

**NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED**

(在百慕達註冊成立之有限公司)

二〇〇九年度年報

# 目錄

---

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	9
董事及高級管理層	12
董事會報告書	13
公司管治報告	17
獨立核數師報告	21
綜合收益表	22
綜合資產負債表	23
資產負債表	25
綜合權益變動表	26
綜合現金流量表	27
財務報表附註	29
本集團所持主要物業一覽表	80
財務摘要	81

**執行董事**

李源清  
主席  
李源鉅  
董事總經理  
李本智  
李源初  
衛光遠

**非執行董事**

李源如

**獨立非執行董事**

孫秉樞博士 M.B.E., J.P.  
陳則杖  
陳國偉

**核數師**

國衛會計師事務所  
英國特許會計師  
香港執業會計師

**律師**

貝克•麥堅時律師事務所  
孖士打律師行  
齊伯禮律師行

**公司秘書**

虞文英

**主要銀行**

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
集友銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
創興銀行有限公司  
富邦銀行(香港)有限公司

**註冊辦事處**

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

**主要辦事處**

香港  
中環  
畢打街11號置地廣場  
告羅士打大廈3201室

**股票過戶登記處**

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

**股票過戶登記分處及轉讓辦事處**

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

# 主席報告書

本人謹代表National Electronics Holdings Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 成員 (「董事」) 欣然宣佈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之業績。

## 業績

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合股東應佔溢利為108,831,486港元 (二零零八年：211,648,779港元)。本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之每股盈利為每股11.1港仙 (二零零八年：每股20.9港仙)。

## 末期股息

董事會建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息每股1.5港仙 (二零零八年：每股2.0港仙)。

## 業務回顧

### 手錶及手錶配件

於回顧年度內，本集團之手錶製造分部之營業額及溢利普遍下跌。同時，其手錶配件貿易分部之銷售收益輕微減少及毛利率收窄。主要原因為於二零零八年第四季於美國展開之全球金融海嘯對全球經濟造成嚴重負面衝擊。

### 物業發展及投資

於回顧年度內，本集團因完成出售其位於加拿大多倫多之「St. Thomas壹號府第」項目約百分之九十之住宅公寓單位之交易，故銷售收益大幅上升，成績令人滿意。



行針跳字登山手錶，配備指南針、氣壓計、測高儀、數據記錄功能及滑雪用計時器。

## 前景

### 手錶及手錶配件

由於全球金融危機導致全球市場持續疲弱，故本集團對其手錶製造分部遷移廠房至廣西南寧之計劃持審慎態度，並採取措施放慢搬遷籌備工作。與此同時，手錶分部亦進一步精簡其現時的僱員及勞動力，及節省位於深圳公明現有製造設施之工廠之經常費用，以保障其毛利率。此外，本集團亦開始研製毛利較高之新型健康及運動相關之非手錶新產品，並計劃於二零一零年之銷售活動中推出。

### 物業發展及投資

#### 海外

本集團將繼續推廣其位於加拿大多倫多之「St. Thomas壹號府第」住宅項目之餘下單位。與此同時，本集團亦開始計劃重建其位於加拿大多倫多Sultan Street「St. Thomas壹號府第」旁之毗鄰物業。

#### 本地

本集團與Citi Property Investors位於香港干諾道西137至138號之合營項目之建築工程已經竣工，該時尚酒店預期於二零零九年第三季開始營業。

本集團與Citi Property Investors位於香港中環干諾道中50至59號之甲級寫字樓樓宇合營發展項目之地基工程亦正在進行。該項目預期於二零一一年初落成。



全球衛星定位手錶，內置指南針，能追蹤位置及海拔高度，另設記憶體儲存多達 10 條路徑資料，並將資料以電子地圖形式顯示。

## 主席報告書

本集團位於香港銅鑼灣威非路道21號之時尚酒店之地基工程已經完成，而其樓宇建築之樁帽工程亦已經開始。本集團計劃該樓宇將於二零一零年第三季落成。

同樣地，本集團位於香港蘇杭街87及89號、文咸東街99、101及103號以及永樂街127號之項目之地基工程亦已經完成，樓宇建築工程將於短期內展開。本集團預期該兩家時尚酒店將約於二零一零年下半年落成。

本集團快將於香港皇后大道中194至196號展開挖掘及打樁工程，並計劃興建時尚酒店，預期於二零一二年初落成。

誠如二零零九年四月二十三日、二十九日及三十日及二零零九年六月二十二日所發出的公佈所載，本集團於年結後已出售下列物業：

1. 加拿大多倫多High Point Road 29號；
2. 香港銅鑼灣駱克道459至461號；
3. 香港種植道52號Abergeldie 1號屋；及
4. 香港香港仔大道232號城都工業大廈13樓、17樓及地下16號泊車位。

本集團現正於香港物色發展住宅物業之機會。

最後，本人謹代表董事會感謝本集團全體員工在過去一年盡忠職守、努力不懈地工作。

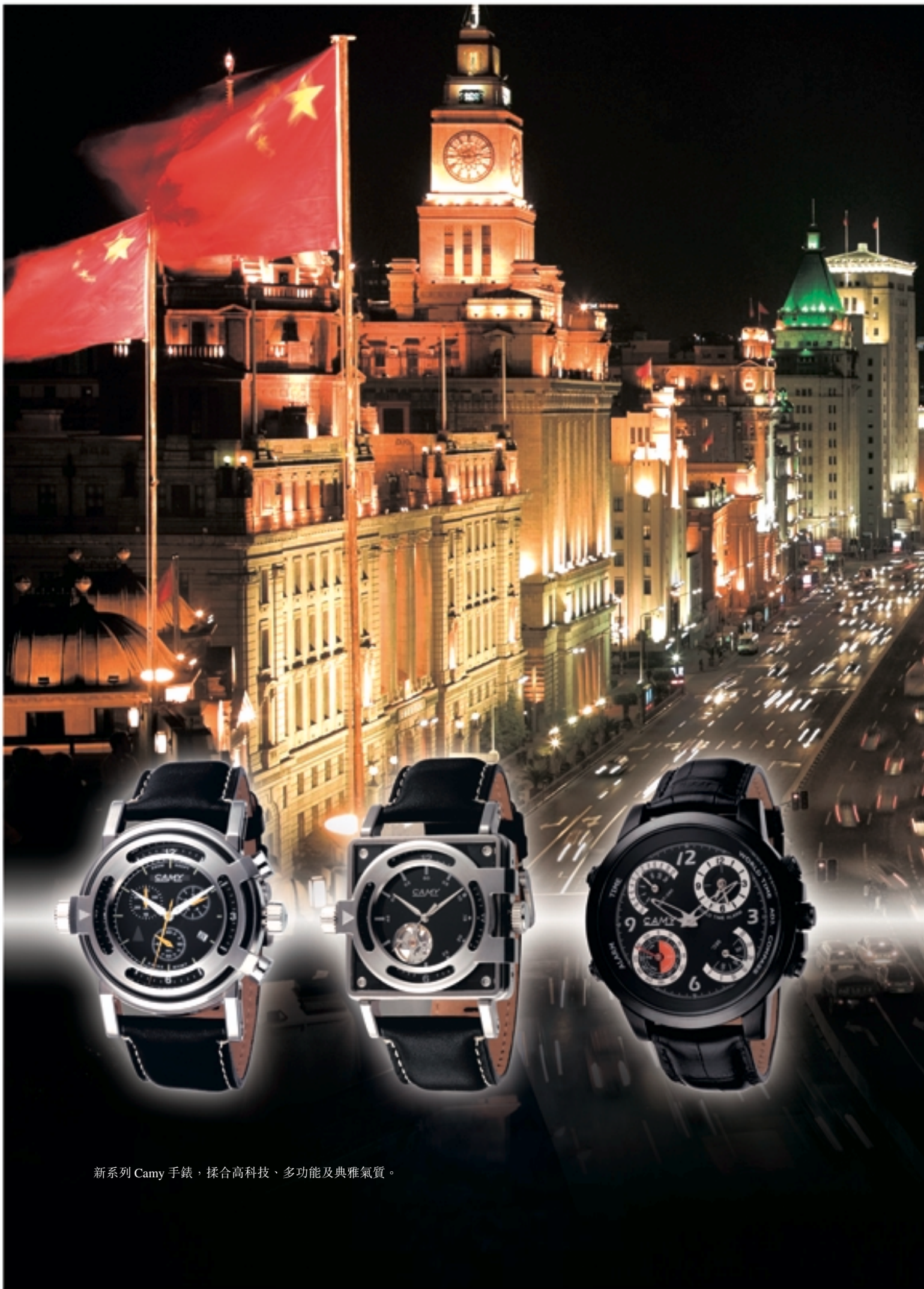
主席  
李源清

香港，二零零九年七月二十日

# CAMLY

SINCE 1913





新系列 Camy 手錶，揉合高科技、多功能及典雅氣質。





得獎的單車電腦系統，採用 2.4 千兆赫的無線數碼傳輸，監察配戴者的心跳速率、踏單車速度及韻律等資料。

## 業務回顧

### 手錶及手錶配件

於回顧年度內，本集團之手錶製造分部之營業額下跌19%至254,000,000港元，而手錶配件貿易分部所產生之銷售收益亦下跌3%至773,000,000港元。此外，本集團之手錶製造分部及手錶配件貿易分部之毛利率亦下跌。

### 物業發展及投資

本集團之物業發展及投資業務之成績令人滿意。

溢利主要來自銷售位於加拿大多倫多之「St. Thomas壹號府第」項目之公寓單位，以及本集團其他投資物業之公平值之增加淨額。

### 聯營公司

本集團應佔其聯營公司溢利為35,700,000港元。

## 財務回顧

### 流動資金及財政資源

於二零零九年三月三十一日，本集團之借貸總額約為1,171,000,000港元，較去年減少約526,000,000港元。本集團之借貸償還期為30年，其中約444,000,000港元須於一年內償還，約430,000,000港元須於二至五年內及約297,000,000港元須於五年後償還。

於二零零九年三月三十一日，本集團之資本負債比率為1.00（二零零八年：0.99），此乃按本集團之長期借貸約726,000,000港元與股東資金約723,000,000港元計算得出。

於二零零九年三月三十一日，本集團之銀行結存總額及現金約為140,000,000港元（二零零八年：92,000,000港元）。

一如去年，本集團擁有合理水平之現金資源及備用信貸額，提供足夠之流動資金以應付其承擔及營運資金需要。



本集團之產品於國際知名之「大阪設計中心」榮獲最佳設計獎。



手感舒適、具有訓練肌肉功能的時款手提健身器，  
可使身形健美。



### 庫務政策

於二零零九年三月三十一日，本集團之借貸中，78%為港元，6%為美元，5%為日圓及11%為加元。

於二零零九年三月三十一日，本集團之銀行結存及現金中，39%為港元，11%為美元，4%為人民幣，43%為加元及3%為其他貨幣。

本集團所有借貸均為浮息借貸。本集團將審慎監察其外匯及利率風險，並已採用遠期合約及利率掉期(如適用)作為衍生財務工具。

### 未來重大投資計劃

本集團目前並無其他重大投資計劃。任何收購均以本集團之內部資源及銀行借貸支付。

### 資產抵押

於二零零九年三月三十一日，本集團約1,480,000,000港元(二零零八年：2,425,000,000港元)之若干物業已作為本集團銀行融資之抵押。

### 僱員

於二零零九年三月三十一日，本集團於香港、中國及其他海外國家共聘有約1,800名僱員。年內之員工成本包括董事酬金為約108,000,000港元(二零零八年：110,000,000港元)。薪酬乃參考市場水平及有關員工之資歷釐定。本集團每年檢討薪金，並視乎個人表現及本集團之盈利能力酌情發放花紅。

### 本公司董事及高級管理層

#### 執行董事

李源清先生，62歲，本集團之主席。彼於美國及加拿大接受大學教育。彼最初於家族之手錶業務累積手錶業之有關經驗，其後成為本集團之共同創辦人。彼於十七年前創立本集團之地產物業部，自此一直負責整個地產物業部之管理。

李源鉅先生，55歲，本集團之董事總經理，於一九七六年加入本集團。現負責行政、手錶零件買賣及外國供應商之物料供應事宜。

李本智先生，29歲，於哈佛大學畢業，獲文學學士榮譽學位，主修經濟。他於二零零五年七月加入本集團，負責監督手錶零件買賣、物業發展及投資部門之整體營運事宜。李先生亦為香港鐘表業總會之董事。於加入本集團前，他於紐約JP摩根擔任投資銀行家。

李源初先生，51歲，於一九八一年加入本集團。現負責監督本集團在香港之物業發展。

衛光遠先生，理學碩士，62歲，樂聲鐘錶電子有限公司之總裁兼執行董事。衛先生於一九七六年加入本集團，現負責液晶體及液晶體混合式手錶及其他電子產品業務。

#### 非執行董事

李源如女士，49歲，於二零零四年九月加入本集團之前未曾於本公司或其附屬公司擔任任何職位。李女士為李源鉅先生及李源初先生(二人均為本公司執行董事)之胞妹。李女士亦為本公司主席李源清先生之堂妹及本公司執行董事李本智先生之姑母。

#### 獨立非執行董事

孫秉樞博士M.B.E., J.P., 84歲，新達國際集團有限公司之主席。彼於一九六七年至一九八五年期間先後出任太平洋行有限公司及英之傑香港之副主席。孫博士現為香港鐘表業總會之永遠名譽會長。彼於手錶製造、推廣及分銷方面積逾五十三年經驗，於消費及電子產品之推廣及分銷方面積累二十五年經驗。孫博士曾擔任多個志願社會服務及慈善團體之主席，並為香港工商專業聯會(BPF)之前副主席。

陳則杖先生，61歲，畢業於加拿大多倫多大學及舒力克商學院。彼亦為加拿大特許會計師公會會員。陳先生為香港聯合交易所有限公司主板上市公司景福集團有限公司之獨立非執行董事。陳先生為羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)之退休合夥人，在加拿大、香港及中國大陸三地工作並已服務了羅兵咸永道達三十四年之久。彼曾任羅兵咸永道中國稅務服務部主管合夥人，以其豐富經驗為不同行業解決複雜之商務事宜。

陳國偉先生，50歲，自二零零五年四月起出任本公司之獨立非執行董事，彼為香港證券專業學會及澳洲會計師公會之會員。陳先生現為勤達顧問有限公司之董事。彼亦為莊勝百貨集團有限公司、中國興業控股有限公司、太興置業有限公司、華人置業集團及遠東發展有限公司之獨立非執行董事，上述所有公司之股份均在聯交所上市。

#### 高級管理層

羅光耀先生，理學學士(經濟)，理學學士(樓宇測量)，皇家測量師學會資深會員，55歲，樂聲置業有限公司之執行董事。羅先生於一九九二年加入本集團，現負責物業發展項目。

# 董事會報告書

董事會欣然提呈截至二零零九年三月三十一日止年度之報告書連同經審核財務報表，以供各股東省覽。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事製造、裝配及銷售電子錶及手錶配件、錶肉及手錶零件貿易、物業發展及物業投資。

