



# 民生國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：0938

## 年報



面向世界  
挑戰未來

謙誠集思  
優化民生

鄭松興題



# 目錄

## 概覽

- 2 公司資料
- 3 公司簡介
- 6 財務摘要
- 8 二零零八／二零零九年大事摘要
- 12 主席報告
- 16 企業架構
- 17 管理層討論與分析
- 23 董事及高級管理人員履歷
- 25 企業管治報告
- 48 董事會報告

## 財務部分

- 57 獨立核數師報告
- 59 綜合收益表
- 60 綜合資產負債表
- 62 資產負債表
- 63 綜合現金流量報表
- 65 綜合權益變動表
- 67 財務報表附註
- 126 五年財務摘要
- 127 主要物業



珍珠



鑲嵌珠寶首飾



華東國際珠寶城

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

鄭松興先生 (主席)  
鄭大報先生 (副主席)  
甄秀雯小姐  
黃洪琬貽女士

### 獨立非執行董事

李鏡波先生  
喬維明先生  
劉志華先生

## 公司秘書

白偉強先生

## 審核委員會

李鏡波先生 (主席)  
喬維明先生  
劉志華先生

## 薪酬委員會

喬維明先生 (主席)  
李鏡波先生  
劉志華先生  
鄭松興先生  
鄭大報先生

## 核數師

均富會計師行

## 法律顧問

有關香港及美國法律  
貝克•麥堅時律師事務所

有關百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
交通銀行股份有限公司

## 主要股份登記處

**Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited**  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke HM08 Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 上市資料

香港聯合交易所有限公司  
普通股(股份代號: 0938)

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 主要營業地點

香港九龍  
尖沙咀廣東道15號  
港威大廈永明金融大樓  
22樓2208室

# 公司簡介

民生國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要從事兩個業務分部。其中一個業務分部從事採購、鑲嵌、買賣、批發分銷珍珠及珠寶首飾產品(「珍珠業務」)，另一個分部則從事物業發展及投資物業(「物業業務」)。

本公司股份由一九九七年起於香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號為0938。本公司之控股公司為Man Sang Holdings, Inc.，為於美國內華達州註冊成立之公司，其股份於NYSE Amex(前稱為「American Stock Exchange」)上市，代號為「MHJ」。

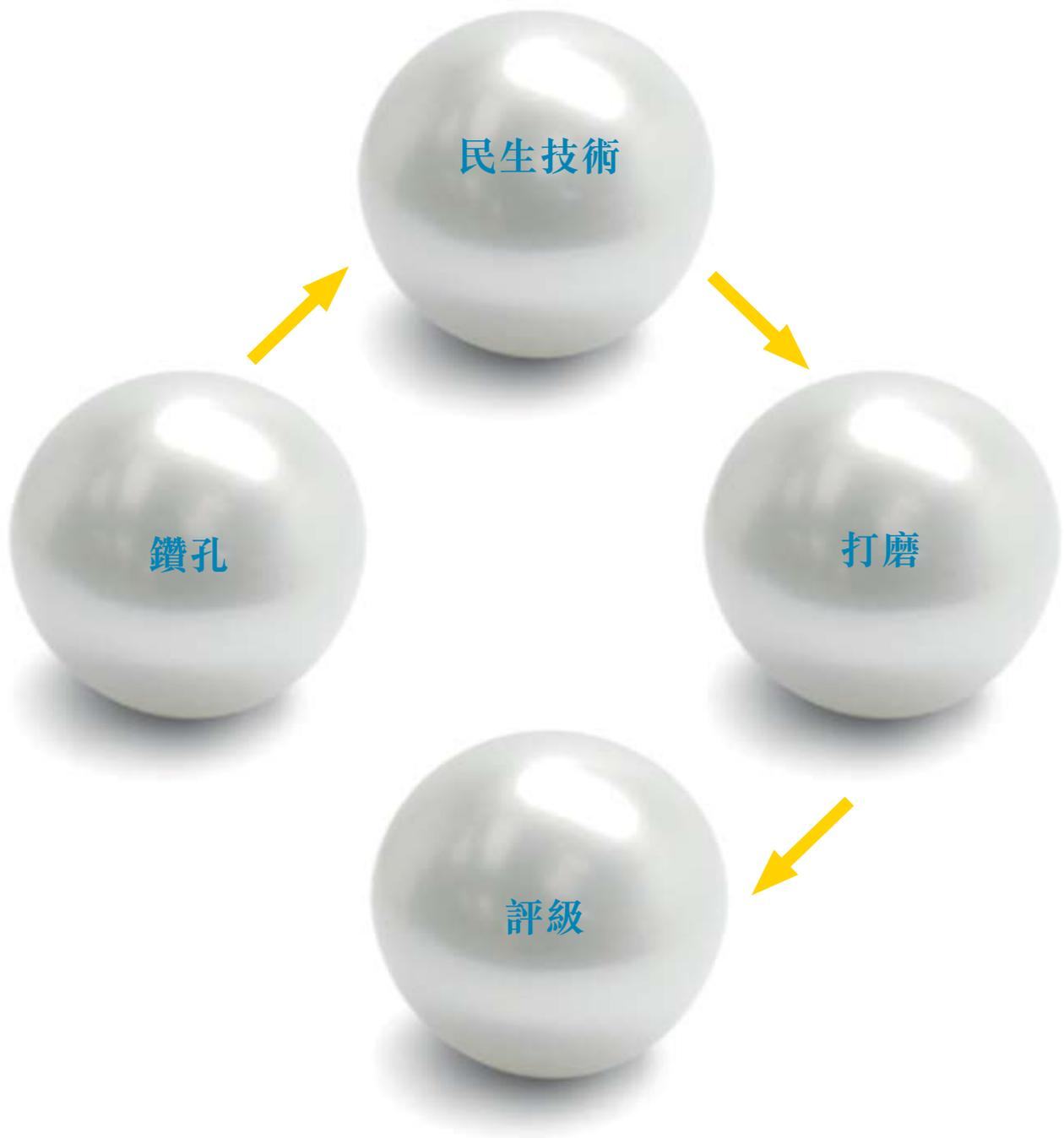
本集團為世界最大之珍珠貿易商、海水珍珠採購商及加工商之一。珍珠及珠寶產品之加工、生產及鑲嵌均於本集團於中華人民共和國(「中國」)深圳之自有設施「民生工業城」進行。民生工業城共有27幢已建成的大樓，總樓面面積約為813,000平方呎。

本集團於珍珠業累積多年經驗，二零零六年與中國六家主要的珍珠及珠寶首飾企業合作，在中國浙江省諸暨市開發大型國際珠寶貿易平台——中國諸暨珠寶城項目(「珠寶城項目」)。二零零九年三月三十一日，珠寶城項目第一期交易市場的建築工程已順利竣工，第一期交易市場共有2,380個單位(包括1,252個商舖及1,128個攤位)，總樓面面積約130,000平方米。落成後，我們預計珠寶城項目第一期將包括交易市場、加工生產區、住宅區及綜合大樓。



# 珍珠





珍珠產品包括中國海水養珠、中國淡水養珠、日本海水養珠、大溪地黑珍珠及南洋珍珠。本集團的顧客遍佈全球，包括珠寶製造商、珠寶批發分銷商及大型珠寶採購公司。

# 財務摘要

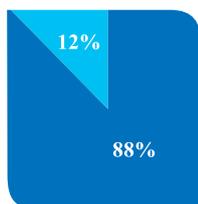
	減少 千港元	變動 %	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>主要財務表現</b>				
截至三月三十一日止年度				
收入	(280,759)	-44%	<b>359,734</b>	640,493
毛利	(143,698)	-52%	<b>133,312</b>	277,010
除稅前(虧損)/溢利	(776,259)	-132%	<b>(185,709)</b>	590,550
本年度(虧損)/溢利	(538,573)	-133%	<b>(134,944)</b>	403,629
股東應佔(虧損)/溢利	(304,711)	-131%	<b>(72,336)</b>	232,375
每股(虧損)/盈利				
— 基本	(26.13)仙	-129%	<b>(5.91)仙</b>	20.22仙
— 攤薄	不適用	不適用	<b>不適用</b>	19.53仙
資產淨值	(163,220)	-11%	<b>1,262,421</b>	1,425,641
<b>主要財務比率</b>				
截至三月三十一日止年度				
毛利率			<b>37%</b>	43%
流動比率(倍)			<b>1.6</b>	1.9
資本負債比率 (銀行借貸總額除以股東應佔總權益)			<b>0.17</b>	0.16
股東資金回報 (股東應佔(虧損)/溢利除以股東應佔總 權益)			<b>(6%)</b>	19%

# 財務摘要

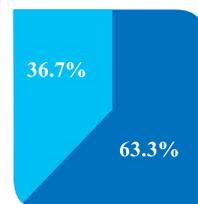
## 所有分部

### 1) 收入按業務分析

- 珍珠及珠寶首飾分部
- 物業發展及投資物業分部



二零零九年

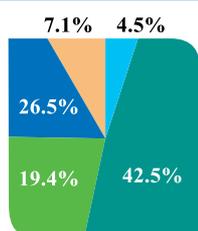


二零零八年

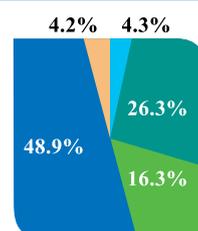
## 所有分部

### 2) 收入按地區分析

- 香港
- 歐洲
- 北美洲
- 其他亞洲國家
- 其他



二零零九年

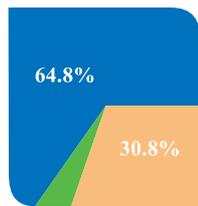


二零零八年

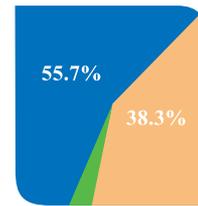
## 珍珠及珠寶首飾分部

### 3) 收入按產品種類分析

- 海水珍珠
- 淡水珍珠
- 鑲嵌珠寶首飾



二零零九年

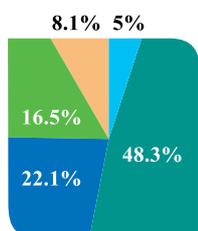


二零零八年

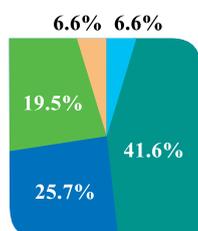
## 珍珠及珠寶首飾分部

### 4) 收入按地區分析

- 香港
- 歐洲
- 北美洲
- 其他亞洲國家
- 其他



二零零九年

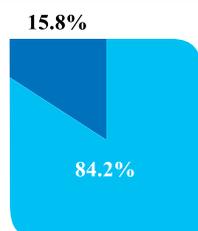


二零零八年

## 物業發展及投資物業分部

### 5) 收入按業務分析

- 中國諸暨珠寶城項目
- 中國及香港其他物業



二零零九年



二零零八年

附註：中國諸暨珠寶城控股有限公司於二零零八年首次併入本集團之財務報表。

香港國際珠寶展

美國寶石學會考察團代表到珠寶城項目考察



2008/2009

全國政協副主席到珠寶城項目考察



晚宴招待諸暨市政府官員



二零零八年九月十五日

美國寶石學會考察團代表到珠寶城項目考察

二零零八年九月十七日至二十一日

參與九月香港珠寶鐘錶展覽會

二零零八年十月二十三日

中國人民政治協商會議全國委員會(「全國政協」)副主席厲無畏先生到珠寶城項目考察

二零零八年十一月四日

於金鐘香格里拉酒店設置晚宴招待諸暨市政府官員

二零零八年十二月四日至七日

參與二零零八年香港國際珠寶廠商展覽會

二零零九年一月十一日至十八日

參與意大利維琴察冬季珠寶展

二零零九年三月四日至八日

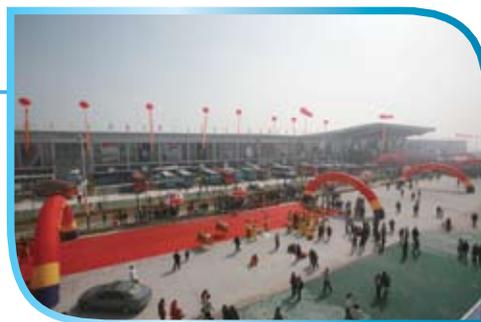
參與二零零九年香港國際珠寶展

二零零九年三月九日

日本珠寶商家到珠寶城項目考察

# 二零零八／二零零九年大事摘要

珠寶城項目第一期交易市場的開幕典禮



2008/2009

於港威大廈永明金融大樓的新辦事處



二零零八年股東週年大會



二零零八年四月三日至十日

出席二零零八年巴塞爾世界鐘錶珠寶展覽會

二零零八年四月十八日

珠寶城項目第一期交易市場的開幕典禮

二零零八年五月十二日

遷至位於尖沙咀港威大廈永明金融大樓的新辦事處

二零零八年五月十七日至二十一日

參與意大利維琴察春季珠寶展

二零零八年五月三十日至六月三日

參與美國拉斯維加斯JCK珠寶展

二零零八年六月十九日至二十二日

參與六月香港珠寶鐘錶展覽會

二零零八年七月二十七日至三十日

參與紐約JA國際(夏季)珠寶展

二零零八年八月一日

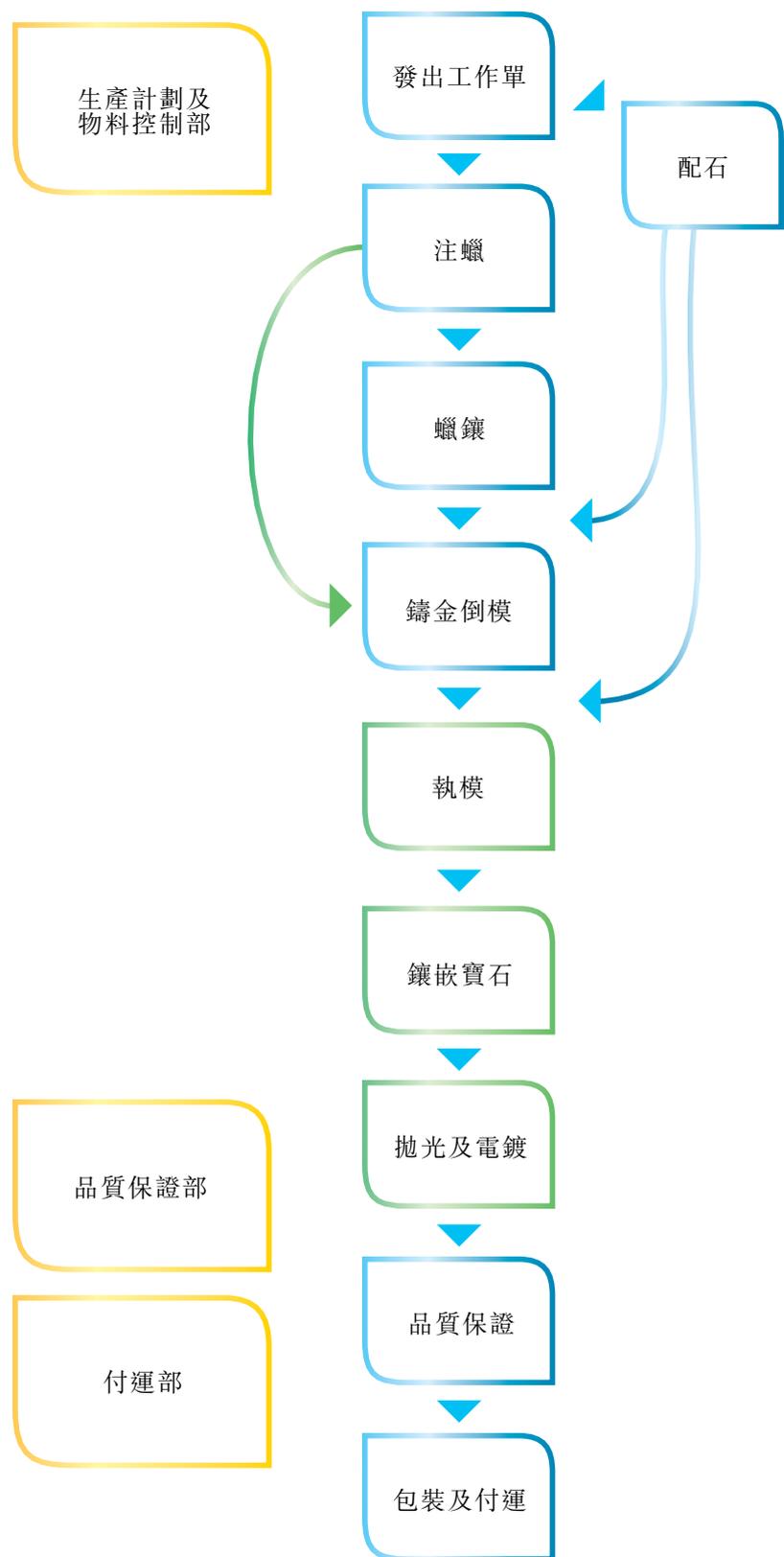
於尖沙咀喜來登酒店舉行二零零八年股東週年大會

二零零八年九月六日至十日

參與意大利維琴察秋季珠寶展

## 鑲嵌珠寶





本集團向顧客提供多元化之鑲嵌珠寶首飾。本集團鑲嵌的珠寶首飾均鑲有寶石、黃金、白金及其他配飾。這些珠寶首飾產品包括項鍊、耳環、胸針、指環、垂飾及手鐲。

# 主席報告

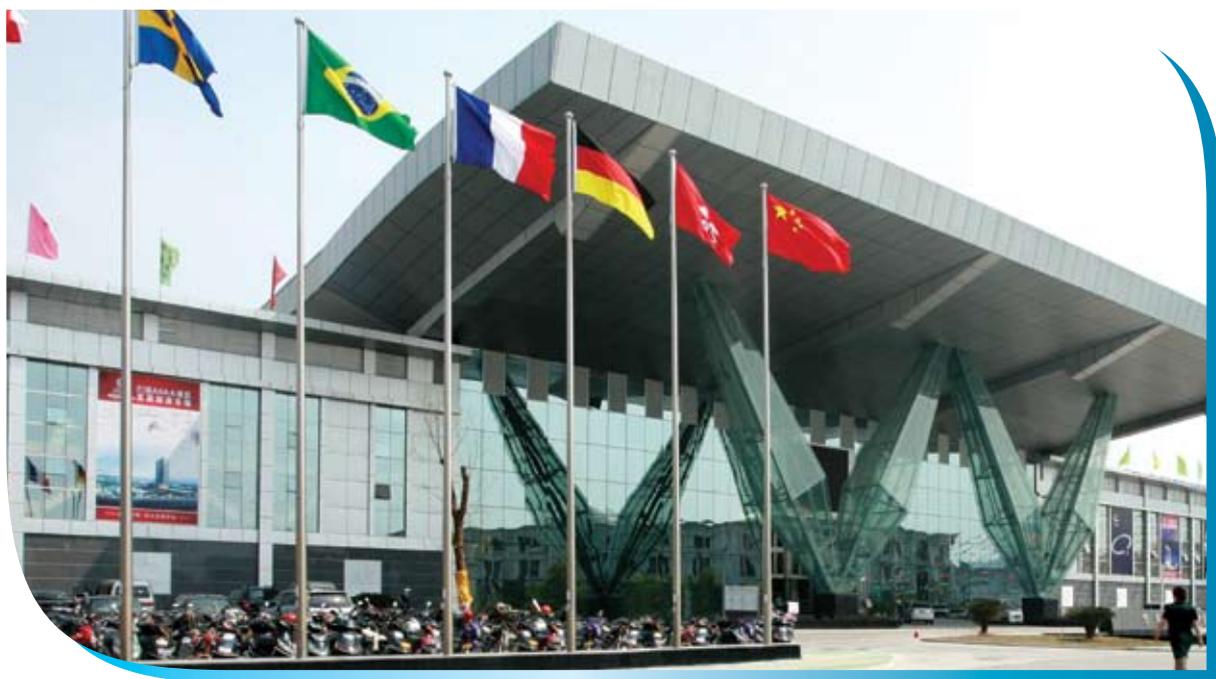


本人謹此呈報民生國際有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零九年三月三十一日止年度的業績及業務狀況。

## 業績表現

二零零九年，本集團錄得股東應佔虧損72,000,000港元，每股虧損5.91港仙，相比二零零八年，本集團錄得溢利232,000,000港元，每股盈利20.22港仙。

本集團收入由二零零八年641,000,000港元減至二零零九年360,000,000港元，減少281,000,000港元，減幅為43.8%。毛利則由二零零八年277,000,000港元減至二零零九年133,000,000港元，減少144,000,000港元，減幅為52.0%。



# 主席報告

近期的金融危機，迫使全球金融市場與銀行體系陷入窘境，令不少公司難以從信貸及資本市場獲取資金。信貸及資本市場持續動盪不穩，可能會削弱本公司及客戶從中獲取資金的能力，相關的成本也會增加。此外，近期一場金融海嘯，或會逆轉客戶的消費模式。經濟衰退、失業率上升、消費者欠債比率提高抑或其他經濟因素，均會減低消費者對本公司產品的需求，亦會影響他們對本公司出售及出租物業的投資意欲，最終可對本公司經營業績構成不利影響。

## 股息

董事會並不建議派付截至二零零九年三月三十一日止年度末期股息(二零零八年：每股3港仙)。

## 未來展望

根據國家統計局資料顯示，中國國內生產總值之年度增長由二零零七年之13%減慢至二零零八年之9%。二零零九年第一季之最新數字為6.1%，較二零零八年同期減少2.9%，此乃由於金融危機之困境，大大降低海外市場對中國貨品之需求。倘金融危機持續，可能會進一步妨礙中國經濟增長之步伐，對本集團之銷售額、貨品價格及毛利率構成影響，最終會影響集團之整體業績。

我們預期，於二零一零年財政年度上半年，金融海嘯將繼續對本集團業務所在之大部分市場構成不利影響。我們將繼續監察金融危機對本集團業務所在市場之影響，並調整業務及財務策略，維持本集團之靈活性，在珍珠業務及房地產業務之核心市場初現復甦曙光時，我們定能把握先機，取得優勢。

## 致謝

本人謹代表董事會感謝全體員工過去一年內一直盡忠職守，勤奮工作。同時，亦要感謝各位股東，對於他們在困難時刻仍然信任和支持本集團致以敬意。即使外界環境起伏多變，我們相信公司已作充分準備，無懼挑戰，繼續維護股東之長期利益。

