析為：		
流動負債	3,310	1,596
非流動負債	<u>472,224</u>	<u>119,606</u>
	<u>475,534</u>	<u>121,202</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃

二零零一年計劃

於二零零一年六月十三日，本公司採納一項購股權計劃（「二零零一年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零零一年計劃將於二零一一年六月十二日屆滿。根據二零零一年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

根據二零零一年計劃所授購股權之有關股份總數，不得超過本公司於任何時候之已發行股份10%（不包括根據二零零一年計劃已發行之任何股份）或上市規則許可之其他限額（以較高者為準）。任何個別人士可獲授購股權之有關股數，不得超過根據二零零一年計劃已發行及可發行股份數目之25%或上市規則許可之其他限額（以較高者為準）。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次獲授出時須支付1港元。購股權可於授出日期起計十年內行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，不得低於本公司股份於授出日期前五個營業日之平均收市價80%或本公司股份面值兩者之較高者。

二零零一年計劃已於二零零二年八月二十六日終止。

二零零二年計劃

於二零零二年八月二十六日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零零二年計劃」），旨在向董事及合資格人士提供獎勵。二零零二年計劃將於二零一二年八月二十五日屆滿。根據二零零二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

除非本公司獲股東重新授出批准，否則因行使根據二零零二年計劃將授出之所有購股權（不包括於批准二零零二年計劃前本公司已授出之購股權）而可予發行之股份總數，合共不得超過於採納日期之已發行股份10%。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次獲授出時須支付1港元。購股權可於授出日期起計十年內行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，不得低於(i)收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均價格；或(iii)本公司股份面值三者之較高者。

於二零零八年三月三十一日，根據二零零一年計劃及二零零二年計劃已授出而未行使之購股權所涉及股份數目分別為54,718,750股及233,750,000股，分別相等於本公司當日已發行股本之1.1%及4.7%。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃 (續)

下表披露本公司購股權於截至二零零八年三月三十一日止年度之變動：

購股權計劃類別	授出日期	行使價 港元	行使期	於二零零七年 四月一日 尚未行使之 購股權數目	年內授出	年內行使	年內失效	於二零零八年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目
董事								
簡士民 (附註3)	二零零一年 二零零一年 八月三十日	0.134	二零零一年 八月三十日 至二零零一年 六月十二日	19,375,000	—	—	—	19,375,000
	二零零二年 (附註2)	二零零二年 九月二十三日	二零零二年 九月二十三日 至二零零二年 八月二十五日	15,625,000	—	—	—	15,625,000
周厚文	二零零一年 二零零一年 八月三十日	0.134	二零零一年 八月三十日 至二零零一年 六月十二日	4,187,500	—	—	—	4,187,500
	二零零二年 (附註2)	二零零二年 九月二十三日	二零零二年 九月二十三日 至二零零二年 八月二十五日	15,625,000	—	—	—	15,625,000
翟迪強	二零零二年 (附註2)	二零零七年 十月三日	二零零七年 十月三日 至二零零二年 八月二十五日	—	35,000,000	—	—	35,000,000
董事總計				54,812,500	35,000,000	—	—	89,812,500
僱員及顧問								
	二零零一年 二零零一年 八月三十日	0.134	二零零一年 八月三十日 至二零零一年 六月十二日	71,156,250	—	(40,000,000)	—	31,156,250
	二零零二年 (附註2)	二零零二年 九月二十三日	二零零二年 九月二十三日 至二零零二年 八月二十五日	71,250,000	—	—	—	71,250,000
	二零零二年 (附註2)	二零零四年 一月八日	二零零四年 一月八日 至二零零二年 八月二十五日	37,500,000	—	—	—	37,500,000
	二零零二年 (附註2)	二零零四年 一月九日	二零零四年 一月九日 至二零零二年 八月二十五日	18,750,000	—	—	—	18,750,000
	二零零二年 (附註2)	二零零七年 十月三日	二零零七年 十月三日 至二零零二年 八月二十五日	—	40,000,000	—	—	40,000,000
僱員及顧問總計				198,656,250	40,000,000	(40,000,000)	—	198,656,250
合計				253,468,750	75,000,000	(40,000,000)	—	288,468,750
於年末可予行使								288,468,750

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃 (續)

下表披露本公司購股權於截至二零零七年三月三十一日止年度之變動：

購股權計劃 類別	授出日期	行使價 港元	行使期	於二零零六年 四月一日 尚未行使之 購股權數目	年內行使	年內失效	於二零零七年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目	
董事								
馬慧敏 (附註4)	二零零一年 (附註1)	二零零一年 八月三十日	0.134	二零零一年 八月三十日 至二零零一年 六月十二日	35,375,000	—	—	35,375,000
	二零零二年 (附註2)	二零零二年 九月二十三日	0.112	二零零二年 九月二十三日 至二零零二年 八月二十五日	15,625,000	—	—	15,625,000
周厚文	二零零一年 (附註1)	二零零一年 八月三十日	0.134	二零零一年 八月三十日 至二零零一年 六月十二日	4,187,500	—	—	4,187,500
	二零零二年 (附註2)	二零零二年 九月二十三日	0.112	二零零二年 九月二十三日 至二零零二年 八月二十五日	15,625,000	—	—	15,625,000
董事總計					70,812,500	—	—	70,812,500
僱員及顧問								
	二零零一年 (附註1)	二零零一年 八月三十日	0.134	二零零一年 八月三十日 至二零零一年 六月十二日	55,812,500	(656,250)	—	55,156,250
	二零零二年 (附註2)	二零零二年 九月二十三日	0.112	二零零二年 九月二十三日 至二零零二年 八月二十五日	76,250,000	(5,000,000)	—	71,250,000
	二零零二年 (附註2)	二零零四年 一月八日	0.112	二零零四年 一月八日 至二零零二年 八月二十五日	37,500,000	—	—	37,500,000
	二零零二年 (附註2)	二零零四年 一月九日	0.112	二零零四年 一月九日 至二零零二年 八月二十五日	18,750,000	—	—	18,750,000
僱員及顧問總計					188,312,500	(5,656,250)	—	182,656,250
合計					259,125,000	(5,656,250)	—	253,468,750
於年末可予行使								253,468,750

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃 (續)

於董事、僱員及顧問(二零零七年：僱員及顧問)行使日期，本公司股份之加權平均股價分別為每股0.36港元及0.36港元(二零零七年：0.28港元及0.33港元)。

截至二零零八年三月三十一日止年度，曾於二零零七年十月三日授出購股權。於該日所授出之購股權的估計公平值為每份購股權0.098港元。

該等公平值以二項式期權定價模式計算。模式內的主要輸入數據如下：

股價	0.405港元
行使價	0.405港元
預期股份波幅	35.28%
預計年期	5年
加權平均無風險利率	4.08%
預期股息率	1.98%

預期波幅以本公司在過去兩年的股份價格的歷史波幅確定。管理層已根據最佳估計，就不可轉讓、行使限制及行為模式之影響，對模式中使用之預計年期進行調整。

二項式乃用於估計購股權之公平值。計算購股權公平值所採用之變量及假設乃根據董事之最佳估計。倘若干主觀性假設出現不同變化，購股權之價值亦會改變。

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團確認總開支2,967,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃 (續)

附註：

1. 根據二零零一年計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計每十二個月期間(直至授出日期後五年)，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
2. 根據二零零二年計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計每十二個月期間(直至授出日期後五年)，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
3. 簡士民先生於二零零七年六月一日獲委任為本公司董事，其持有之購股權改列為董事類別。
4. 馬慧敏女士於二零零七年九月三十日辭任本公司董事並獲委任為顧問，其持有之購股權改列為僱員及顧問類別。
5. 上列資料已予調整，以反映附註33所載列的股份拆細之影響。

36. 出售附屬公司權益／部份權益／投資物業之權益

截至二零零八年三月三十一日止年度

出售附屬公司之權益

- (a) 於二零零七年九月五日，本集團向第三方出售其附屬公司Global Equity Assets Limited及資策投資有限公司，該兩間公司均從事物業銷售及租賃。
- (b) 於二零零七年十月五日，本集團向第三方出售其附屬公司寶偉國際有限公司，該公司曾就收購持作出售物業而支付初步按金。
- (c) 於二零零七年十二月二十一日，本集團出售其全資附屬公司之50%權益，而該附屬公司曾就收購在澳門持作出售之物業而向獨立第三方支付初步按金。於完成出售事項後，裕域控股有限公司成為本集團之共同控制實體。如附註22至24所載，2港元及24,135,000港元之款項已獲確認為於共同控制實體之權益及應收共同控制實體款項。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