## 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第22頁之綜合收益表內。

董事現建議向二零零九年八月十四日名列股東名冊之本公司股東派發股息每股1.5港仙，合共14,588,789港元。

## 投資物業以及物業、機器及設備

本年度本集團之投資物業以及物業、機器及設備之變動詳情分別載於財務報表附註第15及16項內。

## 主要物業

本集團於二零零九年三月三十一日持有之主要物業之詳情載於第80頁。

## 附屬公司及聯營公司

本公司之附屬公司及聯營公司於二零零九年三月三十一日之詳情分別載於財務報表附註第42及19項內。

## 股本

本年度本公司股本之變動詳情載於財務報表附註第31項內。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購買權之條文，規定本公司向現時股東按比例發售新股。

## 儲備

年內，本集團及本公司儲備變動載於第26頁之綜合權益變動表及財務報表附註第32項內。

## 購買、出售或贖回股份

年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回若干股份，詳情載於財務報表附註第31項內。

本公司之附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司上市證券。

## 董事

於本年內及截至本報告書日期止本公司董事為：

### 執行董事

李源清先生 (主席)  
李源鉅先生 (董事總經理)  
李本智先生  
李源初先生  
衛光遠先生

### 非執行董事

李源如女士

### 獨立非執行董事

孫秉樞博士 M.B.E., J.P.  
陳則杖先生  
陳國偉先生

根據本公司之公司細則第99段，李本智先生、衛光遠先生及孫秉樞博士M.B.E., J.P.須輪值告退，惟合資格並願意膺選連任。

各非執行及獨立非執行董事之任期均直至其根據本公司之公司細則輪值告退及膺選連任之時為止。

### 委任獨立非執行董事

本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認函。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無意訂立任何其他並非於一年內屆滿或本公司未支付補償 (不包括法定補償) 則不可於一年內終止之服務協議。

### 董事在重大合約中之權益

本公司或其任何附屬公司並無訂立在本年度末或本年度內任何時間有效而本公司董事在其中直接或間接擁有重大利益之任何重大合約。

### 董事認購股份或債券之安排

於本年度任何時間內本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

## 董事會報告書

### 董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零九年三月三十一日，董事、行政要員及彼等之聯繫人士於本公司及其聯繫公司之股份及債券中擁有根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條須記錄於本公司存置之登記冊之權益及根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

董事姓名	職位	每股面值0.10港元之股份				佔本公司 已發行股本 之百分比
		個人權益	公司權益	其他權益	權益總額	
李源清先生	主席	—	—	253,106,873 (附註a)	253,106,873	26.024%
李本智先生	董事	—	—	253,106,873 (附註a)	253,106,873	26.024%
李源鉅先生	董事總經理	5,940	—	252,102,979 (附註b)	252,108,919	25.921%
李源初先生	董事	—	—	252,102,979 (附註b)	252,102,979	25.920%
衛光遠先生	董事	—	37,267,767 (附註d)	—	37,267,767	3.832%
孫秉樞博士M.B.E., J.P.	董事	—	4,988,968 (附註c)	—	4,988,968	0.513%

附註：

- (a) 該253,106,873股股份乃一項全權信託之部份資產，而李源清先生及其家庭成員（包括李本智先生）皆為指定受益人。
- (b) 該252,102,979股股份乃一項全權信託之部份資產，而李源鉅先生及李源初先生各人皆為指定受益人。
- (c) 該4,988,968股股份乃由孫秉樞博士M.B.E., J.P.控制之一家公司所持有。
- (d) 該37,267,767股股份乃由衛光遠先生控制之兩家公司所持有。

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，概無董事或行政要員或彼等之任何聯繫人士於本公司或其聯繫公司（按證券條例所界定）之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

### 主要股東

除上文「董事於股份、相關股份及債券之權益」所披露之若干董事之權益外，按本公司根據證券條例第336條而存置之主要股東登記冊所披露，於二零零九年三月三十一日並無任何人士在本公司之已發行股本中擁有須予知會之權益或淡倉。



## 主要供應商及客戶

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團五大供應商佔本集團之採購額約89.37%，最大供應商佔其中86.58%。本集團五大客戶佔本集團之營業額約57.98%，最大客戶佔其中21.76%。

年內，概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東（據董事所知擁有本公司股本百分之五或以上者）於本集團之五大供應商或客戶中擁有任何權益。

## 公司管治

本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度全年一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

## 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會按僱員之優勢、資歷及能力釐訂。

本公司董事之薪酬由薪酬委員會決定，並參考本公司經營業績、個人表現及可資比較市場數據。

## 公眾流通量

根據本公司可得公開資料及就本公司所知，於截至二零零九年三月三十一日止整個年度，本公司已發行股份按上市規則之規定有不少於25%由公眾人士持有。

## 捐款

年內本集團作出之慈善捐款為168,000港元。

## 結算日後事項

結算日後發生之重大事項詳情載於財務報表附註第41項內。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行為本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之核數師。

德勤•關黃陳方會計師行辭任後，國衛會計師事務所於二零零八年獲本公司委任為本公司之核數師。國衛會計師事務所將會退任，並將由本公司於應屆股東週年大會提呈決議案續聘國衛會計師事務所為本公司之核數師。

代表董事會

主席  
李源清

香港，二零零九年七月二十日

# 公司管治報告

對於截至二零零九年三月三十一日止年度（「年內」），董事會認為，本集團已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載公司管治常規守則（「公司管治守則」）呈列之原則，並遵守公司管治守則之守則條文。

## 標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已特別向全體董事查詢，彼等確認於年內彼等已遵守標準守則所載規定標準。

## 董事會

於二零零九年三月三十一日，董事會由9位董事組成，包括5位執行董事、1位非執行董事及3位獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。

年內，董事會舉行4次會議。各董事於年內之董事會會議出席率載列如下：

董事	出席／舉行會議次數
執行董事：	
李源清先生（主席）	4/4
李源鉅先生（董事總經理）	4/4
李本智先生	4/4
李源初先生	4/4
衛光遠先生	4/4
非執行董事：	
李源如女士	2/4
獨立非執行董事：	
孫秉樞博士	4/4
陳則杖先生	4/4
陳國偉先生	4/4

董事會負責領導及控制本集團。董事會審閱及批准本集團之目標、策略、方向及政策。董事會亦審閱本集團之表現並監察本集團之活動。董事會已委任數個董事會委員會監察本公司各方面之業務。以下為該等董事會委員會之詳情。

董事會已授權本集團管理層負責本集團日常業務。

李源鉅先生、李源初先生及李源如女士為兄弟妹，李源清先生為彼等之堂兄，亦為李本智先生之父親。

本公司已從各獨立非執行董事收到年度獨立性確認函，並認為根據上市規則第3.13條所載指引，全部獨立非執行董事均為獨立人士。

按照本公司細則規定，於各個股東週年大會（「股東週年大會」），三分之一董事須輪席退任，惟任何出任主席或董事總經理之董事除外。每年退任之董事應為自上一次獲選起在任最長時間之董事。退任董事符合資格重選連任。

各非執行董事及獨立非執行董事，均獲委任年期截至按照本公司細則輪席告退重選為止。

為引入公司管治守則及遵守公司管治守則之守則條文第A.4.2條，全體董事(包括本集團主席及董事總經理)自願於股東週年大會上每三年退任最少一次。

## 主席及董事總經理

董事會主席為李源清先生，而本集團董事總經理為李源鉅先生。主席及董事總經理擔當角色有所分野。主席基本負責管理董事會及使其發揮作用，並負責制定高層策略。董事總經理基本負責本集團業務之日常管理。

## 薪酬委員會

董事會已成立薪酬委員會，其主要角色及職能如下：

- (i) 向董事會就本公司董事及高級管理層之薪酬政策及架構，及為訂立發展薪酬政策而建立正式及透明之程序作出建議；
- (ii) 釐訂董事及高級管理層全套薪酬；及
- (iii) 參考董事會不時決定之公司目標，審閱及批准與工作表現掛鈎之薪酬。

薪酬委員會包括五位成員，分別為薪酬委員會主席孫秉樞博士、陳國偉先生、陳則杖先生、李源清先生及李源鉅先生。

年內，薪酬委員會召開一次會議，全體成員均有出席。薪酬委員會審閱了本集團之薪酬政策，及董事及高級管理層之薪酬。

## 提名委員會

董事會已成立提名委員會，委員會負責訂出為董事會物色人選、評定資歷及甄別人選之選拔條件。委員會就個別人士之才能、知識及經驗而物色合資格人選，晉身為董事會成員，並會考慮到當時董事會原有班子之才能、知識及經驗之情況，向董事會提出建議以待批准。

提名委員會包括五位成員，分別為提名委員會主席陳則杖先生、孫秉樞博士、陳國偉先生、李源清先生及李源鉅先生。

年內，提名委員會召開一次會議，全體成員均有出席。提名委員會審閱了提名及委任董事之政策，以及董事會之架構、規模及組成(包括才能、知識及經驗)。提名委員會亦評估了獨立非執行董事之獨立性。

# 公司管治報告

## 審核委員會

董事會已成立審核委員會，其主要角色及職能如下：

- (i) 向董事會就委任、重新委任及辭退本公司核數師，審閱及監察本公司核數師是否獨立客觀及基於適用準則於核數程序期間之工作成效提出建議；
- (ii) 看管本集團與本公司核數師之關係；
- (iii) 審閱本集團之財務資料，包括監察本集團之財務報表、年報及賬目及中期報告內容是否貫徹完整，及審閱重大會計政策；及
- (iv) 看管本集團之財務申報系統及內部控制程序。

審核委員會由三位成員組成，所有成員均為獨立非執行董事。各成員於年內舉行之審核委員會會議之出席率載列如下：

成員	出席／舉行會議次數
孫秉樞博士(主席)	4/4
陳則杖先生	4/4
陳國偉先生	4/4

以下為年內審核委員會之工作概要：

- 審閱截至二零零八年三月三十一日止年度之本集團經審核年度業績；
- 審閱截至二零零八年九月三十日止六個月之本集團中期業績；
- 審閱涵蓋本集團內部控制評估之內部核數報告；及
- 審閱核數師之薪酬、其表現及確認其獨立性。

## 核數師酬金

年內，本公司就外聘核數師國衛會計師事務所所提供核數及非核數服務之應付酬金載列如下：

提供之服務	應付費用 千港元
核數服務	980
非核數服務	250
總計	<u>1,230</u>

## 問責性及核數

董事確認彼等之責任，於每個財政年度編製真實公平反映本集團狀況之本集團財務報表。本公司核數師之申報責任載於本年報第21頁。

董事會已對本集團之內部控制體系之有效性進行審閱。董事會認為本集團擁有有效之內部控制系統。然而，董事會將會通過定期審閱及外部核數師於核數期間作出之推薦意見，繼續改善本集團之內部控制系統。

非核數服務與稅務服務有關。



Chartered Accountants  
Certified Public Accountants

香港  
中環畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31字樓

## 致 NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED 股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第22頁至第79頁National Electronics Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零九年三月三十一日的綜合及公司資產負債表,截至該日止年度的綜合收益表、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附註解釋。

### 董事就財務報表須承擔的責任

貴公司的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、實施及維持與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部監控,以使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而並無其他用途。我們概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。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,以合理確定該等財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執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在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師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監控,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策的合適性及所作的會計估計的合理性,以及評估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及適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團及 貴公司於二零零九年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量,並已按照香港公司條例的披露規定而妥為編製。

### 國衛會計師事務所

英國特許會計師

香港執業會計師

香港,二零零九年七月二十日

## 綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

	附註	二零零九年	二零零八年
收益	7	<b>2,301,703,974</b>	1,256,702,994
銷貨成本		<b>(2,040,409,548)</b>	(1,062,107,895)
毛利總額		<b>261,294,426</b>	194,595,099
其他收入	8	<b>5,648,616</b>	11,328,737
投資物業公平價值增加	15	<b>62,972,951</b>	111,796,048
出售投資物業之收益	15	—	55,102,767
待售發展中物業已確認之減值虧損	23	<b>(46,628,663)</b>	—
銷售支出		<b>(7,793,323)</b>	(7,945,828)
行政支出		<b>(146,100,759)</b>	(108,112,983)
財務支出	9	<b>(27,525,838)</b>	(31,768,680)
應佔聯營公司業績	19	<b>35,677,947</b>	1,609,582
除稅前溢利	10	<b>137,545,357</b>	226,604,742
所得稅支出	12	<b>(28,713,871)</b>	(14,955,963)
本年度溢利		<b>108,831,486</b>	211,648,779
股息：			
二零零八年每股普通股派付中期及末期股息 2.5港仙(二零零七年：2.8港仙)	13	<b>24,717,286</b>	28,709,627
每股盈利－基本及攤薄	14	<b>11.1港仙</b>	20.9港仙

# 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日(以港元呈列)

	附註	二零零九年	二零零八年
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	<b>1,045,505,000</b>	880,020,039
物業、機器及設備	16	<b>118,266,700</b>	100,549,321
預付租金	17	<b>252,233,362</b>	262,321,527
聯營公司權益	19	<b>53,728,720</b>	18,050,773
可供銷售投資	20	<b>16,000,000</b>	23,180,000
		<b>1,485,733,782</b>	1,284,121,660
<b>流動資產</b>			
存貨	21	<b>98,946,597</b>	153,537,569
預付租金	17	<b>4,291,278</b>	4,443,812
持有作買賣之投資	22	<b>4,071,034</b>	4,099,115
未售出物業存貨		<b>170,767,133</b>	28,514,155
待售發展中物業	23	—	1,241,831,573
以信託形式持有出售發展中物業之按金		—	43,435,147
應收票據	25	<b>9,000,000</b>	12,000,000
應收賬款、按金及預付款項	25	<b>61,212,391</b>	113,040,917
聯營公司欠款	19	<b>142,049,370</b>	140,079,370
可收回稅項		<b>1,126,683</b>	558,225
銀行結存及現金	26	<b>139,549,296</b>	91,950,237
		<b>631,013,782</b>	1,833,490,120
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	27	<b>109,188,218</b>	189,770,481
應付票據	27	<b>37,733,076</b>	79,575,635
稅項負債		<b>16,674,191</b>	1,317,983
衍生財務工具	28	<b>5,695,010</b>	457,012
融資租約債務	29	<b>3,494,980</b>	3,705,623
已收出售發展中物業之按金		—	448,301,219
銀行貸款	30	<b>444,464,657</b>	1,034,104,990
		<b>617,250,132</b>	1,757,232,943
<b>流動資產淨額</b>		<b>13,763,650</b>	76,257,177
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,499,497,432</b>	1,360,378,837



# 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日 (以港元呈列)

	附註	二零零九年	二零零八年
<b>資本及儲備</b>			
股本	31	<b>97,260,193</b>	99,851,793
儲備		<b>626,106,853</b>	568,744,841
<b>權益總額</b>		<b>723,367,046</b>	668,596,634
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備	33	<b>3,571,179</b>	3,687,257
衍生財務工具	28	<b>11,347,375</b>	—
融資租約債務	29	<b>3,492,691</b>	4,351,759
銀行貸款	30	<b>726,883,327</b>	662,884,770
遞延稅項負債	34	<b>30,835,814</b>	20,858,417
		<b>776,130,386</b>	691,782,203
		<b>1,499,497,432</b>	1,360,378,837