鄭松興

主席

香港，二零零九年六月十一日





公寓



綜合樓

# 華東國際珠寶城

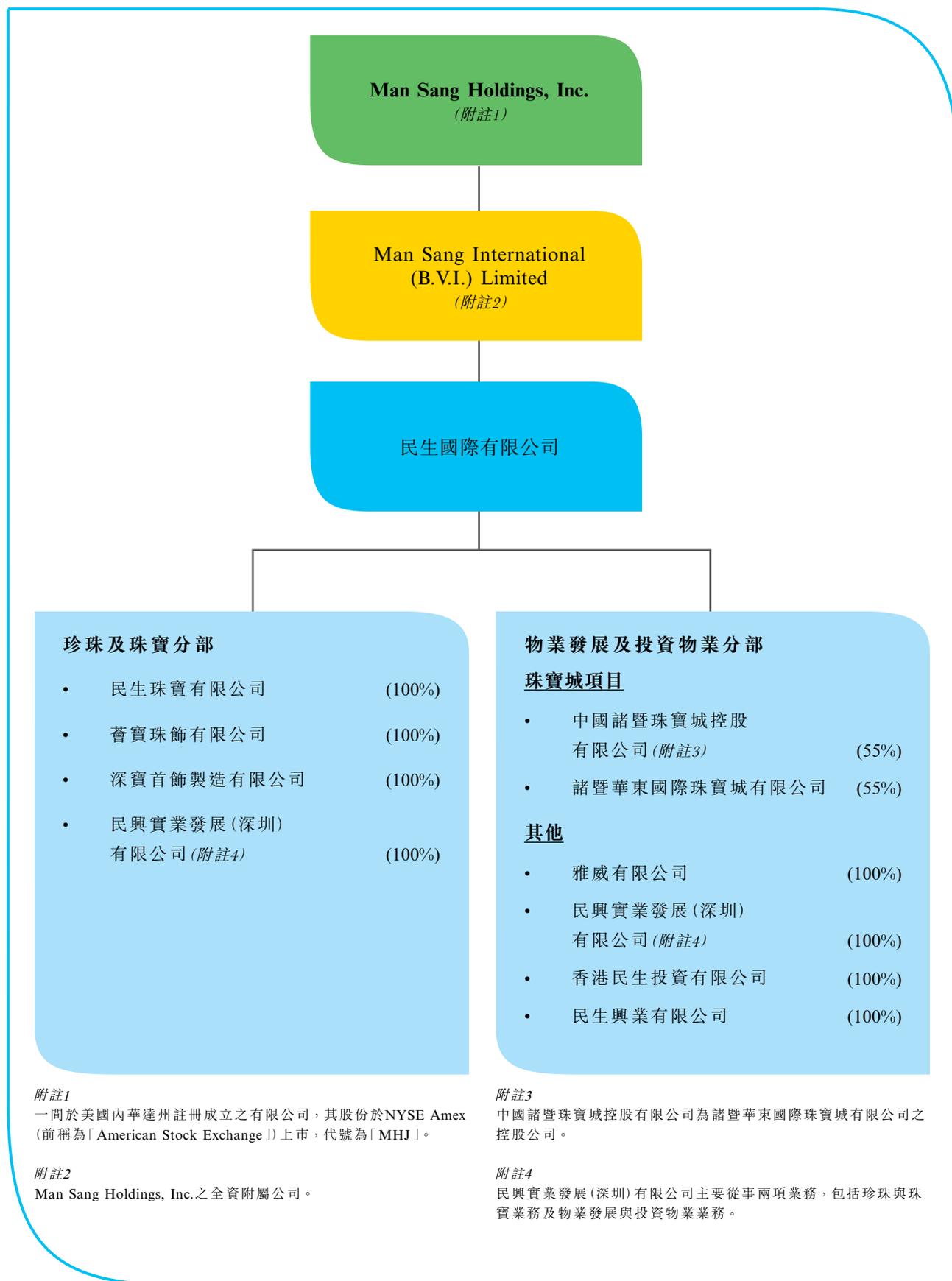


珠寶城一期市場



廠房

# 企業架構



**附註1**  
一間於美國內華達州註冊成立之有限公司，其股份於NYSE Amex (前稱為「American Stock Exchange」) 上市，代號為「MHJ」。

**附註2**  
Man Sang Holdings, Inc. 之全資附屬公司。

**附註3**  
中國諸暨珠寶城控股有限公司為諸暨華東國際珠寶城有限公司之控股公司。

**附註4**  
民興實業發展(深圳)有限公司主要從事兩項業務，包括珍珠與珠寶業務及物業發展與投資物業業務。

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 珍珠業務

珍珠業務核心市場的經濟狀況持續轉差，市道低迷情況於可見將來或會持續，令我們的業務面對嚴峻挑戰。有鑑於此，我們自去年起已採取較為保守的政策，包括縮短授予客戶之信貸期，緊密監察客戶之付款記錄，以確保維持充足的流動資金以應付業務需要，同時為環球市場出現進一步衰退做好準備。儘管經濟不景，但由於我們的珍珠業務遍佈各地，相信在核心市場初現經濟復甦的跡象時，我們定能把握先機，取得優勢。

### 房地產業務

於二零零九年財政年度，中華人民共和國（「中國」）房地產市場顯著倒退。這是由於中國政府對房地產市場採取宏觀調控政策及財政緊縮措施，加上全球金融市場嚴重衰退，導致中國及全球收緊貨幣政策所引致。隨著美國及歐洲經濟危機升級，中國政府公佈多項財政措施，刺激本土經濟及房地產市場之氣氛。這些措施包括鼓勵國內主要銀行增加貸款；降低購房首付之規定和調減按揭利率；以及豁免部分業主之營業稅。然而，由於消費者的信心尚未恢復，我們預計企業及個人將繼續延遲購房及／或削減資本開支之預算。此等情況均會對本集團物業之銷售及租賃造成負面影響。

面對現時全球經濟不景，在實行業務策略及中國諸暨珠寶城項目（「珠寶城項目」）之發展計劃時，我們已經及將會繼續嚴格奉行審慎之營運及財務方針。同時，按照中國物業市場的整體氣氛及發展步伐，檢討有關政策。

對於二零零八年六月就可能在中國東北地區投資建設及開發物流及貿易中心而簽訂的不具法律約束力諒解備忘錄，有見及中國經濟和房地產市場目前的不明朗因素，我們已經暫時擱置此項投資。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

年內，本集團有兩個主要業務分部。其中一個業務分部從事採購、加工、鑲嵌、買賣、批發分銷珍珠及珠寶首飾產品（「珍珠分部」），另一個分部則從事物業發展及投資物業（「物業分部」）。

### 收入及毛利

#### (i) 珍珠分部

珍珠分部之銷售淨額由二零零八年財政年度之405,400,000港元，減少88,700,000港元至二零零九年財政年度之316,700,000港元，減幅為21.9%，此乃由於全球市場需求疲弱，當中尤以美國及亞洲國家（包括香港）為甚；以及環球金融及信貸危機持續和全球經濟活動減少所致。

毛利由二零零八年財政年度之124,500,000港元，減少21,700,000港元至二零零九年財政年度之102,800,000港元，減幅為17.4%。毛利減少主要是由於美國及亞洲市場之銷售淨額下跌。珍珠分部之毛利率由二零零八年財政年度之30.7%，增加至二零零九年財政年度之32.5%。毛利率增加，主要是由於我們持續(a)實施行之有效的成本控制措施；(b)收購新機械從而提升生產效率；及(c)改變銷售策略，專注銷售高價產品所致。

#### (ii) 物業分部

二零零九年財政年度，物業分部之總收入為43,000,000港元（二零零八年：235,100,000港元），當中包括珠寶城項目物業之銷售額及投資物業之租金收入。二零零九年財政年度，珠寶城項目物業之銷售額約為16,400,000港元（二零零八年：228,300,000港元），而毛利率則維持約65%。珠寶城項目之物業銷售及租賃業務已於二零零八年財政年度第四季展開。

銷售收入由二零零八年財政年度之228,300,000港元，減少211,900,000港元至二零零九年財政年度之16,400,000港元，減幅為92.8%。銷售收入大幅減少，是由於中國政府對房地產市場採取宏觀調控政策及財政緊縮措施，加上全球金融及信貸市場嚴重衰退，嚴重打擊企業及個人投資物業市場之意欲。

珠寶城項目及位於香港與中國之其他物業所得之租金收入分別為19,800,000港元（二零零八年：1,300,000港元）及6,800,000港元（二零零八年：5,500,000港元）。

投資物業之租金收入增加，主要原因是珠寶城項目之租金收入增加18,500,000港元，及民生工業城之租金收入增加1,300,000港元。二零零九年財政年度，珠寶城項目之全年租金收入已經入賬；而於二零零八年財政年度，則僅入賬確認第四季之租金收入。

# 管理層討論與分析

## 銷售、行政及其他營運開支(「銷售及行政開支」)

### (i) 珍珠分部

銷售及行政開支由二零零八年財政年度之82,400,000港元，增加12,400,000港元至二零零九年財政年度之94,800,000港元，增幅為15.0%。銷售及行政開支增加，主要是由於在現時經濟低迷的情況下，二零零九年財政年度之應收客戶款項的拖欠風險增加，以致呆賬撥備上升6,700,000港元；以及出售財務資產(香港上市股票投資)錄得3,500,000港元虧損。

### (ii) 物業分部

銷售及行政開支由二零零八年財政年度之84,700,000港元，下跌32,700,000港元至二零零九年財政年度之52,000,000港元，跌幅為38.6%。二零零九年財政年度，呆賬撥備為20,700,000港元；而於二零零八年財政年度，本公司之附屬公司中國諸暨珠寶城控股有限公司(「珠寶城控股公司」)錄得商譽減值虧損47,300,000港元。廣告及宣傳活動開支由二零零八年財政年度之13,000,000港元，減少6,000,000港元至二零零九年財政年度之7,000,000港元，減幅為46.2%。上述兩項均是銷售及行政開支下跌之原因。

## 稅項

### (i) 珍珠分部

稅款減少7,600,000港元，由二零零八年財政年度錄得稅項開支6,600,000港元，減至二零零九年財政年度獲得稅項優惠1,000,000港元，主要是由於二零零九年財政年度應課稅收入減少及對過時存貨計提撥備所致。

### (ii) 物業分部

二零零九年財政年度之稅項，包括所得稅之稅項優惠5,300,000港元(二零零八年：稅項開支14,600,000港元)、銷售物業產生之土地增值稅開支3,200,000港元(二零零八年：53,200,000港元)，及重估投資物業產生之遞延稅項之稅項優惠47,700,000港元(二零零八年：遞延稅項開支112,500,000港元)。

錄得所得稅之稅項優惠、土地增值稅減少及遞延稅項之稅項優惠之主要原因，分別是計提呆賬撥備、物業銷售減少及珠寶城項目之投資物業錄得重估虧損。

## 其他營運收入

其他營運收入主要為二零零九年財政年度出售本集團其中一項租賃物業的淨收益，而相比二零零八年財政年度則主要為出售投資物業的淨收益。本集團出售了一項價值5,200,000港元(二零零八年：25,000,000港元)的租賃物業。扣除租賃物業的資產淨值2,700,000港元後(二零零八年：19,400,000港元)，本集團獲得淨收益2,500,000港元(二零零八年：5,600,000港元)。

## 投資物業公允值(減值)／增值

根據獨立專業物業估值師於二零零九年三月三十一日之估值，珠寶城項目之投資物業和位於香港及中國之其他物業的公允值分別減值180,600,000港元(二零零八年：增值448,900,000港元)及1,000,000港元(二零零八年：增值6,000,000港元)。

# 管理層討論與分析

## 通過損益按公允值列賬之財務資產之未變現(虧損)/收益淨額

由於年內金融海嘯導致股市動盪，本集團二零零九年財政年度錄得財務資產(香港上市股票投資)之未變現虧損淨額5,300,000港元，而二零零八年財政年度則錄得未變現收益淨額600,000港元。除此以外，本集團於本公佈日期並未持有任何其他衍生或結構性金融產品。

## 股東應佔(虧損)/溢利

本集團於二零零九年財政年度錄得股東應佔虧損72,300,000港元，而於二零零八年財政年度則為股東應佔溢利232,400,000港元。錄得虧損淨額，主要原因是投資物業公允值出現減值虧損181,600,000港元、呆賬撥備計提27,400,000港元，及於二零零九年財政年度錄得財務資產(香港上市股票投資)未變現虧損淨額5,300,000港元所致。

## 投資物業

於二零零九年三月三十一日，本集團持有之投資物業之總賬面值以公允值列值。珠寶城項目交易市場及位於香港與中國之其他物業之賬面值分別為710,500,000港元(二零零八年：869,400,000港元)及134,900,000港元(二零零八年：83,500,000港元)。價值為62,600,000港元之香港自用樓宇已於二零零九年財政年度重新分類為投資物業。於二零零九年三月三十一日，本集團之珠寶城項目交易市場達到目標出租率18%。

## 流動資金及資金資源

於二零零九年三月三十一日，本集團之股東應佔總權益為1,113,700,000港元(二零零八年：1,221,300,000港元)。於二零零九年三月三十一日，本集團之營運資金為351,600,000港元(二零零八年：516,400,000港元)。由於擁有承擔銀行備用信貸額度及手頭現金，因此，本集團有足夠財務資源應付未來之預計流動資金需求。於二零零九年三月三十一日，本集團之現金及等同現金為462,800,000港元(二零零八年：587,600,000港元)，佔本集團流動資產總值之49%(二零零八年：54%)。流動比率由二零零八年三月三十一日的1.9倍，輕微減少至二零零九年三月三十一日之1.6倍。

於二零零九年三月三十一日，本集團之有抵押銀行貸款總額為192,100,000港元(二零零八年：199,800,000港元)，主要與珠寶城項目有關。於二零零九年三月三十一日，按總銀行借貸除以股東應佔總權益計算之資本負債比率為0.17倍(二零零八年：0.16倍)。

本集團總借貸之到期情況如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於以下日期償還：		
一年內	90,400	33,300
一年以上但不超過兩年	101,700	66,600
兩年以上但不超過五年	—	99,900
	192,100	199,800

# 管理層討論與分析

於二零零九年三月三十一日，本集團於多家銀行獲得之銀行備用信貸額度為392,100,000港元(二零零八年：414,800,000港元)，當中已提取192,100,000港元(二零零八年：199,800,000港元)，另外200,000,000港元(二零零八年：215,000,000港元)尚未動用。本集團目前並無使用任何衍生工具管理利率風險。於二零零九年三月三十一日，本集團向銀行抵押資產(包括受限制現金、租賃土地及樓宇、投資物業、持作出售之竣工物業及開發中物業)，賬面值達649,800,000港元(二零零八年：741,500,000港元)，藉以獲取銀行借貸。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團大部份交易均以美元或港元為單位。由於港元仍然與美元掛鈎，兌換率介乎7.75至7.85港元，因此，本集團並無面對任何嚴重外匯風險，所以本集團沒有採取對沖買賣之措施。

## 流動資產及流動負債

於二零零九年三月三十一日，流動資產為950,000,000港元(二零零八年：1,083,200,000港元)，流動負債為598,400,000港元(二零零八年：566,800,000港元)。流動比率由二零零八年三月三十一日之1.9倍下降至二零零九年三月三十一日之1.6倍。

現金及等同現金由二零零八年三月三十一日之587,600,000港元減少124,800,000港元至二零零九年三月三十一日之462,800,000港元，減幅為21.2%。於二零零九年財政年度之呆賬撥備27,500,000港元(二零零八年：呆賬撥備回撥5,300,000港元)，是截至二零零九年三月三十一日止年度內應收貨款及其他應收賬款減少至226,600,000港元(二零零八年：253,100,000港元)之主因。

## 主要客戶及供應商

截至二零零九年三月三十一日止年度，五大客戶之總銷售額佔本集團總收入42%(二零零八年：27%)，而向五大供應商採購之總採購額則佔本集團總採購額50%(二零零八年：57%)。

## 或然負債

於回顧年度，本公司為附屬公司獲授之一般銀行備用信貸額度向銀行發出公司擔保。於二零零九年三月三十一日，附屬公司並無動用附有公司擔保之銀行備用信貸額度。

二零零七年八月，本集團與中國一家銀行簽立按揭合作協議，據此，倘若本集團未能取得業權證，本集團同意向該銀行作出彌償保證，償還珠寶城項目物業買家就有關物業結欠的貸款，而本集團亦承諾取得業權證後，隨即會交予該銀行作為抵押品。二零零九年二月，本集團已取得受前述按揭合作協議所限之物業的所有業權證，並在完成辦理該等物業的業權轉讓給買家的手續後，將該等業權證交予該銀行。截至二零零九年三月三十一日，本集團提供彌償保證涉及的貸款合共52,200,000港元(二零零八年：28,200,000港元)。

除上文披露者外，於二零零九年三月三十一日，本集團並無其他重大或然負債(二零零八年：零港元)。

# 管理層討論與分析

## 庫務政策

本年度內，本集團並無任何對沖匯率波動之衍生工具合約。人民幣波動對本集團營運構成之影響並不重大。

於二零零九年三月三十一日，本集團按浮息信貸額度借取192,100,000港元(二零零八年：199,800,000港元)。本集團目前並無使用任何衍生工具管理利率風險。

## 人力資源

於二零零九年三月三十一日，本集團聘用987名(二零零八年：1,143名)僱員，當中78名(二零零八年：81名)僱員在香港工作。截至二零零九年三月三十一日止年度，總員工成本，包括董事薪酬、以股份為基準之付款及強制性公積金約為65,400,000港元(二零零八年：57,800,000港元)。僱員之薪酬乃以彼等之表現及經驗為基準。薪酬組合包括薪金及參考市況及個別表現而釐定之年終酌情花紅。年內，所有香港僱員已參與強制性公積金計劃。

# 董事及高級管理人員履歷



## 執行董事

**鄭松興先生**，現年四十八歲，為本公司主席兼行政總裁。鄭先生與董事會其他成員共同負責本集團之整體管理，並為本集團制訂及發展公司政策及業務策略。鄭先生於一九九七年獲香港工業總會頒發「香港青年工業家獎」、美國三藩市州立大學頒發「傑出國際企業家年獎」及於二零零八年獲中國企業聯合會及中國企業家協會頒發「中國優秀企業家」榮銜。鄭先生為中國人民政治協商會議深圳市委員會委員、香港寶石廠商會有限公司永遠名譽會長、中國商業聯合會珠寶首飾委員會名譽主席、浙江省珍珠行業協會名譽主席及中華全國工商業聯合會金銀珠寶業商會副會長。鄭先生在珍珠業務方面已有超過二十五年經驗，在珠寶業務方面亦有多年經驗。鄭先生亦為Man Sang Holdings, Inc.之董事，Man Sang Holdings, Inc.於NYSE Amex（前稱為「American Stock Exchange」）上市。鄭先生為鄭大報先生之弟。

**鄭大報先生**，現年五十七歲，為本公司副主席。鄭先生負責本集團之珍珠採購及加工，並發展獨特珍珠加工技術及特別的產品評級制度，為本集團大量顧客所採用。鄭先生現為中國湛江海洋大學校董及香港珠寶製造業廠商會之理事。鄭先生多年來與珍珠供應商緊密合作，並已建立強大而可靠之供應商網絡。鄭先生在珍珠業務方面已有超過二十五年經驗。鄭先生亦為Man Sang Holdings, Inc.之董事，Man Sang Holdings, Inc.於NYSE Amex（前稱為「American Stock Exchange」）上市。鄭先生為鄭松興先生之兄。

# 董事及高級管理人員履歷

**甄秀雯小姐**，現年四十六歲，為本公司營業董事。甄小姐與董事會其他成員共同負責本集團之整體管理，並為本集團制訂及發展公司政策及業務策略，及負責制定、施行本集團整體之銷售及市場推廣策略。甄小姐在珍珠業務方面累積超過二十年銷售及市場推廣經驗，在珠寶業務方面亦有多年經驗。

**黃洪琬貽女士**，現年四十二歲，為本公司董事。洪女士負責本集團業務發展、企業融資及與投資者關係之事務。洪女士具有逾十九年企業融資經驗，包括首次公開發售、併購、收購及私有化、債務重組、財務諮詢及股本融資。在加盟本公司前，曾於多間投資銀行及證券公司工作。洪女士持有美國加州州立大學洛杉磯分校的工商管理學位。

## 獨立非執行董事

**李鏡波先生**，現年五十五歲，是瑞信國際有限公司的董事總經理、中國基建港口有限公司（於香港聯合交易所有限公司創業板上市）的獨立非執行董事及審核及薪酬委員會的主席及耀萊集團有限公司（於香港聯合交易所有限公司上市）的獨立非執行董事。李先生是英國信託及遺產學會、英國特許秘書及行政人員公會、香港特許公司秘書公會的會員；香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港稅務學會之資深會員。李先生擁有英國倫敦大學法律學士及碩士學位，亦是林肯學院的大律師。一九九九年至二零零二年，他擔任香港稅務學會會長，目前是亞洲大洋洲稅務師協會常務副會長。

**喬維明先生**，現年六十一歲，於銀行及金融界累積逾三十年經驗。喬先生目前為香港聯合交易所有限公司之上市公司盈進集團控股有限公司之行政總裁，並為建銀國際（控股）有限公司之獨立非執行董事。喬先生畢業於美國路易斯安那州立大學，持經濟及市場學學士學位。

**劉志華先生**，現年四十五歲。劉先生是英國及威爾斯特許會計師公會會員，並持有英國東安吉利亞大學會計學士學位。劉先生負責首次公開招股及集資活動，並向上市公司提供收購合併、接管、收買及其他公司交易之意見。劉先生在企業融資及會計上具有逾二十年經驗。

## 高級管理人員

**白偉強先生**，現年四十五歲，為本集團之首席財務總監及公司秘書。白先生在二零零六年八月加入本集團，之前曾於數間國際會計師事務所及香港一間銀行任職。他負責本集團的財務及會計管理和公司秘書事宜。白先生為香港會計師公會資深會員。他於會計、財務及管理方面擁有超過二十年經驗。

**鄭世先生**，現年五十三歲，為民興實業發展（深圳）有限公司（「民興」）之副總經理，負責民興之整體運作。鄭先生在珍珠行業具逾二十年經驗。他是鄭松興先生及鄭大報先生之兄弟。

# 企業管治報告

## 本公司之承諾及合規情況

董事會致力維持高水平企業管治，並相信高水平的企業管治能為本集團奠定良好架構，扎穩根基，不單有助管理業務風險及提高透明度，亦能維持高水平問責性及保障股東整體利益。董事會已採納企業管治政策，就如何於本集團應用企業管治原則給予指引。

除(i)獨立非執行董事並無獲委以任何特定任期，惟須根據本公司章程細則於每屆股東週年大會退任及膺選連任；及(ii)鄭松興先生(「鄭先生」)兼任本集團主席及行政總裁兩項職務外，本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度內一直應用有關原則，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)之所有適用條文。

除遵守適用法定要求外，本公司會參考本地及國際企業管治趨勢及最佳慣例，持續檢討及提升其企業管治慣例。

## 合規聲明

### A. 董事

#### A.1 董事會

##### 守則原則

發行人應以一個行之有效的董事會為首；董事會應負有領導及監控發行人的責任，並應集體負責統管並監督發行人事務以促使發行人成功。董事應該客觀行事，所作決策須符合發行人利益。

本公司業務之整體管理歸董事會負責。

董事會負責監管本集團一切主要事務，包括制定及批准企業策略及政策、內部監控及風險管理制度，以及評核高級管理人員之表現。董事應客觀行事，所作的知情決策須符合本集團利益。