36. 出售附屬公司權益／部份權益／投資物業之權益 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度 (續)

出售附屬公司之權益 (續)

(c) (續)

所出售附屬公司於相關出售日期之資產淨值如下：

	Global Equity Assets Limited 及 資策投資 有限公司 二零零八年 千港元	寶偉國際 有限公司 二零零八年 千港元	裕域控股 有限公司 千港元	總計 千港元
出售資產淨值：				
投資物業	790,000	—	—	790,000
其他應收款項、按金及預付款項	12,585	3,805	48,270	64,660
銀行結餘及現金	22	—	—	22
銀行透支	(79)	—	—	(79)
其他應付款項、已收按金及 應計費用	(28,430)	—	—	(28,430)
應付稅項	(286)	—	—	(286)
遞延稅項負債	(98,529)	—	—	(98,529)
	<u>675,283</u>	<u>3,805</u>	<u>48,270</u>	<u>727,358</u>
轉撥至於共同控制實體之權益	—	—	(24,135)	(24,135)
出售附屬公司之 (虧損) 收益	(18,768)	2,594	—	(16,174)
因出售附屬公司而撥回遞延稅項	98,529	—	—	98,529
	<u>755,044</u>	<u>6,399</u>	<u>24,135</u>	<u>785,578</u>
按下列方式支付：				
現金	<u>755,044</u>	<u>6,399</u>	<u>24,135</u>	<u>785,578</u>
出售產生之淨現金流入：				
已收取現金代價	755,044	6,399	24,135	785,578
售出之銀行結餘及 現金以及銀行透支	57	—	—	57
	<u>755,101</u>	<u>6,399</u>	<u>24,135</u>	<u>785,635</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

36. 出售附屬公司權益／部份權益／投資物業之權益 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度 (續)

出售附屬公司之權益 (續)

年內所出售之附屬公司於二零零七年四月一日至出售日期期間，為本集團之收益及除稅前溢利分別貢獻約15,414,000港元及約64,906,000港元。

年內所出售附屬公司為本集團之淨經營現金流量帶來約29,643,000港元，以及分別就投資活動及融資活動耗用約26,903,000港元及4,900,000港元。

出售附屬公司部份權益

於二零零七年七月十日，本集團以67,038,000港元之代價出售其全資附屬公司Joyful Sonic Limited及其附屬公司(「Joyful Sonic集團」)連同應付本集團貸款65,323,000港元之49%權益。Joyful Sonic集團從事於香港之物業租賃。出售部份附屬公司之收益1,715,000港元已於綜合收益表內確認。

截至二零零七年三月三十一日止年度

出售投資物業之權益

於二零零六年十一月三十日，本集團透過出售其於一間持有若干投資物業之附屬公司Winner Ever (其持有龍丰100%權益)之50%權益，出售於若干投資物業之50%權益，現金代價為33,364,000港元。就出售於該等投資物業之權益而言，銀行結餘及現金52,000港元連同於投資物業之權益一併出售。於出售事項完成後，Winner Ever成為一間共同控制實體。出售收益9,060,000港元已於綜合收益表確認。如附註22及24所載，11,226,000港元及13,078,000港元之款項已獲確認為於共同控制實體之權益及應收共同控制實體之款項。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

37. 購入資產／附屬公司額外權益

截至二零零八年三月三十一日止年度

購入資產

於二零零七年四月二十日，本集團透過以9,600,000美元之現金代價(相當於約74,880,000港元)購入SH Fortress Ltd.及其附屬公司樂富國際有限公司和雷富房地產(上海)有限公司已發行股本之60%權益而收購持作出售物業。由於收購事項並不符合業務合併之定義，故該宗交易已入賬列為收購資產。

在交易中收購之資產淨值如下：

	千港元
收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	9
持作出售物業	452,740
其他應收款項	499
銀行結餘及現金	98,396
其他應付款項	(3,213)
銀行貸款	(430,000)
	<u>118,431</u>
少數股東權益	(43,551)
	<u>74,880</u>
按下列方式支付總代價：	
現金	<u>74,880</u>
收購產生之淨現金流入：	
已支付現金代價	(74,880)
購入之銀行結餘及現金	98,396
	<u>23,516</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

