



資本策略投資
有限公司

資本策略

股份代號: 497



infinite

possibility to excel

二零零九年年報



目錄

| | 頁次 |
|----------|-----|
| 公司資料 | 2 |
| 財務回顧 | 3 |
| 主席報告 | 6 |
| 企業管治報告 | 9 |
| 董事會報告 | 12 |
| 獨立核數師報告 | 25 |
| 綜合收益表 | 27 |
| 綜合資產負債表 | 28 |
| 綜合權益變動表 | 30 |
| 綜合現金流量表 | 31 |
| 綜合財務報表附註 | 33 |
| 財務概要 | 105 |
| 本集團所持物業表 | 106 |

董事會

非執行董事：

鍾楚義 (主席)

執行董事：

翟迪強

簡士民 (公司秘書)

周厚文

獨立非執行董事：

林家禮

黃森捷

鄭毓和

審核委員會

林家禮

黃森捷

鄭毓和

薪酬委員會

鍾楚義

林家禮

鄭毓和

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行(亞州)有限公司

東亞銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港中環

夏慤道12號

美國銀行中心

3203室

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

香港

金鐘道88號

太古廣場第一座35樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

股份代號

497

公司網址

www.csigroup.hk

業績回顧

本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度錄得總收益合共約669,400,000港元，主要來自銷售物業及租金收入，較上一年錄得之約402,500,000港元上升66.3%。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利62,400,000港元，較二零零八年錄得之325,400,000港元減少80.8%。

溢利減少，主要因為本集團若干物業權益出現減值、聯營公司及共同控制實體之溢利貢獻減少，以及透過出售附屬公司銷售物業所帶來之溢利貢獻減少所致。

流動資金及財務資源

本集團維持穩健之流動資金水平，包括約1,206,400,000港元之銀行結餘及現金，以及約212,400,000港元之持作買賣之高流通性投資。本集團一般以內部資源及主要往來銀行所提供之銀行信貸應付營運所需。

本集團之短期銀行借款由二零零八年三月三十一日約121,800,000港元增至二零零九年三月三十一日約891,100,000港元，而長期銀行借款則由二零零八年三月三十一日約1,846,900,000港元增至二零零九年三月三十一日約1,973,100,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之物業投資，以不斷產生租金收入。因此，本集團之銀行借款總額由二零零八年三月三十一日約1,968,700,000港元增至二零零九年三月三十一日約2,864,100,000港元，而本集團之總負債（銀行及其他借款）與總資產比率為47.3%（二零零八年三月三十一日：38.1%）。超過90%銀行借款均以港元為單位，以浮息基準根據短期銀行同業拆息計算利息。借貸還款期最長達10年，約891,000,000港元須於一年內償還、768,300,000港元須於一至五年內償還，以及1,204,800,000港元須於五年後償還。

外幣風險

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

或然負債

本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之公司擔保：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| — 共同控制實體 | 105,000 | 244,133 |
| — 聯營公司 | 84,800 | 107,976 |
| | 189,800 | 352,109 |

於二零零九年三月三十一日，共同控制實體已動用合共68,100,000港元（二零零八年：204,633,000港元），而聯營公司已動用50,650,000港元（二零零八年：71,800,000港元）。

在二零零九年三月三十一日之其他應付款項中，5,000港元及465,000港元（二零零八年：36,000港元及1,613,000港元）乃關於給予共同控制實體及聯營公司的財務擔保合約的遞延收入。

資產抵押

於結算日，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸之擔保：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 物業、廠房及設備 | 2,039 | 2,128 |
| 預付租賃付款 | 90,661 | 93,047 |
| 持作出售物業 | 4,264,816 | 3,028,300 |
| 銀行存款 | 8,375 | 136,701 |
| | 4,365,891 | 3,260,176 |

資本承擔

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------------------------|--------------|--------------|
| 有關下列已訂約而未於綜合財務報表撥備資本開支 | | |
| — 收購物業、廠房及設備 | 22,970 | 1,095 |
| — 於中國成立一間附屬公司 | — | 9,797 |
| | 22,970 | 10,892 |



鍾楚義
主席

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然提呈資本策略投資有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零九年三月三十一日止財政年度之年報。

業務回顧及前景

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利62,400,000港元，而二零零八年則為325,400,000港元。

本集團總收益合共為669,400,000港元，而截至二零零八年三月三十一日止年度則為402,500,000港元。

概覽

去年國際金融市場動盪，全球經濟增長放緩，導致本地股市及物業市場出現大幅調整。市況不景（尤其在二零零八年最後一季）為本集團之業務及營運帶來不利影響，並導致本集團於財政年度下半年之業績明顯下跌。