第22至79頁之綜合財務報表已獲董事會於二零零九年七月二十日批准及授權刊發，並由以下兩位董事代表簽署：

李源清  
董事

李源鉅  
董事

# 資產負債表

於二零零九年三月三十一日 (以港元呈列)

	附註	二零零九年	二零零八年
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	18	<b>359,945,968</b>	318,411,597
可供銷售投資	20	<b>2,000,000</b>	2,000,000
		<b>361,945,968</b>	320,411,597
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	24	<b>691,586</b>	—
銀行結存		<b>2,352,055</b>	2,248,303
		<b>3,043,641</b>	2,248,303
<b>流動負債</b>			
應計費用		<b>3,290,012</b>	3,109,017
財務擔保合約		<b>41,534,371</b>	49,582,402
應付附屬公司款項	24	<b>53,289,920</b>	17,291,648
		<b>98,114,303</b>	69,983,067
<b>淨流動負債</b>		<b>(95,070,662)</b>	(67,734,764)
<b>淨資產</b>		<b>266,875,306</b>	252,676,833
<b>資本及儲備</b>			
股本	31	<b>97,260,193</b>	99,851,793
儲備	32	<b>169,615,113</b>	152,825,040
<b>權益總額</b>		<b>266,875,306</b>	252,676,833

第22至第79頁之財務報表已獲董事會於二零零九年七月二十日批准及授權刊發，並由以下兩位董事代表簽署：

李源清  
董事

李源鉅  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

	股本	股份溢價	外匯儲備	投資 重估儲備	實繳盈餘	資本 贖回儲備	保留溢利	總額
於二零零七年四月一日	103,351,393	22,785,730	(3,938,046)	6,677,500	66,141,751	25,969,440	284,627,991	505,615,759
換算海外業務產生之滙兌差額	—	—	(5,791,268)	—	—	—	—	(5,791,268)
可供銷售投資公平價值變動收益	—	—	—	5,360,000	—	—	—	5,360,000
直接於權益確認(支出)／收入淨額	—	—	(5,791,268)	5,360,000	—	—	—	(431,268)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	211,648,779	211,648,779
年內確認(支出)／收入總額	—	—	(5,791,268)	5,360,000	—	—	211,648,779	211,217,511
派付股息	—	—	—	—	—	—	(28,709,627)	(28,709,627)
購回本身股份	(3,499,600)	—	—	—	—	3,499,600	(19,527,009)	(19,527,009)
於二零零八年三月三十一日	99,851,793	22,785,730	(9,729,314)	12,037,500	66,141,751	29,469,040	448,040,134	668,596,634
換算海外業務產生之滙兌差額	—	—	(12,314,827)	—	—	—	—	(12,314,827)
可供銷售投資公平價值變動虧損	—	—	—	(6,610,000)	—	—	—	(6,610,000)
直接於權益確認支出淨額	—	—	(12,314,827)	(6,610,000)	—	—	—	(18,924,827)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	108,831,486	108,831,486
可供銷售投資於出售時轉撥入損益	—	—	—	(490,000)	—	—	—	(490,000)
年內確認(支出)／收入總額	—	—	(12,314,827)	(7,100,000)	—	—	108,831,486	89,416,659
派付股息	—	—	—	—	—	—	(24,717,286)	(24,717,286)
購回本身股份	(2,591,600)	—	—	—	—	2,591,600	(9,928,961)	(9,928,961)
於二零零九年三月三十一日	<b>97,260,193</b>	<b>22,785,730</b>	<b>(22,044,141)</b>	<b>4,937,500</b>	<b>66,141,751</b>	<b>32,060,640</b>	<b>522,225,373</b>	<b>723,367,046</b>

實繳盈餘指本公司所發行股份之面值，與本集團於本公司股份上市前進行重組所收購附屬公司之股東資金之間之差額。

# 綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

	二零零九年	二零零八年
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>137,545,357</b>	226,604,742
按下列各項調整：		
財務支出	<b>27,525,838</b>	31,768,680
應佔聯營公司業績	<b>(35,677,947)</b>	(1,609,582)
應收賬款已確認之減值虧損	<b>1,463,257</b>	273,943
其他應收款項已確認之減值虧損	<b>182,013</b>	—
待售發展中物業已確認之減值虧損	<b>46,628,663</b>	—
存貨撇減	<b>3,148,204</b>	3,965,523
長期服務金撥備	<b>396,916</b>	393,274
預付租金攤銷	<b>4,396,647</b>	1,877,130
物業、機器及設備之折舊	<b>22,463,902</b>	19,400,779
銀行利息收入	<b>(1,451,748)</b>	(3,535,747)
非上市投資股息收入	<b>(12,121)</b>	(591,388)
投資物業公平價值增加	<b>(62,972,951)</b>	(111,796,048)
出售投資物業之收益	<b>—</b>	(55,102,767)
出售物業、機器及設備虧損／(收益)	<b>384,492</b>	(1,048,553)
於出售可供銷售投資時來自權益之公平價值收益	<b>(490,000)</b>	—
持有作買賣之投資公平價值變動(收益)／虧損	<b>(644,693)</b>	376,462
衍生財務工具公平價值變動虧損	<b>17,042,385</b>	457,012
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>159,928,214</b>	111,433,460
存貨減少／(增加)	<b>51,442,768</b>	(1,611,368)
未售出物業存貨(增加)／減少	<b>(155,065,527)</b>	73,468,427
待售發展中物業減少／(增加)	<b>987,630,757</b>	(321,943,881)
以信託形式持有出售發展中物業之按金減少／(增加)	<b>35,638,785</b>	(36,857,841)
應收票據減少／(增加)	<b>3,000,000</b>	(1,000,000)
應收賬款、按金及預付款項減少／(增加)	<b>38,563,111</b>	(12,133,297)
應付賬款及應計費用(減少)／增加	<b>(65,954,090)</b>	26,014,700
衍生財務工具減少	<b>(457,012)</b>	(840,864)
應付票據減少	<b>(41,842,559)</b>	(8,826,259)
動用長期服務金撥備	<b>(512,994)</b>	(485,314)
已收出售發展中物業之按金(減少)／增加	<b>(403,735,258)</b>	285,904,368
經營活動所得之現金	<b>608,636,195</b>	113,122,131
(已付)／退回香港利得稅	<b>(900,835)</b>	1,457,214
已付海外稅項	<b>(2,919,724)</b>	—
<b>經營活動所得之現金淨額</b>	<b>604,815,636</b>	114,579,345

# 綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

	二零零九年	二零零八年
<b>投資活動</b>		
聯營公司權益增加	—	(3,013,388)
投資物業之增加	<b>(67,403,564)</b>	(692,777,302)
購買物業、機器及設備	<b>(38,329,453)</b>	(266,221,982)
聯營公司墊款	<b>(1,970,000)</b>	(122,615,016)
從非上市投資收取股息	<b>12,121</b>	591,388
出售可供銷售投資所得款項	<b>570,000</b>	—
出售投資物業所得款項	—	347,318,576
出售物業、機器及設備所得款項	<b>7,072,444</b>	1,795,994
已收利息	<b>1,451,748</b>	3,535,747
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>(98,596,704)</b>	(731,385,983)
<b>融資活動</b>		
還款予關聯方	—	(2,216,099)
新增銀行貸款	<b>158,715,806</b>	1,004,294,796
已付利息	<b>(35,862,909)</b>	(41,772,950)
已付股息	<b>(24,717,286)</b>	(28,709,627)
償還銀行貸款	<b>(541,748,858)</b>	(388,697,636)
償還融資租約債務	<b>(4,907,483)</b>	(4,230,920)
購回本身股份	<b>(9,928,961)</b>	(19,527,009)
<b>融資活動(所用)／所得之現金淨額</b>	<b>(458,449,691)</b>	519,140,555
<b>現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額</b>	<b>47,769,241</b>	(97,666,083)
於四月一日之現金及現金等值項目	<b>91,950,237</b>	188,641,735
<b>匯率變動之影響</b>	<b>(170,182)</b>	974,585
於三月三十一日之現金及現金等值項目	<b>139,549,296</b>	91,950,237
<b>現金及現金等值項目結存分析：</b>		
銀行結存及現金	<b>139,549,296</b>	91,950,237

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度 (以港元呈列)

## 1. 一般資料

本公司乃於百慕達註冊成立為一間受豁免之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要業務地點之地址於年報之公司資料一節中披露。

本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為製造、裝配及銷售電子錶及手錶配件、錶肉及手錶零件貿易、物業發展以及物業投資。

財務報表以港元呈列，港元亦是本公司之功能貨幣。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

在本年度，本集團已應用以下香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之有效或已生效修訂及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	重新分類財務資產
香港(IFRIC)－詮釋12	服務特許權安排
香港(IFRIC)－詮釋14	香港會計準則第19號 — 界定得益資產、最低資本要求及其互動關係之限制

應用新香港財務報告準則對現時或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則之改善 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年對香港財務報告準則之改善 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂)	財務報表呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>5</sup>
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂本)	可認沽財務工具及清盤時產生之責任 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>5</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)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善財務工具之資料披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>3</sup>
香港(IFRIC)－詮釋9及 香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具 <sup>4</sup>
香港(IFRIC)－詮釋13	顧客忠誠計劃 <sup>6</sup>
香港(IFRIC)－詮釋15	房地產建築協議 <sup>3</sup>
香港(IFRIC)－詮釋16	於海外業務淨投資額之對沖 <sup>7</sup>
香港(IFRIC)－詮釋17	向擁有人分派非現金資產 <sup>5</sup>
香港(IFRIC)－詮釋18	自客戶轉讓資產 <sup>8</sup>

- <sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟對香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視適用情況而定)或之後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零零九年六月三十日或之後開始之年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>6</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>7</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>8</sup> 對二零零九年七月一日或之後從客戶收取之資產轉移生效

應用香港財務報告準則第3號(修訂)可能影響於二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當日或之後進行收購之業務合併。香港會計準則第27號(修訂)將會影響母公司於附屬公司之擁有權權益改變時所用之會計處理方法。本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度 (以港元呈列)

### 3. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干財務工具則按公平價值計量，如下文之會計政策所闡釋。

財務報表乃根據會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

#### 綜合基準

財務報表包括本公司及由本公司控制之實體 (其附屬公司) 之財務報表。倘本公司有權監管一家實體之財務及營運政策，以從其業務取得利益，則達到控制。

本年度內購入或出售之附屬公司業績，乃由收購生效日期起或截至出售生效日期止 (如適用) 列入綜合收益表內。

如有需要時，附屬公司之財務報表將會調整，以使附屬公司之會計政策與本集團其他成員公司所使用者相符合一致。

所有集團內各公司間之交易、結餘、收入及支出於綜合賬目時對銷。

#### 附屬公司權益

於附屬公司之權益按成本減任何已識別減值虧損於本公司之資產負債表列賬。

#### 聯營公司權益

聯營公司指投資者擁有重大影響力之實體，其並非附屬公司，亦非合營企業權益。

聯營公司之業績、資產及負債乃以權益會計法於該等財務報表內列賬。根據權益法，聯營公司權益乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團應佔該聯營公司之資產淨額於收購後之變動作出調整，以及減去任何已識別減值虧損。當本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益 (其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司之權益淨額一部份)，則本集團不再確認應佔之進一步虧損。作出額外應佔虧損撥備及確認負債僅以本集團已產生法律或推定責任或代表該聯營公司作出之付款為限。

當集團實體與本集團之聯營公司進行交易，溢利及虧損以本集團於有關聯營公司之權益為限對銷。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平價值計量，其代表於年內就已售出貨品及已提供服務之已收及應收金額減折扣。

貨品銷售之收益乃於貨品交付及所有權轉讓時確認。

出售已落成物業所產生收益於買賣協議完成時確認。

當物業發展項目於落成前預售，僅於買賣協議完成後確認收益。於此階段前向買家收取之按金及分期付款計入負債。

租金收入(包括根據營業租約出租物業預先開出發票之租金)按有關租約之年期以直線法確認。在磋商及安排營業租約時產生之初步直接成本加入租賃資產之賬面值，於租約年期以直線法確認為支出。

來自投資項目之股息收入乃在股東收取款項之權利確立時確認。

來自財務資產之利息收入乃按時間基準並參考未償還本金及按適用實際利率計算，該利率乃於財務資產之預期可使用年期內將估計日後現金收入實際貼現至該資產之賬面淨值之貼現率。

管理費收入乃於服務提供後確認。

#### 投資物業

投資物業乃本集團持有以賺取租金及／或作資本增值用途之物業。投資物業於首次確認時，按成本計量，並計入任何直接應佔開支。首次確認後，投資物業以公平價值計量。投資物業公平價值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接計入損益賬。

當投資物業出售或永久停止使用且預計不會從該物業出售中獲得未來經濟利益時，即解除確認該項投資物業。解除確認資產所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計算)，於解除確認該項目的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 (以港元呈列)

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、機器及設備

在建工程以外之物業、機器及設備概按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

在建工程指建築期間用作生產且作本身用途之物業、機器及設備。在建工程乃按成本減累計減值虧損列賬。該等資產於可作其擬定用途時開始按與其他物業、機器及設備相同之基準計算折舊。

折舊乃經計入估計剩餘價值後，按物業、機器及設備 (在建工程及永久業權土地除外) 之估計可使用年期以直線法撇銷項目成本計提撥備。

根據融資租約持有之資產乃按與自置資產相同之基準於其預計可使用年期或有關租約年期 (以較短者為準) 內計算折舊。

物業、機器及設備項目於出售或當預期不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時解除確認。解除確認資產所產生之任何收益或虧損 (按出售所得款項淨額與項目賬面值之差額計算)，於解除確認該項目之年度計入綜合收益表。

#### 租賃

當租約之條款將絕大部份所有權之風險及回報轉讓予租戶，則租約歸類為融資租約。所有其他租約則歸類為營業租約。

##### 本集團為出租人

營業租約之租金收入乃按有關租約之年期以直線法於綜合收益表確認。

##### 本集團為承租人

根據融資租約持有之資產按租約開始時之公平價值或 (倘為較低者) 按最低租金之現值確認為本集團資產。出租人之相應負債於綜合資產負債表列作融資租約債務。租金按比例於財務費用及租約債務減額之間作出分配，從而使該負債之應付餘額之息率固定。財務費用直接於損益賬扣除，除非直接與合資格資產有關，在該情況下，財務費用依據本集團之一般借貸成本政策 (見下文) 撥充資本。

營業租約之應付租金於有關租約年期按直線法於損益賬扣除。作為促使訂立營業租約之已收及應收利益，亦於租約年期以直線法確認作租金開支減額。

##### 租賃土地及樓宇

土地及樓宇租約之土地及樓宇部份視乎租約分類而分開入賬。若能於土地及樓宇部份之間可靠地攤分租金，於土地之租約權益分類為營業租約下之預付租金，以成本值列賬並按租約年期以直線法撥回收益表。

**3. 主要會計政策(續)****待售發展中物業**

待售發展中物業乃按成本值及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計完工成本及進行銷售所需估計成本。