37. 購入資產／附屬公司額外權益 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度 (續)

購入附屬公司額外權益

於二零零八年一月三日，本集團以116,048,000港元之代價購入Joyful Sonic集團連同應付少數股東貸款65,322,000港元之49%權益。如附註36所載，本集團先前於二零零七年七月十日出售Joyful Sonic集團之49%權益。鑒於持作出售物業之升值潛力，本公司董事決定購回該49%股權。

截至二零零七年三月三十一日止年度

於二零零六年六月十三日、二零零六年八月八日、二零零六年八月十五日及二零零六年十一月二日，本集團以69,000,000港元之現金代價透過收購龍丰已發行股本之全部權益而購入投資物業，以及分別以300,000,000港元、478,900,000港元、5,000,000港元及540,000港元之現金代價透過收購Hoxberry Limited、京佳有限公司(前稱「國衛中心(香港)有限公司」、Join Max Limited及151 Gloucester Road Property Management Company Limited(前稱「國衛物業管理有限公司」)之全部權益而購入持作出售物業。由於該等附屬公司並非業務，故該等交易已入賬列為購入資產。

就購入資產而言，分別為數2,054,000港元及77,280,000港元之銀行結餘及現金以及銀行貸款已與收購資產一併收購。

38. 經營租約承擔

本集團於年內根據經營租約有關辦公室物業之最低租賃款項約為412,000港元(二零零七年：745,000港元)。

本集團作為承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約有關土地及樓宇之未來最低租賃款項於下列日期到期：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	412	745

經營租賃款項指本集團就其辦公室物業應付之租金。租約乃議定為一年期，而租金乃固定為一年。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

38. 經營租約承擔 (續)

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為81,831,000港元(二零零七年：83,978,000港元)。若干物業租戶已承諾於未來兩至三年續租。

於結算日，本集團與其租戶就以下未來最低租賃款項訂立合約：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	81,072	88,017
第二至第五年(包括首尾兩年)	52,206	96,677
	<u>133,278</u>	<u>184,694</u>

39. 或然負債

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團就聯營公司獲授之銀行信貸作出之公司擔保	107,976	107,976
本集團就共同控制實體獲授之銀行信貸作出之公司擔保	244,133	65,000
	<u>352,109</u>	<u>172,976</u>

於二零零八年三月三十一日，其聯營公司已動用金額71,800,000港元(二零零七年：65,708,000港元)，而其共同控制實體則已動用204,633,000港元(二零零七年：60,200,000港元)。

於二零零八年三月三十一日，貿易及其他應付款項中已包括分別給予共同控制實體及聯營公司之財務擔保合約之遞延收入92,000港元及3,495,000港元(二零零七年：2,120,000港元及3,495,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

40. 資產抵押

於結算日，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸之擔保：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業	—	700,000
物業、廠房及設備	2,128	—
預付租賃款項	93,047	—
持作出售物業	3,028,300	1,480,615
銀行存款	136,701	272,396
	3,260,176	2,453,011

本集團亦已與銀行簽訂了投資物業及持作出售物業之租金收入及出售投資物業所得款項轉讓書，作為本集團獲授之銀行信貸之擔保。

41. 資本承擔

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資本開支關於		
— 收購物業、廠房及設備，已訂約而未於 綜合財務報表撥備	1,095	5,321
— 於中國成立一間附屬公司	9,797	13,082
	10,892	18,403

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

42. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團參加強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資金分開，由一獨立受託人監管。根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按有關規則規定之比率對計劃作出供款。本集團參與強積金計劃之唯一責任是按計劃之規定供款，而未來數年不會有沒收所得之供款可用作扣減供款額。

中國業務所僱用之合資格僱員為中國政府管轄之國家管理退休福利計劃之成員。中國業務須按僱員薪酬若干百分比向退休福利計劃作出供款，以支付該等福利費用。本集團參與中國營辦之退休福利計劃之唯一責任是按該等計劃之規定供款。

因強積金計劃及國家管轄之退休福利計劃產生之退休金計劃供款，從綜合收益表中扣除1,088,000港元（二零零七年：659,000港元），該筆款項指本集團根據該等計劃之規則列明的比率已付及應付有關計劃之供款。