香港

在此市場動盪期間，本集團迅速採取措施以保留現金及降低資本性開支，包括出售若干並無產生收入之資產，包括大潭道12至16號B號屋，以收取110,000,000港元，並已於二零零九年五月完成；以及一個位於上環蘇杭街77至85號及畢街16至22號之地盤，以收取350,000,000港元，並已於二零零九年七月完成。

現時位於中環、灣仔及尖沙咀等優越地段之出租物業，繼續帶來穩定營運現金流量，整體空置率偏低。本集團位於尖沙咀心臟地帶之服務式公寓HAN RESIDENCE於二零零九年二月開始營運，因其優越位置而受到市場接受，客戶反應極為正面。本集團兩項發展項目（位於尖沙咀厚福街8號及銅鑼灣開平道1-3號）現時進展良好，目標於二零一零年底落成。本集團會繼續監察市場環境，並採取適當策略將投資組合內之物業重新定位，以達到最大回報。

中國

在上海，本集團佔地57,000平方米之商業及零售綜合建築物——位於上海虹口區之盛邦國際大廈之裝修工程已進入最後階段，目標於二零零九年最後一季完工，並已展開預租活動。

企業活動

回顧財政年度結算日後，本集團順利完成多項企業交易，加強其資產負債表及鞏固其於上海盛邦國際大廈之投資。

於二零零九年五月，本公司以總代價265,500,000港元贖回其約394,000,000港元之尚未行使可換股票據。現有之尚未行使二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據分別為70,500,000港元及58,700,000港元。

於二零零九年七月，本集團順利完成購買雷曼兄弟就上海項目（盛邦國際大廈）所批出約434,000,000港元之尚未償還定期貸款（「貸款」），代價約為236,500,000港元，並收購彼等於該項目之全部少數股東權益。

本公司亦於二零零九年五月宣佈供股，以籌集約171,000,000港元（已扣除開支）。供股獲本公司主席鍾楚義先生及其他現有機構股東（包括Stark Investments、Third Avenue及惠理基金）之大額承諾所支持。供股獲接近五倍超額認購，反映股東熱烈支持，並已於二零零九年七月順利完成。

前景

本地金融及物業市場近期已見穩定，並開始從低谷中復蘇。縱使本公司對近期市場狀況仍然審慎，惟對香港及中國之長遠經濟前景有信心，尤其是北京及上海等中國一線城市活力充沛之區內經濟，為其建立投資物業界之大幅增長帶來穩固基礎。

近期以折讓大額贖回未行使可換股票據及購回貸款後，本集團之資本負債比率將明顯降低。供股之所得款項將進一步加強本集團之財政狀況，並有助實現本集團物色及重置優質物業以提高價值及為股東創造長遠價值之策略。

末期股息

董事會建議向於二零零九年八月二十七日名列本公司股東名冊之股東派發二零零九年末期股息每股0.22港仙（二零零八年：0.8港仙），或總金額約為15,800,000港元（二零零八年：39,500,000港元），待本公司股東於二零零九年股東週年大會上批准後，股息將於二零零九年九月十八日或前後支付。

致謝

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

主席

鍾楚義

香港，二零零九年七月二十七日

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

本公司董事會(「董事會」)於本企業管治報告內表明，其知悉編製截至二零零九年三月三十一日止年度賬目及相關附註乃董事會之責任。本企業管治報告已討論若干重大事宜，並提述本年報之相關部份作為適當參考。

董事會

董事會包括一名非執行董事、三名執行董事及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，全體在任董事之履歷載於本年報第14頁至第18頁。全體董事均會付出足夠時間及精力處理本公司事務。董事會每名成員皆全面知悉其根據適用法律及法規而出任本公司董事之責任。非執行董事為本公司貢獻其技術及專業知識，並為本公司不同董事委員會效力；本公司已購買董事及高級人員責任之保險，而最新一份保單已於二零零九年五月續保。

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

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

董事會已議決每年定期會面四次。於回顧年度內，董事會曾於二零零八年七月二十四日、十月二十七日、十二月十九日以及二零零九年三月九日舉行會議，各名董事之出席率載列如下：

| 董事姓名 | 出席次數 |
|------|------|
| 鍾楚義 | 4/4 |
| 翟迪強 | 4/4 |
| 簡士民 | 4/4 |
| 周厚文 | 4/4 |
| 黃森捷 | 2/4 |
| 林家禮 | 4/4 |
| 鄭毓和 | 3/4 |

董事會 (續)