本集團委派本公司高級管理人員負責日常管理、行政及營運事宜，並定期檢討所委派之職能及工作。

董事會現由四名執行董事(包括本公司主席及副主席)及三名獨立非執行董事組成，彼等之履歷詳情載於「董事及高級管理人員履歷」內。

年內，董事會於任何時間均符合上市規則項下有關委任最少三名獨立非執行董事之規定，且當中最少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

此外，本公司根據上市規則第3.13條已接獲各獨立非執行董事就其獨立身份發出之年度確認函。

# 企業管治報告

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>A.1.1</b> 董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。</p>	合規	<p>董事會於年內六月、八月、十一月及二月定期舉行會議，並進行以下主要事務，其中包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 批准季度、中期及全年業績及公告；季度、中期及年度報告，以及宣派股息；</li><li>— 商討業務策略及計劃；</li><li>— 鄭松興先生及鄭大報先生按照本公司章程細則及守則退任及重選董事職位；</li><li>— 重新委任核數師；</li><li>— 討論股東週年大會上考慮之事項。</li></ul>
<p><b>A.1.2</b> 全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。</p>	合規	<p>全體董事均獲提供董事會定期會議之議程初稿，以便作出評論及考慮列入於大會商議之任何事項。董事之前未有在會議議程內列入的任何事項，可於臨時動議的時間內討論。</p>
<p><b>A.1.3</b> 召開董事會定期會議應發出至少十四天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通知。</p>	合規	<p>本公司就所有董事會定期會議向全體董事發出最少十四天通知。</p> <p>另就所有其他董事會會議，透過電話及／或書面方式向全體董事發出合理事先通告。</p>
<p><b>A.1.4</b> 所有董事應可取得公司秘書的意見和享用他的服務，目的是為了確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。</p>	合規	<p>董事能取得公司秘書之服務，公司秘書負責確保遵守董事會程序。公司秘書出席全部董事會會議並回答董事的提問。</p>

# 企業管治報告

## 守則條文

### A.1.5

經正式委任的會議秘書應備存董事會及轄下委員會的會議紀錄，若有任何董事發出合理通知，應公開有關會議紀錄供其查閱。

### A.1.6

董事會及其轄下委員會的會議紀錄應作足夠詳細的記錄。董事會會議結束後，應於合理時段內先後將會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，以供董事表達意見及紀錄之用。

### A.1.7

董事會應設程序，讓董事可尋求獨立專業意見，費用由發行人支付。

### A.1.8

若有大股東／董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，董事會應就該事項舉行董事會。獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。

### 遵守建議最佳常規

- 本公司已投買董事及高級職員之責任保險，保障範圍涵蓋董事或高級管理人員因公司業務面臨法律訴訟；及
- 董事委員會已廣泛採納上市規則附錄十四第A.1.1至A.1.8條所載相同原則及程序。

## 合規與否

合規

合規

合規

合規

## 本公司採取之行動

會議紀錄均由擔任會議秘書之公司秘書備存，並於本公司之主要營業地點可供查閱。該等會議紀錄會分發予董事／董事委員會成員，並可於需要時供彼等查閱。

董事會會議及董事委員會會議均已作出足夠詳細之會議紀錄初稿，並於每次會議舉行後一段合理時間內，送呈董事或委員會成員(按情況而定)，以供彼等審閱及表達意見。

董事知悉，於有需要時可尋求獨立專業意見，而費用由本公司支付。董事可於董事會會議上或透過向全體董事傳閱文件的方式提出此等需求。

本公司已採納此項政策。

# 企業管治報告

## A.2 主席及行政總裁

### 守則原則

董事會之經營管理及發行人業務之日常管理於董事會層面必須清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡，不致權力僅集中於一位人士。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>A.2.1</b> 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。</p>	不合規	<p>本公司目前並未遵守此條文。主席及行政總裁之職位均由鄭松興先生擔任。</p> <p>鄭松興先生乃本集團其中一位創辦人及主要股東，彼具有豐富之業內經驗。董事會認為，本集團擁有一位最熟悉本集團業務的執行主席，能夠帶領本集團發展及適時向董事會作出各項匯報，以及促進董事會及管理層之間公開對話。此外，管理層在鄭松興先生帶領之下制定策略性計劃及決定並付諸實施，將符合本集團業務之最大利益。</p>
<p><b>A.2.2及A.2.3</b> 主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並確保董事及時收到充分的資訊。</p>	合規	<p>主席確保全體董事均就於董事會會議上提呈事項獲給予適當簡報，且及時獲取充份的資訊。</p>

### 遵守建議最佳常規

- 本公司已批准及採納主席及副主席各自的明確職責分工。
- 主席之責任清晰，能確保董事會有效運作，並商討所有重要及相關事項。
- 本公司自二零零五年起制定有關董事會評估之正式程序。該程序以主席及／或副主席與獨立非執行董事最少每年舉行一次管理層並不在場之會議之方式進行。此等會議提供公開商討範圍廣泛之策略及表現事宜之討論區。

# 企業管治報告

## A.3 董事會組成

### 守則原則

董事會應根據發行人業務而具備適當所需技巧和經驗。董事會中執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合應該保持均衡，以使董事會上有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。非執行董事應有足夠才幹和人數，以使其意見具有影響力。

董事會整體負責檢討董事會組成、推行及制訂委任董事之相關程序、監控董事委任及繼任計劃以及評估獨立非執行董事之獨立身份。董事會已不時檢討本身結構、規模及組成，以確保其具備比重均衡之專業知識、技巧及經驗，且切合本集團企業管治需要以及本集團經營活動之持續發展及管理。

### 守則條文

### 合規與否

### 本公司採取之行動

#### A.3.1

所有公司通訊中，應該明確說明獨立非執行董事身份。

合規

所有公司通訊均披露獨立非執行董事之身份。

### 遵守建議最佳常規

董事履歷，包括彼等角色及職責之清晰界定，載於本公司網站：[www.man-sang.com](http://www.man-sang.com)。

# 企業管治報告

## A.4 委任、重選及罷免

### 守則原則

董事會應制定正式並具透明度的新董事委任程序，並應設定有秩序的董事接任計劃。所有董事均應每隔若干時距即重新選舉。發行人必須就任何董事辭任或遭罷免解釋原因。

### 守則條文

#### A.4.1及A.4.2

非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

### 合規與否

部分合規

### 本公司採取之行動

根據本公司章程細則之相關條文，所有為填補臨時空缺而獲委任之董事須任職直至彼等獲委任後之本公司下屆股東週年大會，並於該股東週年大會上接受股東重新選舉。全體董事須至少每三年於股東週年大會上根據章程細則之退任條文輪值或自願告退一次。本公司於二零零八年八月一日舉行之股東週年大會，執行董事鄭松興先生及鄭大報先生退任及膺選連任。

# 企業管治報告

## A.5 董事責任

### 守則原則

每名董事須不時瞭解其作為發行人董事的職責，以及發行人的經營方式、業務活動及發展。非執行董事應有與執行董事相同的受信責任以及以應有謹慎態度和技能行事的責任。

#### 守則條文

##### A.5.1

每名新委任的董事均應在首次接受委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦應獲得所需的介紹及專業發展，以確保他們對發行人的運作及業務均有適當的理解，以及完全知道本身在法規及普通法、《上市規則》、適用的法律規定及其他監管規定以及發行人的業務及管治政策下的職責。

##### A.5.2

非執行董事之職能應包括：

- (a) 於董事會會議提供獨立意見；
- (b) 於出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 應邀出任審核、薪酬及其他管治委員會成員；及
- (d) 仔細檢查發行人表現。

#### 合規與否

合規

合規

#### 本公司採取之行動

年內，黃洪琬貽女士獲委任為執行董事。新委任董事首次接受委任時，會向彼等提供載列本集團運作介紹、守則、董事責任、職責及其他適用法例及監管規定之整套資料。

公司秘書負責向全體董事給予有關上市規則及其他適用法例規定之最新資訊。

本公司已發信告知董事有關二零零九年一月一日開始生效經修訂的上市規則。

獨立非執行董事均明確瞭解並積極履行彼等之職能。

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，負責於審核委員會四次定期季度會議審閱本集團業績、財務報表、內部審核報告、季度、中期及全年業績公告。此外，審核委員會年內亦舉行多次臨時會議，檢討本公司若干項目及業務。

# 企業管治報告

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>A.5.3</b> 每名董事應確保能付出足夠時間處理發行人的事務。</p>	合規	<p>自二零零八年四月一日至二零零九年三月三十一日期間，董事會及董事委員會之出席情況載於下文。全體執行董事全職擔任本集團職務，專注於本集團業務。全體獨立非執行董事均付出足夠時間處理本集團事務。</p>
<p><b>A.5.4</b> 董事必須遵守附錄十的《標準守則》。</p>	合規	<p>本公司已採納有關董事及僱員進行證券交易之守則（「證券守則」），其條款不會較上市規則附錄十項下上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所訂規定準則寬鬆。</p> <p>為確保董事於買賣本公司證券（「證券」）遵守標準守則及證券守則，買賣證券前，董事必須書面知會主席或副主席，並獲取有關委員會之書面確認。經本公司具體查詢後，全體董事均已確認，彼等自二零零八年四月一日至二零零九年三月三十一日期間一直全面遵守標準守則及證券守則。</p>

# 企業管治報告

## 遵守建議最佳常規

董事於獲委任時及其後最少每年一次向本公司披露彼等擔任之其他董事職務。

董事於董事會、董事委員會及股東大會之出席率及參與程度理想。

年內舉行的董事會及董事委員會會議如下。以下載列每名董事於上述會議之出席記錄：

	董事會會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議
<b>執行董事</b>			
鄭松興(主席)	7/8	不適用	1/1
鄭大報(副主席)	8/8	不適用	1/1
甄秀雯	8/8	不適用	不適用
黃洪琬貽(附註1)	5/5	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>			
李鏡波先生	8/8	6/6	1/1
喬維明先生	8/8	6/6	1/1
劉志華先生	7/8	5/6	1/1

附註：

1. 黃洪琬貽女士於二零零八年八月八日獲委任為執行董事。

獨立非執行董事於年內就本公司策略及政策之發展，尤其是遵守監管及法例規定、內部監控及風險管理方面，於董事會及董事委員會向本公司作出具建設性之寶貴意見。

# 企業管治報告

## A.6 資料提供及使用

### 守則原則

董事應獲提供適當的適時資料，其形式及素質須使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其作為發行人董事的職責及責任。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>A.6.1</b> 議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。</p>	合規	議程及董事會文件均於舉行會議前最少三(3)天(一般為七(7)天)送交全體董事，以確保彼等有充裕時間審閱該等文件，並就會議作出充分準備。
<p><b>A.6.2</b> 管理層有責任向董事會及其轄下委員會提供充足的適時資料，以使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。董事會及每名董事應有自行接觸發行人高級管理人員的獨立途徑。</p>	合規	高級管理人員與董事會緊密合作，並定期與董事(包括獨立非執行董事)會面。彼等須就其負責之本公司營運，定期向董事會提交報告，致使董事會能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。
<p><b>A.6.3</b> 所有董事均有權查閱董事會文件。發行人必須採取步驟以盡快作出盡量全面的回應。</p>	合規	<p>簽妥之董事會文件及會議紀錄由公司秘書備存，以備接獲董事之短時間通知時供查考。</p> <p>全體董事均有權聯絡高級管理人員，彼等亦將迅速回應董事之提問。</p>

# 企業管治報告

## B. 董事及高級管理人員的薪酬

### B.1 薪酬及披露的水平及組成

#### 守則原則

發行人應披露其董事酬金政策及其他薪酬相關事宜的資料；應設有正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事酬金的政策及釐訂各董事的薪酬待遇。任何董事不得參與訂定本身的酬金。

#### 守則條文

#### 合規與否

#### 本公司採取之行動

##### B.1.1

發行人應設立具有特定成文權責範圍的薪酬委員會；有關權責範圍應清楚說明委員會的權限及職責。薪酬委員會的大部分成員應為獨立非執行董事。

合規

董事會已成立具有特定成文權責範圍之薪酬委員會。該委員會大部分成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會之職務包括：

- 檢討及制訂本公司薪酬政策；
- 批准服務合約條款；
- 確保所給予薪酬待遇屬恰當，且符合市場慣例。

##### B.1.2

薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。

合規

薪酬委員會於二零零八年四月二十九日舉行會議，經商議後通過有關授予本公司執行董事及高級管理人員截至二零零八年三月三十一日止年度之表現賞金及彼等截至二零零九年三月三十一日止年度薪酬待遇考核之決議案。

# 企業管治報告

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>B.1.3、B.1.4及B.1.5</b></p> <p>薪酬委員會之權責範圍應包括上市規則附錄十四第B.1.3條所訂明之特定職責。</p> <p>薪酬委員會應公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授予其的權力。</p> <p>薪酬委員會應獲提供充足資源以履行其職責。</p> <p><b>遵守建議最佳常規</b></p> <p>主席、副主席及執行董事，以及獨立非執行董事之薪酬詳情於本年報個別披露。</p>	合規	薪酬委員會之職權範圍以書面載列，並採納上市規則附錄十四第B.1.4條所規定特定職責。本公司可應要求提供該成文職權範圍。本公司將支付一切專業顧問及薪酬委員會所需之其他輔助之費用，協助薪酬委員會履行其職責。

# 企業管治報告

## C. 問責及核數

### C.1 財務匯報

#### 守則原則

董事會應平衡、清晰及全面地評核公司的表現、情況及前景。

#### 守則條文

#### 合規與否

#### 本公司採取之行動

##### C.1.1

管理層應向董事會提供充分的解釋及足夠的資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。

合規

管理層須提交詳盡報告及解釋，以供董事會於批准有關資料前，作出有根據的評審，並已於數年來依循該常規。

##### C.1.2

董事應於《企業管治報告》中承認他們有編製賬目之責任，核數師亦應在有關財務報表的核數師報告中就他們的申報責任作出聲明。

合規

本公司董事及核數師已承認及聲明彼等各自於編製賬目及出具核數師報告之責任。

儘管由二零零九年一月一日開始，上市規則刪除了有關合資格會計師的規定，但本公司仍聘有合資格會計師一職，專責監督集團的財務報告功能及其他與會計相關的事宜，同時仍需監督本公司的會計部。

##### C.1.3

有關董事會應平衡、清晰及明白地評審公司表現的責任，適用於年度報告及中期報告、其他涉及股價敏感資料的通告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料，以及向監管者提交的報告書以至根據法例規定須予披露的資料。

合規

董事會已於所有本公司的報告及公告中向本公司股東及公眾人士以平衡、清晰及明白評審本公司狀況。

# 企業管治報告

## C.2 內部監控

### 守則原則

董事會應確保發行人內部監控系統穩健妥善而且有效，以保障股東的投資及發行人的資產。

### 守則條文

#### C.2.1

董事應最少每年檢討一次發行人及其附屬公司內部監控系統是否有效，並於《企業管治報告》中向股東匯報已經完成有關檢討。有關檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能。

#### C.2.2

董事會每年進行檢討時，應特別考慮發行人在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

### 合規與否

合規

### 本公司採取之行動

董事會須整體負責內部監控系統及檢討其效能。

年內，本集團設立「舉報者機制」的程序，各員工藉此可以保密或不記名的形式，舉報有關可能違反職業道德守則或規則行為，確保公司可獨立調查有關事宜並採取適當的跟進行動。

管理層須履行制定及推行合適內部監控系統之責任。內部審核部門（「內部審核部」）負責本集團內部審核職能及監督內部監控程序及系統，並按季度基準向審核委員會匯報其結果及推薦建議（如有）。

截至二零零九年三月三十一日止年度內，內部審核部採納了以風險為基準的方法，把重點放於重大的流程及監控，並無發現重大或重要的缺點。董事會已透過審核委員會審閱本集團內部監控系統的效能，並涵蓋所有重大監控事項，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能，並對本集團於截至二零零九年三月三十一日止財政年度內完全遵守守則所載的內部監控守則條文感到滿意。

# 企業管治報告

守則條文

合規與否

本公司採取之行動

本集團同時採納Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission (「COSO」) 制訂之框架，COSO框架包含五項元素，分別為監控環境、風險評估、監控活動、信息和溝通以及監察，有助提高內部監控系統偵測欺詐及其他不合規事項之效能。

## C.3 審核委員會

守則原則

董事會應就如何應用財務匯報及內部監控原則及如何維持與公司核數師適當的關係，作出正規及具透明度的安排。發行人根據《上市規則》成立的審核委員會須具有清晰的職權範圍。

守則條文

合規與否

本公司採取之行動

### C.3.1

審核委員會的完整會議紀錄應由正式委任的會議秘書保存。審核委員會會議紀錄的初稿及最後定稿應在會議後一段合理時間內先後發送委員會全體成員，初稿供成員表達意見，最後定稿作其紀錄之用。

合規

公司秘書作為會議秘書所編製之會議紀錄發送至審核委員會各委員，以便彼等提供意見及修改，而最終定稿須於每次會議舉行後的合理時間內送交彼等批准及簽署。完整會議紀錄由公司秘書備存。

### C.3.2

現時負責審計發行人賬目的核數公司的前任合夥人在他終止成為該公司合夥人的日期，或他不再享有該公司財務利益的日期(以日期較後者為準)起計一年內，不得擔任發行人審核委員會的成員。

合規

審核委員會並無任何委員於不再為本集團現存核數公司合夥人後一年內獲委任為該委員會的委員，而概無委員會委員於該核數公司擁有任何財務利益。

# 企業管治報告

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>C.3.3</b></p> <p>審核委員會之職權範圍須至少包括下列工作：</p> <p>(a) 審閱與發行人核數師之關係；</p> <p>(b) 審閱發行人之財務資料；及</p> <p>(c) 監督發行人之財務申報制度及內部監控程序。</p>	合規	<p>審核委員會之職權範圍涵蓋守則此項條文所述的職責範圍。</p> <p>審核委員會之職權範圍已根據經修訂的守則條文第C.3.3條作出修改並獲董事會採納，於二零零九年二月十二日正式生效。</p> <p>核數師已把香港財務報告準則近期的變動知會審核委員會委員。</p>
<p>根據二零零九年一月一日生效經修訂守則條文第C.3.3條，審核委員會之職權範圍包括監督公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。</p>		<p>董事會透過審核委員會連同內部審核部門完成的評估結果，於二零零九年六月舉行的董事會會議上檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的人力資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足，董事會知悉本公司已符合新上市規則。</p>
<p><b>C.3.4</b></p> <p>審核委員會應公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授予其的權力。</p>	合規	<p>所有委員會成員及董事會成員均可查閱審核委員會的職權範圍。</p>

# 企業管治報告

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>C.3.5</b></p> <p>凡董事會不同意審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜的意見，發行人應在《企業管治報告》中列載審核委員會的聲明。審核委員會應公開其職權範圍，解釋其建議及董事會持不同意見的原因。</p>	<p>合規</p>	<p>外聘核數師之甄選及委任並無意見分歧。</p>
<p><b>C.3.6</b></p> <p>審核委員會應獲供給充足資源以履行其職責。</p>	<p>合規</p>	<p>本公司已就審核委員會所需提供充足協助及資源。</p>

審核委員會每年至少舉行四次定期會議，並於必要時召開臨時會議。截至二零零九年三月三十一日止年度內舉行了六次審核委員會會議。審核委員會於年內所執行的工作概述如下：

- (i) 審閱截至二零零八年三月三十一日止年度、截至二零零八年六月三十日止三個月、截至二零零八年九月三十日止六個月及截至二零零八年十二月三十一日止九個月的財務報告；
- (ii) 審閱內部審核部就本集團內部監控系統及程序、其效能及財務監控主要風險範圍的定期最新資訊的季度內部審核報告；
- (iii) 討論及批准內部監控審閱的計劃及時間表；
- (iv) 檢討內部監控系統的效能；
- (v) 與管理層檢討及討論外聘顧問的委聘條款，聘請外聘顧問之目的是審閱本集團財務申報的內部監控系統並對此提出意見；
- (vi) 與管理層檢討投資政策的實施情況，加強管理投資風險；
- (vii) 與管理層討論珍珠業務下滑的因素，並檢討本集團存貨及應收賬款的政策；
- (viii) 檢討中國主要項目珠寶城項目的表現，聆聽管理層就項目進度及完成階段的解釋，密切留意項目的經營業績、盈利能力及現金流量，以及批判性地評估其債務水平、財務比率、營運及現金流量預測；

# 企業管治報告

- (ix) 審閱本集團根據中國法律及法規於中華人民共和國註冊成立實體的合規事項；及
- (x) 審閱外聘核數師之獨立性及其二零零八／零九年的審核費用估計。

## D. 董事會權力之轉授

### D.1 管理功能

#### 守則原則

發行人應有一個正式的預定計劃表，列載特別要董事會作決定的事項。董事會在代表發行人作出決定前，亦應明確指示管理層哪些事項須由董事會批准。

#### 守則條文

#### 合規與否

#### 本公司採取之行動

##### D.1.1

當董事會將其管理及行政功能方面的權力轉授予管理層時，必須同時就管理層的權力，給予清晰的指引。

合規

董事會與管理層間之職責及責任已於本公司內部指引內明確界定。

##### D.1.2

發行人應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來。

合規

董事會之職責包括：

- 制定經營策略及管理政策，並確立企業管治及內部監控系統；
- 釐訂管理目標；
- 監察管理層表現。

管理層職務包括：

- 審閱經營表現；
- 確保其營運資金及現金流量充足；及
- 監察本集團不同分部及部門之表現。

# 企業管治報告

## D.2 董事會轄下的委員會

### 守則原則

董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。

董事會已成立具清晰職權範圍之審核委員會及薪酬委員會。董事委員會之職權範圍可應要求提供。

董事會轄下各委員會獲提供充足資源以履行其職責，及能應要求以及透過董事會的決策，能徵求獨立專業意見，而費用由本公司承擔。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<b>D.2.1</b> 成立委員會時，應充分清楚地訂明該等委員會的職權範圍。	合規	董事會已成立兩個具特定職權範圍之董事委員會。
<b>D.2.2</b> 董事會轄下各委員會之職權範圍應規定有關委員會要向董事會匯報。	合規	董事會轄下各委員會將於董事會會議向董事會匯報其工作、發現及推薦建議。

# 企業管治報告

## E. 與股東的溝通

### E.1 有效溝通

#### 守則原則

董事會應盡力與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他全體會議與股東溝通及鼓勵他們的參與。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<b>E.1.1</b> 股東大會主席應就每項實際獨立事宜個別提呈決議案。	合規	就每項實際獨立事宜於大會個別提呈決議案。
<b>E.1.2</b> 董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會及薪酬委員會(視何者適用而定)的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)在任何股東大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易。	合規	董事會主席出席了本公司於二零零八年八月一日舉行之股東週年大會(「二零零八年股東週年大會」)。審核委員會及薪酬委員會主席亦出席了股東週年大會，以便回答會上之提問。
<b>E.1.3</b> 根據二零零九年一月一日開始生效的新守則條文，如召開股東週年大會，公司應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。	合規	本公司已遵守經修訂的上市規則，向股東發送於二零零九年七月二十三日舉行的股東週年大會通告。