待售發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、撥充資本之借貸成本及其他直接發展開支。

**借貸成本**

因收購、建設或生產合資格資產而直接產生之借貸成本，撥充該等資產之部份成本。倘資產已大致上可作其擬定用途或可供銷售，則該等借貸成本不再撥充資本。將有待用於合資格資產之特定借貸作短暫投資所賺取之投資收入，乃從可撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間確認作支出。

**財務工具**

財務資產及財務負債於集團實體成為工具合約條文之一方時，於資產負債表確認。財務資產及財務負債初步按公平價值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平價值於損益賬入賬之財務資產及財務負債除外)直接應佔之交易成本，乃於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平價值或自財務資產或財務負債之公平價值扣除(視適用情況而定)。因收購按公平價值於損益賬入賬之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本，即時於損益賬確認。

**財務資產**

本集團之財務資產分類歸入以下四個類別中其中一個類別，包括按公平價值於損益賬入賬之財務資產、貸款及應收款項、可供銷售財務資產及持有至到期投資。所有透過正規途徑購買或銷售之財務資產，乃按買賣日期基準確認及解除確認。正規途徑購買或銷售乃指要求於市場法規或慣例所確立之時間框架內交付資產之財務資產購買或銷售事宜。本集團之財務資產包括持有作買賣之投資、可供銷售財務資產，以及貸款及應收款項。本集團之財務資產所採納之會計政策載列如下。

**實際利率法**

實際利率法為計算一項財務資產攤銷成本及按相關期間分配利息收入之方法。實際利率按財務資產之預期可用年期或(如適用)較短期間所採用實際貼現估計日後現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份之於各個時間點已付或已收之所有費用、交易成本及其他溢價或貼現)之比率。

債務工具之收入按實際利率基準確認，惟被指定為按公平價值於損益賬入賬之財務資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

持有作買賣之投資

倘若符合下列任何一種情況，財務資產會分類為持有作買賣之財務資產：

- (a) 收購財務資產之目的主要為於近期內出售；或
- (b) 該財務資產為由本集團共同管理之已識別財務工具投資組合之一部份，並且近期有可短期獲利之實際趨勢；或
- (c) 該財務資產為衍生工具，但並無指定為有效對沖工具。

於初步確認後之各個結算日，持有作買賣之投資乃按公平價值計量，而公平價值之變動則直接於產生期間於損益賬確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額包括財務資產賺取之任何股息或利息。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附有固定或可釐定付款且於活躍市場上並無報價之非衍生財務資產。於初步確認後之各個結算日，貸款及應收款項(包括以信託形式持有出售發展中物業之按金、應收票據、應收賬款、聯營公司欠款及銀行結存)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

#### 可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為指定為或並非分類為按公平價值於損益賬入賬之財務資產、貸款及應收款項或持有至到期投資之非衍生工具。

於初步確認後之各個結算日，可供銷售財務資產乃按公平價值計量。公平價值變動於權益確認，直至財務資產被出售或被釐定為已減值，屆時，原先於權益確認之累計收益或虧損從權益移除，並於損益賬確認(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

並無活躍市場之市價報價而其公平價值未能可靠計算之可供銷售股本投資，於首次確認後之每個結算日按成本減任何已識別減值虧損計算(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值

於各結算日，評核財務資產(按公平價值於損益賬入賬之財務資產除外)有否減值跡象。倘有客觀證據顯示，財務資產之估計未來現金流量因一項或多項於初步確認財務資產後發生之事件而受到影響，則財務資產出現減值。

就可供銷售之股本投資而言，投資之公平價值大幅或長期跌至低於其成本，乃被視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據包括：

- (a) 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- (b) 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- (c) 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就應收賬款等若干財務資產類別而言，被評估為非個別減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲至超逾平均信貸期30天至60天還款之次數增加，以及有關逾期應收款項之全國或地方經濟狀況之可觀察變動。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，當有客觀憑證顯示資產出現減值時，則於損益賬確認減值虧損，並以資產賬面值與以原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間之差額計量。

就按成本入賬之財務資產而言，減值虧損金額以資產賬面值與類似財務資產以現行市場回報率貼現的估計未來現金流量現值間的差額計量。該減值虧損不會於往後期間撥回。

所有財務資產之減值虧損會直接於財務資產之賬面值中扣減，惟應收賬款除外，應收賬款之賬面值會透過使用撥備賬作出扣減。撥備賬之賬面值變動於損益賬確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益賬內。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘減值虧損金額於往後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益賬撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

可供銷售股本投資之減值虧損於往後期間不會在損益賬內撥回。減值虧損確認後公平價值之任何增加將直接確認為權益。就可供銷售債務投資而言，倘該投資之公平價值之增加可客觀地與確認減值虧損後之某一事件發生聯繫，減值虧損將隨後撥回。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度 (以港元呈列)

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務負債及權益

集團實體發行之財務負債及股本工具根據已訂立之合約安排之實質內容及財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明本集團資產於扣減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之財務負債包括按公平價值於損益賬入賬之財務負債及其他財務負債。就財務負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

#### 實際利率法

實際利率法為計算一項財務負債攤銷成本及按相關期間分配利息支出之方法。實際利率乃透過財務資產之預期可用年期或 (如適用) 較短期間實際貼現估計日後現金收入之比率。

利息支出按實際利率基準確認，惟被指定為按公平價值於損益賬入賬之財務負債除外，其利息支出計入收益或虧損淨額。

#### 按公平價值於損益賬入賬之財務負債

按公平價值於損益賬入賬之財務負債可細分為兩小類，包括持有作買賣之財務負債及於初步確認時被指定為按公平價值於損益賬入賬之財務負債。

倘若符合下列任何一種情況，財務負債會分類為持有作買賣之財務負債：

- (a) 產生財務負債之目的主要為於近期內回購；或
- (b) 該財務負債為由本集團共同管理之已識別財務工具投資組合之一部份，並且近期有可於短期獲利之實際趨勢；或
- (c) 該財務負債為衍生工具，但並無指定為有效對沖工具。

倘若符合下列任何一種情況，財務負債 (持有作買賣之財務負債除外) 可於首次確認時被指定為按公平價值於損益賬入賬之財務負債：

- (a) 有關指定消除或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- (b) 該財務負債構成一組財務資產或財務負債或兩者之一部份，並根據本集團既定風險管理或投資策略按公平價值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- (c) 該財務負債構成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約之一部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約 (資產或負債) 被指定為按公平價值於損益賬入賬。

於初步確認後之各結算日，按公平價值列賬於損益賬入賬之財務負債按公平價值計量，而公平價值變動於其產生之期間直接於損益賬確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額包括財務負債任何已付利息。

**3. 主要會計政策(續)****財務工具(續)****財務負債及權益(續)****其他財務負債**

其他財務負債主要包括應付賬款、應付票據、銀行貸款以及已收出售發展中物業之按金。此等財務負債其後均使用實際利率法按攤銷成本計量。

**股本工具**

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

本公司購回本身股本工具於權益中確認，並直接於權益中扣除。就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具而言，並無於損益賬確認之收益或虧損。

**衍生財務工具**

本集團之衍生財務工具不符合資格使用對沖會計法。不符合資格使用對沖會計法之衍生工具視作持有作買賣之財務資產或持有作買賣之財務負債。該等衍生工具之公平價值變動直接於損益賬確認。

**解除確認**

當自資產收取現金流量之權利屆滿或財務資產被轉讓及本集團已將財務資產之所有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產解除確認。於解除確認財務資產時，資產賬面值與已收取及應收取代價及已直接於權益確認之累計收益或虧損之總和之間之差額，乃於損益賬確認。倘本集團保留已轉讓財務資產所有權之絕大部份風險及回報，本集團將繼續確認財務資產，亦就已收取之所得款項確認有抵押借貸。

財務負債於有關合約中訂明之責任已獲解除、註銷或屆滿時予以解除確認。解除確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價及應付款項之間之差額，乃於損益賬確認。

**存貨**

存貨按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值乃按先入先出法計算。

未售出之已落成物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度 (以港元呈列)

## 3. 主要會計政策 (續)

### 有形及無形資產 (商譽除外) 減值

於各個結算日，本集團審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。此外，可使用年期為無限之無形資產及尚未可使用之無形資產，會每年並在有跡象顯示資產可能減值時測試有否減值。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則有關資產之賬面值將調減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出，除非相關資產根據其他準則按重估金額列賬，而於此情況下，減值虧損根據該準則作重估減少處理。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產之賬面值會增加至其重新估計之可收回金額，惟所增加之賬面值不得超過若於過往年度並無就該資產確認任何減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入，除非相關資產根據其他準則按重估金額列賬，而於此情況下，減值虧損之撥回根據該準則作重估減少處理。

### 外幣

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) 進行之交易乃按其各自之功能貨幣 (即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣) 於交易日期之適用匯率入賬。於各個結算日，以外幣計值之貨幣項目按結算日之適用匯率重新換算。以外幣計值按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值當日之適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額，於產生期間之損益賬確認。重新換算以公平價值列賬之非貨幣項目所產生匯兌差額會計入產生期間之損益賬，惟重新換算非貨幣項目所產生差額之盈虧於權益直接確認，於此情況下，匯兌差額亦於權益直接確認。

就呈報財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算日匯率換算為本公司呈報貨幣港元。收入及支出項目按年內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額 (如有) 均列作權益之獨立部份 (外匯儲備) 確認。有關匯兌差額於該項海外業務出售期間在損益賬確認。

### 撥備

當本集團因過往事件承擔現有債務，且本集團可能須償付該項債務時，會確認撥備。撥備按董事所作最佳估計於結算日用作償還債務之開支計算，並於出現重大影響時貼現至現值。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

所得稅支出乃指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期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呈列之溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，並且不包括不曾課稅或扣減之項目。本集團就即期稅項承擔之負債乃採用於結算日實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃按財務報表內之資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時所使用之相應稅基間之差額確認，並使用資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會以預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣除暫時差額為限確認入賬。倘暫時差額乃因涉及一項交易之其他資產及負債進行初步確認時(不包括業務合併)產生，而有關交易不會影響應課稅溢利或會計溢利，則該等資產及負債不會確認入賬。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作審閱，並在沒可能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償還或資產變現期間適用之稅率計算。所採用之稅率乃於結算日實施或實質上已實施之稅率(及稅法)。遞延稅項於損益賬中扣除或計入，惟倘遞延稅項與直接在權益中扣除或計入之項目相關，在此情況下遞延稅項亦會於權益中處理。

#### 退休福利成本

應付退休福利計劃供款於僱員已提供服務並有權享有供款時，作為支出扣除。

就長期服務金而言，提供福利之成本以預計單位成本給付法釐定，並於每個結算日進行精算估值。精算之盈虧藉攤銷超出參與僱員平均日後工作年期界定福利責任10%之累計未確認盈虧金額予以確認。於綜合資產負債表確認之金額界定福利責任(已就未確認精算盈虧及未確認過往服務成本作出調整)之現值。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

## 4. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源

在應用實體之會計政策(如附註3所述)過程當中,管理層已作出以下對財務報表所確認金額有影響之估計。

有關未來之主要假設及於結算日估計不確定性之主要來源(極可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整)如下:

### 呆賬撥備

於釐定是否有減值虧損之客觀證據時,本集團會考慮未來現金流量之估計。減值虧損金額乃按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)按財務資產之原定實際利率(即於首次確認時計算之實際利率)貼現所得現值之間之差額。倘實際未來現金流量低於預期,可能會產生重大減值虧損。於二零零九年三月三十一日,應收賬款之賬面值約為35,144,000港元。

### 衍生財務工具之公平價值

本集團依賴銀行估值,以釐定衍生財務工具之公平價值,而衍生工具之公平價值乃使用各種估值方法釐定,包括現金流量折現模式及期權定價模式。計算該等估值時須作出判斷。相關假設的變動可能對損益賬造成重大影響。

## 5. 資本風險管理

本集團管理資本之目標,旨在確保本集團各實體持續經營之能力,並藉著優化債務與權益之間之平衡,令股東獲得最佳回報。本集團之整體資本管理策略與去年比較維持不變。

本集團之資本架構包括債務(其中包括銀行貸款),現金及現金等值項目及本公司權益持有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

### 債務與權益比率

本集團之高級管理層每半年審核資本架構。作為審核之一部份,高級管理層會考慮資本成本及各級資本相關風險。

於年度結束時,債務與權益比率如下:

	二零零九年	二零零八年
債務(i)	<b>726,883,327</b>	662,884,770
權益(ii)	<b>723,367,046</b>	668,596,634
債務與權益比率	<b>100%</b>	99%

(i) 債務包括非流動銀行貸款,詳情載於附註30。

(ii) 權益包括本集團所有資本及儲備。

6. 財務工具

a. 財務工具分類

二零零九年

財務資產

	持有作 買賣之用	貸款及 應收款項	可供銷售 財務資產	總計
可供銷售投資	—	—	16,000,000	16,000,000
持有作買賣之投資	4,071,034	—	—	4,071,034
應收票據	—	9,000,000	—	9,000,000
應收賬款、按金及預付款項	—	61,212,391	—	61,212,391
聯營公司欠款	—	142,049,370	—	142,049,370
銀行結存	—	139,403,457	—	139,403,457
	<b>4,071,034</b>	<b>351,665,218</b>	<b>16,000,000</b>	<b>371,736,252</b>

財務負債

	持有作 買賣之用	按攤銷 成本入賬的 財務負債	總計
應付賬款及應計費用	—	109,188,218	109,188,218
應付票據	—	37,733,076	37,733,076
衍生財務工具	17,042,385	—	17,042,385
融資租約債務	—	6,987,671	6,987,671
銀行貸款	—	1,171,347,984	1,171,347,984
	<b>17,042,385</b>	<b>1,325,256,949</b>	<b>1,342,299,334</b>

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 6. 財務工具(續)

#### a. 財務工具分類(續)

二零零八年

##### 財務資產

	持有作 買賣之用	貸款及 應收款項	可供銷售 財務資產	總計
可供銷售投資	—	—	23,180,000	23,180,000
持有作買賣之投資	4,099,115	—	—	4,099,115
以信託形式持有出售 發展中物業之按金	—	43,435,147	—	43,435,147
應收票據	—	12,000,000	—	12,000,000
應收賬款、按金及預付款項	—	113,040,917	—	113,040,917
聯營公司欠款	—	140,079,370	—	140,079,370
銀行結存	—	91,821,351	—	91,821,351
	4,099,115	400,376,785	23,180,000	427,655,900

##### 財務負債

	持有作 買賣之用	按攤銷 成本入賬的 財務負債	總計
應付賬款及應計費用	—	189,770,481	189,770,481
應付票據	—	79,575,635	79,575,635
衍生財務工具	457,012	—	457,012
融資租約債務	—	8,057,382	8,057,382
已收出售發展中物業之按金	—	448,301,219	448,301,219
銀行貸款	—	1,696,989,760	1,696,989,760
	457,012	2,422,694,477	2,423,151,489

6. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之高級管理層藉著內部分析監管及管理有關本集團業務之財務風險，並按風險的程度及重要性而加以分析。該等風險包括市場風險(其中包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團使用衍生財務工具減低該等風險，以儘量減低該等風險的影響。本集團使用衍生財務工具受到由董事會所批准有關衍生財務工具及非衍生財務工具之使用及額外流動資金投資之政策所規管。