除上述之定期董事會議外，非執行董事與執行董事亦曾不時舉行非正式會議及電話會談，商議本公司之業務及整體方針。

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

董事委員會

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

薪酬委員會於二零零五年七月二十一日成立，大多數成員為獨立非執行董事。薪酬委員會之書面職權範圍已於二零零五年七月二十一日採納，清楚列明其權責，以正式及具透明度之程序釐定全體董事之薪酬組合。董事於截至二零零九年三月三十一日止年度獲支付之薪酬載於第57頁至第58頁。於回顧年度內，薪酬委員會曾於二零零八年七月二十四日、二零零八年十一月十二日及二零零九年二月九日舉行會議。

審核委員會根據一九九九年六月二日舉行之董事會會議成立，全體成員均為獨立非執行董事，其職權範圍亦於同日採納，並於二零零五年七月二十一日修訂。於回顧年度內，審核委員會曾於二零零八年七月二十四日及十二月十九日舉行會議。

| 非執行董事之姓名 | 出席次數 審核委員會 | 出席次數 薪酬委員會 |
|----------|---------------|---------------|
| 鍾楚義 | 不適用 | 3/3 |
| 黃森捷 | 2/2 | 不適用 |
| 林家禮 | 2/2 | 3/3 |
| 鄭毓和 | 1/2 | 3/3 |

常務執行董事委員會於二零零五年六月二十一日成立，具有職權範圍，成員為執行董事。此外，兩個獲委派特定權力的執行董事委員會，亦於回顧年內根據董事會決議案成立。

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

董事買賣本公司股份

本公司已採納有關買賣證券之上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於截至二零零九年三月三十一日止年度已全面遵守標準守則之確認書。

審核及內部監控

德勤•關黃陳方會計師行於二零零八年八月二十八日舉行之股東週年大會上獲委任為本公司核數師。審核委員會獲股東於股東大會上授予權力，釐定二零零八財政年度之審核費用為800,000港元。本公司於年內亦曾就其他服務委聘德勤•關黃陳方會計師行，並支付合共300,000港元費用。

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

與股東溝通、股東大會及以投票方式表決

所有公司公佈、通函及股東大會通告均載有最新之董事名單及其職稱。於回顧年內，本公司已於本公司及聯交所網站刊發八份公佈及一份通函，並召開一次股東週年大會。

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

董事會謹提呈本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司，主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別載於綜合財務報表附註47、附註23及附註22。

業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第27頁之綜合收益表。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零九年八月二十四日星期一至二零零九年八月二十七日星期四(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合獲派末期股息(如獲批准)之資格，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零零九年八月二十一日星期五下午四時正前交回香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

投資物業

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

物業、廠房及設備

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

股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

借款

本集團銀行及其他借款詳情載於綜合財務報表附註33。本集團於年內並無將任何利息撥充資本。

本公司之可供分派儲備

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

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

董事會認為，於二零零九年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備(包括實繳盈餘及累計溢利)為1,521,002,000港元(二零零八年：945,090,000港元)。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔之總銷售額佔本集團總銷售額約84.4%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約35.5%。

年內，本集團五大供應商應佔之總採購額佔本集團總採購額約78.9%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約41.8%。

除綜合財務報表附註45所披露者外，年內概無任何董事、董事之聯繫人士或本公司股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上者)於本集團任何五大客戶及供應商中擁有權益。

董事

本年度內及直至本報告日期，本公司在任董事姓名如下：

非執行董事：

鍾楚義先生

執行董事：

翟迪強先生

簡士民先生

周厚文先生

獨立非執行董事：

林家禮博士

黃森捷拿督

鄭毓和先生

根據公司細則第99(A)條，鍾楚義先生、翟迪強先生及鄭毓和先生將輪值告退。所有退任董事均合資格並願意膺選連任。

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

根據本公司之公司細則，每位非執行董事之任期將至其輪值告退為止。

董事及高級管理層簡歷

主席兼非執行董事

鍾楚義先生，現年48歲，本公司主席兼非執行董事，於二零零四年加入本集團。鍾先生於英國倫敦大學 University College 畢業，一九八三年獲法律學位，後於一九八六年取得香港執業律師資格。鍾先生現時擔任電訊盈科有限公司及香港建設(控股)有限公司之董事(該兩間公司均於聯交所上市)。彼曾任事安集團有限公司(前稱金滙投資(集團)有限公司)之獨立非執行董事，至二零零八年五月三十一日止。

董事及高級管理層簡歷(續)