# 企業管治報告

## E.2 以投票方式表決

### 守則原則

發行人應定期知會股東以投票方式表決之程序，並確保遵守上市規則及發行人之組織章程文件項下有關投票表決之規定。

### 守則條文

### 合規與否

### 本公司採取之行動

#### E.2.1至E.2.3

應於發行人致股東通函內披露有關股東要求以投票方式表決之程序及權利。發行人應確保所有票數適當點算及記錄在案。大會主席應於會議開始時確保已闡釋股東要求以投票方式表決之程序及進行投票表決之詳細程序。

合規

股東之權利及要求以投票方式表決之程序已清楚載於隨附派發予股東登記冊上所有股東的二零零八年股東週年大會通告之通函內。有關程序亦於二零零八年股東週年大會中闡釋。於二零零八年股東週年大會上，所有票數均適當點算及記錄在案。

根據二零零九年一月一日生效上市規則的修訂，任何股東大會上的決議案均須以投票方式表決。

合規

本公司股東大會上所有決議案將以投票方式表決。

# 企業管治報告

## 核數師酬金

本集團之獨立外聘核數師為均富會計師行。核數師就其於本集團財務報表作出之申報責任聲明，已載於本年報之獨立核數師報告。

年內，本集團已就審核綜合財務報表的工作委聘均富會計師行提供審核服務；

本集團在最恰當之範疇使用外聘核數師服務。

均富會計師行於截至二零零九年三月三十一日止年度向本集團提供之核數服務酬金如下：

服務種類	金額 千港元
核數	1,260
其他服務	—
總計：	1,260

## 資料披露及投資者關係

本公司就其財務報表之披露事項秉持高水平標準。本公司透過各種途徑加強與股東間之溝通，包括適時在本公司網站內刊發其中期及年度報告、新聞稿及有關本公司最新發展之公佈。

本集團採納本身之企業披露政策，提供有關向投資者、分析員及媒體披露重大資料以及發佈業績公佈之指引，藉以本集團遵從上市規則之條文，適時及準確地披露資料。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見之機會。本公司主席與審核委員會及薪酬委員會主席已出席本公司於二零零八年八月一日舉行之二零零八年股東週年大會，回答股東提問。

二零零八年股東週年大會上已提呈每項實際獨立事宜之決議案，包括選舉個別董事。

有關以投票方式表決之程序及股東要求以投票方式表決之權利，詳載於連同二零零八年年報寄發予股東之通函內。提呈決議案之詳情亦已載入該通函內。

本集團自一九九七年於香港聯合交易所有限公司上市起即自願採取季度報告之慣例。該慣例已改善本集團管理層、業務營運及財務狀況的透明度，並有助使股東、潛在投資者及公眾了解本集團業務發展及經營業績的最新資訊。本公司歡迎公眾透過本公司網站發表意見及作出查詢，管理層會迅速作出回應。

# 企業管治報告

## 董事就財務報表承擔之責任

董事會負責編製本集團財務報表，而外聘核數師則負責本集團財務報表核數師報告的申報。董事概不知悉有任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營之能力。本公司旨在對其財務狀況及前景提呈清晰及平衡之評審。董事會必須確保編製本集團之財務報表，以真實公平反映其財務狀況。經審核財務報表於財政年度年結日起計三個月內刊發。

董事及外聘核數師之申報責任於本年報之獨立核數師報告內進一步闡述。

有關價格敏感資料之公告及上市規則項下規定之其他財務披露事項會根據法律規定披露。

## 管理層會議

執行董事與高級管理人員定期會面，以審閱及討論財務及營運事宜，並就此作出決策。此等會議由主席主持，以加強及鞏固本集團轄下各部門間之溝通及合作。

## 獎勵計劃及企業文化

本公司設有僱員手冊，就僱員買賣本公司證券、道德標準、營商操守及僱員操守等事宜，向僱員提供指引。該僱員手冊適用於本集團所有僱員，彼等須嚴格遵守當中所載政策。透過高級管理人員之表現約章、適當評估機制及授出購股權，本公司得以將高級管理人員及全體員工之利益，與本公司增長及表現掛鉤。本公司特別著眼於締造理想企業文化。憑藉全體員工之鼎力支持，本公司已因應其獨特情況，確立、制定及推行其認為合適之企業文化，以確保本集團旗下各層面於任何時間均維持優良企業管治。

# 董事會報告

董事會全人謹此發表本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之董事會報告（「報告」），連同經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事兩個業務分部：其一為珍珠珠寶分部，包括採購、加工、鑲嵌、買賣及批發分銷珍珠及珠寶首飾產品；其二為物業發展及投資物業分部，包括發展、銷售及租賃物業。附屬公司之主要業務載於財務報表附註44。

## 主要客戶及供應商

截至二零零九年三月三十一日止年度，五大客戶之銷售總額佔本集團總收入42%（二零零八年：27%），向五大供應商採購之採購總額則佔本集團總採購額50%（二零零八年：57%）。

於年內任何時間，概無董事、其聯繫人或股東（據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%）在本集團五大客戶或供應商中擁有權益。

## 業績及分派

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之業績載於本年報第59頁之綜合收益表。董事會並不建議派付股息。

## 投資物業

本集團投資物業於年內之變動詳情載於財務報表附註18。

## 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於財務報表附註20。

## 銀行借貸及已撥充資本之利息

須應要求或於一年內償還之銀行借貸歸入流動負債類別。銀行借貸之詳情載於財務報表附註31。本集團於本年度已撥充資本之利息及其他借貸成本，載於財務報表附註12。

## 本公司之可分派儲備

於二零零九年三月三十一日，本公司根據百慕達公司法計算之可分派儲備達125,911,000港元。

## 儲備

本公司儲備於年內的變動詳情載於財務報表附註35。

# 董事會報告

## 股本

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註33。

## 捐款

本集團於本年度的捐款為660,000港元。

## 五年財務摘要

本集團的五年財務摘要載於第126頁。

## 董事及董事服務合約

本公司於本年度及截至本報告日期之董事會成員如下：

### 執行董事

鄭松興先生(主席)

鄭大報先生(副主席)

甄秀雯小姐

黃洪琬貽女士

(於二零零八年八月八日獲委任)

### 獨立非執行董事

李鏡波先生

喬維明先生

劉志華先生

根據本公司之章程細則第86及第87條，及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則之規定，黃洪琬貽女士、甄秀雯小姐及李鏡波先生將輪值告退，惟彼等符合資格且願意膺選連任。

## 董事服務協議

鄭松興先生、鄭大報先生及甄秀雯小姐均與本公司訂立固定年期之服務協議，年期由二零零六年九月一日起計為期三年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止為止。

黃洪琬貽女士與本公司已訂立固定年期之服務協議，年期由二零零八年八月八日起計為期三年，直至任何一方向另一方發出不少於兩個月書面通知予以終止為止。

除上文披露者外，將於應屆股東週年大會上建議重選連任之董事，概無與本集團訂立任何本集團不作賠償便不得於一年內終止之服務合約(法定賠償除外)。

## 董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於第23至第24頁。

# 董事會報告

## 董事於合約之權益

除上述披露及下文「關連交易」及「持續關連交易」兩節披露者外，本公司、其附屬公司、其控股公司或其控股公司任何附屬公司概無訂立於年結日或年內任何時間仍然有效且董事在其中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

## 管理合約

於本年度內，概無訂立或存在任何有關本公司全部業務或任何重大部分業務之管理及行政之合約。

## 關連交易

本集團於本年度向董事鄭松興先生及鄭大報先生擁有實益權益之華南城控股有限公司出售價值39,000港元之珠寶首飾產品。

## 持續關連交易

本公司全資附屬公司民生珠寶有限公司（「民生珠寶」）與華南城控股有限公司（「華南城」）訂立共用辦公室協議，而香港聯合交易所有限公司根據上市規則第14A.06條行使其酌情權，將華南城視作本公司之關連人士，有關詳情如下。

關連人士	協議日期	有效期	共用物業	截至二零零九年 三月三十一日 止年度的代價
華南城	二零零八年 七月一日	二零零八年七月一日至 二零一一年三月十六 日(包括首尾兩日)， 為期三年	香港九龍尖沙咀廣東道15 號港威大廈永明金融大 樓22樓2205室，總樓面 面積約3,873平方呎。	1,412,000港元 (附註a)

附註：

(a) 全年代價按月租147,367.65港元(包括管理費及空調費，但不包括水電費及差餉)計算。

# 董事會報告

根據共用辦公室協議，華南城須向本公司支付之租金、管理費、空調費及水電費，乃按照共用物業之總樓面面積除以民生珠寶租用該等物業之總樓面面積按比例計算。

二零零八年七月二日，本公司已根據上市規則刊發有關持續關連交易的公佈。

本公司獨立非執行董事已審閱持續關連交易，確認二零零九年財政年度的持續關連交易乃(i)於本公司日常業務；(ii)按照一般商業條款進行；及(iii)根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.38條，董事會委任本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的《香港相關服務準則》第4400號「對財務信息執行商定程序」對持續關連交易進行若干工作結論程序。核數師向董事會匯報有關程序的工作結論，確認二零零九年財政年度的持續關連交易，(i)經由本公司董事會批准；(ii)乃根據有關交易的協議條款進行；及(iii)並無超逾該公佈所載截至二零零九年三月三十一日止財政年度的上限金額。

## 控股股東之特定履行責任

控股股東並無根據上市規則第13章第13.18條須予以披露的特定履行責任。

# 董事會報告

## 購股權

本公司於二零零二年八月二日採納之購股權計劃之詳情載於財務報表附註34。

年內根據購股權計劃授出之購股權之變動詳情載列如下：

承授人	授出日期	行使期	歸屬期	行使價 港元	年內變動			於二零零九年 三月三十一日 之結餘	附註	
					於二零零八年 四月一日 之結餘	年內 授出	年內 行使			年內 失效
<b>董事</b>										
鄭松興先生	二零零六年 五月二日	二零零六年五月二日至 二零一二年五月一日	無	0.253	1,000,000	—	—	—	1,000,000	(1), (2)
鄭大報先生	二零零六年 五月二日	二零零六年五月二日至 二零一二年五月一日	無	0.253	1,000,000	—	—	—	1,000,000	(1), (2)
甄秀雯小姐	二零零六年 五月二日	二零零六年五月二日至 二零一二年五月一日	無	0.253	10,000,000	—	—	—	10,000,000	(1), (2)
					12,000,000	—	—	—	12,000,000	
<b>其他僱員</b>										
	二零零六年 五月二日	二零零六年五月二日至 二零一二年五月一日	無	0.253	15,000,000	—	—	—	15,000,000	(1), (2)
	二零零六年 九月十八日	二零零六年九月十八日至 二零一一年九月十七日	無	0.233	7,000,000	—	—	—	7,000,000	(1), (2)
	二零零七年 三月十三日	二零零八年一月一日至 二零一二年三月十二日	二零零七年 三月十三日至 二零零七年 十二月三十一日	0.500	5,000,000	—	—	—	5,000,000	(1), (2)
					27,000,000	—	—	—	27,000,000	
					39,000,000	—	—	—	39,000,000	

附註：

- (1) 該等購股權代表作為實益擁有人持有之個人權益。
- (2) 本公司將該等購股權之公允值作為員工成本記入收益表。本公司將會把根據該等購股權獲行使而發行之每股面值0.10港元之股份之面值記作額外股本，而本公司將會把購股權行使價與股份面值之差額記入其股份溢價賬。任何已失效或已註銷之購股權將於購股權結餘中扣除。

# 董事會報告

## 董事擁有之證券權益

於二零零九年三月三十一日，董事於本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部賦予的涵義）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指的登記冊之權益及短倉；或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及短倉載列如下：

### (a) 本公司普通股

董事姓名	身份	所持每股面值0.10港元之普通股數目			佔本公司 已發行股本 百分比
		直接權益	視作擁有 權益 (附註1)	總權益	
鄭松興先生	實益擁有人及 受控法團權益	136,011,273	494,406,000	630,417,273	51.47%
鄭大報先生	實益擁有人及 受控法團權益	76,086,180	494,406,000	570,492,180	46.58%

附註1： 該等股份由(a)於美國內華達州註冊成立之Man Sang Holdings, Inc.（「MHJ」）及(b)於英屬處女群島註冊成立之Cafoong Limited（「Cafoong」）間接擁有。MHJ及Cafoong均透過持有Man Sang International (B.V.I.) Limited（「MSBVI」）（一家於英屬處女群島註冊成立之公司）之間接權益而於本公司股份擁有權益，MSBVI乃直接持有該494,406,000股股份。Cafoong透過MHJ間接持有MSBVI 100%股本權益。於二零零九年三月三十一日，Cafoong持有MHJ 53.86%普通股及所有A組優先股，共佔MHJ 69.24%投票權。鄭松興先生及鄭大報先生分別擁有Cafoong已發行股本之60%及40%。

### (b) 相聯法團普通股 — MHJ

董事姓名	身份	所持MHJ每股面值0.001美元之 普通股數目			佔MHJ普 通股百分比
		直接權益	視作擁有 權益 (附註2)	總權益	
鄭松興先生	實益擁有人及 受控法團權益	—	3,437,501	3,437,501	53.86%
鄭大報先生	實益擁有人及 受控法團權益	—	3,437,501	3,437,501	53.86%

附註2： 該等股份由Cafoong直接及間接擁有。於二零零九年三月三十一日，Cafoong持有MHJ 53.86%普通股及所有A組優先股，合共佔MHJ 69.24%投票權。鄭松興先生及鄭大報先生分別擁有Cafoong已發行股本之60%及40%。

上述所有權益均代表長倉。

# 董事會報告

除上文所述及根據「購股權」一節披露者外，於二零零九年三月三十一日，概無董事於本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部賦予的涵義）之股份、相關股份或債券中擁有任何權益及短倉，而須根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指的登記冊；或須根據標準守則知會本公司及聯交所。

## 購買股份或債券之安排

除上文「董事擁有之證券權益」一節所披露者外，本公司、其附屬公司、其控股公司或其控股公司之任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事及主要行政人員（包括彼等之配偶及未滿十八歲子女）可藉購入本公司或其相聯法團之股份或債券而獲得利益。

## 主要股東

於二零零九年三月三十一日，記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之該等人士在本公司股份及相關股份持有之權益及短倉載列如下：

股東名稱	身份	所持股份數目			附註
		直接權益	視作擁有權益	佔本公司普通股百分比	
MSBVI	實益擁有人	494,406,000	—	40.36%	
MHJ	受控法團權益	—	494,406,000	40.36%	1
Cafoong	受控法團權益	—	494,406,000	40.36%	2

附註：

1. 此乃MHJ全資附屬公司MSBVI所持本公司494,406,000股股份之視作擁有權益。
2. 此乃MSBVI所持本公司494,406,000股股份之視作擁有權益，而於二零零九年三月三十一日，Cafoong連同其全資附屬公司直接及間接持有MHJ 53.86%之普通股及所有A組優先股，共佔MHJ 69.24%投票權。

除上文披露者外，於二零零九年三月三十一日，本公司並無獲知會任何人士或實體於本公司股份及相關股份中擁有權益或短倉，而記入根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊。

# 董事會報告

## 上市公司董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十之標準守則作為董事進行證券交易之守則。向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，於截至二零零九年三月三十一日止年度，所有董事均遵守標準守則所載之規定標準。

## 獨立非執行董事之獨立身份

本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事就其獨立身份發出之年度確認函。董事會已評估全體獨立非執行董事之獨立身份，並信納彼等乃屬獨立。

## 審核委員會

本公司三名獨立非執行董事組成之審核委員會，與管理層聯同核數師已審閱本集團採納之會計原則及常規，並商討內部控制及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零零九年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表。

## 公眾持股量充足

根據本公司之公開資料，並就各董事所知悉，於本年度內及直至本報告刊發日期止，本公司一直維持上市規則下訂明之公眾持股量。

## 優先購買權

本公司於註冊成立的司法權區百慕達概無享有任何優先購買權。

## 核數師

本公司截至二零零七年三月三十一日止年度的財務報表由摩斯倫•馬賽會計師事務所審核，於二零零七年六月一日，摩斯倫•馬賽會計師事務所將其業務併入均富會計師行。均富會計師行自二零零八年財政年度起獲委任為本公司核數師，並將於應屆股東週年大會上退任及符合資格膺選連任。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無在截至二零零九年三月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

# 董事會報告

## 企業管治

維持高水平企業管治向來是本公司之宗旨之一。董事會透過有效、及時披露資料及積極執行投資者關係計劃達成目標。董事會相信，本公司於年內已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，惟(i)獨立非執行董事並非以特定任期委任，然而，彼等須根據本公司細則於股東週年大會退任及膺選連任；及(ii)鄭松興先生兼任本集團主席及行政總裁兩項職位除外。

代表董事會

主席

鄭松興

香港，二零零九年六月十一日

# 獨立核數師報告



均富會計師行屬均富國際成員

致**民生國際有限公司**股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第59至125頁民生國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)的財務報表,此財務報表包括於二零零九年三月三十一日的綜合及貴公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量報表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以確保財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見,並按照百慕達《公司法》第90條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理地確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,我們考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對該公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告



## 意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年三月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

均富會計師行  
執業會計師  
香港  
中環皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈13樓  
  
二零零九年六月十一日

# 綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	7	359,734	640,493
銷售成本		(226,422)	(363,483)
毛利		133,312	277,010
投資收入	9	10,374	18,233
其他營運收入	10	4,467	6,854
銷售開支		(21,043)	(24,172)
行政開支		(122,316)	(95,600)
其他營運開支	11	(3,470)	(47,295)
投資物業公允值(減值)/增值		(181,638)	454,914
通過損益按公允值列賬之財務資產之 未變現(虧損)/收益淨額		(5,342)	613
應佔聯營公司虧損		(53)	(7)
除稅前(虧損)/溢利	12	(185,709)	590,550
稅項	14	50,765	(186,921)
本年度(虧損)/溢利		(134,944)	403,629
以下各方應佔(虧損)/溢利：			
股東	15	(72,336)	232,375
少數股東權益		(62,608)	171,254
		(134,944)	403,629
股息	16	—	36,742
每股(虧損)/盈利			
基本	17	(5.91)仙	20.22仙
攤薄		不適用	19.53仙

# 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	18	845,384	952,867
開發中物業	19	201,328	123,768
物業、廠房及設備	20	40,158	121,530
土地租賃預付款項	21	27,776	30,502
於聯營公司之權益	22	52	105
遞延稅項資產	24	—	175
		<b>1,114,698</b>	1,228,947
<b>流動資產</b>			
存貨	25	41,942	49,395
持作出售之竣工物業	26	179,619	182,426
應收貨款及其他應收賬款	27	226,553	253,146
通過損益按公允值列賬之財務資產	28	18,619	5,411
應收稅項		3,479	5,172
受限制現金	37	17,000	—
現金及等同現金	29	462,766	587,602
		<b>949,978</b>	1,083,152
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付賬款	30	439,456	462,233
稅項		68,507	71,266
有抵押銀行借貸 — 即期部分	31	90,400	33,300
		<b>598,363</b>	566,799
<b>流動資產淨值</b>		<b>351,615</b>	516,353
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,466,313</b>	1,745,300
<b>非流動負債</b>			
應付直接控股公司款項	32b	—	2,352
遞延稅項負債	24	102,192	150,807
有抵押銀行借貸	31	101,700	166,500
		<b>203,892</b>	319,659
<b>資產淨值</b>		<b>1,262,421</b>	1,425,641

# 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資本及儲備			
股本	33	122,474	122,474
儲備		991,254	1,062,057
擬派末期股息		—	36,742
		991,254	1,098,799
股東應佔總權益		1,113,728	1,221,273
少數股東權益		148,693	204,368
總權益		1,262,421	1,425,641

第59至125頁所載財務報表已於二零零九年六月十一日獲董事會核准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

鄭松興  
執行董事

鄭大報  
執行董事

# 資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	23	355,831	600,261
遞延稅項資產	24	9	9
		<b>355,840</b>	600,270
<b>流動資產</b>			
其他應收賬款		258	301
通過損益按公允值列賬之財務資產	28	10,559	5,411
應收稅款		115	438
應收附屬公司款項	32a	173,558	—
現金及等同現金	29	40,367	22,057
		<b>224,857</b>	28,207
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		573	550
<b>流動資產淨值</b>		<b>224,284</b>	27,657
<b>總資產減流動負債</b>		<b>580,124</b>	627,927
<b>非流動負債</b>			
應付直接控股公司款項	32b	6,284	6,284
<b>資產淨值</b>		<b>573,840</b>	621,643
<b>資本及儲備</b>			
股本	33	122,474	122,474
儲備		451,366	462,427
擬派末期股息		—	36,742
	35	451,366	499,169
		<b>573,840</b>	621,643

第59至125頁所載財務報表已於二零零九年六月十一日獲董事會核准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

鄭松興  
執行董事

鄭大報  
執行董事

# 綜合現金流量報表

截至二零零九年三月三十一日止年度

附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前(虧損)/溢利	<b>(185,709)</b>	590,550
就下列各項作出之調整：		
利息收入	<b>(9,729)</b>	(17,297)
物業、廠房及設備折舊	<b>9,813</b>	9,474
土地租賃預付款項攤銷	<b>743</b>	764
應佔聯營公司虧損	<b>53</b>	7
以股份為基準之付款	<b>—</b>	1,290
投資物業公允價值減值/(增值)	<b>181,638</b>	(454,914)
出售投資物業之虧損/(收益)	<b>2,337</b>	(5,600)
樓宇重估增值	<b>(240)</b>	(77)
出售物業、廠房及設備之收益	<b>(1,537)</b>	(30)
通過損益按公允價值列賬之財務資產 之未變現虧損/(收益)淨額	<b>5,342</b>	(613)
出售通過損益按公允價值列賬之財務資產之虧損/(收益)	<b>3,470</b>	(685)
已收股息	<b>(645)</b>	(251)
呆壞賬撥備/(回撥)	<b>27,478</b>	(5,303)
商譽減值虧損	<b>—</b>	47,295
<b>未計營運資金變動之經營現金流量</b>	<b>33,014</b>	164,610
存貨減少/(增加)	<b>7,771</b>	(2,153)
持作出售竣工物業減少	<b>2,736</b>	64,435
應收貨款及其他應收賬款減少/(增加)	<b>47,787</b>	(118,874)
應付貨款及其他應付賬款(減少)/增加	<b>(28,501)</b>	230,792
<b>經營業務產生之現金</b>	<b>62,807</b>	338,810
已付香港利得稅	<b>(82)</b>	(7,047)
退回香港利得稅	<b>273</b>	818
已付海外稅項	<b>(1,555)</b>	(145)
<b>經營業務產生之現金淨額</b>	<b>61,443</b>	332,436