市場風險

本集團因其業務而主要面對外幣匯率變動、利率變動及股價變動等財務風險。本集團已訂立多種衍生財務工具合約，以管理其外幣及利率風險，包括：

- 外幣遠期合約以儘量減低有關外幣交易之匯率風險；及
- 利率掉期以減少現金流量利率風險。

(i) 外幣風險管理

本集團若干附屬公司以外幣進行買賣，令本集團須面對外幣風險。本集團約11%之銷售以集團實體進行銷售之功能貨幣以外的貨幣計值，而接近65%之成本則以集團實體各自之功能貨幣計值。

於報告日，本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	負債		資產	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
加元	<b>160,544,000</b>	1,135,662,000	<b>64,883,000</b>	1,381,114,000
日圓	<b>76,892,000</b>	287,387,000	<b>34,000</b>	42,000
美元	<b>100,953,000</b>	6,711,000	<b>61,114,000</b>	63,268,000
人民幣	<b>2,350,000</b>	5,395,000	<b>12,874,000</b>	51,537,000

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 6. 財務工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### (i) 外幣風險管理(續)

##### 敏感度分析

由於美元與港元掛鈎，故本集團有關以美元計值之貨幣資產及貨幣負債之貨幣風險估計極小。本集團主要面對日圓及加元波動之影響。

下表詳細載列本集團就港元兌相關外幣升值及貶值5%(二零零八年：5%)之敏感度。5%(二零零八年：5%)是內部向高級管理層匯報有關外幣風險時採用的敏感度比率，代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。敏感度分析包括未償還以外幣計值之貨幣項目，並於期末時就外幣匯率5%(二零零八年：5%)之變動調整其兌換匯率。敏感度分析包括外部貸款及本集團內部授予其海外業務之貸款，而貸款以貸款人或借款人之功能貨幣以外之貨幣計值。下述正數代表港元兌相關貨幣升值5%(二零零八年：5%)時，溢利相應增加；倘港元兌相關貨幣貶值5%(二零零八年：5%)，則溢利會受到同等但相反之影響，而下述之結餘則將為負數。

	日圓影響(i)		加元影響(ii)	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
溢利或虧損	<b>3,835,000</b>	37,441,000	<b>3,798,000</b>	—

(i) 此乃因減少採購以日圓計值之存貨所致。

(ii) 此乃主要因本集團內部授予其海外業務之未償還貸款以加元計值所致。

6. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險管理

本集團之公平價值利率風險主要關於定息短期銀行存款及定息債務證券，而本集團之現金流量利率風險則主要關於浮息銀行貸款(有關該等銀行貸款的詳情見附註30)。

對於該等浮息銀行貸款，本集團訂立利率掉期來儘量減低其因該等銀行貸款利率變動而承受之風險。

本集團之財務資產及財務負債之利率風險，詳述於本附註之流動資金風險管理一節。由於本集團持有以港元計值之銀行貸款，故所面對之現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息之波幅。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於結算日浮息銀行貸款所面對之利率風險而釐定。就浮息銀行貸款而言，分析乃假設於結算日仍未償還之負債於整個年度維持仍未償還。當內部向主要管理人員匯報利率風險時，會採用香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息上升或下跌50個基點(二零零八年：50個基點)之敏感度比率，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升/下跌50個基點(二零零八年：50個基點)，而所有可變數維持不變，本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度之溢利將下跌/上升約3,000,000港元(二零零八年：下跌/上升2,400,000港元)。

(iii) 其他價格風險

本集團可供銷售投資及持有作買賣之投資須面對價格風險。管理層將監察價格風險，於有需要時採取適當行動。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告日所面對之價格風險而釐定。

倘價格上升/下跌5%(二零零八年：5%)，由於持有作買賣之投資之公平價值變動，故截至二零零九年三月三十一日止年度之純利將上升/減少203,552港元(二零零八年：上升/減少204,956港元)。

倘價格上升/下跌5%(二零零八年：5%)，由於可供銷售投資之公平價值變動，故其他權益儲備將上升/下跌800,000港元(二零零八年：上升/下跌1,159,000港元)。

與以往年度相比，本集團之價格敏感度並無重大變動。

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 6. 財務工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險

於二零零九年三月三十一日，本集團就訂約方未能履行其責任而招致財務虧損之最高信貸風險，為已於綜合資產負債表確認之相關財務資產之賬面值。

為降低信貸風險，本集團管理層已委派專責團隊負責釐定信貸限額、批核信貸，以及執行其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於每個結算日審閱每項個別交易債項及債項投資之可收回金額，以確保就不能收回金額釐定足夠減值虧損。因此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

由於訂約方為銀行或由國際信貸評級機構評定為高信貸評級之企業，故流動資金之信貸風險有限。

除存放於若干高信貸評級之銀行之流動資金之信貸風險集中外，本集團並無其他重大集中之信貸風險。應收賬款涉及很多不同行業及廣泛地區之客戶。

下表使用穆迪信貸評級標誌顯示於結算日兩大訂約方之結餘(包括流動資金)。

訂約方	地點	評級	二零零九年 賬面值	二零零八年 賬面值
香港上海滙豐銀行有限公司	香港	Aa2	<b>35,236,000</b>	28,617,000
中國工商銀行(亞洲)有限公司	香港	A2	<b>42,961,000</b>	39,753,000



6. 財務工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理

本集團透過維持足夠儲備、銀行融資及預留貸款，以管理流動資金風險。此外，亦藉著持續監察現金流量及將財務資產及負債之到期情況配對，以管理有關風險。

於二零零九年三月三十一日，本集團獲提供但仍未動用之透支及短期、中期及長期銀行貸款額度分別約1,700萬港元(二零零八年：1,900萬港元)及4.96億港元(二零零八年：6億港元)。

流動資金圖表

下表詳細載列本集團財務負債以及衍生之剩餘合約期限，已計入內部提供予主要管理人員之期限分析，以管理流動資金風險。就非衍生財務負債而言，下表反映基於本集團規定須付款之最早日期之財務負債未貼現現金流量。下表包括利息及主要現金流量。

就以淨值結算之衍生工具，已呈列未貼現現金流出淨值。如該等衍生工具須總額結算，該等衍生工具未貼現流出總額載列於下表。

二零零九年	少於一年	一年 以上至兩年	兩年以上 至五年	五年以上	總未貼現 現金流量	於二零零九年 三月三十一日 之賬面總值
<b>非衍生財務負債</b>						
應付賬款及應計開支	84,932,246	4,262,004	—	—	89,194,250	89,194,250
應付票據	37,733,076	—	—	—	37,733,076	37,733,076
融資租約債務	3,777,257	2,778,380	1,027,661	—	7,583,298	6,987,671
銀行貸款	474,249,907	177,092,166	291,322,676	352,970,376	1,295,635,125	1,171,347,984
<b>衍生財務負債</b>						
外幣遠期合約	21,574	—	—	—	21,574	21,574
利率掉期	5,673,436	—	11,347,375	—	17,020,811	17,020,811
二零零八年	少於一年	一年 以上至兩年	兩年以上 至五年	五年以上	總未貼現 現金流量	於二零零八年 三月三十一日 之賬面總值
<b>非衍生財務負債</b>						
應付賬款及應計開支	159,345,401	4,314,261	—	—	163,659,662	163,659,662
應付票據	79,575,635	—	—	—	79,575,635	79,575,635
融資租約債務	4,013,863	3,105,940	1,637,451	—	8,757,254	8,057,382
銀行借貸	1,080,876,070*	39,724,414	391,388,776	383,906,825	1,895,896,085*	1,696,989,760*
<b>衍生財務負債</b>						
外幣遠期合約	457,012	—	—	—	457,012	457,012

\* 包括本集團於加拿大多倫多之St. Thomas住宅發展項目之建築貸款。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

## 6. 財務工具(續)

### c. 財務工具公平價值

財務資產及財務負債之公平價值釐定如下：

- 附有標準條款及條件並於交投活躍及高流通性之市場買賣之財務資產及財務負債之公平價值，乃參考市場買入報價釐定；
- 衍生工具之公平價值，乃按銀行所提供之報價釐定；及
- 其他財務資產及財務負債之公平價值，則根據公認定價模型，採用可觀察之現行市場交易所得價格或比率作為輸入資料，按貼現現金流量分析釐定。

董事認為，財務資產及財務負債於財務報表內記錄之賬面值與其公平價值相若。

## 7. 分類資料

### 按業務分類

本集團在管理上現分為四個部門—手錶製造、錶肉貿易、物業發展及物業投資。該等部門乃本集團呈報其主要分類資料之基準。

主要業務如下：

手錶製造	—	製造、裝配及銷售電子錶及手錶配件。
錶肉貿易	—	錶肉及手錶零件貿易。
物業發展	—	發展及出售物業。
物業投資	—	持有物業以作投資及出租。

7. 分類資料(續)

該等業務之分類資料如下。

二零零九年

	手錶製造	錶肉貿易	物業發展	物業投資	對銷	綜合賬目
收益						
對外銷售	253,781,020	772,552,529	1,271,080,696	4,289,729	—	2,301,703,974
類別間銷售	—	922,608	51,099,863	—	(52,022,471)	—
總收益	253,781,020	773,475,137	1,322,180,559	4,289,729	(52,022,471)	2,301,703,974

類別間銷售為按成本扣除。

業績

分類業績	10,332,232	20,426,357	94,210,868	62,088,825	—	187,058,282
利息收入						1,451,748
未分配其他收入淨額						3,798,039
未分配其他支出						(62,914,821)
財務支出						(27,525,838)
應佔聯營公司業績	—	—	—	35,677,947	—	35,677,947
除稅前溢利						137,545,357
所得稅支出						(28,713,871)
本年度溢利						108,831,486

資產負債表

	手錶製造	錶肉貿易	物業發展	物業投資	對銷	綜合賬目
資產						
分類資產	105,228,983	91,143,324	133,542,505	1,081,658,402	—	1,411,573,214
聯營公司權益						53,728,720
聯營公司欠款						142,049,370
未分配公司資產						509,396,260
綜合總資產						2,116,747,564
負債						
分類負債	51,734,574	51,058,576	37,252,574	17,367,793	—	157,413,517
未分配公司負債						1,235,967,001
綜合總負債						1,393,380,518

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 7. 分類資料(續)

#### 其他資料

	手錶製造	錶肉貿易	物業發展	物業投資	未分配	綜合賬目
資本增加	16,703,021	3,496,881	31,000	95,620,184	—	115,851,086
物業、機器及設備折舊	6,351,088	12,078,553	322,924	3,781,313	11,753	22,545,631
預付租金攤銷	763,001	3,633,646	—	—	—	4,396,647
就待售發展中物業確認減值虧損	—	—	46,628,663	—	—	46,628,663
就應收賬款確認減值虧損	873,257	590,000	—	—	—	1,463,257
就其他應收款項確認減值虧損	182,013	—	—	—	—	182,013
存貨撇減	2,607,564	—	—	—	540,640	3,148,204
投資物業公平價值增加	—	—	—	62,972,951	—	62,972,951
出售物業、機器及 設備之虧損/(收益)	(168,712)	113,566	—	399,036	40,602	384,492

7. 分類資料(續)

二零零八年

	手錶製造	錶肉貿易	物業發展	物業投資	對銷	綜合賬目
<b>收益</b>						
對外銷售	314,463,990	793,320,379	484,060	148,434,565	—	1,256,702,994
類別間銷售	—	1,795,605	—	—	(1,795,605)	—
總收益	314,463,990	795,115,984	484,060	148,434,565	(1,795,605)	1,256,702,994
類別間銷售為按成本扣除。						
<b>業績</b>						
分類業績	14,017,070	43,397,781	(5,020,187)	168,823,992	—	221,218,656
利息收入						3,535,747
未分配其他收入淨額						26,181,855
未分配其他支出						(49,275,185)
財務支出						(31,768,680)
出售投資物業之收益	—	—	—	55,102,767	—	55,102,767
應佔聯營公司業績	—	—	—	1,609,582	—	1,609,582
除稅前溢利						226,604,742
所得稅支出						(14,955,963)
本年度溢利						211,648,779

資產負債表

	手錶製造	錶肉貿易	物業發展	物業投資	對銷	綜合賬目
<b>資產</b>						
分類資產	130,292,764	154,340,628	1,311,002,538	893,392,753	—	2,489,028,683
聯營公司權益						18,050,773
聯營公司欠款						140,079,370
未分配公司資產						470,452,954
綜合總資產						3,117,611,780
<b>負債</b>						
分類負債	68,097,627	84,386,016	528,572,540	20,020,137	—	701,076,320
未分配公司負債						1,747,938,826
綜合總負債						2,449,015,146

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 7. 分類資料(續)

#### 其他資料

	手錶製造	錶肉貿易	物業發展	物業投資	未分配	綜合賬目
資本增加	8,826,732	7,957,180	450,388	31,433,789	—	48,668,089
物業、機器及設備折舊	4,273,520	12,458,737	419,989	2,395,772	16,027	19,564,045
預付租金攤銷	629,118	—	—	1,248,012	—	1,877,130
就應收賬款確認減值虧損	273,943	—	—	—	—	273,943
存貨撇減	3,965,523	—	—	—	—	3,965,523
投資物業公平價值增加	—	—	—	111,796,048	—	111,796,048
出售投資物業之收益	—	—	—	55,102,767	—	55,102,767
出售物業、機器及設備之收益	—	1,048,553	—	—	—	1,048,553

#### 按地域劃分

本集團之業務在香港及中華人民共和國(「中國」)其他地區、北美洲及歐洲進行。

下表按地區市場分析本集團之銷售，當中並無劃分貨品／服務之來源：

	二零零九年	二零零八年
香港及中國	<b>786,854,475</b>	953,627,883
北美洲	<b>1,355,346,344</b>	141,378,858
歐洲	<b>141,354,292</b>	154,291,017
其他	<b>18,148,863</b>	7,405,236
	<b>2,301,703,974</b>	1,256,702,994

7. 分類資料(續)

下表按資產所在地分析分類資產之賬面值、投資物業之增加及物業、機器及設備之增加：

二零零九年

	分類資產 賬面值	投資 物業之增加	物業、機器及 設備之增加
香港及中國	1,186,501,246	73,683,861	42,167,225
北美洲	225,071,968	—	—
總分類資產	1,411,573,214	73,683,861	42,167,225

二零零八年

	分類資產 賬面值	投資 物業之增加	物業、機器及 設備之增加
香港及中國	1,137,120,616	675,419,761	48,141,591
北美洲	1,351,908,067	40,020,039	526,498
總分類資產	2,489,028,683	715,439,800	48,668,089

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 8. 其他收入

	二零零九年	二零零八年
銀行利息收入	<b>1,451,748</b>	3,535,747
非上市投資股息收入	<b>12,121</b>	591,388
出售物業、機器及設備之收益	—	1,048,553
從聯營公司收取管理費用收入	<b>1,661,480</b>	2,177,909
雜項收入	<b>2,523,267</b>	3,975,140
	<b>5,648,616</b>	11,328,737