執行董事

翟迪強先生，現年48歲，於二零零七年加入本公司，擔任集團首席營運官。彼曾擔任盈科大衍地產發展有限公司執行董事，亦於二零零七年二月前任電訊盈科有限公司之公司秘書兼收購及合併事務總監。彼為貿易通電子貿易有限公司獨立非執行董事。於一九九九年加入盈科集團之前，彼在香港曾任職於多家國際投資銀行，於區內企業融資交易範疇累積逾十年經驗。翟先生畢業於英國University of Wales (現稱Cardiff University)，獲頒工商管理碩士學位及機械工程理學士學位。

簡士民先生，現年37歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團法律顧問，其專業為執業律師。簡先生於一九九三年畢業於英國牛津大學Wadham College，並於一九九七年在香港成為執業律師。彼曾於一間香港律師行及一間英國律師事務所之商業部工作，直至二零零零年初加入光通信國際有限公司(現稱中油燃氣集團有限公司)，擔任高級副總裁及法律顧問為止。簡先生曾於二零零一年至二零零三年擔任該公司之執行董事。簡先生為本公司非執行主席兼控股股東鍾楚義先生之妻舅。

周厚文先生，現年38歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團財務總監。周先生畢業於香港浸會大學，並持有香港理工大學工商管理碩士學位。彼於多間香港及海外上市之公司及國際執業會計師行累積逾十年財務經驗，亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。

獨立非執行董事

林家禮博士，49歲，於二零零一年加入本集團。彼持有加拿大渥太華大學之科學及數學學士、系統科學碩士及工商管理碩士學位、加拿大加爾頓大學之國家行政研究院文憑、英國曼徹斯特城市大學之香港及英國法律深造文憑及法律榮譽學士學位、香港城市大學法學專業證書及香港大律師公會培訓課程，及香港大學之哲學博士學位。林博士擁有超過26年之跨國企業管理、公司管治、投資銀行及直接投資經驗。彼現為香港玉山科技協會理事長，並擔任亞太區數家上市公司之獨立或非執行董事職務。林博士乃中國政協吉林省委員會委員、香港銀行學會會員、東方-西方中心基金會董事、青年總裁協會會員、香港董事學會資深會員及其公司管治委員會委員、香港上市公司商會常務委員會及公司管治委員會委員、清華大學經濟管理學院之客座教授，並曾任香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問。

董事及高級管理層簡歷 (續)

獨立非執行董事 (續)

林博士現為和記港陸有限公司、銘源醫療發展有限公司、遠東控股國際有限公司、黃河實業有限公司、美亞娛樂資訊集團有限公司(上述各公司之股份均於聯交所主板上市)、中華網科技公司及財華社集團有限公司(上述各公司之股份均於聯交所創業板上市)之獨立非執行董事，以及旭日企業有限公司及匯富金融控股有限公司(上述各公司之股份於聯交所主板上市)之非執行董事。他曾任和記環球電訊控股有限公司(其股份早前在聯交所主板上市)、東方明珠創業有限公司(其股份於聯交所主板上市)、神州奧美網絡(國際)有限公司及天時軟件有限公司(上述各公司均於聯交所創業板上市)之獨立非執行董事。他亦曾任正大企業國際有限公司(其股份於聯交所主板上市)之執行董事、副主席及行政總裁。

黃森捷拿督，現年43歲，於二零零一年加入本集團。黃拿督於會計、投資銀行及創業資本方面擁有逾20年之經驗。彼於加入本公司前，曾於多間國際投資銀行擔當要職。黃拿督現為軟庫金滙亞洲證券(私人)有限公司之執行主席及新確科技有限公司(其股份於聯交所上市)非執行主席，以及中華網科技公司及中國天化工集團有限公司之獨立非執行董事(兩家公司之股份於聯交所上市)，以及Intelligent Edge Technologies Berhad(其股份於馬來西亞股票自動報價市場上市)之非獨立非執行董事。彼亦為中國仁濟醫療集團有限公司(其股份於聯交所上市)之非執行董事。彼曾任事安集團有限公司(前稱金滙投資(集團)有限公司)(其股份於聯交所上市)之執行聯席主席至二零零八年五月為止。彼參與本港及國內多個社會及慈善機構，並為香港公益金一般捐款及特別籌款項目委員會主席。彼持有英國倫敦大學工程學學士學位。

鄭毓和先生，現年48歲，於二零零二年加盟本集團。鄭先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，亦為加拿大安大略省特許會計師公會會員。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand(現稱為Pricewaterhouse Coopers)及多倫多Swiss Bank Corporation(現稱為UBS AG)任職。彼為正大企業國際有限公司、創興銀行有限公司、金榜集團控股有限公司、香港建設(控股)有限公司、南華置地有限公司及21控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼曾任鎮科集團控股有限公司之非執行董事及Jessica Publications Limited(現稱洪橋集團有限公司)之獨立非執行董事。彼為香港一間商人銀行之創辦人之一，並為一間香港執業會計師行之擁有人。