# 綜合現金流量報表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>投資業務</b>			
收購附屬公司		—	85,291
出售財務資產合約之應收賬款		(39,608)	—
購置物業、廠房及設備		(8,567)	(7,333)
添置開發中物業		(76,830)	(465,695)
出售投資物業所得款項		13,963	25,000
購買通過損益按公允值列賬之財務資產		(101,975)	(13)
出售物業、廠房及設備所得款項		5,345	32
出售通過損益按公允值列賬之財務資產所得款項		79,955	4,250
聯營公司投資成本		—	(112)
已收股息		645	251
受限制現金增加		(17,000)	—
已收利息		9,729	17,297
<b>投資業務所用之現金淨額</b>		<b>(134,343)</b>	<b>(341,032)</b>
<b>融資活動</b>			
發行新股		—	290,370
銀行借貸所得款項		22,600	66,600
償還銀行借貸		(33,900)	(22,200)
來自直接控股公司之墊款減少		(2,352)	(15,564)
應收直接控股公司款項增加		(3,362)	—
已付股息		(36,742)	(36,112)
<b>融資活動(所用)／產生之現金淨額</b>		<b>(53,756)</b>	<b>283,094</b>
<b>現金及等同現金(減少)／增加淨額</b>		<b>(126,656)</b>	<b>274,498</b>
年初之現金及等同現金		587,602	296,426
匯率變動之影響		1,820	16,678
<b>年終之現金及等同現金</b>	29	<b>462,766</b>	<b>587,602</b>

# 綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

本集團	本公司股權持有人應佔										
	股本 千港元	股份 溢價 千港元	其他不可 分派儲備 (附註a) 千港元	購股權 儲備 千港元	其他物業 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	一般儲備 (附註b) 千港元	保留溢利 (附註c) 千港元	總計 千港元	少數股東 權益 千港元	總權益 千港元
於二零零七年 四月一日之結餘	100,374	51,517	1,801	4,378	36,467	7,080	—	477,427	679,044	—	679,044
租賃土地及樓宇重估收益	—	—	—	—	60,551	—	—	—	60,551	43,248	103,799
租賃土地及樓宇重估收益 產生之遞延稅項負債	—	—	—	—	(19,308)	—	—	—	(19,308)	(14,272)	(33,580)
遞延稅項稅率變動之影響	—	—	—	—	4,165	—	—	—	4,165	3,524	7,689
換算香港境外業務之財務 報表所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	19,833	—	—	19,833	10,656	30,489
直接於股本權益確認之淨 收入	—	—	—	—	45,408	19,833	—	—	65,241	43,156	108,397
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	232,375	232,375	171,254	403,629
本年度已確認之收入及開 支總額	—	—	—	—	45,408	19,833	—	232,375	297,616	214,410	512,026
收購附屬公司後應佔聯營 公司之累計虧損	—	—	—	—	—	—	—	(10,935)	(10,935)	(10,042)	(20,977)
租賃土地及樓宇折舊回撥	—	—	—	—	(884)	—	—	884	—	—	—
發行新股	22,100	268,270	—	—	—	—	—	—	290,370	—	290,370
以股份為基準之付款	—	—	—	1,290	—	—	—	—	1,290	—	1,290
已付股息	—	—	—	—	—	—	(36,112)	—	(36,112)	—	(36,112)
出售物業時轉撥至 保留溢利	—	—	—	—	(4,039)	—	—	4,039	—	—	—
於二零零八年 三月三十一日之結餘	122,474	319,787	1,801	5,668	76,952	26,913	(36,112)	703,790	1,221,273	204,368	1,425,641

# 綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

本集團	本公司股權持有人應佔										
	股本	股份溢價	其他不可分派儲備 (附註a)	購權儲備	其他物業重估儲備	匯兌儲備	一般儲備 (附註b)	保留溢利 (附註c)	總計	少數股東權益	總權益
	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
於二零零八年											
四月一日之結餘	122,474	319,787	1,801	5,668	76,952	26,913	(36,112)	703,790	1,221,273	204,368	1,425,641
租賃土地及樓宇重估虧損	—	—	—	—	(9,938)	—	—	—	(9,938)	—	(9,938)
租賃土地及樓宇重估虧損產生之遞延稅項負債	—	—	—	—	2,111	—	—	—	2,111	—	2,111
遞延稅項稅率變動之影響	—	—	—	—	(133)	—	—	—	(133)	—	(133)
換算香港境外業務之財務報表所產生之匯兌差額	—	—	—	—	(590)	10,083	—	—	9,493	6,933	16,426
直接於股本權益確認之淨收入	—	—	—	—	(8,550)	10,083	—	—	1,533	6,933	8,466
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(72,336)	(72,336)	(62,608)	(134,944)
本年度已確認之收入及開支總額	—	—	—	—	(8,550)	10,083	—	(72,336)	(70,803)	(55,675)	(126,478)
租賃土地及樓宇折舊回撥	—	—	—	—	(1,163)	—	—	1,163	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	(36,742)	—	(36,742)	—	(36,742)
出售物業時轉撥至保留溢利	—	—	—	—	(756)	—	—	756	—	—	—
於二零零九年											
三月三十一日之結餘	122,474	319,787	1,801	5,668	66,483	36,996	(72,854)	633,373	1,113,728	148,693	1,262,421

附註：

- (a) 其他不可分派儲備乃於一九九七年進行公司重組交易時而產生。
- (b) 一般儲備指本公司自實繳盈餘中撥付的股息。
- (c) 本集團的保留溢利包括中華人民共和國(「中國」)之附屬公司按照中國相關法規留作儲備用途之11,818,000港元(二零零八年：9,852,000港元)，此儲備僅可於該等在中國之附屬公司清盤時分派。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免之有限責任公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。註冊辦事處地址及公司其他資料載於本年報第2頁。本公司之直接控股公司為Man Sang International (B.V.I.) Limited, 其最終控股公司則為Cafoong Limited, 該公司於英屬處女群島註冊成立。本公司之中介控股公司Man Sang Holdings, Inc.之股份於NYSE Amex (前稱「American Stock Exchange」)上市。

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務其一為珍珠珠寶分部, 包括採購、加工、鑲嵌、買賣及批發分銷珍珠、珍珠及非珍珠珠寶首飾產品; 其二為物業發展及投資物業分部, 包括發展、銷售及租賃物業。

## 2. 主要會計政策概要

### (a) 遵例聲明

本財務報表乃按照所有適用香港財務報告準則(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。本財務報表亦符合香港公司條例的披露要求及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團所採納之主要會計政策撮要載列如下。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則, 該等香港財務報告準則一般自二零零八年四月一日或以後開始之會計期間生效。採納該等香港財務報告準則後會計政策之主要變動詳情, 於財務報表附註3概述。

### (b) 編製基準

除通過損益按公允值列賬之財務資產、投資物業、租賃土地及樓宇均如下列會計政策所述以公允值列賬外, 本綜合財務報表以原值成本法編製。除另有聲明者外, 該等政策於所有年度均貫徹採用。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (c) 綜合基準

業務合併(不包括受共同控制之實體的合併)乃採用購買法入賬,當中涉及所有可識別資產及負債(包括附屬公司之或然負債)於收購日之公允值,而不論該等資產及負債在收購前是否已在附屬公司之財務報表入賬。附屬公司之資產及負債於初步確認時按公允值於綜合資產負債表入賬,根據本集團之會計政策,公允值亦用作其後計量之基準。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止各個年度之財務報表。倘本公司有權力管轄實體之財政及經營政策以自其業務獲取利益,即為取得控制權。

於年內購入或出售之附屬公司之業績,由其收購生效日期起計或計至其出售生效日期為止(視乎何者適用)於綜合收益表內入賬。

如有需要,可就附屬公司財務報表作出調整,使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

集團內公司間之所有交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時抵銷。

於綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益與本集團於綜合附屬公司之權益分開呈列。資產淨值之少數股東權益包括於原有業務合併日期有關權益金額,以及自合併日期以來少數股東應佔權益變動。少數股東應佔虧損若超過少數股東於附屬公司所佔權益,超出部分予以分配以沖銷本集團權益,惟少數股東有具約束力之責任,並有能力作出額外投資以彌補該等虧損則除外。

### (d) 附屬公司

附屬公司為一家本公司直接或間接擁有權力管轄其財政及經營政策以自其業務獲取利益之實體。

於附屬公司之投資在本公司資產負債表內按成本值扣除減值虧損列賬。投資之賬面值乃按個別投資扣減至其可收回金額。本公司按已收及應收股息基準入賬附屬公司業績。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (e) 商譽

收購業務所產生之商譽，乃指收購成本超出本集團於收購當日在有關業務可識別資產、負債及或然負債公允值權益的差額。有關商譽按成本值減任何累計減值虧損列賬。

收購業務所產生之撥充資本商譽於綜合資產負債表分開呈列。

就減值測試而言，收購所產生商譽分配予預期會受惠於收購協同效益之各相關現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽之現金產生單位會按年及倘有跡象顯示有關單位可能出現減值時進行減值測試。就於財政年度內進行收購所產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位賬面值時，減值虧損會首先分配以減少該單位獲分配之任何商譽賬面值，繼而以該單位內各資產之賬面值為基準按比例分配至該單位內其他資產。任何商譽減值虧損於綜合收益表直接確認。商譽減值虧損不會於其後期間撥回。於其後出售附屬公司時，在釐定其出售溢利或虧損時須計入應佔撥充資本商譽。

### (f) 聯營公司

聯營公司為一家本集團對其發揮重大影響力之實體，其既不是附屬公司，亦不是合營企業之權益。

聯營公司之業績及資產與負債按權益會計法綜合計入本綜合財務報表，惟歸類為持作銷售之投資(在此情況下按照香港財務報告準則第5號「持作銷售的非流動資產和終止經營」入賬)則除外。根據權益法，於聯營公司之投資於綜合資產負債表按成本列賬，並就本集團分佔聯營公司資產淨值之收購後變動作出調整，減去任何已識別減值虧損。倘本集團分佔聯營公司之虧損相等於或超過其分佔該聯營公司之權益(包括實際組成本集團於該聯營公司投資淨額之部分之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。只有在本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付款項之情況下，方會就分佔額外虧損作出撥備，並確認負債。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (g) 投資物業

投資物業乃指持有以賺取租金收入及／或資本增值之土地及／或樓宇，包括根據按公允值列賬之經營租賃持有之物業權益。

投資物業於結算日按公允值列賬。公允值變動產生之盈虧乃於收益表內確認。投資物業於出售或永久退用時及當預期不可在日後透過出售產生任何經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計算)於終止確認該項目之年度計入綜合收益表。

只有在該項目相關之未來經濟利益有可能流向本集團，且該項目成本能可靠地計量，後期開支方會於資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本均於產生之財政期間於收益表支銷。

投資物業之公允值乃根據持有認可專業資格，並對所估物業地點及類別具有近期估值經驗之獨立估值師進行之估值計算。公允值乃根據市值計算，而市值為在交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下，以及經過適當推銷有關物業後，自願買家與自願賣家於估值日進行物業公平交易所得之估計價格。

倘投資物業成為業主自用，就會計而言，該投資物業將會重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類日期之公允值則成為物業、廠房及設備之成本。就未來用作投資物業而興建或發展之物業，會分類為物業、廠房及設備，並於工程或發展完成前按成本值列賬；在工程或發展完成時，則重新分類，並於其後作為投資物業入賬。

### (h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(租賃土地及樓宇除外)乃按成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使有關資產達致其擬定用途狀況及地點之直接應佔成本。只有在該項目相關之未來經濟利益有可能流向本集團，且該項目成本能可靠地計量，後期成本方會計入資產賬面值或確認為一項獨立資產。所有其他維修及保養均於產生之年度於收益表扣除。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (h) 物業、廠房及設備(續)

租賃土地及樓宇在資產負債表內按重估金額(即於重估日期之公允值減其後任何累計折舊及減值虧損)列賬。本集團會定期進行重估,使賬面值不會與使用結算日公允值所釐定者出現重大差異。任何重估增值會計入其他物業重估儲備,惟撥回同一資產先前已確認為開支之重估減值之情況則除外。在此情況下,有關增值將計入收益表內,惟以先前扣除之減值為限。重估資產所產生之賬面淨值減少會作為開支處理,惟以其超出該資產先前所作重估之其他物業重估儲備餘額(如有)為限。在該經重估資產於其後出售或報廢時,應佔重估盈餘會轉撥至累計溢利。

轉撥自投資物業之租賃土地及樓宇按視作成本(相等於其用途改變日期之公允值)列賬,並繼續視之為根據融資租賃持有之資產入賬。租賃土地及樓宇之所有租賃付款均計入土地及樓宇之成本,列作物業、廠房及設備之融資租賃,並按重估金額列賬。

折舊乃以其成本值或估值減累計減值虧損(在建工程除外),經減除估計剩餘價值後,按其由可供使用日期起計之估計可使用年期以直線法撇銷,每年折舊率如下:

租賃土地及樓宇	租約年期或50年(以較短者為準)
樓宇	租約年期或50年(以較短者為準)
租賃物業裝修	25%–33%
廠房及機器	20%–25%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車	25%

倘資產賬面值高於其估計可收回金額,則資產賬面值即時撇減至其可收回金額。剩餘價值、可使用年期及折舊法均於每個結算日審閱。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期不可從日後持續使用該資產而產生任何經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生盈虧(按該項目之出售所得款項淨額與賬面值兩者之差額計算)於終止確認該項目之年度計入綜合收益表。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (i) 開發中物業

就未來用作投資物業而興建或發展之物業，會分類為物業、廠房及設備，並於工程或發展完成前按成本值扣除任何已識別減值虧損列賬；在工程或發展完成時，則重新分類為投資物業。成本值包括發展期間產生之建造成本、已撥充資本之借貸成本、土地使用權攤銷及專業費用。

### (j) 持作出售之竣工物業

於年末仍未出售之竣工物業，按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔之發展成本。

可變現淨值乃參考在日常業務過程中出售物業之出售所得款項，減去適用之可變銷售開支後釐定，或由管理層根據現行市場情況作出估計後釐定。

### (k) 土地租賃預付款項

土地租賃預付款項乃收購承租人所佔用物業之中期權益之預付款項。有關款項按成本值列賬，並按租期以直線法攤銷至收益表。

### (l) 財務工具

財務資產及財務負債在集團實體成為有關工具合約條文之訂約方時，於資產負債表中確認。財務資產及財務負債初步按公允值計量。收購或發行財務資產及財務負債(通過損益按公允值列賬之財務資產及財務負債除外)之直接應佔交易成本，於初步確認時加入財務資產或財務負債之公允值或從中扣減(如適用)。收購通過損益按公允值列賬之財務資產或財務負債之直接應佔交易成本，應即時於損益賬內確認。

#### 財務資產

本集團之財務資產歸入通過損益按公允值列賬之財務資產與貸款及應收賬款兩類中的其中一類。所有從正常渠道購買或出售之財務資產以交易日基準確認及終止確認。從正常渠道購買或出售為須於法例或市場慣例訂立的期間內交付資產而購買或出售之財務資產。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (I) 財務工具(續)

#### 實際利率法

實際利率法乃於有關期間計算財務資產之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃透過財務資產之預期年期或(倘適合)較短期間實際折現估計未來現金收入(包括實際利率之組成部分已付或已收之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

#### 通過損益按公允值列賬之財務資產

通過損益按公允值列賬之財務資產細分為兩個類別，包括持作交易之財務資產，以及於初步確認時指定為通過損益按公允值列賬之財務資產。於初步確認後之各結算日，通過損益按公允值列賬之財務資產均按公允值計量，公允值變動於產生期間直接在損益賬確認。公允值收益或虧損不包括該等財務資產所賺取之任何股息或利息。股息及利息收入根據本集團的財務報表附註2(q)所載之政策確認。

#### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為並無於活躍市場報價惟具有固定或可予釐定款項之非衍生財務資產。於初步確認後之各結算日，貸款及應收賬款(包括應收貨款、應收貸款、其他應收賬款、銀行結餘及現金)均採用實際利率法按攤銷成本列賬，並減去任何已識別之減值虧損。

#### 財務資產減值

於各結算日，本集團審閱財務資產(通過損益按公允值列賬之財務資產除外)，以釐定是否存在客觀減值證據。

個別財務資產之客觀減值證據包括本集團知悉有關以下一項或多項虧損事件之明顯數據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或欠付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人造成不利影響；及
- 權益工具之投資公允值大幅或長期跌至低於其成本。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (I) 財務工具(續)

#### 財務資產減值(續)

一組財務資產之虧損事件包括顯示該組財務資產之估計未來現金流量出現可計量之減少之明顯數據。該等明顯數據包括但不限於該組別債務人付款狀況之不利變動，以及與該組別資產違約有關之國家或地方經濟狀況不利變動。

就若干類別之財務資產(如應收貨款)而言，個別評定為並無減值之資產其後會整體作減值評估。應收賬款組合出現減值之客觀證據可包括本集團過往收款經驗、組合中超過60日平均信貸期之拖欠款項數目增加，以及涉及應收賬款拖欠情況之國家或地方經濟狀況出現明顯轉變。

按攤銷成本列賬之財務資產之減值虧損，在有客觀證據顯示資產出現減值時在損益賬確認，並按該資產賬面值與按原有實際利率折現所得估計未來現金流量現值間之差額計量。

財務資產之賬面值按所有財務資產直接應佔減值虧損扣減，惟應收貨款之賬面值則透過撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動於損益賬確認。當應收貨款視為不可收回，則於撥備賬撤銷。倘減值虧損金額於往後期間減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生之事件有關，則撥回先前已確認之減值虧損，惟不得導致於撥回減值日期財務資產之賬面值超過假設並無確認減值之攤銷成本。撥回金額於撥回期間在綜合收益表內確認。

倘按攤銷成本計量之財務資產之減值虧損金額於往後期間減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認減值虧損會透過損益撥回，惟於撥回減值日期資產之賬面值不可超過假設並無確認減值之攤銷成本。

#### 財務負債及權益

集團實體所發行之財務負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容，及財務負債和權益工具之定義予以分類。

權益工具為訂明本集團經扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本集團之財務負債一般分類為通過損益按公允值列賬之財務負債及其他財務負債。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (I) 財務工具(續)

#### 實際利率法

實際利率法乃於有關期間計算財務負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃透過財務負債之預期年期或(倘適合)較短期間實際折現估計未來現金付款之利率。

#### 其他財務負債

其他財務負債包括銀行及其他借貸、應付貨款及其他應付賬款，均於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 權益工具

本公司發行之權益工具以已收所得款項扣除直接發行成本後記賬。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約是指因指定債務人未能按債務工具之原有或經修訂條款如期付款時，發出者需支付指定金額給持有人以補償其蒙受虧損之合約。由本集團發行而並無指定為通過損益按公允值列賬之財務擔保合約，初步按公允值減去發行財務擔保合約直接產生之交易成本確認。在初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)初步確認金額減去(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷。

#### 終止確認

當自資產收取現金流量的權利屆滿或財務資產被轉讓及本集團已將財務資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則終止確認財務資產。於終止確認財務資產時，資產賬面值與已收和應收代價及已直接於股本權益中確認的累計損益的總和之間的差額，於損益賬內確認。倘本集團保留已轉讓財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團會繼續確認財務資產，亦會就已收取之所得款項確認有抵押借貸。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (l) 財務工具(續)

#### 終止確認(續)

當有關合約中訂明之責任已解除、註銷或屆滿時，會終止確認財務負債。終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益賬確認。

### (m) 減值(除商譽及財務資產外)

於各結算日，本集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。就評估減值而言，倘資產並無產生大致獨立於其他資產之現金流入，則以獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，若干資產個別接受減值測試，而若干資產按現金產生單位接受測試。倘估計資產之可收回金額少於其賬面值，則該資產之賬面值會扣減至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為支出，惟倘相關資產根據另一準則按重估金額列賬，則其減值虧損根據該準則視作重估減值處理。

倘其後撥回減值虧損，則資產賬面值會增加至其可收回金額之經修訂估計，惟所增加之賬面值不得超過假設過往年度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，惟倘相關資產根據另一準則按重估金額列賬，則其減值虧損撥回根據該準則視作重估增值處理。

### (n) 存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值包括所有購買成本及(如適用)轉換成本及其他使存貨達致其目前地點及狀況所產生之成本。成本值乃按加權平均成本法計算。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減完成估計成本及進行出售所需之估計成本。

### (o) 現金及等同現金

現金及等同現金包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之往來存款，以及可隨時兌換為已知現金金額及價值變動風險不大之短期高流動性投資。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (p) 撥備、或然負債及或然資產

倘本集團因過往事項而承擔現時責任，且預期本集團須履行有關責任，則確認撥備。撥備乃以董事於結算日就履行該責任所需開支作出之最佳估量計量，倘折現影響屬重大，則折現至其現值。

### (q) 收入確認

#### 物業銷售收入

物業銷售收入在物業的風險及回報轉移予買家時確認，即在相關物業之建設工程已完成，且物業已交付予買家及可合理確保相關應收賬款之可收回程度之時確認。於確認收入日期前就出售物業收取之按金及分期付款，計入綜合資產負債表作為流動負債項下之應付貨款及其他應付賬款。

#### 貨品銷售收入

貨品銷售在擁有權之風險及回報轉移時(一般為貨品付運及擁有權移交予客戶之時間)確認。

#### 投資物業租賃收入

經營租約下之租金收入按有關租期以直線法在出租有關物業之期間確認。

#### 其他

服務收入在提供服務期間確認。

源自財務資產之利息收入按未提取本金及適用實際利率，以時間比例基準計算，實際利率乃透過財務資產之預期年期將估計未來現金收入折現至該資產賬面淨值之利率。

源自投資之股息收入於可收取款項之權利確立時確認。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (r) 分部報告

分部為本集團從事提供產品或服務(業務分部)或於某一經濟環境提供產品或服務(地區分部)之可區分部分，其面對之風險及回報均有別於其他分部。

根據本集團之內部財務報告制度，本集團已為本財務報表選擇業務分部資料作為主要報告形式，而地區分部資料為次要報告形式。

分部收入、開支、業績、資產及負債包括分部直接應佔之項目，以及可按合理基準分配至該分部之項目。分部收入、開支、資產及負債乃於扣除集團公司間結餘前釐定，而集團公司間交易於綜合計算程序中對銷，惟倘集團公司間結餘及交易涉及單一分部之集團實體則另作別論。

分部資本開支為收購預期使用期超過一段期間之分部資產(有形及無形)期間所產生之總成本。

未分配項目主要包括財務及企業資產、借貸、稅項結餘、企業及財務費用。

### (s) 以股份為基準之付款

僱員權益結算交易之成本乃參照該權益工具於授予日期之公允值計量。在計算權益結算交易之價值的時候，除與本公司的股價有聯繫的條件(「市場條件」)(如適用)以外，不會考慮任何表現條件。

權益結算交易之成本會於在達成表現條件的年度分期確認，同時相應增加權益，直至相關僱員完全可享有該權利之日(「歸屬日」)為止。在歸屬日之前每個報告日於權益結算交易所確認之累計費用，乃反映歸屬期屆滿之程度及本公司董事按當日對最終歸屬之權益工具數量之最佳估計而確定之權利數量。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (s) 以股份為基準之付款(續)

除歸屬須視乎市場條件而定之權利外，對於最終未予歸屬之權利，則不確認任何費用。而對於歸屬須視乎市場情況而定之權利，在達成其他表現條件之情況下，不管是否達成市場條件，都視作已歸屬。倘權益結算報酬之條款有修訂，最低限度在確認費用時應視作條款未有修訂。此外，倘由於修訂而令任何交易價值增加，會以修訂日計量的費用確認入賬。如權益結算報酬被註銷，有關報酬被視為於註銷當日已歸屬，而尚未就該報酬確認之任何費用須即時予以確認。然而，倘有一項新報酬取代已經註銷報酬，及於授出當日被指定為該報酬的替代品，則該已註銷報酬及新報酬均被視為原有報酬之改動(見上段所述)。在計算每股盈利的時候，未行使購股權的攤薄效果會反映為攤薄股份的增加。