### 9. 財務支出

	二零零九年	二零零八年
利息：		
欠關聯方款項	—	24,841
銀行貸款及透支		
— 須於五年內全數償還	<b>30,084,357</b>	71,989,193
— 毋須於五年內全數償還	<b>8,834,039</b>	3,329,214
融資租約債務	<b>411,960</b>	451,048
借貸成本總額	<b>39,330,356</b>	75,794,296
減：撥作待售發展中物業資本之款額	<b>(5,524,221)</b>	(44,025,616)
減：撥作投資物業資本之款額	<b>(6,280,297)</b>	—
	<b>27,525,838</b>	31,768,680

於截至二零零八年三月三十一日止年度內撥作資本之借貸成本乃將待售發展中物業開支按資本化比率每年8%計算得出。



10. 除稅前溢利

	二零零九年	二零零八年
除稅前溢利已扣除下列各項：		
物業、機器及設備折舊	22,545,631	19,564,045
減：撥作待售發展中物業資本之款額	(81,729)	(163,266)
	22,463,902	19,400,779
職員成本(包括董事酬金)	108,291,713	110,166,238
減：撥作待售發展中物業資本之款額	(6,128,800)	(216,914)
減：撥作投資物業資本之款額	(20,854,508)	(15,804,500)
	81,308,405	94,144,824
預付租金攤銷	4,396,647	1,877,130
核數師酬金	1,517,096	1,429,861
確認作支出之存貨成本	2,037,261,344	1,058,142,372
就其他應收款項確認減值虧損	182,013	—
就應收賬款確認減值虧損	1,463,257	273,943
出售物業、機器及設備之虧損	384,492	—
衍生財務工具公平價值變動之虧損	17,042,385	457,012
持有作買賣之投資公平價值變動之虧損	—	376,462
土地及樓宇之營業租約之最低租約付款	6,425,054	1,047,939
匯兌虧損淨額	39,667,519	6,704,235
存貨撇減	3,148,204	3,965,523
並計入：		
出售可供銷售投資之股本公平價值收益	490,000	—
持有作買賣之投資公平價值變動之收益	644,693	—
投資物業之租金收入總額	4,331,078	5,633,725
扣除：費用	(831,425)	(1,135,187)
投資物業之租金收入淨額	3,499,653	4,498,538

有關員工宿舍之營業租約之最低租約付款達437,733港元(二零零八年：3,779,495港元)，已計入職員成本內。

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度 (以港元呈列)

## 11. 董事及僱員酬金

### (a) 董事酬金

	李源清先生	李源鉅先生	李源初先生	孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	陳則杖先生	李源如女士	陳國偉先生	衛光遠先生	李本智先生	總計	
二零零九年											
袍金	50,000	50,000	50,000	300,000	225,000	50,000	225,000	50,000	50,000	1,050,000	
其他酬金											
薪金及其他福利	6,906,424	4,649,000	2,053,955	—	—	—	—	3,036,000	4,669,000	21,314,379	
退休福利計劃供款	12,000	12,000	12,000	—	—	—	—	12,000	12,000	60,000	
	<b>6,968,424</b>	<b>4,711,000</b>	<b>2,115,955</b>	<b>300,000</b>	<b>225,000</b>	<b>50,000</b>	<b>225,000</b>	<b>3,098,000</b>	<b>4,731,000</b>	<b>22,424,379</b>	
二零零八年											
袍金	50,000	50,000	50,000	300,000	225,000	50,000	225,000	50,000	43,014	13,699	1,056,713
其他酬金											
薪金及其他福利	7,321,000	4,843,800	2,140,793	—	—	—	—	3,084,000	4,921,000	1,716,914	24,027,507
退休福利計劃供款	12,000	12,000	12,000	—	—	—	—	12,000	12,000	—	60,000
	<b>7,383,000</b>	<b>4,905,800</b>	<b>2,202,793</b>	<b>300,000</b>	<b>225,000</b>	<b>50,000</b>	<b>225,000</b>	<b>3,146,000</b>	<b>4,976,014</b>	<b>1,730,613</b>	<b>25,144,220</b>

附註：

1. 李源煌先生已於二零零七年七月十日辭任執行董事，而李本智先生已於二零零七年五月二十二日獲委任為執行董事。
2. 與表現掛鉤之獎金按本集團截至二零零九年三月三十一日止兩個年度之收益之若干百分比釐定。

薪金及其他福利包括向本公司董事提供住宿之金額177,213港元 (二零零八年：2,923,853港元)。

除上述酬金之外，本公司亦向董事提供本集團四項 (二零零八年：兩項) 物業作為宿舍。該等物業之應課差餉租值為2,667,720港元 (二零零八年：598,740港元)。

### (b) 僱員酬金

本集團五名最高薪僱員中，全部均為本公司董事 (二零零八年：全部)，彼等之酬金已於上文附註(a)披露。

12. 所得稅支出

	二零零九年	二零零八年
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	891,883	903,607
過往年度超額撥備	(157,368)	(328,853)
	<b>734,515</b>	574,754
其他司法權區－本年度	<b>18,001,959</b>	—
	<b>18,736,474</b>	574,754
遞延稅項負債(附註34)		
本年度	11,169,307	14,381,209
香港稅率改變應佔份額	(1,191,910)	—
本公司及其附屬公司應佔之稅項	<b>28,713,871</b>	14,955,963

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，並將公司利得稅稅率由17.5%調減至16.5%，由二零零八年至二零零九年課稅年度起生效。香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16.5%（二零零八年：17.5%）之稅率計算。

於其他司法權區產生之稅項乃根據各司法權區之現行稅率計算。

於二零零七年三月十六日，中國根據中國國家主席令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，中國國務院頒佈了新稅法之實施條例。在新稅法及實施條例下，中國附屬公司由二零零八年一月一日起之稅率更改為25%。

本年度之稅項支出與綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零零九年	二零零八年
除稅前溢利	<b>137,545,357</b>	226,604,742
按香港利得稅稅率16.5%（二零零八年：17.5%）計算之稅項	<b>22,694,983</b>	39,655,830
應佔聯營公司業績之稅務影響	<b>(5,886,862)</b>	(281,650)
就稅務而言不可扣減支出之稅務影響	<b>6,242,733</b>	7,439,602
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	<b>(6,897,810)</b>	(12,900,825)
未確認之可扣減暫時差異之稅務影響	<b>(6,839,893)</b>	(10,954,114)
未確認之稅項虧損之稅務影響	<b>11,951,065</b>	2,212,796
在其他司法權區經營業務適用之不同稅率之稅務影響	<b>12,757,010</b>	(105,088)
動用先前未確認之稅項虧損	<b>(2,808,781)</b>	(11,238,231)
過往年度超額撥備	<b>(157,368)</b>	(328,853)
免稅之影響(附註)	<b>(659,701)</b>	(1,398,560)
其他	<b>(489,595)</b>	2,855,056
因適用稅率降低導致年初遞延稅項負債減少	<b>(1,191,910)</b>	—
本年度之稅項支出	<b>28,713,871</b>	14,955,963

附註：若干附屬公司之應課稅溢利乃按50:50之分攤基準繳納香港利得稅。

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 13. 股息

董事建議派付截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息每股1.5港仙(二零零八年：2.0港仙)，末期股息須經股東於即將舉行之股東週年大會上批准後始可作實。

### 14. 每股盈利

每股基本盈利根據以下數據計算得出：

	二零零九年	二零零八年
計算每股基本盈利之盈利	<b>108,831,486</b>	211,648,779
	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>984,257,840</b>	1,013,412,382

由於兩年均無潛在普通股，故無呈列每股攤薄盈利。

### 15. 投資物業

本集團

#### 公平價值

於二零零七年四月一日	345,000,000
增加	715,439,800
於綜合收益表內確認之公平價值增加	111,796,048
出售投資物業之收益	55,102,767
出售	(347,318,576)
於二零零八年三月三十一日	880,020,039
增加	73,683,861
於綜合收益表內確認之公平價值增加	62,972,951
轉撥自待售發展中物業	36,359,116
匯兌調整	(7,530,967)
於二零零九年三月三十一日	<b>1,045,505,000</b>

本集團於營業租約下為收租或資本增值用途而持有之全部物業權益均以公平價值模型計算，並列作投資物業分類及入賬。

15. 投資物業(續)

本集團位於香港及加拿大之投資物業於二零零九年及二零零八年三月三十一日之公平價值乃分別根據獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司及DTZ Barnicke於同日進行之估值達致，該等估值師與本集團概無關連。戴德梁行有限公司為香港測量師學會之會員，而DTZ Barnicke為Toronto Real Estate Board Commercial Divison之會員，兩者於評估相關地區物業價值方面均具相關資歷及近期經驗。該估值符合香港測量師學會及Toronto Real Estate Board Commercial Divison之物業估值標準，乃經參考相同地點及狀況下同類物業之近期交易價之市場憑證後達致。

上文所示投資物業之賬面值由下列組成：

	二零零九年	二零零八年
位於香港之土地：		
長期租約	504,000,000	410,000,000
中期租約	449,000,000	430,000,000
位於香港以外之土地：		
永久業權	92,505,000	40,020,039
	<b>1,045,505,000</b>	<b>880,020,039</b>

# 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

## 16. 物業、機器及設備

### 本集團

	於香港 之樓宇	於香港以外 之永久業權 土地及樓宇	於香港以外 之樓宇	在建工程	租約 物業裝修	機器及設備	汽車	傢俬、 裝置及 辦公室設備	古董及掛畫	工具及工模	總額
<b>成本</b>											
於二零零七年四月一日	19,206,209	5,173,502	7,567,821	909,009	29,206,837	81,236,071	28,069,587	64,569,022	10,733,726	53,080,690	299,752,474
匯兌調整	—	(22,640)	—	100,900	236,424	100,410	71,873	525,561	—	—	1,012,528
增加	23,538,916	—	31,968	—	820,999	851,572	6,033,247	9,305,095	1,351,540	6,734,752	48,668,089
出售	—	—	—	—	—	—	(8,745,557)	(6,356,696)	(120,000)	—	(15,222,253)
於二零零八年											
三月三十一日	42,745,125	5,150,862	7,599,789	1,009,909	30,264,260	82,188,053	25,429,150	68,042,982	11,965,266	59,815,442	334,210,838
匯兌調整	—	(22,510)	—	20,907	(97,665)	20,371	14,893	(949,400)	—	—	(1,013,404)
增加	—	—	8,152,521	—	14,644,946	475,697	5,074,151	8,320,068	110,200	5,389,642	42,167,225
出售	(178,530)	—	—	—	—	—	(3,757,280)	(505,061)	(68,423)	—	(4,509,294)
於二零零九年											
三月三十一日	<b>42,566,595</b>	<b>5,128,352</b>	<b>15,752,310</b>	<b>1,030,816</b>	<b>44,811,541</b>	<b>82,684,121</b>	<b>26,760,914</b>	<b>74,908,589</b>	<b>12,007,043</b>	<b>65,205,084</b>	<b>370,855,365</b>
<b>折舊</b>											
於二零零七年四月一日	7,536,050	1,310,035	1,913,886	—	26,834,108	69,750,677	19,829,004	52,183,717	1,667,996	46,653,265	227,678,738
匯兌調整	—	(18,819)	—	—	121,141	55,753	48,898	686,573	—	—	893,546
年內撥備	585,582	145,152	193,112	—	1,709,852	4,986,489	3,488,607	3,542,523	944,166	3,968,562	19,564,045
出售時撇銷	—	—	—	—	—	—	(8,745,557)	(5,702,834)	(26,421)	—	(14,474,812)
於二零零八年											
三月三十一日	8,121,632	1,436,368	2,106,998	—	28,665,101	74,792,919	14,620,952	50,709,979	2,585,741	50,621,827	233,661,517
匯兌調整	—	(19,306)	—	—	(58,526)	9,081	8,011	(405,582)	—	—	(466,322)
年內撥備	414,036	144,525	91,365	—	2,037,424	3,674,199	4,608,469	4,872,292	956,003	5,747,318	22,545,631
出售時撇銷	(161,853)	—	—	—	—	—	(2,468,826)	(505,061)	(16,421)	—	(3,152,161)
於二零零九年											
三月三十一日	<b>8,373,815</b>	<b>1,561,587</b>	<b>2,198,363</b>	<b>—</b>	<b>30,643,999</b>	<b>78,476,199</b>	<b>16,768,606</b>	<b>54,671,628</b>	<b>3,525,323</b>	<b>56,369,145</b>	<b>252,588,665</b>
<b>賬面值</b>											
於二零零九年											
三月三十一日	<b>34,192,780</b>	<b>3,566,765</b>	<b>13,553,947</b>	<b>1,030,816</b>	<b>14,167,542</b>	<b>4,207,922</b>	<b>9,992,308</b>	<b>20,236,961</b>	<b>8,481,720</b>	<b>8,835,939</b>	<b>118,266,700</b>
於二零零八年											
三月三十一日	34,623,493	3,714,494	5,492,791	1,009,909	1,599,159	7,395,134	10,808,198	17,333,003	9,379,525	9,193,615	100,549,321

16. 物業、機器及設備(續)

除在建工程外，上述物業、機器及設備項目經計及其估計殘值後以直線基準按以下年率計算折舊：

資產類別	估計可使用年期
永久業權土地	無限期
樓宇	整段租約年期或50年(以較短者為準)
租約物業裝修	14 $\frac{1}{3}$ % - 33 $\frac{1}{3}$ %
機器及設備	25%
汽車	25%
傢俬、裝置及辦公室設備	14 $\frac{1}{3}$ % - 25%
古董及掛畫	10%
工具及工模	15% - 33 $\frac{1}{3}$ %

根據融資租約持有之物業、機器及設備之賬面值如下：

	二零零九年	二零零八年
機器及設備	754,288	1,997,876
汽車	7,154,059	6,678,994
	<b>7,908,347</b>	<b>8,676,870</b>

17. 預付租金

本集團之預付租金包括：

	二零零九年	二零零八年
根據以下項目持有之中國租賃土地		
中期租約	30,206,264	30,593,969
根據以下項目持有之香港租賃土地		
長期租約	223,597,767	227,174,435
中期租約	2,720,609	8,996,935
	<b>256,524,640</b>	<b>266,765,339</b>
為呈報目的分析如下：		
非流動資產	252,233,362	262,321,527
流動資產	4,291,278	4,443,812
	<b>256,524,640</b>	<b>266,765,339</b>

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 18. 附屬公司權益

本公司

	二零零九年	二零零八年
非上市，按成本值	<b>359,945,968</b>	318,411,597

本公司於二零零九年三月三十一日主要附屬公司之詳情載於附註42。

### 19. 聯營公司權益

本集團

	二零零九年	二零零八年
投資於非上市聯營公司之成本	<b>3,013,700</b>	3,013,700
應佔收購後儲備	<b>50,715,020</b>	15,037,073
	<b>53,728,720</b>	18,050,773

	二零零九年	二零零八年
聯營公司欠款	<b>142,049,370</b>	140,079,370

聯營公司欠款為無抵押、免息及按通知償還。

聯營公司於二零零九年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	商業結構	註冊成立／ 經營地點	本公司 持有之 已發行股本 面值之比例	主要業務
Eden Bay Corporation	註冊成立	英屬維爾京群島	20%	投資控股
Roebuck Investments Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	20%	投資控股
Roebuck II Investments Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	20%	投資控股