鄭先生於英國倫敦經濟政治學院取得會計及金融經濟科學碩士學位及於英國肯特大學取得會計榮譽學士學位。

董事及高級管理層簡歷(續)

高級管理層

香港

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

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

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

趙善揚先生，於二零零八年加入本集團，負責設計、項目管理及物業增值。趙先生為註冊建築師，在著名建築師行積逾10年經驗。趙先生在香港及澳門的總體規劃、基建設計、住宅、商業、土木工程、裝修及酒店發展等不同項目上經驗豐富。趙先生在英國Oxford Brookes University完成其建築學業，亦為該校節能建築理學碩士。趙先生為香港建築師學會及英國皇家建築師學會(Royal Institute of British Architects)之會員。

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

董事及高級管理層簡歷 (續)

高級管理層 (續)

上海

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

董事擁有之股份權益

董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於二零零九年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或已決定擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之本公司登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則(「上市規則」)所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

(i) 於股份之好倉：

| 董事姓名 | 權益性質 | 本公司/ 相聯法團名稱 | 所持股份數目 (附註1) | 衍生工具權益 | 股權總額 之概約百分比 (%) |
|---------------------|--------------|----------------|-------------------|-----------------|-----------------------|
| 鍾楚義(「鍾先生」) (附註2) | 實益擁有的 | 本公司 | 1,640,946,250股(L) | | 33.21 |
| | | | | 163,535,735股(L) | 3.31 |
| | 受控制法團 之權益 | 本公司 | 1,638,846,250股(L) | | 33.17 |
| | | | | 163,535,735股(L) | 3.31 |
| 黃森捷 | 受控制法團 之權益 | 本公司 | 10,000,000股(L) | — | 0.2 |

董事擁有之股份權益 (續)

董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉 (續)

(i) 於股份之好倉：(續)

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) 鍾先生為本公司1,640,946,250股股份(即鍾先生個人權益2,100,000股及Earnest Equity Limited(「Earnest Equity」)持有之法團權益1,638,846,250股股份)以及Earnest Equity所持有關於2011年可換股票據及2012年可換股票據之衍生工具權益163,535,735股股份之實益擁有人。Earnest Equity之全部已發行股本由Digisino Assets Limited(「Digisino」)以鍾先生創立之一個全權信託之受託人身份持有，鍾先生與其配偶及子女目前為該全權信託之受益人。此外，Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，而Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。

(ii) 股本衍生工具相關股份之好倉：

| 董事姓名 | 購股權種類 | 身份 | 持有購股權數目 (附註3) | 股權總額之 概約百分比 (%) |
|------|-------|-------|--------------------------|-----------------------|
| 簡士民 | 二零零一年 | 實益擁有人 | 19,375,000股 (L) | 0.39 |
| | 二零零二年 | 實益擁有人 | 15,625,000股 (L) | 0.31 |
| 周厚文 | 二零零一年 | 實益擁有人 | 4,187,500股 (L) | 0.08 |
| | 二零零二年 | 實益擁有人 | 15,625,000股 (L) | 0.31 |
| 翟迪強 | 二零零二年 | 實益擁有人 | 35,000,000股 (L) (附註2) | 0.71 |

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) 根據二零零二年購股權計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計(直到授出日期後五年止)每十二個月期間，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
- (3) 上述資料乃指於二零零九年三月三十一日之披露資料，且未作出調整以反映附註35所載供股之影響。

董事擁有之股份權益 (續)

董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉 (續)

除上述所披露者外，於二零零九年三月三十一日，並無本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

收購股份或債權證之安排

除上文及綜合財務報表附註34及35披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於重大合約之權益

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

主要股東

於二零零九年三月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之股東名冊顯示以及就任何董事或本公司所知，除上文就董事披露之權益外，以下人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露：

好倉

| 名稱 | 身份 | 股份數目 | 衍生權益 | 股權概約百分比 (%) |
|--|------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Lehman Brothers Holdings Inc. | 受控制法團權益 (附註1) | 414,330,000 | 477,273,873 | 8.39 9.66 |
| Stark Investments (Hong Kong) Limited | 投資經理 (附註2) | 471,980,000 | 21,720,000 | 9.55 0.44 |
| Stark Master Fund, Ltd. | 實益擁有人 (附註3) | 454,226,000 | 21,720,000 | 9.19 0.44 |
| Third Avenue Management LLC | 投資經理 | 398,280,000 | — | 8.06 — |
| Cheah Capital Management Limited | 受控制法團權益 (附註4) | 395,080,000 | — | 7.99 — |
| 謝清海 | 設立全權信託的人士 (附註4) | 395,080,000 | — | 7.99 — |
| Cheah Company Limited | 受控制法團權益 (附註4) | 395,080,000 | — | 7.99 — |
| Hang Seng Bank Trustee International Limited | 受託人(附註4) | 395,080,000 | — | 7.99 — |
| 杜巧賢 | 未足十八歲子女或 配偶之權益(附註4) | 395,080,000 | — | 7.99 — |
| Value Partners Group Limited | 受控制法團權益 (附註4) | 395,080,000 | — | 7.99 — |
| Value Partners Limited | 投資經理(附註4) | 395,080,000 | — | 7.99 — |