於行使購股權時，之前於購股權儲備確認之款額將轉撥至股份溢價。於購股權沒收或於屆滿日期尚未行使時，之前於購股權儲備確認之款額將轉撥至保留溢利。

### (t) 外幣滙兌

在編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日通用之匯率，以各功能貨幣(即該實體經營之主要經濟環境之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算日通用之匯率重新換算。以外幣列值並按公允值列賬之非貨幣項目以釐定公允值當日通用之匯率重新換算。以外幣列值並按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算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，惟構成本公司海外業務淨投資一部分之貨幣項目所產生之匯兌差額，則於綜合財務報表中之股本權益內確認。重新換算按公允值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內損益，惟重新換算損益直接於股本權益中確認之非貨幣項目產生之差額則作別論，在此情況下，匯兌差額亦會直接於股本權益中確認。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (t) 外幣換算(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債按結算日之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而收支則按該年度之平均匯率換算，惟倘期內匯率大幅波動，則使用交易日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認為股本之獨立部分(換算儲備)。該等匯兌差額於出售海外業務期間在損益賬確認。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務產生之商譽及已收購可識別資產公允值調整，視作該海外業務之資產及負債處理，並按結算日通用之匯率換算。由此產生之匯兌差額於換算儲備確認。

### (u) 稅項

所得稅開支為即期應付稅項加遞延稅項之總和。

即期應付稅項根據有關年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利並不包括其他年度之應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括毋須課稅或不獲扣稅之項目，因此與綜合收益表所列溢利有所不同。本集團之即期稅項負債採用於結算日已制定或實質上已制定之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相關稅基兩者之差額確認，並以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般於出現應課稅暫時差額時確認，而遞延稅項資產之確認則以可使用可扣稅暫時差額扣減應課稅溢利之數額為限。倘有關暫時差額乃由於商譽或初步確認(業務合併除外)不影響應課稅溢利或會計溢利之交易所涉之其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

因於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業之權益而出現之應課稅暫時差額，會確認為遞延稅項負債；惟倘本集團可控制該暫時差額之撥回及該暫時差額可能不會在可預見的將來撥回，則不會予以確認。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (u) 稅項(續)

於各結算日，會審閱遞延稅項資產之賬面值，並調減至不再可能有足夠之應課稅溢利供全部或部分資產收回。

遞延稅項乃根據於結算日已制定或實質上已制定之稅率(及稅法)，以預期結清負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項自損益賬扣除或計入損益賬，惟倘遞延稅項與直接自股本權益扣除或計入股本權益的項目有關，則亦在股本權益中處理。

### (v) 經營租約

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險保留於出租公司之租約，均列作經營租約。經營租約下之應付及應收租金均於租賃期按直線法確認為開支及收入。

### (w) 退休福利計劃

強制性公積金計劃及國家管理退休福利計劃供款於到期應付時支銷。

### (x) 借貸成本

凡直接與購置、建設或生產合資格資產有關之借貸成本，均撥充作該等資產之成本一部分。當此等資產大致上已可作其預計用途或銷售時，即停止將該等借貸成本撥充資本。當指定借貸尚未用作支付合資格資產開支而用作臨時投資，所賺取之投資收入會從可撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間內在損益賬確認。

### (y) 政府補助

政府補助在其需要與有關成本配對的期間確認為收入。倘補助並非與本集團產生的任何特定開支相關，則獨立確認為其他營運收入。倘補助是為補貼本集團產生的開支，有關金額會沖減相關開支的申報金額。與資產折舊相關的補助呈列為有關資產成本的減少。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之下列新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），新香港財務報告準則在本集團於二零零八年四月一日開始的財政年度生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則 第7號(修訂本)	財務資產之重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產限額、最低 資金規定及其相互關係

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無使本集團的會計政策有任何重大變動，亦無對本集團的財務報表造成重大財務影響。因此，無需就過往期間作調整。

本集團並無提早應用下列於授權刊發本財務報表當日已頒佈但於整個財政年度尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號、香港會計準則第32號、 香港會計準則第39號及香港財務報告準則 第7號(修訂本)	可沽售財務工具及清盤時所產生之責任 <sup>5</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>7</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則 第27號(修訂本)	投資附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 成本 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基準之付款 — 歸屬條件及註銷 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善財務工具之披露 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分部 <sup>5</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年香港財務報告準則的年度改進 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及 香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	興建房地產之協議 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	客戶轉讓資產 <sup>8</sup>

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

- <sup>1</sup> 除指定的香港財務報告準則另有訂明外，一般於二零一零年一月一日或其後開始的年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零零八年七月一日或其後開始的年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零零八年十月一日或其後開始的年度期間生效
- <sup>4</sup> 除指定的香港財務報告準則另有訂明外，一般於二零零九年一月一日或其後開始的年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始的年度期間生效
- <sup>6</sup> 於二零零九年六月三十日或其後開始的年度期間生效
- <sup>7</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始的年度期間生效
- <sup>8</sup> 適用於客戶自二零零九年七月一日或其後轉讓的資產

董事預計，本集團將於有關準則生效日期後開始的首個期間於會計政策內採用該等準則。

### 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

此項修訂影響到擁有人權益變動之呈列及引入全面收益表。編製財務報表的公司將可選擇於一份全面收益表內呈列收支項目及全面收入之其他部分，並列出各部分之小計金額，或選擇分開兩個報表(一份獨立收益表及一份其他全面收益表)呈列。此項修訂對本集團之財務狀況或業績並無影響，惟將產生額外披露。

### 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併

此項準則適用於二零零九年七月一日或之後開始的申報期間所發生的業務合併及將於未來應用。新準則引入與業務合併相關的會計處理變動，但仍需採用購買法入賬及其將會對於二零零九年七月一日或之後開始的申報期間所發生的業務合併產生重大影響。

### 香港財務報告準則第8號營運分部

此準則取代香港會計準則第14號「分部報告」。識別分部之會計政策可採用本集團主要營運決策者定期審閱之內部管理報告資料為基礎。相比之下，香港會計準則第14號要求本集團按區分分部的風險及回報為準則，以識別兩類分部(業務及地區)。管理層預期採納此準則將不會影響本集團識別之營運分部。此新準則亦將要求採用不同披露方式，有關披露以內部向主要營運決策者提供之資料為基礎。

### 香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

此經修訂準則引入失去附屬公司控制權及本集團於附屬公司之權益轉變之會計處理變動。管理層預期此準則不會對本集團財務報表產生重大影響。

本集團現正評估初次應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則所產生之影響，但仍未能說明此等香港財務報告準則是否會對本集團之財務報表構成重大影響。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 4. 估計不明朗因素之主要來源

在應用附註2所述之本集團會計政策之過程中，本公司董事須對未能即時從其他來源取得之資產與負債之賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關之因素為基礎。實際結果與該等估計可能有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計之期間（倘修訂只影響當期）或修訂期間及未來期間（倘修訂影響當期及未來期間）內確認。

以下為有關未來之主要假設以及於結算日估計不明朗因素之其他主要來源，該等假設及估計均存有重大風險可能導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整。

### 租賃土地及樓宇及投資物業之公允值

本集團之租賃土地及樓宇及投資物業乃根據附註2(h)及2(g)分別載列之會計政策按公允值列賬。租賃土地及樓宇及投資物業之公允值由獨立專業估值師邦盟匯駿評估有限公司及戴德梁行有限公司釐定，租賃土地及樓宇及投資物業之公允值分別載於財務報表附註20及18。有關估值乃基於若干假設而作出，有關假設乃受到不明朗因素所限，可能與實際結果有重大出入。

於作出判斷時已合理地考慮相關假設，該等假設主要以結算日之現有市況為依據。此等估計定期與實際市場數據及市場內之實際交易作比較。

### 應收貨款減值

本集團管理層定期為應收貨款計算減值撥備。有關估計乃基於客戶之信貸記錄及當時市況作出。管理層於結算日重新衡量應收貨款之減值撥備。

### 存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值即日常業務中之估計售價扣除竣工之估計成本及銷售開支。上述估計乃基於現時市況及銷售同類產品以往之經驗，可能由於競爭對手因應不利市場周期所採取之行動而有重大變化。管理層於結算日重新衡量該等估計，以確保存貨按成本或可變現淨值兩者之較低者入賬。

### 持作出售之竣工物業

管理層定期檢討持作出售之竣工物業之賬面值。根據管理層的檢討，倘持作出售之竣工物業之估計可變現淨值低於賬面值，則會對有關物業作出撇減。在釐定持作出售之竣工物業的可變現淨值時，管理層參考當時市場數據作為評估基準，包括近期銷售交易、獨立物業估值師所編製的市場調查報告及內部所得的資料。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 4. 估計不明朗因素之主要來源(續)

### 商譽減值

釐定商譽是否減值需要估計獲分配有關商譽的現金產生單位使用值。計算使用值需要實體對預期可自現金產生單位獲得的未來現金流量以及計算現值的合適折現率作出估計。

收購附屬公司所產生之商譽的眼面值為47,000,000港元。然而，進行減值測試後，該項商譽已於二零零八年三月三十一日全數撇銷。商譽變動詳情載於附註36。

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團旗下之實體將能持續經營，同時透過最佳平衡銀行借貸及股本而對利益相關人士提供最大回報。

本集團之資本結構包括銀行借貸(已於附註31披露)、現金及等同現金以及本公司股權持有人應佔之權益(包括已發行股本及儲備)。

本集團管理層定期審閱資本結構。作為該審閱之一部分，本集團管理層會考慮資本成本，其對銀行之契諾責任及已發行股本有關之風險，並將透過提取銀行借貸、償還現有銀行借貸或調整已付股東之股息等方式，以平衡其整體的資本結構。

本集團管理層以資本負債比率作為基準監控其資本結構。該比率之計算方法為借貸淨額除以股東權益。借貸淨額按銀行借貸總額減受限制現金、銀行結餘及現金計算。於二零零九年及二零零八年三月三十一日之資本負債比率如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股東權益	1,113,728	1,221,273
銀行借貸	192,100	199,800
受限制現金	(17,000)	—
現金及等同現金	(462,766)	(587,602)
借貸淨額	(287,666)	(387,802)
資本負債比率	—	—
銀行借貸		
即期部分	90,400	33,300
非即期部分	101,700	166,500
	192,100	199,800

本集團致力將資本負債比率維持在合理水平內。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 6. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括通過損益按公允值列賬之財務資產、應收貨款及其他應收賬款、應收聯營公司款項、現金及等同現金、銀行借貸，以及應付貨款及其他應付賬款。此等財務工具之詳情於有關附註披露。該等財務工具涉及之風險，包括市場風險（貨幣風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險，而減低該等風險的政策載於下文。本集團並無訂立書面風險管理政策及指引。然而，董事會定期舉行會議，分析及制訂措施，以管理本集團因使用財務工具而引致之各種風險。一般而言，本集團就其風險管理採取保守策略。管理層管理及監察該等風險，確保適時有效實行適當的措施。

### a) 市場風險

#### (i) 貨幣風險

本集團的外幣資產、負債及交易主要以人民幣及美元計值。此等貨幣並非與此等結餘有關的集團實體之功能貨幣。本集團於兌換該等不同貨幣至集團實體的功能貨幣時，承受匯率變動的外匯風險。本集團藉緊密監察匯率變動，管理其外匯風險。本集團大部分業務交易（包括買賣）均以港元及美元計值，由於港元與美元匯率仍然掛鈎，本集團認為其中並無重大外匯波動風險。

此外，本集團承受人民幣帶來之風險。下表載列本集團之敏感度分析。該等分析假設人民幣兌港元匯率分別增值及減值10%，而所有其他變數保持不變。10%為向主要管理人員內部報告外匯風險所使用之敏感度比率，並代表管理層對直至下一年度結算日為止匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括現有以外匯列值的貨幣項目，並於年底按10%的匯率變動調整彼等的換算。敏感度分析包括外界貸款，而貸款之幣值為借方或貸方之貨幣以外者。下述正數表示港元兌人民幣增值10%所導致稅後溢利及累計溢利增加。倘港元兌人民幣減值10%，將會對除稅後溢利及累計溢利造成相等及相反之影響，而下述結餘將為負數。此等情況主要為本集團年末人民幣應收賬款、應付賬款及銀行借貸所產生之風險。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### a) 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

於結算日，按匯率兌換為港元的以人民幣計值之財務資產及負債如下：

	二零零九年 總計 千港元	二零零八年 總計 千港元
財務資產	18,272	4,768
財務負債	(1,553)	(1,992)
風險淨額	16,719	2,776
除稅後溢利之減少	(1,672)	(278)

#### (ii) 利率風險

本集團之利率風險主要與銀行存款及浮息銀行借貸有關(該等借貸之詳情見附註31)。本集團之政策為將其借貸利率保持浮動，以盡量降低利率公允值風險。

本集團就財務負債而面對之利率風險在本附註之流動資金風險管理一節詳述。本集團之利率風險主要集中在本集團的借貸所產生之市場利率之波動風險。

以下敏感度分析乃根據利率風險而釐定。就浮息銀行借貸而言，該分析乃假設於結算日仍未償還之負債金額於整個年度均不曾償還，並假設利率變動於整個年度一直存在。當內部向主要管理人員匯報利率風險時，乃使用100個基點的增減，並代表管理層對截至下一個年度結算日止期間之利率可能合理變動之評估。截至二零零八年三月三十一日止年度之分析乃按照相同基準進行。

倘利率增加／減少100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之除稅後虧損將增加或減少，但於二零零九年三月三十一日之累計溢利將減少或增加約4,798,000港元；而本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之除稅後溢利及於二零零八年三月三十一日之累計溢利將減少或增加約5,876,000港元。截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度，所有利息成本已撥充資本為發展中物業，利率變動對兩個年度的除稅後虧損／溢利及累計溢利並無影響。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### a) 市場風險(續)

#### (iii) 價格風險

本集團若干通過損益按公允值列賬之財務資產為上市股本證券之投資，乃於各結算日按公允值計量。因此，本集團承受股價風險。管理層維持具備不同風險之投資組合，以管理此項風險。

以下敏感度分析乃根據於呈報日期所面對之股價風險而釐定。內部向管理層報告價格風險時，採用10%之變動為基準。倘各權益工具之價格上漲/下跌10%，於截至二零零九年三月三十一日止年度通過損益按公允值列賬之財務資產之未變現虧損淨額、除稅後虧損將減少或增加，但於二零零九年三月三十一日之累計溢利則會增加或減少約1,862,000港元，此乃由於通過損益按公允值列賬之財務資產之公允值變動所致；而截至二零零八年三月三十一日止年度通過損益按公允值列賬之財務資產之未變現收益淨額、除稅後溢利及於二零零八年三月三十一日之累計溢利增加或減少約541,000港元。

### b) 信貸風險

於二零零九年三月三十一日，因交易對手方或債務人未能履行責任而為本集團帶來財務虧損所產生之最大信貸風險，乃來自下列各個已確認財務資產之賬面值：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貨款	98,649	165,436
出售財務資產合約之應收賬款(附註a)	39,608	—
應收直接控股公司款項	3,362	—
其他應收賬款	19,151	25,044
受限制現金	17,000	—
現金及等同現金	462,766	587,602
	<b>640,536</b>	778,082

附註：

(a) 應收賬款已於緊隨截至二零零九年三月三十一日止年度結束後全數收回。

於接納任何新客戶前，在合理的成本下，本集團會聘用外部信貸評級公司評估潛在客戶的信貸及釐定客戶的信貸上限，並會定期審閱給予客戶之信貸限額。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已制訂信貸限額、信貸批核及進行其他監管程序，以確保能跟進有關逾期債務之追討事宜。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### b) 信貸風險(續)

此外，本集團會於各結算日檢討各項個別貿易債務之可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損撥備。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

本集團之珍珠珠寶分部及物業發展及投資物業分部的應收貨款總額之12%(二零零八年：10%)及46%(二零零八年：33%)分別為最大客戶及五大客戶所欠負，因此本集團存在信貸集中之風險。然而，該等客戶均為業界之領導者或跨國公司，財力雄厚且信譽昭著，故管理層認為不存在重大信貸風險。

流動資金及出售財務資產合約之應收賬款之信貸風險有限，乃因交易對方為國際評級機構評為良好信貸級別之銀行。

本集團並無使用任何抵押品或其他提升信用之保障作為財務資產之擔保。

### c) 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團對現金及等同現金進行監察，並將其維持於管理層視作足夠之水平，以為本集團經營業務提供資金及減輕現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸之動用情況，確保符合貸款契約。

於二零零九年及二零零八年三月三十一日，本集團財務負債之合約到期日概述如下：

	二零零九年			二零零八年		
	即期 一年內 千港元	非即期 一年後但 兩年內 千港元	非即期 兩年後但 五年內 千港元	即期 一年內 千港元	非即期 一年後但 兩年內 千港元	非即期 兩年後但 五年內 千港元
應付貨款及其他應 付賬款	391,329	—	—	409,772	—	—
有抵押銀行借貸	100,325	106,071	—	46,032	74,938	102,847
	491,654	106,071	—	455,804	74,938	102,847

本表所披露之金額為合約非貼現現金流量，可能有別於結算日之負債賬面值。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### d) 按類別列示之財務資產及負債概要

於二零零九年及二零零八年三月三十一日確認的本集團財務資產及負債之賬面值可分類如下。有關財務工具分類對往後之計量之影響，見附註2之解釋。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>流動資產</b>		
通過損益按公允值列賬之財務資產：		
通過損益按公允值列賬之財務資產 — 交易證券	18,619	5,411
貸款及應收賬款：		
應收貨款	98,649	165,436
應收直接控股公司款項	3,362	—
出售財務資產合約之應收賬款(附註a)	39,608	—
其他應收賬款	19,151	25,044
受限制現金	17,000	—
現金及等同現金	462,766	587,602
	<b>659,155</b>	<b>783,493</b>
<b>流動負債</b>		
按攤銷成本計量之財務負債：		
應付貨款及其他應付賬款	391,329	409,772
有抵押銀行借貸 — 即期部分	90,400	33,300
	<b>481,729</b>	<b>443,072</b>
<b>非流動負債</b>		
按攤銷成本計量之財務負債：		
應付直接控股公司款項	—	2,352
有抵押銀行借貸 — 非即期部分	101,700	166,500
	<b>101,700</b>	<b>168,852</b>

附註：

(a) 應收賬款已於緊隨截至二零零九年三月三十一日止年度結束後全數收回。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### e) 公允值估計

於活躍市場上買賣的通過損益按公允值列賬之財務資產的公允值，乃按照結算日之市場報價計算。本集團所持財務資產之市場報價即當時的買入價。

應收貨款及其他應收賬款和應付貨款及其他應付賬款之賬面值扣除減值撥備，乃其公允值之合理近似值。本集團以其當時就相似財務工具所獲的市場利率，將附息借貸的未來訂約現金流量折現，藉以估算附息借貸的公允值。

本集團以折現率11%(二零零八年：無)將現金流量折現，並按所得結果計算公允值。

## 7. 收入

收入乃本集團(i)在本年度售予外界客戶之貨品在扣除退貨及折扣後之已收及應收款項淨額；(ii)在本年度出售物業的所得款項總額；及(iii)在本年度租賃投資物業之已收及應收款項淨額。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售珍珠珠寶	316,703	405,444
銷售物業	16,435	228,247
租金收入	26,596	6,802
	359,734	640,493

## 8. 業務及地區分部

分部資料按本集團之業務和地區分部呈列。業務分部資料用作為主要呈報形式。

### 業務分部

就管理目的而言，本集團之業務現時分為兩個營運分部 — (i)珍珠珠寶；及(ii)物業發展及投資物業。下列分部為本集團報告其主要分部資料之基準：

珍珠珠寶 — 採購、加工、鑲嵌、買賣、批發分銷珍珠及珠寶首飾產品。

物業發展及投資物業 — 發展、銷售及租賃物業。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 8. 業務及地區分部(續)

### 業務分部(續)

有關此等業務之分部資料載列如下：

截至二零零九年三月三十一日止年度收益表

	珍珠珠寶 千港元	物業發展及 投資物業 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>			
外部銷售或租金	316,703	43,031	359,734
<b>業績</b>			
分部業績	11,779	(196,589)	(184,810)
其他未分配營運收入及投資收入			14,841
未分配公司開支			(15,740)
<b>除稅前虧損</b>			(185,709)
稅項			50,765
<b>本年度虧損</b>			(134,944)

於二零零九年三月三十一日資產負債表

	珍珠珠寶 千港元	物業發展及 投資物業 千港元	未分配 — 公司 千港元	綜合 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	—	845,384	—	845,384
開發中物業	—	201,328	—	201,328
於聯營公司之權益	—	52	—	52
其他非流動資產	13,805	19,470	34,659	67,934
<b>非流動資產總額</b>	13,805	1,066,234	34,659	1,114,698
<b>流動資產</b>	295,885	323,352	330,741	949,978
<b>綜合資產總額</b>	309,690	1,389,586	365,400	2,064,676
<b>非流動負債</b>	—	—	203,892	203,892
<b>流動負債</b>	37,821	401,563	158,979	598,363
<b>綜合負債總額</b>	37,821	401,563	362,871	802,255

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 8. 業務及地區分部(續)

### 業務分部(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度其他資料

	珍珠珠寶 千港元	物業發展及投 資物業 千港元	未分配 — 公司 千港元	綜合 千港元
固定資產添置	8,531	76,866	—	85,397
物業、廠房及設備折舊	8,686	1,026	101	9,813
土地租賃預付款項攤銷	—	8	735	743
呆壞賬撥備	6,733	20,745	—	27,478
投資物業公允值減值	—	181,638	—	181,638
樓宇重估收益	—	—	240	240
通過損益按公允值列賬之財務資產 之未變現虧損淨額	—	—	5,342	5,342
存貨撇銷	5,708	—	—	5,708

截至二零零八年三月三十一日止年度收益表

	珍珠珠寶 千港元	物業發展及 投資物業 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>			
外部銷售或租金	405,444	235,049	640,493
<b>業績</b>			
分部業績	50,817	528,874	579,691
其他未分配營運收入及投資收入			18,923
未分配公司開支			(8,064)
<b>除稅前溢利</b>			590,550
稅項			(186,921)
<b>本年度溢利</b>			403,629

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 8. 業務及地區分部(續)