有關本集團聯營公司之財務資料摘要載述如下：

	二零零九年	二零零八年
總資產	<b>2,403,284,681</b>	2,048,528,062
總負債	<b>(2,180,646,641)</b>	(2,002,770,644)
淨資產	<b>222,638,040</b>	45,757,418
本集團應佔聯營公司之淨資產	<b>53,728,720</b>	18,050,773
收益	<b>17,351,586</b>	26,346,623
本年度溢利	<b>178,251,328</b>	5,570,760
本集團應佔本年度聯營公司業績	<b>35,677,947</b>	1,609,582



20. 可供銷售投資

本集團

	二零零九年	二零零八年
會所債券，非上市	16,000,000	23,180,000
非上市股本證券，按成本值	1,000,000	1,000,000
減：已確認之減值虧損	(1,000,000)	(1,000,000)
	—	—
合共	16,000,000	23,180,000
就申報用途而進行分析：		
流動資產	—	—
非流動資產	16,000,000	23,180,000
	16,000,000	23,180,000

本公司

	二零零九年	二零零八年
會所債券，非上市	2,000,000	2,000,000

於結算日，所有可供銷售投資均按公平價值列賬，惟該等非上市股本投資除外，原因為未能可靠計量其公平價值。該等投資之公平價值經參考第二市場之市價釐定。

由於合理公平價值估計範圍甚大，以致本公司董事認為未能可靠計算其公平價值，因此，私人實體發行之非上市股本證券於結算日按成本扣除減值計算。

21. 存貨

本集團

	二零零九年	二零零八年
原料及消耗品	22,641,409	28,809,800
在製品	11,938,172	6,461,657
製成品	64,367,016	118,266,112
	98,946,597	153,537,569

22. 持有作買賣之投資

該金額指於奧地利上市之債務證券投資項目，固定利率為5厘，於二零一四年五月十九日到期。持有作買賣之投資之公平價值乃根據相關交易所提供之市場買入報價釐定。

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 23. 待售發展中物業

於截至二零零九年三月三十一日止年度，董事參考市場狀況及一份估值報告以審核待售發展中物業之賬面值，並確認減值虧損46,628,663港元(二零零八年：無)。於二零零九年三月三十一日待售發展中物業為零港元(二零零八年：1,241,831,573港元)。而待售發展中物業內一筆120,253,800港元之款項將自二零零八年三月三十一日起計十二個月後變現。

### 24. 應收／應付附屬公司款項

該金額為無抵押、免息及無固定還款期。

### 25. 應收票據、應收賬款、按金及預付款項

附帶全面追索權之應收票據9,000,000港元(二零零八年：12,000,000港元)，有關賬齡不足30日。

本集團之政策為向其貿易客戶提供平均30至60日不等之賒賬期。

應收賬款、按金及預付款項包含已扣除呆賬撥備之應收賬款35,144,489港元(二零零八年：53,692,129港元)，有關賬齡分析如下：

本集團

	二零零九年	二零零八年
30日內	<b>29,991,792</b>	50,728,763
31至90日	<b>3,485,585</b>	1,897,707
91至180日	<b>1,661,753</b>	873,516
180日以上	<b>5,359</b>	192,143
	<b>35,144,489</b>	53,692,129

於二零零九年三月三十一日，應收賬款包括應收一名主要客戶之款項約11,000,000港元(二零零八年：16,800,000港元)。

本集團應收賬款結餘包括賬面值總額為2,600,826港元(二零零八年：1,102,607港元)之應收賬款，其於報告日期已逾期償還，本集團尚未作出減值撥備。本集團就上述結餘並無持有任何抵押品。上述應收賬款的平均賬齡為120日(二零零八年：127日)。

已逾期但尚未減值之應收賬款賬齡分析如下

本集團

	二零零九年	二零零八年
31至90日	<b>1,000,562</b>	266,704
91至180日	<b>1,594,905</b>	835,903
180日以上	<b>5,359</b>	—
	<b>2,600,826</b>	1,102,607

25. 應收票據、應收賬款、按金及預付款項(續)

呆賬撥備變動

本集團

	二零零九年	二零零八年
年初結餘	2,194,951	2,226,113
應收款項確認減值虧損	1,463,257	273,943
就年內收回之金額	(6,950)	—
不能收回之撇賬金額	—	(305,105)
年末結餘	3,651,258	2,194,951

計入呆賬撥備獨立減值之應收賬款結餘為3,651,258港元(二零零八年：2,194,951港元)，為已逾期及不能收回。減值確認即該等應收賬款及之賬面金額。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已減值應收賬款之賬齡

本集團

	二零零九年	二零零八年
91至180日	590,000	37,806
180日以上	3,061,258	2,157,145
	3,651,258	2,194,951

26. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團所持現金及原訂於三個月或不足三個月到期之短期銀行存款。銀行結存以介乎每年0.01厘至5.00厘(二零零八年：0.25厘至5.93厘)之利率計息。

27. 應付票據、應付賬款及應計費用

應付票據、應付賬款及應計費用包括應付賬款達59,539,237港元(二零零八年：112,910,976港元)，有關賬齡分析如下：

本集團

	二零零九年	二零零八年
30日內	35,280,928	77,365,304
31至90日	18,505,497	29,562,340
91至180日	1,397,844	1,819,875
180日以上	4,354,968	4,163,457
	59,539,237	112,910,976

購買之平均信貸期為三個月。本集團已採納財務風險管理政策，確保已於信貸時限內支付所有應付賬款。

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 28. 衍生財務工具

本集團

	即期		非即期	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
衍生財務負債				
外幣遠期合約	21,574	457,012	—	—
利率掉期	5,673,436	—	11,347,375	—
	<b>5,695,010</b>	457,012	<b>11,347,375</b>	—

於二零零九年三月三十一日，本集團使用利率掉期，透過互換浮息借貸內部份浮息為定息，盡量減低其浮息借貸利率變動之風險。本集團目前並無就對沖會計法而對利率掉期指定任何對沖關係，因此，利率掉期被視為持有作買賣之財務負債。利率掉期之主要條款載列如下：

面值	到期日	掉期
50,000,000港元	二零一三年四月十四日	由三個月香港銀行同業拆息至3.47厘
30,000,000港元	二零一三年四月十六日	由三個月香港銀行同業拆息至3.10厘
30,000,000港元	二零一三年四月二十日	由三個月香港銀行同業拆息至3.68厘
50,000,000港元	二零一三年四月二十九日	由三個月香港銀行同業拆息至3.62厘
50,000,000港元	二零一三年五月六日	由三個月香港銀行同業拆息至3.92厘
75,000,000港元	二零一三年六月五日	由三個月香港銀行同業拆息至4.00厘的特定利率*

\* 如果浮息低於特定利率，則釐定於2.95厘；或  
如果浮息高於特定利率，則釐定於浮息減0.30厘。

利率掉期於各結算日按公平價值計量，其公平價值乃按結算日之銀行所報市價釐訂。

本集團已訂立多種外幣遠期合約，以管理其匯率風險。已購入之工具主要購買美元及售出港元。本集團目前並無就對沖會計法而對外幣遠期合約指定任何對沖關係，因此，外幣遠期合約被視為持有作買賣之財務負債。外幣遠期合約之主要條款載列如下：

#### 二零零九年

面值	到期日	匯率
買入1,000,000美元	二零零九年六月九日	1美元兌7.712港元
買入500,000美元	二零一零年三月二十五日	1美元兌7.739港元

#### 二零零八年

面值	到期日	匯率
買入150,000,000日圓	二零零八年四月三日	1美元兌97.950000日圓
買入200,000,000日圓	二零零八年四月七日	1美元兌97.900000日圓
買入200,000,000日圓	二零零八年四月七日	1美元兌98.900000日圓
買入49,000,000日圓	二零零八年四月三日	1美元兌99.280001日圓
買入500,000美元	二零零八年四月一日	1美元兌0.977加元
買入500,000美元	二零零八年九月四日	1美元兌7.778港元

外幣遠期合約於各結算日按公平價值計量，其公平價值乃按結算日之銀行所報市價釐訂。

29. 融資租約債務

本集團

	最低租約付款		最低租約付款之現值	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
根據融資租約應付之款額：				
一年內	<b>3,777,257</b>	4,013,348	<b>3,494,980</b>	3,705,623
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	<b>3,806,041</b>	4,743,907	<b>3,492,691</b>	4,351,759
	<b>7,583,298</b>	8,757,255	<b>6,987,671</b>	8,057,382
減：未來財務費用	<b>(595,627)</b>	(699,873)	—	—
租約債務之現值	<b>6,987,671</b>	8,057,382	<b>6,987,671</b>	8,057,382
減：於一年內到期列為流動負債之款額			<b>(3,494,980)</b>	(3,705,623)
於一年後到期之款額			<b>3,492,691</b>	4,351,759

本集團之政策為按融資租約租用其若干機器及設備及汽車。租約平均為期三至四年(二零零八年：三至四年)。所有融資租約債務於各自之訂約日期之相關利率分別為每年2.25厘至2.35厘(二零零八年：1.85厘至2.35厘)。所有租約以港元計值及已訂立固定還款方式，並無就或然租金付款訂立安排。

本集團之融資租約債務以出租資產之抵押作擔保。

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 30. 銀行貸款

本集團

	二零零九年	二零零八年
有抵押銀行貸款	<b>922,407,551</b>	1,374,682,740
無抵押銀行貸款	<b>248,940,433</b>	322,307,020
	<b>1,171,347,984</b>	1,696,989,760

以有關集團公司之功能貨幣以外之貨幣計值之銀行貸款分析如下：

	二零零九年	二零零八年
美元	<b>75,202,041</b>	—
日圓	<b>60,611,182</b>	201,018,430

上述銀行貸款於以下期間到期：

	二零零九年	二零零八年
按通知或一年內	<b>444,464,657</b>	1,034,104,990
一年以上但不超過兩年	<b>163,079,580</b>	21,080,259
兩年以上但不超過五年	<b>267,041,935</b>	344,111,795
五年以上	<b>296,761,812</b>	297,692,716
	<b>1,171,347,984</b>	1,696,989,760
減：於一年內到期列為流動負債之款額	<b>(444,464,657)</b>	(1,034,104,990)
於一年後到期之款額	<b>726,883,327</b>	662,884,770

本集團所有借貸均為浮息借貸，按香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加若干基點計息，具有現金流量利率風險。利息每三個月重新調整一次，息率介乎每年1.45厘至6.40厘(二零零八年：1.53厘至9.25厘)。

31. 股本

	普通股數目		面值	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
每股面值0.1港元之普通股				
法定股本：				
於四月一日及三月三十一日	<b>1,500,000,000</b>	1,500,000,000	<b>150,000,000</b>	150,000,000
已發行及繳足股本：				
於四月一日	<b>998,517,928</b>	1,033,513,928	<b>99,851,793</b>	103,351,393
因購回股份而註銷	<b>(25,916,000)</b>	(34,996,000)	<b>(2,591,600)</b>	(3,499,600)
於三月三十一日	<b>972,601,928</b>	998,517,928	<b>97,260,193</b>	99,851,793

年內，本公司透過香港聯合交易所有限公司購回若干本身股份。

該等購回股份已於購回時註銷，因此，本公司之已發行股本按該等股份之面值削減，而資本贖回儲備則相應增加。購回時支付之溢價已於保留溢利扣除。

購回月份	每股面值0.1港元 普通股之股份數目	每股成交價		已付總代價
		最高價	最低價	
二零零八年四月	3,380,000	0.520	0.485	1,692,663
二零零八年五月	1,462,000	0.530	0.510	762,253
二零零八年六月	1,254,000	0.550	0.540	689,146
二零零八年七月	50,000	0.530	0.520	26,730
二零零八年八月	808,000	0.490	0.465	386,627
二零零八年九月	3,728,000	0.480	0.400	1,678,268
二零零八年十月	11,194,000	0.405	0.260	3,460,863
二零零八年十一月	2,674,000	0.315	0.300	824,270
二零零八年十二月	100,000	0.310	0.310	31,134
二零零九年一月	312,000	0.300	0.285	94,213
二零零九年二月	638,000	0.300	0.285	187,749
二零零九年三月	316,000	0.300	0.290	95,045
	<b>25,916,000</b>			<b>9,928,961</b>

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 32. 儲備

本公司

	股份溢價	實繳盈餘	資本 贖回儲備	保留溢利	總額
於二零零七年四月一日	22,785,730	90,854,039	25,969,440	48,257,887	187,867,096
年內溢利	—	—	—	9,694,980	9,694,980
已付股息	—	—	—	(28,709,627)	(28,709,627)
購回本身股份	—	—	3,499,600	(19,527,009)	(16,027,409)
於二零零八年三月三十一日	22,785,730	90,854,039	29,469,040	9,716,231	152,825,040
年內溢利	—	—	—	48,844,720	48,844,720
已付股息	—	—	—	(24,717,286)	(24,717,286)
購回本身股份	—	—	2,591,600	(9,928,961)	(7,337,361)
於二零零九年三月三十一日	<b>22,785,730</b>	<b>90,854,039</b>	<b>32,060,640</b>	<b>23,914,704</b>	<b>169,615,113</b>

根據百慕達一九八一年公司法案(修定)，公司之實繳盈餘可供分派予股東，但如果會出現下列其中一種情況，則公司不可宣佈派或支付，或從實繳盈餘作出分派：

- (a) 公司當時或在支付股息或分派後將不能支付到期負債；或
- (b) 其資產之可變現價值將會因而少於其債項及其已發行股本以及股份溢價賬之合計總額。

### 33. 長期服務金撥備

根據香港僱傭條例，本集團須於若干情況下向終止僱用時已於本集團服務滿五年之若干僱員支付一筆過款項。應付款額視乎僱員之最後薪金及服務年期而定，並減去根據本集團之退休計劃累計之權益(即本集團作出之供款)。本集團並無撥出任何資產支付任何尚餘承擔。

於綜合資產負債表確認之金額如下：

	二零零九年	二零零八年
於年初	<b>3,687,257</b>	3,779,297
本年度之額外撥備	<b>396,916</b>	393,274
動用撥備	<b>(512,994)</b>	(485,314)
於年終	<b>3,571,179</b>	3,687,257

最近一次就長期服務金承擔之現值作出之精算估值由華信惠悅顧問有限公司Aaron Wong先生(彼為美國精算師公會資深會員)於二零零九年三月三十一日作出。長期服務金承擔之現值及有關當期服務金成本乃按預計單位成本給付法計算。



33. 長期服務金撥備(續)

於結算日所用之主要精算假設如下：

	二零零九年	二零零八年
貼現率	1.8%	2.2%
預期增薪率	3%	3%

就長期服務金承擔而於本年度綜合收益表確認之金額如下：

	二零零九年	二零零八年
當期服務金成本	8,455	1,717
利息成本	151,889	244,239
年內確認之精算虧損淨額	236,572	147,318
作為職員成本自綜合收益表扣除之淨額	396,916	393,274