43. 有關連人士交易

(a) 年內，本集團與有關連人士訂立以下重大交易：

公司名稱	交易性質	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
旋高有限公司 及Gunnell Properties Limited	本集團已收及應收 管理費	(i)	367	1,418
上海永泰房地產開發 有限公司	本集團已收資產管理費	(i)	889	—
Gain Resources Limited	本集團已收安排費	(ii)	15,870	—

董事認為，上述交易乃於日常業務過程中按本集團與相關各方彼此協定之條款進行。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

43. 有關連人士交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 旋高有限公司、Gunnell Properties Limited及上海永泰房地產開發有限公司為共同控制實體之全資附屬公司。
- (ii) Gain Resources Limited為本集團一間共同控制實體之附屬公司。

(b) 年內，本集團已訂立下列關連交易：

- (i) 就本金額分別為54,600,000港元及78,000,000港元之2012年可換股票據與Centar Investment (Asia) Limited (「Centar」)、Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (「雷曼」) 訂立之認購協議，詳情載於附註34。

Centar為Stark Investments (Hong Kong) Limited (「Stark Investments」) 所管理之基金。於交易之時，雷曼為本公司一間非全資附屬公司之主要股東，而Stark Investments為本公司之主要股東。因此，根據上市規則，雷曼及Stark Investments為本公司之關連人士。有關交易於二零零七年七月十三日完成。

- (ii) 根據日期為二零零七年八月十三日之公佈，禾發投資有限公司(本公司之全資附屬公司)已認購由Lehman Brothers Treasury Co BV (Lehman Brothers Holdings Inc.之附屬公司) 發行之股本掛鈎結構票據(「該等票據」)，以獲取總金額1,500,000美元(約11,700,000港元)。該等票據為兩年期股本掛鈎票據，以美元報價、計息及可於發行日起計兩週年贖回。該等票據與三間藍籌香港上市公司掛鈎。該等票據於二零零七年十一月十四日獲贖回。

於該公佈日期，Lehman Brothers Holdings Inc.間接擁有本公司已發行股本約9.35%之權益，亦是本公司一間非全資附屬公司之主要股東。

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

43. 有關連人士交易 (續)

(c) 主要管理人員之酬金

董事及主要管理層其他成員於年內之薪酬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期福利	18,879	12,145
股份支付之款項	2,967	—
退休福利	444	232
	<u>22,290</u>	<u>12,377</u>

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後決定。

44. 本公司之資產負債表

本公司於二零零八年三月三十一日之資產負債表如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)
資產總值	<u>3,115,480</u>	<u>1,753,571</u>
負債總額	<u>(1,230,447)</u>	<u>(315,887)</u>
	<u>1,885,033</u>	<u>1,437,684</u>
資本及儲備		
股本	39,555	39,413
儲備(附註)	<u>1,845,478</u>	<u>1,398,271</u>
	<u>1,885,033</u>	<u>1,437,684</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

44. 本公司之資產負債表 (續)

附註：

儲備

	股份溢價	資本贖回 儲備	可換股票據 股本儲備	實繳盈餘	購股權 儲備	累計溢利	總計
	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	237,950	—	—	338,410	—	66,502	642,862
本年度溢利及本年度確認之收入總額	—	—	—	—	—	159,051	159,051
發行新股	616,425	—	—	—	—	—	616,425
確認可換股票據之權益部份	—	—	18,398	—	—	—	18,398
發行股份相關開支	(18,765)	—	—	—	—	—	(18,765)
行使購股權	603	—	—	—	—	—	603
購回股份	—	163	—	—	—	(5,176)	(5,013)
已付股息	—	—	—	—	—	(15,290)	(15,290)
於二零零七年三月三十一日	836,213	163	18,398	338,410	—	205,087	1,398,271
本年度溢利及本年度確認之收入總額	—	—	—	—	—	449,933	449,933
遞延稅項	—	—	(11,839)	—	—	—	(11,839)
確認可換股票據之權益部份	—	—	49,252	—	—	—	49,252
確認以權益結算並以股份支付款項	—	—	—	—	2,967	—	2,967
行使購股權	5,056	—	—	—	—	—	5,056
購回及註銷股份	—	178	—	—	—	(8,606)	(8,428)
已付股息	—	—	—	—	—	(39,734)	(39,734)
於二零零八年三月三十一日	841,269	341	55,811	338,410	2,967	606,680	1,845,478