### 業務分部(續)

於二零零八年三月三十一日資產負債表

	珍珠珠寶 千港元	物業發展及 投資物業 千港元	未分配— 公司 千港元	綜合 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	—	952,867	—	952,867
開發中物業	—	123,768	—	123,768
於聯營公司之權益	—	105	—	105
其他非流動資產	83,975	33,440	34,792	152,207
<b>非流動資產總額</b>	<b>83,975</b>	<b>1,110,180</b>	<b>34,792</b>	<b>1,228,947</b>
<b>流動資產</b>	<b>198,767</b>	<b>439,393</b>	<b>444,992</b>	<b>1,083,152</b>
<b>綜合資產總額</b>	<b>282,742</b>	<b>1,549,573</b>	<b>479,784</b>	<b>2,312,099</b>
<b>非流動負債</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>319,659</b>	<b>319,659</b>
<b>流動負債</b>	<b>36,697</b>	<b>424,971</b>	<b>105,131</b>	<b>566,799</b>
<b>綜合負債總額</b>	<b>36,697</b>	<b>424,971</b>	<b>424,790</b>	<b>886,458</b>

截至二零零八年三月三十一日止年度其他資料

	珍珠珠寶 千港元	物業發展及 投資物業 千港元	未分配— 公司 千港元	綜合 千港元
固定資產添置	6,881	466,147	—	473,028
物業、廠房及設備折舊	7,268	2,099	107	9,474
土地租賃預付款項攤銷	—	8	756	764
收回呆壞賬	(5,303)	—	—	(5,303)
投資物業公允值增值	—	454,914	—	454,914
樓宇重估收益	—	—	77	77
通過損益按公允值列賬之財務資產				
之未變現收益淨額	—	—	613	613
存貨撇銷	19,386	—	—	19,386
商譽減值	—	47,295	—	47,295

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 8. 業務及地區分部(續)

### 地區分部

本集團在中國(包括香港)經營業務。

按市場地區劃分(不論貨物或租金之來源地)之本集團收入及經營溢利之分析如下：

	收入		分部業績	
	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
香港	15,966	27,433	(98)	14,676
北美洲	69,945	104,185	2,374	13,073
歐洲	152,957	168,616	5,146	21,467
中國(不包括香港)	43,030	249,650	(194,866)	519,315
其他亞洲國家	52,194	63,729	1,777	7,778
其他	25,642	26,880	857	3,382
	359,734	640,493	(184,810)	579,691
其他未分配營運收入			14,841	18,923
未分配公司開支			(15,740)	(8,064)
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>			<b>(185,709)</b>	590,550

按資產所在地區劃分之分部資產賬面值及固定資產添置之分析如下：

	分部資產賬面值		固定資產添置	
	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
香港	346,738	289,046	6,509	3,749
中國(不包括香港)	1,395,644	1,606,197	78,888	469,279
	1,742,382	1,895,243	85,397	473,028

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 9. 投資收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按攤銷成本列賬之財務資產之利息收入	9,729	17,297
通過損益按公允值列賬之財務資產之股息收入	645	251
出售通過損益按公允值列賬之財務資產之收益	—	685
	10,374	18,233

## 10. 其他營運收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售物業、廠房及設備之收益	1,537	30
出售一項投資物業之收益	—	5,600
樓宇重估收益	240	77
政府補助	1,590	—
其他	1,100	1,147
	4,467	6,854

## 11. 其他營運開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
商譽減值虧損	—	47,295
出售通過損益按公允值列賬之財務資產之虧損	3,470	—
	3,470	47,295

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 12. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

### (a) 員工成本(包括董事酬金)：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、工資及其他福利	63,295	54,998
退休計劃供款	2,089	1,524
以股份為基準之付款	—	1,290
	65,384	57,812

### (b) 其他項目

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
融資成本：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	16,726	16,608
減：已撥充資本之款項	(16,726)	(16,608)
	—	—
呆壞賬撥備/(收回)	27,478	(5,303)
核數師酬金		
— 本年度撥備	1,260	1,150
— 往年過少之撥備	79	206
存貨及持作出售之竣工物業之成本	226,422	363,483
存貨撇銷	5,708	19,386
物業、廠房及設備折舊	9,813	9,474
土地租賃預付款項攤銷	743	764
出售投資物業之虧損	2,337	—
匯兌虧損淨額	465	2,921
經營租賃支出：		
租用汽車	—	209
物業	14,012	8,581
根據經營租約持有之投資物業之租金收入(減除支出106,000 港元(二零零八年：171,000港元))	(26,490)	(6,631)



# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 13. 董事及僱員酬金(續)

### (b) 五名最高薪人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括四名(二零零八年：三名)本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註13(a)，而其餘一名(二零零八年：兩名)人士之酬金詳情如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪酬及其他津貼	1,950	2,746
退休福利供款	12	22
以股份為基準之付款	—	1,290
	1,962	4,058

一名(二零零八年：兩名)人士之酬金分級如下：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
500,001港元 — 1,000,000港元	—	1
1,000,001港元 — 2,000,000港元	1	—
3,000,001港元 — 4,000,000港元	—	1

於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度內，本集團並無向五名最高薪酬人士(包括董事)支付任何酬金，作為吸引其加入或於加入本集團時之獎勵或離職補償。此外，於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度內，並無任何董事放棄其酬金。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 14. 稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度所得稅：		
香港利得稅	1,720	1,515
中國企業所得稅	80	14,874
土地增值稅	3,216	53,257
	<b>5,016</b>	69,646
往年(過多)／過少之撥備：		
香港	—	1,153
中國	(5,363)	—
	<b>(5,363)</b>	1,153
遞延所得稅：		
本年度扣除	263	118,905
本年度抵免	(51,538)	(3,673)
稅率變動之影響	857	890
	<b>(50,418)</b>	116,122
	<b>(50,765)</b>	186,921

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國(「中國」)根據中國國家主席令第63號頒佈中國企業所得稅法(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法實施條例，由二零零八年一月一日起將稅率分別由33%改為25%；或逐漸由15%改為25%。在中國之附屬公司的所得稅是依據本年度之估計應課稅溢利按稅率18%及25%(二零零八年：15%及25%)計算。

香港利得稅是依據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零八年：17.5%)計算。

中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除土地使用權成本及所有物業發展開支等應扣除項目金額的餘額。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 14. 稅項(續)

本年度(抵免)/稅項與收益表(虧損)/溢利之對賬如下:

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	(185,709)	590,550
按本地所得稅稅率16.5%(二零零八年:17.5%)計算之稅項	(30,642)	103,346
於其他司法權區經營附屬公司之稅率不同之影響	(17,122)	37,368
土地增值稅之稅務影響	(530)	(9,320)
稅率變動之稅務影響	857	890
釐定應課稅溢利時不可扣減開支之稅務影響	891	3,428
釐定應課稅溢利時毋須課稅收入之稅務影響	(3,826)	(4,632)
動用過往尚未確認稅項虧損之稅務影響	(248)	(561)
確認過往尚未確認暫時差額之稅務影響	713	1,847
尚未確認額外稅項虧損之稅務影響	1,267	77
往年(過多)/過少撥備	(5,363)	1,153
其他	22	68
土地增值稅	(53,981)	133,664
	3,216	53,257
本年度稅項(優惠)/開支	(50,765)	186,921

遞延稅項之詳情載於財務報表附註24。

## 15. 本公司股東應佔(虧損)/溢利

本公司股東應佔綜合(虧損)/溢利包括本公司財務報表內已處理之11,061,000港元(二零零八年:714,000港元)虧損。

## 16. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
擬派末期股息 — 每股零港仙(二零零八年:每股3港仙)	—	36,742

本公司並無宣派截至二零零九年三月三十一日止年度之股息(二零零八年:36,742,000港元)。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 17. 每股(虧損)/盈利

每股基本虧損/盈利乃根據本年度股東應佔虧損72,336,000港元(二零零八年：股東應佔溢利232,375,000港元)及年內已發行股份之加權平均數1,224,740,000股(二零零八年：1,149,011,000股)計算。

由於行使購股權的影響屬反攤薄性質，因此並無呈列截至二零零九年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。截至二零零八年三月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃根據該年度股東應佔溢利232,375,000港元及經調整加權平均股數1,189,772,000股計算。經調整加權平均股數乃用作計算每股基本盈利之本年度已發行股份之加權平均股數，加上假設所有未行使購股權已獲行使而視作無償發行之40,761,000股加權平均股數。

## 18. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>按公允值</b>		
於年初	952,867	96,820
幣值調整	19,666	15,533
年內出售	(16,300)	(19,400)
轉撥自開發中物業	—	405,000
轉撥自持作出售之竣工物業	2,013	—
轉撥自租賃物業	68,776	—
公允值(減少)/增加	(181,638)	454,914
於年末	845,384	952,867

經獨立專業物業估值師邦盟匯駿評估有限公司及戴德梁行有限公司按市值基準重估後，本集團投資物業於二零零九年三月三十一日之價值定為845,384,000港元(二零零八年：952,867,000港元)。估值乃參照可資比較市場交易及按將淨收益撥充資本的基準(倘適用)釐定。投資物業之公允值減值181,638,000港元已於收益表內扣除(二零零八年：投資物業之公允值增值454,914,000港元已計入收益表內)。

本集團大部分投資物業乃根據經營租約租出。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 18. 投資物業(續)

上述投資物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於香港並以長期租約持有之土地及樓宇	65,040	18,740
位於中國並以中期土地使用權持有之土地及樓宇	780,344	934,127
	<b>845,384</b>	952,867

## 19. 開發中物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	123,768	—
幣值調整	730	14,933
收購附屬公司所得	—	295,000
添置(包括開發成本及資本化開支)	60,104	449,087
資本化利息	16,726	16,608
轉撥至持作出售之竣工物業	—	(246,860)
轉撥至投資物業	—	(405,000)
於年末	<b>201,328</b>	123,768

本集團全部開發中物業均位於中國境內，以中期土地使用權的形式持有。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 20. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>							
<b>成本值或估值</b>							
於二零零七年四月一日	63,100	33,745	15,289	20,434	13,584	5,478	151,630
幣值調整	—	139	568	936	376	456	2,475
添置	—	—	3,606	2,052	849	826	7,333
出售	—	—	—	—	(82)	(1,396)	(1,478)
收購附屬公司所得	—	822	—	—	535	1,026	2,383
重估增值	7,100	1,963	—	—	—	—	9,063
於二零零八年三月三十一日	70,200	36,669	19,463	23,422	15,262	6,390	171,406
幣值調整	—	17	165	192	75	69	518
添置	—	—	4,176	2,479	992	920	8,567
出售	—	(750)	(9,335)	(380)	(8,061)	(468)	(18,994)
轉撥至投資物業	(62,640)	(6,136)	—	—	—	—	(68,776)
重估減值	(7,560)	(4,812)	—	—	—	—	(12,372)
於二零零九年三月三十一日	—	<b>24,988</b>	<b>14,469</b>	<b>25,713</b>	<b>8,268</b>	<b>6,911</b>	<b>80,349</b>
<b>包括：</b>							
按成本值 — 二零零九年	—	—	14,469	25,713	8,268	6,911	55,361
按估值 — 二零零九年	—	24,988	—	—	—	—	24,988
	—	<b>24,988</b>	<b>14,469</b>	<b>25,713</b>	<b>8,268</b>	<b>6,911</b>	<b>80,349</b>
按成本值 — 二零零八年	—	—	19,463	23,422	15,262	6,390	64,537
按估值 — 二零零八年	70,200	36,669	—	—	—	—	106,869
	70,200	36,669	19,463	23,422	15,262	6,390	171,406
<b>累計折舊</b>							
於二零零七年四月一日	—	—	13,229	15,027	11,711	2,559	42,526
幣值調整	—	77	632	735	244	234	1,922
本年度撥備	1,578	1,642	1,258	2,334	1,286	1,376	9,474
出售時撇銷	—	—	—	—	(80)	(1,396)	(1,476)
重估時撇銷	(1,578)	(992)	—	—	—	—	(2,570)
於二零零八年 三月三十一日	—	727	15,119	18,096	13,161	2,773	49,876
幣值調整	—	8	102	166	41	28	345
本年度撥備	1,800	1,128	1,602	2,490	1,133	1,660	9,813
出售時撇銷	—	(11)	(8,291)	(380)	(8,048)	(439)	(17,169)
重估時撇銷	(1,800)	(874)	—	—	—	—	(2,674)
於二零零九年三月三十一日	—	<b>978</b>	<b>8,532</b>	<b>20,372</b>	<b>6,287</b>	<b>4,022</b>	<b>40,191</b>
<b>賬面淨值</b>							
於二零零九年 三月三十一日	—	<b>24,010</b>	<b>5,937</b>	<b>5,341</b>	<b>1,981</b>	<b>2,889</b>	<b>40,158</b>
於二零零八年三月三十一日	70,200	35,942	4,344	5,326	2,101	3,617	121,530

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 20. 物業、廠房及設備(續)

上述租賃土地及樓宇之賬面淨值包括：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於香港並以中期租約持有之土地及樓宇	3,760	74,560
位於中國並以中期土地使用權持有之土地及樓宇	20,250	31,582
	<b>24,010</b>	106,142

經獨立專業物業估值師邦盟匯駿評估有限公司按市值基準重估後，本集團之租賃土地及樓宇於二零零九年三月三十一日之價值定為24,010,000港元(二零零八年：106,142,000港元)。估值乃參照可資比較市場交易釐定。重估租賃土地及樓宇產生之重估減值為9,698,000港元，其中9,938,000港元已於其他物業重估儲備扣除，其餘240,000港元已計入收益表內(二零零八年：重估增值為11,633,000港元，其中11,556,000港元已計入其他物業重估儲備，其餘77,000港元已計入收益表內)。

倘租賃土地及樓宇並無進行重估，則應按原成本值減累計折舊及減值虧損25,917,000港元(二零零八年：53,666,000港元)計入財務報表。

## 21. 土地租賃預付款項

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	30,502	31,266
攤銷	(743)	(764)
出售	(1,983)	—
於年末	<b>27,776</b>	30,502

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
賬面淨值分析如下：		
位於香港並以中期租約持有	27,538	30,256
位於中國並以中期土地使用權持有	238	246
	<b>27,776</b>	30,502

成本於租賃期內攤銷。於結算日以後十二個月攤銷之金額為743,000港元(二零零八年：764,000港元)。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 22. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	112	112
應佔收購後虧損	(60)	(7)
分佔資產淨值	52	105

於二零零九年三月三十一日，本集團擁有一家於中國註冊成立之聯營公司之20%股權。該聯營公司暫無營業。

該聯營公司於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度的未經審核財務資料概述如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	1,440	519
負債	(1,178)	—
股本權益	262	519
本集團分佔聯營公司資產淨值	52	105

	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
營業額	86	—
虧損淨額	(266)	(37)
本集團應佔虧損淨額	(53)	(7)

於二零零九年三月三十一日，本集團於聯營公司之權益：

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	所持股份類別	擁有權 權益比例	主要業務
諸暨泛亞物業管理有限公司	中華人民共和國	註冊資本500,000人民幣	20%	暫無營業

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 23. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	206,664	206,664
應收附屬公司款項	149,167	393,597
	<b>355,831</b>	600,261

非上市股份之賬面值乃根據本集團於一九九七年進行集團重組後，本公司成為本集團控股公司當日其應佔附屬公司之相關資產賬面淨值計算。

應收附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

本公司附屬公司於二零零九年三月三十一日之詳情載於財務報表附註44。

## 24. 遞延稅項

本集團於本年度及往年度確認之主要遞延稅項負債／(資產)及其變動如下。

	重估物業 千港元	加速稅項 折舊 千港元	稅項虧損 千港元	未變現存貨 溢利 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>						
於二零零七年四月一日	13,292	392	(102)	(4,963)	—	8,619
扣自／(計入)本年度收益表淨額	110,409	(266)	(486)	3,882	2,583	116,122
扣自本年度股本權益淨額	25,891	—	—	—	—	25,891
於二零零八年三月三十一日	149,592	126	(588)	(1,081)	2,583	150,632
扣自／(計入)本年度收益表淨額	(46,239)	(1,035)	281	(291)	(3,134)	(50,418)
扣自本年度股本權益淨額	1,978	—	—	—	—	1,978
於二零零九年三月三十一日	<b>105,331</b>	<b>(909)</b>	<b>(307)</b>	<b>(1,372)</b>	<b>(551)</b>	<b>102,192</b>
<b>本公司</b>						
於二零零七年四月一日及 二零零八年及二零零九年 三月三十一日	—	—	(9)	—	—	(9)

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 24. 遞延稅項(續)

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產及負債已根據香港會計準則第12號所載條件對銷。就財務申報而言之遞延稅項分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
遞延稅項負債	102,192	150,807	—	—
遞延稅項資產	—	(175)	(9)	(9)
	102,192	150,632	(9)	(9)

於二零零九年三月三十一日，本集團有17,122,000港元(二零零八年：10,945,000港元)可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損，並已就該等虧損確認1,860,000港元(二零零八年：3,360,000港元)之遞延稅項資產。由於無法預料未來溢利來源，故並無就合共15,262,000港元(二零零八年：7,585,000港元)確認遞延稅項資產。有關稅項虧損可無限期結轉。

於二零零九年三月三十一日，本集團有未變現存貨溢利應佔之可扣減暫時差額26,463,000港元(二零零八年：21,125,000港元)。已就該等可扣減暫時差額確認7,426,000港元(二零零八年：6,732,000港元)之遞延稅項資產。由於不大可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額，故並無就餘下19,037,000港元(二零零八年：14,393,000港元)確認遞延稅項資產。

## 25. 存貨

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原料	12,610	14,418
在製品	3,306	8,650
製成品	26,026	26,327
	41,942	49,395

上述按可變現淨值入賬之存貨為38,007,000港元(二零零八年：43,651,000港元)。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 26. 持作出售之竣工物業 — 本集團

本集團全部持作出售物業均位於中國境內，以中期土地使用權的形式持有。全部持作出售物業以成本值列賬。

## 27. 應收貨款及其他應收賬款

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貨款，扣除呆賬撥備	98,649	165,436
出售財務資產合約之應收賬款(附註a)	39,608	—
應收直接控股公司款項(附註b)	3,362	—
按金、預付款項及其他應收款項	84,934	87,710
	<b>226,553</b>	253,146

附註：

- a) 應收賬款已於緊隨截至二零零九年三月三十一日止年度結束後全數收回。
- b) 應收之款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

本集團給予其貿易客戶之信貸期平均為60日。應收貨款及其他應收賬款的賬面值視為公允值之合理約數，此乃由於該等財務資產(按攤銷成本計量)預期於短期內支付，故並無重大的貨幣時間價值影響。

本集團於各結算日釐定本集團各項應收貨款有否減值。本集團根據其客戶信貸記錄(如財務困難或拖欠款項)及現行市況，確認各減值應收賬款(如有)，並確認特定減值撥備。

本集團就釐定為不可收回的全部應收賬款全面提供撥備。假若本集團認為收回有關金額之機會極微，在此情況下，減值虧損將直接與應收貨款對銷。根據過往經驗，管理層相信無需就餘下的結餘提供減值撥備，此乃由於並無重大信貸質素的變動，且該等結餘視為可全部收回。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 27. 應收貨款及其他應收賬款(續)

呆賬撥備變動：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	17,123	22,435
幣值調整	(405)	—
於應收賬款內確認的減值虧損	39,978	15,472
撇銷不可收回的款項	—	(9)
年內收回的款項	(12,500)	(20,775)
於年末	44,196	17,123

本集團之應收貨款及其他應收賬款包括98,649,000港元(二零零八年：165,436,000港元)之應收貨款，其於信貸期以後賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0-60日	52,842	106,569
61-120日	9,564	17,980
超過120日	36,243	40,887
	98,649	165,436

經個別及共同評估後均無減值之應收貨款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
並無逾期及減值	20,449	57,486
逾期0-60日	32,393	49,083
逾期61-120日	9,564	17,980
逾期超過120日	36,243	40,887
	98,649	165,436

並無逾期及減值的應收賬款涉及近期並無欠款記錄之多名不同客戶。

已逾期但並無減值之應收賬款涉及多名與本集團有良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗，管理層相信無需就此等結餘提供減值撥備，此乃由於並無重大信貸質素的變動，且該等結餘亦視為可全部收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 28. 通過損益按公允值列賬之財務資產

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
買賣證券(按市值)： 香港上市股票投資	18,619	5,411	10,559	5,411

上市股票投資之公允值乃參照於活躍市場已公佈之報價直接釐定。

## 29. 現金及等同現金

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行結餘及現金	174,485	181,504	40,367	22,057
定期存款	288,281	406,098	—	—
	462,766	587,602	40,367	22,057

定期存款約為一個月至兩個月不等，並按低於1厘(二零零八年：1厘至4厘)之短期存款利率計息。

## 30. 應付貨款及其他應付賬款

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付貨款	109,964	123,928
少數股東提供的貸款	114,300	114,300
應計費用及其他應付款項	215,192	224,005
	439,456	462,233

本集團之應付貨款及其他應付賬款包括109,964,000港元(二零零八年：123,928,000港元)之應付貨款，其於信貸期以後之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0-60日	98,744	119,697
61-120日	992	3,548
超過120日	10,228	683
	109,964	123,928

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 31. 銀行借貸

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
有抵押銀行貸款	192,100	199,800

上述借貸到期日如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	90,400	33,300
一年後但兩年內	101,700	66,600
兩年後但五年內	—	99,900
	192,100	199,800
減：在流動負債呈列於一年內到期的款項	(90,400)	(33,300)
一年後到期的款項	101,700	166,500

銀行借貸之賬面值與其公允值相若。銀行借貸的年利率約介乎5.4厘至8.1厘。於結算日，本集團已抵押賬面值為564,376,000港元(二零零八年：726,167,000港元)之租賃土地予銀行，作為該等銀行借貸之抵押。

## 32. 應收附屬公司款項／應付直接控股公司款項 — 本集團及本公司

### (a) 應收附屬公司款項

應收附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

### (b) 應付直接控股公司款項

應付直接控股公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。直接控股公司同意該款項將不會於結算日起十二個月內償還。因此，該款項被分類為非流動賬項。董事認為於結算日到期結餘的賬面值與其公允值相若。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 33. 股本

	股份數目		股本	
	二零零九年 千股	二零零八年 千股	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元之股份	5,000,000	1,500,000	500,000	150,000
增加法定股本(附註a)	—	3,500,000	—	350,000
	5,000,000	5,000,000	500,000	500,000
已發行及繳足股本：				
於年初	1,224,740	1,003,740	122,474	100,374
配售時發行股份(附註b)	—	200,000	—	20,000
行使購股權時發行新股	—	21,000	—	2,100
於年末	1,224,740	1,224,740	122,474	122,474

附註：

- (a) 根據本公司於二零零七年八月一日在股東週年大會上通過之決議案，藉額外增設本公司3,500,000,000股每股面值0.10港元之股份，本公司之法定股本增加至500,000,000港元。
- (b) 二零零七年七月十日，本集團進行配售，向不少於六名承配人配發及發行200,000,000股每股面值0.10港元之普通股，每股作價1.48港元。

二零零八年度內發行之所有股份與當時之現有股份在各方面均享有同等權益。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 34. 購股權計劃

- (a) 於二零零二年八月二日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零零二年計劃」），並終止於一九九七年九月八日採納之計劃（「一九九七年計劃」）。