本集團之長期服務金承擔於綜合資產負債表計入之金額如下：

	二零零九年	二零零八年
長期服務金承擔之現值	9,981,355	7,703,307
未確認之精算虧損	(6,410,176)	(4,016,050)
列入綜合資產負債表之長期服務金承擔	3,571,179	3,687,257

於本年度之界定福利承擔之現值變動如下：

	二零零九年	二零零八年
於四月一日	7,703,307	6,490,833
當期服務金成本	8,455	1,717
利息成本	151,889	244,239
精算虧損	2,630,698	1,451,832
已付福利	(512,994)	(485,314)
於三月三十一日	9,981,355	7,703,307

本集團預期於下一個財政年度向界定福利計劃作出970,137港元(二零零八年：1,031,787港元)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(以港元呈列)

### 34. 遞延稅項

本集團

	加速稅項折舊	投資物業重估	稅項虧損	總額
於二零零七年四月一日	4,250,933	6,636,005	(4,409,730)	6,477,208
扣自／(計入)年內之綜合收益表	(364,780)	17,567,237	(2,821,248)	14,381,209
於二零零八年三月三十一日	3,886,153	24,203,242	(7,230,978)	20,858,417
扣自年內之綜合收益表	752,961	9,579,780	836,566	11,169,307
稅率改變之影響	(222,065)	(1,383,042)	413,197	(1,191,910)
於二零零九年三月三十一日	<b>4,417,049</b>	<b>32,399,980</b>	<b>(5,981,215)</b>	<b>30,835,814</b>

於結算日，本公司未動用之稅項虧損約為456,940,000港元(二零零八年：341,472,000港元)，可用作與未來溢利對銷。已就該等虧損中約36,248,000港元(二零零八年：41,320,000港元)確認遞延稅項資產約5,981,000港元(二零零八年：7,231,000港元)。

由於難以預測未來溢利流量，因此並無就該等稅項虧損餘額約420,692,000港元(二零零八年：300,152,000港元)確認遞延稅項資產。上述虧損將無限期結轉。

於結算日，本集團有可扣減之暫時差異1,049,846港元(二零零八年：2,036,763港元)。由於不會有足夠之應課稅溢利以動用該等可扣減暫時差異，故並無就該等可扣減之暫時差異確認遞延稅項資產。

### 35. 主要非現金交易

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團就於租賃開始時資本總值6,699,412港元之資產訂立融資租約安排。

### 36. 或然負債及承擔

本集團

	二零零九年	二零零八年
或然負債：		
其他擔保	<b>247,000</b>	247,000
資本承擔：		
已訂約但未撥備：		
購入物業、機器及設備	—	733,200
興建物業	<b>38,060,805</b>	38,057,156
	<b>38,060,805</b>	38,790,356

37. 營業租約安排

本集團作為承租人：

於結算日，本集團根據不可撤銷營業租約承擔之未來最低租約付款之到期日如下：

	二零零九年	二零零八年
一年內	<b>11,704,152</b>	4,619,988
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	<b>38,846,708</b>	8,947,582
五年後	<b>9,753,710</b>	6,909,189
	<b>60,304,570</b>	20,476,759

營業租約付款為本集團就若干辦公室物業、員工宿舍及廠房應付之租金。辦公室物業及員工宿舍之租約為期二至六年，租金固定。

本集團作為出租人：

於結算日，本集團就有關租賃物業之不可撤銷營業租約與租戶訂約應收之下列未來最低租約付款之到期日如下：

	二零零九年	二零零八年
一年內	<b>2,571,000</b>	3,149,694
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	<b>1,090,000</b>	3,661,000
	<b>3,661,000</b>	6,810,694

以上租約為期一至三年。

38. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團僱員須參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，本集團及僱員須每月向計劃作出僱員月薪5%或1,000港元(以較低者為準)之供款。本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度向計劃作出之供款總額為941,881港元(二零零八年：1,001,735港元)。根據強積金計劃，並無退出計劃之僱員被沒收僱主供款。

本集團之中國附屬公司之僱員為由中國政府營辦之國有退休福利計劃之成員。附屬公司須按薪金成本之特定百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團之唯一責任為向退休福利計劃作出特定供款。

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 39. 資產抵押

於二零零九年三月三十一日，本集團向銀行提供以下資產及轉讓出租物業之租金收入，作為獲得銀行融資之抵押：

	二零零九年	二零零八年
投資物業	<b>1,045,505,000</b>	880,020,039
於香港之樓宇	<b>34,192,780</b>	34,623,493
於香港以外之永久業權土地及樓宇	<b>3,566,765</b>	3,714,494
待售發展中物業	—	1,241,831,573
未售出物業存貨	<b>170,767,133</b>	28,514,155
預付租金	<b>226,318,376</b>	236,171,370

### 40. 重大關聯方交易

除財務報表其他地方所披露者外，本集團及本公司已訂立以下重大關聯方交易：

#### (1) 與聯營公司之交易

交易性質	二零零九年	二零零八年
本集團收取之管理費收入	<b>1,661,480</b>	2,177,909

(2) 本集團與關聯方之結餘載於附註19。

(3) 主要管理人員之補償於附註11披露。

(4) 本公司於二零零九年三月三十一日提供予附屬公司之銀行融資公司擔保額以約1,397,000,000港元(二零零八年：1,606,000,000港元)為限。

### 41. 結算日後事項

於結算日後，本集團發生下列重大事件：

(1) 本公司之全資附屬公司1061383 Ontario Limited與Rosa Ghods於二零零九年四月二十二日就出售位於加拿大多倫多市High Point Road 29號之物業訂立出售協議，代價為4,300,000加元(約26,875,000港元)；

(2) 本公司之全資附屬公司Cinic Limited與Giant Rich Investment Limited於二零零九年四月二十八日就出售位於香港銅鑼灣駱克道459至461號之物業訂立出售協議，代價為180,000,000港元；

(3) 本公司之全資附屬公司Ambrose Limited與Forever Shiny Holdings Limited於二零零九年四月二十九日就出售位於香港種植道52號Abergeldie 1號屋，連同花園、開放陽台、天台及泊車位之物業訂立出售協議，代價為120,000,000港元；及

(4) 本公司之全資附屬公司Majorell Limited與Summer Style Limited於二零零九年六月二十二日就出售位於香港香港仔大道232號城都工業大廈13樓、17樓及地下16號泊車位之物業訂立出售協議，代價為28,658,300港元。

42. 本公司之主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零零九年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或註冊/ 經營地點/ 國家	已發行股本	本公司 直接/間接 持有之已發行 股本面值 之百分比	主要業務
<i>直接附屬公司</i>				
樂聲電子(集團) 有限公司	香港	4,000股每股面值 0.25港元之普通股	100%	投資控股及 電子產品貿易
樂聲置業有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股及 物業管理
<i>間接附屬公司</i>				
Ambrose Limited	香港	1股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
Ambrose Investments Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
Asiatic Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資及發展
Baccaract Investments Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
Banyan Villas Holdings Limited	英屬維爾京群島	2股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
利必隆有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資及發展
Brady Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
懋榮有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
中業國際有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 42. 本公司之主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立或註冊/ 經營地點/ 國家	已發行股本	本公司 直接/間接 持有之已發行 股本面值 之百分比	主要業務
<i>間接附屬公司(續)</i>				
Cherish Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
Chirac Limited	香港	10股每股面值 10港元之普通股	100%	投資控股及發展
Cinic Limited	香港	2股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資及發展
加勒有限公司	香港	1股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
Clare Holding Limited (前稱Allwill Limited)	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
辰聲有限公司	香港	10股每股面值 10港元之普通股	100%	電子產品貿易
東邦(香港) 有限公司	香港	10股每股面值 1港元之普通股	100%	塑膠產品 製造及銷售
東嶽有限公司	香港	2股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股及於中國 承製電子產品
Joyful Asia Group Limited	英屬維爾京 群島/香港	100股每股面值 1美元之普通股	100%	物業投資及發展
亮碧有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資及發展
Majorell Limited	香港	100股每股面值 10港元之普通股	100%	物業投資及 投資控股
Miyota Trading Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	電子產品貿易
樂聲商務發展有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
National Commercial Developments Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股

42. 本公司之主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立或註冊/ 經營地點/ 國家	已發行股本	本公司 直接/間接 持有之已發行 股本面值 之百分比	主要業務
<i>間接附屬公司(續)</i>				
樂聲鐘錶電子 有限公司	香港	100股每股面值 10港元之普通股及 200,000股每股面值 10港元之無投票權 遞延股(附註)	100%	製造及銷售液晶體 顯示及石英行針錶
樂聲酒店控股有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
National Hotel Holdings Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
National Hotel Management Limited	香港	2股每股面值 1港元之普通股	100%	物業管理
National Properties Holdings Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
樂聲通訊有限公司	香港	100股每股面值 10港元之普通股及 200,000股每股面值 10港元之無投票權 遞延股(附註)	100%	提供檢查服務
樂聲時計有限公司	香港	100股每股面值 10港元之普通股及 55,000股每股面值 10港元之無投票權 遞延股(附註)	100%	電子錶貿易
Panteria International Limited	英屬維爾京 群島/香港	100股每股面值 1美元之普通股	100%	物業投資及發展
Phoenix Investment S.a.r.l.	盧森堡	500股每股面值 25歐元之普通股	100%	投資控股
Rever Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
Rexel Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資

## 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 42. 本公司之主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立或註冊/ 經營地點/ 國家	已發行股本	本公司 直接/間接 持有之已發行 股本面值 之百分比	主要業務
<i>間接附屬公司(續)</i>				
誠迅有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
信偉企業有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
Smart Rise Investments Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
St. Thomas Developments Incorporated	加拿大安大略省	10,000股普通股	100%	物業發展
Sun Linkage Limited	英屬維爾京群島	1,000股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
威日實業有限公司	香港	2股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
Unionville Development Limited Partnership	加拿大安大略省	實繳股本 3,300,399加元	100%	物業發展
1061383 Ontario Limited	加拿大安大略省	100股每股面值 1加元之普通股	100%	物業持有
中霸鐘錶電子發展 (深圳)有限公司*	中華人民共和國	實繳股本 14,000,000港元	100%	電子產品貿易

\* 全外資企業。

附註：該等並非由本集團持有之遞延股份，實際上並無權利收取股息、獲發有關公司之任何股東大會通告、參加上述股東大會或於會上投票，或於公司清盤時獲得分派。

董事認為上表載列之本集團附屬公司乃對本集團業績或資產有主要影響之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之資料會使篇幅過於冗長。所有此等附屬公司均為全資擁有及私人有限公司。

概無附屬公司於年結時或於年內任何時間有任何尚未償付之債務證券。

### 43. 比較數據

若干比較數據已按現時呈列方式作出調整。



## 本集團所持主要物業一覽表

本集團於二零零九年三月三十一日持有之主要物業詳情如下：

### 投資物業

地點	租期	本集團之權益	類別
香港皇后大道中194至196號	長期	100%	商業
香港北角威非路道21號	中期	100%	商業
香港蘇杭街87及89號	長期	100%	商業
香港文咸東街101及103號及永樂街127號	長期	100%	商業
香港文咸東街99號	長期	100%	商業
加拿大多倫多Sultan Street 1、3、5、7及9號 及St. Thomas Street 11號	永久	100%	商業
香港銅鑼灣駱克道459號地下、一樓、 二樓、三樓及天台	中期	100%	商業
香港銅鑼灣駱克道461號	中期	100%	商業
香港種植道52號Abergeldie 1號屋， 連同花園、開放陽台、天台及車位	中期	100%	住宅

## 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 (經重列)
收益	<b>2,301,704</b>	1,256,703	1,066,224	1,045,506	1,026,973
銷貨成本	<b>(2,040,410)</b>	(1,062,108)	(949,730)	(950,112)	(919,974)
毛利總額	<b>261,294</b>	194,595	116,494	95,394	106,999
其他收入	<b>5,649</b>	11,329	10,165	3,134	2,844
投資物業公平價值增加	<b>62,973</b>	111,796	35,508	16,000	27,412
出售投資物業之收益	—	55,103	—	—	—
待售發展中物業之已確認之減值虧損	<b>(46,629)</b>	—	—	—	—
銷售支出	<b>(7,793)</b>	(7,946)	(8,049)	(8,446)	(8,562)
行政支出	<b>(146,101)</b>	(108,113)	(92,820)	(67,073)	(63,231)
其他支出	—	—	(20,583)	—	—
財務支出	<b>(27,526)</b>	(31,769)	(22,880)	(14,987)	(6,075)
出售附屬公司收益	—	—	89,298	37,913	—
解散聯營公司之虧損	—	—	(5)	—	—
應佔聯營公司業績	<b>35,678</b>	1,610	13,428	(8)	1,316
應佔共同控制實體業績	—	—	—	(2)	(71)
除稅前溢利	<b>137,545</b>	226,605	120,556	61,925	60,632
所得稅支出	<b>(28,714)</b>	(14,956)	(7,289)	(1,820)	(2,959)
本年度純利	<b>108,831</b>	211,649	113,267	60,105	57,673
每股盈利	<b>11.1港仙</b>	20.9港仙	10.7港仙	5.5港仙	5.2港仙

### 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
資產總額	<b>2,116,748</b>	3,117,612	1,925,826	1,566,661	1,178,983
負債總額	<b>1,393,381</b>	2,449,015	1,420,210	1,140,923	806,463
資產淨值總額	<b>723,367</b>	668,597	505,616	425,738	372,520

附註：上述於二零零五年前之財務摘要並無予以調整以計入採納若干香港財務報告準則之影響，該等準則於二零零五年四月一日及二零零六年四月一日或之後開始之會計期間生效。



The Group's new luxurious boutique hotel Joint Venture with Citi Property Investors with full harbour views at 138 Connaught Road West is expected to open in the third quarter of 2009.

本集團與 Citi Property Investors 位於干諾道西 138 號之合營項目擁有全維港景觀，該豪華時尚酒店預期於二零零九年第三季啟業。



The interiors of 138 Connaught Road West offer a luxurious living environment.  
干諾道西 138 號時尚酒店項目室內設計尊貴典雅，為住客提供舒適之生活環境。







Foundation work for the Group's Joint Venture A-Grade office project with Citi Property Investors continues at 50-59 Connaught Road Central.  
本集團與 Citi Property Investors 位於干諾道中 50 至 59 號之甲級寫字樓合營項目，現正進行地基工程。



Demolition of the existing building at 194-196 Queen's Road Central has completed and the excavation and piling works are expected to commence shortly for the Group's new luxurious boutique hotel.

皇后大道中 194 至 196 號原有樓宇之拆卸工程已完成，並即將展開挖掘及打樁工程，以興建本集團之豪華時尚酒店。



The foundation works for the Group's new luxurious boutique hotel at 99-103 Bonham Strand and 127 Wing Lok Street has completed and the superstructure work will commence shortly.  
文咸東街 99-103 號及永樂街 127 號之豪華時尚酒店地基工程已經完成，並於短期內展開上蓋工程。



The superstructure work has just begun on the Group's new luxurious boutique hotel at 21 Whittfield Road.  
本集團於威非路道 21 號興建之豪華時尚酒店，現已展開樓宇上蓋之建築工程。