主要股東 (續)

好倉 (續)

附註：

1. 持有本公司414,330,000股股份及關於二零一一年可換股票據和二零一二年可換股票據之衍生工具權益477,273,873股股份的Lehman Brothers Commercial Corporations Asia Limited (清盤中)，分別由LBCCA Holdings I Inc.及LBCCA Holdings II Inc.各擁有50%權益，而該兩間公司則同時為Lehman Brothers Holdings Inc.之全資附屬公司。
2. Stark Investments (Hong Kong) Limited作為投資經理，被視為擁有本公司471,980,000股股份及關於若干衍生工具權益21,720,000股股份之權益。
3. Stark Master Fund, Ltd.作為投資經理，被視為持有本公司454,226,000股股份及關於若干衍生工具權益21,720,000股股份之權益。
4. Cheah Capital Management Limited、謝清海、Cheah Company Limited、Hang Seng Bank Trustee International Limited、杜巧賢、Value Partners Group Limited及Value Partners Limited持有之本公司395,080,000股股份為同一批股份。

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零零九年三月三十一日有任何其他本公司已發行股本之相關權益或淡倉。

獨立非執行董事之委任

本公司已接獲各獨立非執行董事根據證券上市規則第3.13條發出確認其獨立地位之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

給予聯屬公司之財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為209,199,000港元之財務援助及擔保，相當於二零零九年三月三十一日本集團總資產值約3.45%。按照上市規則第13.22條之規定，該等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司應佔權益（根據可得之彼等最近期財務報表）呈列如下：

| | 合併資產負債表 千港元 | 本集團應佔權益 千港元 |
|-------|----------------|----------------|
| 非流動資產 | 668,946 | 241,757 |
| 流動資產 | 502,298 | 152,301 |
| 流動負債 | (459,264) | (178,982) |
| 非流動負債 | (630,679) | (180,044) |
| | 81,301 | 35,032 |

薪酬政策

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

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

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

買賣或贖回本公司之上市證券

年內，本公司於聯交所購回其上市證券如下：

| 購回月份 | 已購回普通股 總數量 | 已付每股 最高價 千港元 | 已付每股 最低價 千港元 | 總代價 千港元 |
|---------|---------------|--------------------|--------------------|------------|
| 二零零八年四月 | 3,800,000 | 0.270 | 0.270 | 1,026,000 |

上述股份於購回時註銷。

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

優先購股權

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

企業管治

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

慈善捐款

年內，本集團曾作出為數254,800港元之慈善捐款。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度內一直保持足夠之公眾持股量。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產負債概要載於年報第105頁。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

核數師

本公司之股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

代表董事會

主席

鍾楚義

二零零九年七月二十七日

Deloitte.

德勤

致資本策略投資有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載於第27頁至第104頁之資本策略投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零零九年三月三十一日之綜合資產負債表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明性附註。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

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



獨立核數師報告

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

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

意見

本核數師認為，根據香港財務報告準則，綜合財務報表足以真實兼公平地顯示 貴集團於二零零九年三月三十一日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零九年七月二十七日

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 |
|-------------------------------------|----|------------------|--------------|
| 收益 | 5 | 669,426 | 402,534 |
| 銷售成本 | | (459,933) | (194,885) |
| 毛利 | | 209,493 | 207,649 |
| 其他收入 | 7 | 25,879 | 48,818 |
| 行政開支 | | (50,268) | (68,822) |
| 融資成本 | 8 | (113,321) | (120,842) |
| 收購持作出售物業已付按金減值虧損／ 沒收收購持作出售物業已付按金 | 9 | (52,948) | — |
| 金融工具所得投資收入及虧損，淨額 | 10 | (27,101) | (28,312) |
| 應佔共同控制實體業績 | | 136,436 | 151,624 |
| 應佔聯營公司業績 | | (47,186) | 3,280 |
| 投資物業之公平值變動 | | — | 63,637 |
| 出售附屬公司權益之虧損 | 38 | — | (16,174) |
| 出售附屬公司部份權益之收益 | 38 | — | 1,715 |
| 除稅前溢利 | | 80,984 | 242,573 |
| 稅項 | | | |
| — 即期及遞延稅項 | 11 | (17,861) | (27,316) |
| — 因出售附屬公司而撥回遞延稅項 | 11 | — | 98,529 |
| 年內溢利 | 12 | 63,123 | 313,786 |
| 應佔： | | | |
| 公司股權持有人 | | 62,373 | 325,369 |
| 少數股東權益 | | 750 | (11,583) |
| | | 63,123 | 313,786 |
| 已付股息 | 15 | 39,525 | 39,734 |
| 建議股息 | 15 | 15,760 | 39,525 |
| 每股盈利(港仙) | 16 | | |
| 基本 | | 1.00 | 5.19 |
| 攤薄 | | 0.98 | 4.70 |