二零零二年計劃旨在提供獎勵予合資格參與者，使彼等為本集團作出貢獻，並讓本集團得以招聘及吸納具有卓越才幹之僱員成為本集團寶貴之資源。根據二零零二年計劃，本公司董事會可向身為本集團僱員、高級人員、代理或顧問（包括本公司及其附屬公司之執行或非執行董事）之任何人士授出購股權，以認購本公司股份，認購價由董事會釐定，惟最少相等於下列各項：(a) 股份於購股權授出日期（必須為交易日）在聯交所錄得之收市價；(b) 股份在緊接購股權授出日期前五個交易日在聯交所錄得之平均收市價；及(c) 股份面值。

二零零二年計劃及本集團任何其他購股權計劃項下發行之股份總數，不得超過於二零零二年計劃採納日期已發行股份數目或於該日因拆細或合併股份數目而產生之股份數目之10%。在二零零二年計劃條文之規限下，本公司可在股東大會徵求股東批准更新此10%限額，但二零零二年計劃項下可發行之股份總數不得超出不時已發行股份數目之30%。

倘向某一參與者授出購股權，而倘有關購股權獲接納及全面行使，將導致有關參與者有權認購之股份數目，加上於緊接購股權建議授出日期前12個月期間內已向彼授出及將予授出之所有購股權，以及根據本公司及／或任何附屬公司之任何其他購股權計劃已向彼授出及將予授出之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及可予發行之股份總數，合共超逾建議授出日期之已發行股份數目1%，則不得授出有關購股權。

二零零二年計劃之有效期由二零零二年八月二日起計為期十年。

授出之購股權必須於授出日期起計28日內接納，並須就每次授出之購股權支付1港元。根據二零零二年計劃之規定，各承授人可於購股權期間內隨時行使購股權，並須受董事會酌情施加之任何限制所規限。購股權期間將由董事會知會各承授人，由授出日期（或董事會可能決定之較後日期）起計，並將於董事會決定之日期結束，惟購股權期間由授出日期起計不得超逾十年。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 34. 購股權計劃(續)

### (a) (續)

二零零二年計劃之主要條款詳情載於本公司日期為二零零二年七月四日之通函內。

下表披露年內董事及僱員持有之本公司購股權及變動詳情。

授出日期	行使期	歸屬期	行使價	於二零零七年 四月一日 尚未行使	購股權數目			於二零零八年 三月三十一日 尚未行使	於二零零九年 三月三十一日 尚未行使	
					已授出	已行使	已失效			
<b>董事</b>										
二零零六年 五月二日	二零零六年 五月二日至 二零一二年 五月一日	附註	0.253	12,000,000	—	—	—	12,000,000	—	12,000,000
				12,000,000	—	—	—	12,000,000	—	12,000,000
<b>僱員</b>										
二零零六年 五月二日	二零零六年 五月二日至 二零一二年 五月一日	附註	0.253	23,000,000	—	(8,000,000)	—	15,000,000	—	15,000,000
二零零六年 九月十八日	二零零六年 九月十八日至 二零一一年 九月十七日	附註	0.233	20,000,000	—	(13,000,000)	—	7,000,000	—	7,000,000
二零零七年 三月十三日	二零零八年 一月一日至 二零一二年 三月十二日	二零零七年 三月十三日至 二零零七年 十二月三十一日	0.500	5,000,000	—	—	—	5,000,000	—	5,000,000
				48,000,000	—	(21,000,000)	—	27,000,000	—	27,000,000
				60,000,000	—	(21,000,000)	—	39,000,000	—	39,000,000
加權平均行使價				0.267港元	—	0.241港元	—	0.281港元	—	0.281港元
歸屬之購股權				55,000,000				39,000,000		39,000,000
加權平均行使價				0.246港元				0.281港元		0.281港元
加權平均餘下 合約年期				4.87年				3.96年		2.96年

附註： 購股權已於授出日期完全歸屬。

截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度概無根據二零零二年計劃授出購股權。於年內概無根據二零零二年計劃行使購股權，而截至二零零八年三月三十一日止年度緊接購股權行使日期前本公司股份之加權平均收市價為1.18港元。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 34. 購股權計劃(續)

### (a) (續)

授出之購股權之公允值以柏力克-舒爾斯期權定價模式(「該模式」)計算。該模式之計算因素如下：

授出日期	二零零六年 五月二日	二零零六年 九月十八日	二零零七年 三月十三日
年內授出的購股權數目	48,000,000	20,000,000	5,000,000
授出日期之加權平均股價	0.250港元	0.233港元	0.500港元
行使價	0.253港元	0.233港元	0.500港元
預期波幅	21.83%	35.25%	60.91%
預期有效期	5年	5年	5年
無風險利率	4.660%	4.025%	4.030%
預期股息回報	0.00%	0.00%	0.00%
透過收益表支銷的已授出購股權之估計公允值	3,465,000港元	1,759,000港元	1,383,000港元

- (b) Man Sang Holdings, Inc. (「MHJ」, 本公司之中介控股公司) 之購股權計劃(「一九九六年計劃」) 乃於一九九六年十月十七日獲採納, 主要旨在提供獎勵予MHJ及其聯屬公司(包括附屬公司) 之僱員、顧問及董事。除非由MHJ之董事會提早終止, 否則一九九六年計劃將一直有效, 直至二零零六年十月為止。然而, 作為將其普通股股份於NYSE Amex(前稱「American Stock Exchange」) 上市之條件, MHJ承諾於截至二零零六年三月三十一日止年度終止一九九六年計劃。

根據一九九六年計劃可予發行或交收及可予授出作為獎賞之普通股股份數目上限初步為1,250,000股, 此數目上限於其後根據一九九六年計劃所載反攤薄規定作出調整, 修訂為2,500,000股。就獎勵購股權(僅可授予本公司僱員)而言, 其行使價不得低於其授出日期之普通股公平市價之100%(就持有已發行普通股10%或以上之參與者獲授之獎勵購股權而言, 不得低於110%); 而就其他購股權而言, 其行使價不得低於其授出日期之普通股公平市價之85%。

每份購股權之有效期由補償委員會釐定, 惟購股權之行使期自授出日期起計不得超逾十年(或就持有已發行普通股10%或以上之參與者獲授之獎勵購股權而言, 其行使期由授出日期起計不得超逾五年)。除補償委員會另行決定, 並於適用購股權協議作出規定外, 購股權在參與者離職(包括因身體殘障、身故或正常退休等理由而離職)後三個月內(惟不得超逾購股權屆滿日期)仍可行使。

於二零零五年七月二十二日, MHJ之董事會通過將股份以每四股分拆成五股的紅股發行方式派發, 因此已重列股份及每股數據以反映於二零零五年八月五日生效之每四股分拆成五股後之資本架構。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 34. 購股權計劃(續)

### (b) (續)

就一九九七年九月十六日授出的購股權而言，持有人可按認購價每股0.976美元認購普通股。50%授出之購股權已於一九九八年九月十六日歸屬持有人所有及可予行使，其餘則已於一九九九年九月十六日歸屬持有人所有及可予行使，而購股權已於二零零七年九月十五日到期。就二零零三年三月二十六日授出的購股權而言，持有人可按認購價每股0.88美元認購普通股。50%授出之購股權已於二零零四年三月二十六日歸屬持有人所有及可予行使，其餘則已於二零零五年三月二十六日歸屬持有人所有及可予行使，而購股權將於二零一三年三月二十五日到期。

於二零零八年及二零零九年三月三十一日，並無尚未行使之購股權。

於二零零七年八月，本公司批准成立Man Sang Holdings, Inc.二零零七年購股權計劃(「二零零七年計劃」)，據此可向本公司僱員、董事及顧問(「購股權承授人」)提供購股權獎賞。二零零七年計劃將一直有效，直至二零一七年八月為止，除非由董事會提早終止則作別論。

根據二零零七年計劃可予發行或交收及可予授出作為獎賞之普通股數目上限為1,500,000股。根據二零零七年計劃，購股權之行使價應：(i)由MHJ之董事會或補償委員會釐定；(ii)載列於購股權協議內；及(iii)不得低於授出該等購股權當日普通股公允市價之100%。

MHJ之董事會或補償委員會可制定購股權承授人之持續服務終止後仍可繼續行使購股權(假若仍可予行使)之條款及條件，並將該等條款及條件列入適用之購股權協議內。MHJ之董事會或補償委員會可隨時豁免或修訂該等條文。倘購股權承授人於其持續服務終止後無權行使購股權，或購股權承授人於購股權協議的指定時間內並未行使其所獲之購股權，則購股權將按購股權協議之條款及條件予以終止。

倘購股權承授人之持續服務終止(不包括購股權承授人因身故、身體殘障、退休或合理終止聘用而離職)，購股權承授人應有權於終止服務後30日內，隨時行使其於終止服務日期當日有權行使之購股權。

於二零零八年及二零零九年三月三十一日，並無根據二零零七年計劃授出任何購股權。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 35. 儲備 — 本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
<b>本公司</b>					
於二零零七年四月一日	51,517	206,459	4,378	4,081	266,435
發行新股	268,270	—	—	—	268,270
已付股息	—	(36,112)	—	—	(36,112)
以股份為基準之付款	—	—	1,290	—	1,290
本年度虧損	—	—	—	(714)	(714)
於二零零八年三月三十一日	319,787	170,347	5,668	3,367	499,169
已付股息	—	(36,742)	—	—	(36,742)
本年度虧損	—	—	—	(11,061)	(11,061)
於二零零九年三月三十一日	<b>319,787</b>	<b>133,605</b>	<b>5,668</b>	<b>(7,694)</b>	<b>451,366</b>

繳入盈餘乃收購附屬公司之綜合股東資金及於一九九七年公司重組時本公司就收購所發行股份面值兩者之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(已修訂)，本公司之繳入盈餘賬可供分派，惟在下列情況下本公司不可宣派或派付股息，或從繳入盈餘中作出分派：

- (a) 公司現在或在派息後無力償還到期之債務；或
- (b) 公司之可變現資產值少於其負債、已發行股本及股份溢價賬之總和。

本公司董事認為，本公司於二零零九年三月三十一日可供分派予股東之儲備淨額為125,911,000港元(二零零八年：173,714,000港元)，其為繳入盈餘133,605,000港元(二零零八年：170,347,000港元)及累計虧損7,694,000港元(二零零八年：累計溢利3,367,000港元)之總和。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 36. 收購附屬公司

二零零七年三月，本集團就額外收購聯營公司中國諸暨珠寶城控股有限公司（「珠寶城控股公司」）全部已發行股本的6%以及出讓貸款訂立協議，代價為60,000,000港元。於二零零七年四月十二日完成收購後，本集團擁有珠寶城控股公司55%股權，而該公司成為本公司的附屬公司。該交易以收購會計法入賬。

於該交易收購的淨資產總額及收購時產生的商譽如下：

	合併前珠寶城 控股公司 的賬面值 千港元	公允值調整 千港元	公允值 千港元
已收購可識別資產淨值：			
現金及等同現金	135,396	—	135,396
物業、廠房及設備	2,383	—	2,383
開發中物業	198,894	96,106	295,000
應收貨款及其他應收賬款	55,006	—	55,006
應付貨款及其他應付賬款	(269,236)	—	(269,236)
銀行借貸	(140,000)	—	(140,000)
遞延稅項負債淨值	—	(31,715)	(31,715)
	(17,557)	64,391	46,834
已收購可識別淨資產公允值之6%			2,810
已出讓貸款			10,560
收購時產生的商譽			47,295
總代價			60,665
以下列方式支付：			
現金			50,105
已出讓貸款			10,560
已出讓的現金及貸款			60,665
收購附屬公司的現金及等同現金流入淨額， 即已收購銀行結餘及現金			
			85,291

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 36. 收購附屬公司(續)

上述商譽乃源自獲得珠寶城控股公司的控制權及行政權力，藉以開發珠寶城項目。因業務合併而購入之商譽，分配至預期可從該業務合併得益之現金產生單位(「現金產生單位」)。商譽的全部金額已分配至珠寶城控股公司之物業，其為本集團位於中國之物業發展分部。管理層認為，就商譽減值測試而言，該分部代表獨立現金產生單位。

現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該計算方法使用以管理層批准為期五年之財政預算為基準的現金流量預測，並在考慮現時市場經濟狀況及房產業經濟措施後將貼現率定為每年7%。除此項計算方法外，管理層亦參考獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司按市值基準對珠寶城控股公司之物業進行的估值。珠寶城控股公司之物業公允值增值已於截至二零零八年三月三十一日止年度計入收益表。考慮到最新的發展，管理層相信，該現金產生單位的可收回總金額不會超過其總賬面值，因此導致與該現金產生單位相關的商譽有所扣減，扣除之金額相等於截至二零零八年三月三十一日止年度所錄得之減值虧損。

少數股東權益為少數股東分佔珠寶城控股公司之45%資產淨值。

截至二零零八年三月三十一日止年度收購附屬公司帶來收入貢獻228,000,000港元，並於收購日期至結算日(即二零零八年三月三十一日)期間為本集團帶來溢利貢獻約338,000,000港元。

假設收購於二零零七年四月一日完成，截至二零零八年三月三十一日止年度集團總收入及溢利將分別增加約228,000,000港元及315,000,000港元。備考資料僅供說明用途，未必可反映假設收購已於二零零七年四月一日完成的情況下本集團實際可得之收入及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

## 37. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押下列資產予銀行，作為本集團獲授一般銀行備用信貸額度之擔保：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
受限制現金	17,000	—
租賃土地及樓宇之賬面值	564,376	726,167
投資物業之賬面值	68,400	15,300
	649,776	741,467

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 38. 資本承擔

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就收購物業、廠房及設備已訂約但未於財務報表撥備之資本開支	117,173	165,083

## 39. 經營租約安排

### 本集團作為承租人

於結算日，本集團按於下列期間屆滿之不可撤銷經營租約之未來最低租金未支付承擔如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營租約在以下時間屆滿：		
一年內	14,365	13,896
第二至第五年(包括首尾兩年)	13,426	23,113
	27,791	37,009

租約議定平均年期為一至五年，而於有關租期內之租金為定額租金。

本公司於結算日並無重大經營租約承擔。

### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為26,596,000港元(二零零八年：6,802,000港元)。所持大部分投資物業均已就未來一至三年與租戶訂約。

於結算日，本集團與租戶訂約收取之未來最低租金如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	20,178	20,558
第二至第五年(包括首尾兩年)	25,263	39,870
	45,441	60,428

本公司於結算日並無就經營租約租金與任何租戶訂約。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 40. 或然負債

於回顧年度，本公司為附屬公司獲授之一般銀行備用信貸額度向銀行發出公司擔保。於二零零九年三月三十一日，附屬公司並無動用附有公司擔保之銀行備用信貸額度。

二零零七年八月，本集團與中國一家銀行簽立按揭合作協議，據此，倘若本集團未能取得業權證，本集團同意向該銀行作出彌償保證，償還珠寶城項目物業買家就有關物業結欠的貸款，而本集團亦承諾取得業權證後，隨即會交予該銀行作為抵押品。二零零九年二月，本集團已取得受前述按揭合作協議所限之物業的所有業權證，並在完成辦理該等物業的業權轉讓給買家的手續後，將該等業權證交予該銀行。截至二零零九年三月三十一日，本集團提供彌償保證涉及的貸款合共52,200,000港元(二零零八年：28,200,000港元)。

除上文披露者外，於二零零九年三月三十一日，本集團並無其他重大或然負債(二零零八年：零港元)。

## 41. 訴訟

本公司附屬公司蒼寶珠飾有限公司(「蒼寶」)及一名前任總經理分別於二零零三年十二月二日及二零零三年十二月二十二日提出法院案件(香港高等法院訴訟二零零三年第4423號及二零零三年第4599號)。蒼寶與此名前任總經理涉及爭議。蒼寶指稱該名前任總經理於二零零三年十二月二十二日違反了業務轉讓協議、僱傭協議及顧問協議。蒼寶申索損害賠償最少832,000港元。此名前任總經理就上述僱傭協議向蒼寶申索約395,000港元。由截至二零零八年三月三十一日止上個財政年度至今並無重大進展。儘管現階段無法確切預計尚未解決的法律訴訟之結果或有待支付之償款或可能虧損或收回之款額，惟董事認為有關事項之議決不會對本集團之財務狀況或經營業績構成重大不利影響。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 42. 關連人士交易

除於本財務報表其他章節披露之交易及結餘外，本集團訂立以下重大關連人士交易，此等交易乃於本集團之一般業務過程中進行。

關連人士關係	交易性質	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
主要管理層人員，包括 附註13所披露之董事	薪金及其他短期福利	15,033	16,119
本公司主要管理層人員對其有 重大影響力之實體	向提供服務予該實體之員工 退回薪金	—	456
	銷售貨品	39	250
	支付租賃開支	—	209
	退回代表公司支付之租賃開支	1,412	—
	以賬面淨值購買汽車	—	324

除於財務報表所披露者外，並無其他重大關連人士交易。

## 43. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產由獨立信託人控制之基金持有，並與本集團之資產分開持有。本集團向強積金計劃支付之供款額為有關薪酬成本之5%，與僱員所支付者相同。

本集團國內附屬公司之僱員為由中國當地政府經營之國家管理退休福利計劃之成員。各附屬公司須就退休福利計劃支付平均基本薪金8%，以為退休福利提供資金。就退休福利計劃而言，本集團之唯一責任為支付指定供款。

在收益表中扣除之總成本為2,089,000港元（二零零八年：1,524,000港元），為本集團於本會計期間須向上述計劃作出之供款。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 44. 附屬公司資料

於二零零九年三月三十一日，本公司附屬公司之資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立或註冊／ 營業地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本	本公司 所持已發行股本 ／註冊資本面值 之比例	主要業務
薈寶珠飾有限公司	香港	普通股500,000港元	100%	買賣及製造珠寶 首飾產品
深寶首飾製造有限公司	英屬處女群島／香港	普通股10,000美元	100%	投資控股及外發加工
中國諸暨珠寶城控股 有限公司	香港	普通股100港元	55%	投資控股
諸暨華東國際珠寶城 有限公司	中國	註冊資本 20,000,000美元	55%	物業發展及投資物業
盈創數碼有限公司	香港	普通股10,000,000港元	100%	投資控股
雅威有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	投資物業
香港民生投資有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	投資物業
民興實業發展(深圳) 有限公司	中國	註冊資本 29,600,000港元	100%	採購及加工珍珠及 珠寶首飾鑲嵌及 物業投資
民生(中國)投資有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	100%	投資控股
民生興業有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	投資及持有物業
民生企業有限公司	英屬處女群島／香港	普通股100美元	100%	投資控股
民生創見有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	投資控股

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

## 44. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立或註冊/ 營業地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本公司 所持已發行股本 /註冊資本面值 之比例	主要業務
民生發展有限公司 (前稱：民生(中國) 投資有限公司)	香港	普通股1港元	100%	物業發展及投資物業
民生珠寶有限公司	香港	普通股500港元 無投票權遞延股份 500港元	100%	珍珠產品貿易及 投資控股
Market Leader Technology Limited	英屬處女群島/香港	普通股100美元	100%	投資控股
民生系列有限公司	香港	普通股500港元 無投票權遞延股份 500港元	100%	投資控股
東北基建控股有限公司	香港	普通股1港元	100%	暫無營業
北京珍珠有限公司	香港	普通股2港元	100%	暫無營業
俊文控股有限公司	英屬處女群島/香港	普通股1美元	100%	投資控股
遠逸有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	投資物業
時尚氣流區有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	珍珠貿易
諸暨五洲寶業有限公司	中國	註冊資本 10,000,000美元	55%	暫無營業

附註1： 本公司直接持有民生企業有限公司、民生創見有限公司及Market Leader Technology Limited之權益。上述所有其他權益乃由本公司間接持有。

附註2： 無投票權遞延股份實際上並無領取股息權利，亦無權收取任何公司股東大會之通告、或出席該大會、或於大會上投票，亦不會獲派任何因清盤而退還的資產。

附註3： 民興實業發展(深圳)有限公司、諸暨華東國際珠寶城有限公司及諸暨五洲寶業有限公司為於中國註冊之外商獨資投資企業。

## 45. 比較資料

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。重新分類並無產生重大財務影響。

# 五年財務摘要

## 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	359,734	640,493	402,504	378,297	412,262
除稅前(虧損)/溢利	(185,709)	590,550	67,165	46,816	41,933
稅項	50,765	(186,921)	(7,214)	(3,836)	85
年度(虧損)/溢利	(134,944)	403,629	59,951	42,980	42,018
擬派末期股息	—	36,742	36,112	—	—
以下各方應佔(虧損)/溢利：					
股東	(72,336)	232,375	59,951	42,980	42,018
少數股東權益	(62,608)	171,254	—	—	—
	(134,944)	403,629	59,951	42,980	42,018

## 資產及負債

	於三月三十一日				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總值	2,064,676	2,312,099	749,676	654,655	596,430
負債總額	(802,255)	(886,458)	(70,632)	(46,230)	(43,415)
少數股東權益	(148,693)	(204,368)	—	—	—
股東資金	1,113,728	1,221,273	679,044	608,425	553,015

# 主要物業

於二零零九年三月三十一日，本集團位於香港及中國之投資物業附表如下：

地點	概況及年期	用途	本集團所佔權益
<b>第一類</b>			
香港上環文咸西街13-17號及永樂街177-183號永德商業中心4樓7室(內地段1073、1728、1760及1761號及餘段1760號A段2,422份之17份)	該物業總樓面面積約957平方呎(88.91平方米)及實用樓面面積約762平方呎(70.79平方米)。 該物業以官契持有，年期由一八五四年九月二十七日起計，為期999年。	寫字樓 該物業現時為空置，有待出租。	100%
香港九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈19樓(九龍內地段第10453及7700號及九龍內地段8511號餘段168,000份均等且不可分割份數中之6,000份)	該物業總樓面面積約10,880平方呎(1,010.78平方米)。 該物業以官契及重批條件第8203號持有，年期分別由一八九八年十二月二十五日及一八八九年六月二十四日起計，為期150年。	寫字樓 該物業現時為空置，有待出租。	100%

# 主要物業

地點	概況及年期	用途	本集團所佔權益
<b>第二類</b>			
中國深圳市寶安縣公明鎮民生大道民生工業城20幢大樓	該物業總樓面面積約419,886平方呎(39,008.40平方米)。 該物業之土地使用權乃由一九九一年九月一日至二零四一年八月三十一日，為期50年。	工廠及住宅 該物業現租予多名租戶，租賃期一般為四年。	100%
中國浙江省諸暨市山下湖鎮西斗門村及楊子山村珠寶城項目第一期交易市場的21個單位	該物業總樓面面積約14,876平方呎(1,381.98平方米)。 該物業之土地使用權乃由二零零六年八月二十二日至二零四六年八月二十一日，為期40年。	商舖 該物業現時為空置，有待出租。	100%
中國浙江省諸暨市山下湖鎮西斗門村及楊子山村珠寶城項目第一期交易市場的1,754個單位	該物業總樓面面積約849,555平方呎(78,925.64平方米)。 該物業之土地使用權乃由二零零六年八月二十二日至二零四六年八月二十一日，為期40年。	商業攤位及商舖 該物業現租予多名租戶，租賃期一般為3年。	55%

第一類 — 本集團在香港持有之投資物業

第二類 — 本集團在中國持有之投資物業