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

45. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零零八年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有 已發行股本面值比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
禾發投資有限公司	香港	100港元	—	100	銷售證券及投資控股
城茂有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業
金聯佳有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業
日曉有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業
明滔有限公司	香港	2港元	—	100	持有物業及租賃物業
固基有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業
陽輝有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業
廣瑩有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業
資本策略投資 有限公司	香港	100港元	—	100	銷售證券及投資控股
資地管業有限公司	香港	2港元	—	100	提供物業管理服務
建蕙有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業
普璋集團有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業

綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

45. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

(續)

主要附屬公司於二零零七年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有 已發行股本面值比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
Bless Top Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	—	投資控股
Gain Master Assets Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	—	100	投資控股
禾發投資有限公司	香港	100港元	—	100	銷售證券及投資控股
Capital Strategic Investment (B.V.I.) Limited	英屬處女群島/ 香港	40,000美元	100	—	投資控股
海洋資訊系統(中國)有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
資策投資有限公司	香港	2港元	100	—	持有物業及租賃物業
盈德國際發展有限公司	香港	2港元	—	100	持有持作發展物業
城茂有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業
金聯佳有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業
日曉有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業
明滔有限公司	香港	2港元	—	100	持有物業及租賃物業
固基有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業
陽輝有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業
廣瑩有限公司	香港	1港元	—	100	持有物業及租賃物業

於本年度年終時或本年度任何時間，並無附屬公司有任何債務證券。

上表列載董事認為主要影響本年度業績或佔本集團資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之資料將使到篇幅過於冗長。

財務概要

本集團於截至二零零八年三月三十一日止五個年度各年之綜合業績及資產與負債概要載列如下：

(a) 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元
收益	415,286	373,332	371,638	101,558	402,534
除稅前溢利	250,562	212,740	159,485	321,293	242,573
即期及遞延稅項	(42,911)	(31,582)	(18,146)	(42,681)	(27,316)
因出售附屬公司而撥回遞延稅項	—	—	—	—	98,529
本年度溢利	207,651	181,158	141,339	278,612	313,786
應佔：					
本公司股權持有人	207,246	181,521	140,283	276,644	325,369
少數股東權益	405	(363)	1,056	1,968	(11,583)
	207,651	181,158	141,339	278,612	313,786

(b) 資產與負債

	於三月三十一日				
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
資產總值	905,649	1,514,416	1,621,026	3,600,824	5,164,404
負債總額	(230,294)	(656,806)	(408,882)	(1,498,802)	(2,643,449)
	675,355	857,610	1,212,144	2,102,022	2,520,955
本公司股權持有人應佔股權	675,355	857,610	1,211,088	2,102,022	2,477,795
少數股東權益	—	—	1,056	—	43,160
	675,355	857,610	1,214,144	2,102,022	2,520,955

本集團所持物業表

於二零零八年三月三十一日

主要物業

本集團於二零零八年三月三十一日持有之主要物業詳情如下：

投資物業

地點	用途	本集團 權益	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 建築面積 (平方呎)	發展情況
香港九龍 水渠道44號地下	商業	100%	不適用	1,000	已全數租出

持作出售物業

地點	用途	本集團 權益	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 建築面積 (平方呎)
香港告士打道151號 國衛中心地下、1樓、10樓、1506室、 17樓至24樓及93個停車位	商業	100%	不適用	160,957
香港夏愨道16號 遠東金融中心9樓	商業	100%	不適用	10,800
香港九龍 亞士厘道27號	商業	100%	不適用	18,891
香港九龍 亞士厘道23、25號	商業	100%	不適用	38,353
香港上環 蘇杭街77至85號及畢街16至22號	商業／住宅	100%	6,500	不適用
香港大潭道12至16號B及D號屋	住宅	100%	不適用	17,271
香港德輔道中288號易通大廈	商業	100%	不適用	42,597
香港九龍漢口道14至16號模模大廈	商業	100%	不適用	32,210
香港九龍 亞厘士道21號地下	商業	100%	不適用	1,280
香港夏愨道12號 美國銀行中心5樓4及5室	商業	100%	不適用	42,597
中國上海 虹口區四川北路1318號	商業	100%	4,690	56,859