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 |
|------------------|----|------------------|--------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 17 | — | 36,500 |
| 物業、廠房及設備 | 18 | 11,039 | 10,951 |
| 預付租賃付款 | 19 | 102,370 | 105,137 |
| 可供出售之投資 | 20 | 24,669 | 7,941 |
| 可換股票據附帶之換股權 | 20 | 3,041 | — |
| 會所會籍 | 21 | 6,860 | 6,860 |
| 於共同控制實體之權益 | 22 | 31,204 | 106,396 |
| 於聯營公司之權益 | 23 | 7,937 | 39,378 |
| 應收一間共同控制實體款項 | 24 | 12,222 | — |
| 應收聯營公司款項 | 24 | 63,738 | 33,586 |
| 收購物業、廠房及設備已付按金 | | 5,742 | — |
| 遞延稅項資產 | 25 | 2,698 | 2,675 |
| | | 271,520 | 349,424 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 26 | 13,967 | 8,620 |
| 預付租賃付款 | 19 | 2,767 | 2,767 |
| 收購持作出售物業已付按金 | | — | 176,201 |
| 持作買賣之投資 | 27 | 212,441 | 86,242 |
| 持作出售物業 | 28 | 4,329,832 | 3,190,668 |
| 可退回稅項 | | 4,750 | 1,231 |
| 應收一間附屬公司一名少數股東款項 | 24 | 3,440 | — |
| 應收共同控制實體款項 | 24 | 14,489 | 274,646 |
| 應收聯營公司款項 | 24 | — | 8,254 |
| 已抵押銀行存款 | 29 | 8,375 | 136,701 |
| 銀行結餘及現金 | 29 | 1,197,978 | 929,650 |
| | | 5,788,039 | 4,814,980 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 30 | 122,456 | 119,660 |
| 衍生金融工具 | 31 | 6,657 | 18,666 |
| 可換股票據 — 一年內到期 | 32 | 3,293 | 3,310 |
| 應付稅項 | | 24,903 | 33,456 |
| 應付附屬公司少數股東款項 | 24 | 9,641 | 10,376 |
| 應付一間共同控制實體款項 | 24 | 4,759 | — |
| 應付一間聯營公司款項 | 24 | 2,000 | 4,000 |
| 銀行及其他借貸 — 一年內到期 | 33 | 890,973 | 121,818 |
| | | 1,064,682 | 311,286 |
| 流動資產淨值 | | 4,723,357 | 4,503,694 |
| | | 4,994,877 | 4,853,118 |

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 | 34 | 39,525 | 39,555 |
| 儲備 | | 2,430,246 | 2,438,240 |
| 公司股權持有人應佔權益 | | 2,469,771 | 2,477,795 |
| 少數股東權益 | | 38,763 | 43,160 |
| 權益總額 | | 2,508,534 | 2,520,955 |
| 非流動負債 | | | |
| 可換股票據 — 一年後到期 | 32 | 502,258 | 472,224 |
| 銀行及其他借貸 — 一年後到期 | 33 | 1,973,122 | 1,846,880 |
| 遞延稅項負債 | 25 | 10,963 | 13,059 |
| | | 2,486,343 | 2,332,163 |
| | | 4,994,877 | 4,853,118 |

載於第27頁至第104頁之綜合財務報表已獲董事會於二零零九年七月二十七日批准及授權刊發，並經以下人士代表簽署：

鍾楚義
董事

翟迪強
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

| | 本公司股權持有人應佔 | | | | | | | | | | | 少數股東 | |
|--------------------------------|------------|---------|-----|-------|----------|---------|----------|-------|-----------|-----------|----------|-----------|-----|
| | 資本贖回 | | | 可換股票據 | | | | | | 總計 | 權益 | 權益總額 | |
| | 股本 | 股份溢價 | 儲備 | 資本儲備 | 權益儲備 | 實繳盈餘 | 匯兌儲備 | 換股權儲備 | 累積溢利 | | | | 千港元 |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | | |
| 於二零零七年四月一日 | 39,413 | 836,213 | 163 | 1,910 | 18,398 | 276,058 | — | — | 929,867 | 2,102,022 | — | 2,102,022 | |
| 換算引致之匯兌差額 | — | — | — | — | — | — | 17,450 | — | — | 17,450 | 11,192 | 28,642 | |
| 應佔一間共同控制實體及 一間聯營公司之儲備變動 | — | — | — | (212) | — | — | 35,750 | — | — | 35,538 | — | 35,538 | |
| 直接於權益中確認之收入及開支淨額 | — | — | — | (212) | — | — | 53,200 | — | — | 52,988 | 11,192 | 64,180 | |
| 年內溢利 | — | — | — | — | — | — | — | — | 325,369 | 325,369 | (11,583) | 313,786 | |
| 年內已確認收入及開支總額 | — | — | — | (212) | — | — | 53,200 | — | 325,369 | 378,357 | (391) | 377,966 | |
| 確認以權益結算並以股份支付款項 | — | — | — | — | — | — | — | 2,967 | — | 2,967 | — | 2,967 | |
| 確認可換股票據之權益部份 | — | — | — | — | 49,252 | — | — | — | — | 49,252 | — | 49,252 | |
| 確認可換股票據之權益部份產生之遞延稅項負債 | — | — | — | — | (11,839) | — | — | — | — | (11,839) | — | (11,839) | |
| 於行使購股權時發行股份 | 320 | 5,056 | — | — | — | — | — | — | — | 5,376 | — | 5,376 | |
| 購回及註銷股份 | (178) | — | 178 | — | — | — | — | — | (8,575) | (8,575) | — | (8,575) | |
| 購回及註銷股份之相關開支 | — | — | — | — | — | — | — | — | (31) | (31) | — | (31) | |
| 確認為分派之股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | (39,734) | (39,734) | — | (39,734) | |
| 收購附屬公司時購入 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 43,551 | 43,551 | |
| 於二零零八年三月三十一日 | 39,555 | 841,269 | 341 | 1,698 | 55,811 | 276,058 | 53,200 | 2,967 | 1,206,896 | 2,477,795 | 43,160 | 2,520,955 | |
| 換算引致之匯兌差額 | — | — | — | — | — | — | 3,911 | — | — | 3,911 | 2,553 | 6,464 | |
| 應佔一間聯營公司之滙兌儲備變動 | — | — | — | — | — | — | (331) | — | — | (331) | — | (331) | |
| 直接於權益中確認之收入淨額及開支 | — | — | — | — | — | — | 3,580 | — | — | 3,580 | 2,553 | 6,133 | |
| 分佔一間共同控制實體於出售其附屬公司 時撥回之匯兌撥備 | — | — | — | — | — | — | (35,750) | — | — | (35,750) | — | (35,750) | |
| 年內溢利 | — | — | — | — | — | — | — | — | 62,373 | 62,373 | 750 | 63,123 | |
| 年內已確認收入及開支總額 | — | — | — | — | — | — | (32,170) | — | 62,373 | 30,203 | 3,303 | 33,506 | |
| 確認以權益結算並以股份支付款項 | — | — | — | — | — | — | — | 2,327 | — | 2,327 | — | 2,327 | |
| 收購於一間附屬公司之額外權益 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 6,236 | 6,236 | |
| 購回及註銷股份 | (30) | — | 30 | — | — | — | — | — | (1,026) | (1,026) | — | (1,026) | |
| 購回及註銷股份之相關開支 | — | — | — | — | — | — | — | — | (3) | (3) | — | (3) | |
| 確認為分派之股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | (39,525) | (39,525) | — | (39,525) | |
| 已付少數股東權益股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (13,936) | (13,936) | |
| 於二零零九年三月三十一日 | 39,525 | 841,269 | 371 | 1,698 | 55,811 | 276,058 | 21,030 | 5,294 | 1,228,715 | 2,469,771 | 38,763 | 2,508,534 | |

資本儲備代表本集團應佔因其股東向一間聯營公司授予免息貸款而產生之視為注資。

本集團之實繳盈餘代表本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度進行股本重組所產生之數額。

綜合現金流量表

截至二零零九年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 |
|-------------------|--------------------|--------------|
| 經營業務 | | |
| 除稅前溢利 | 80,984 | 242,573 |
| 已就下列項目調整： | | |
| 融資成本 | 113,321 | 120,842 |
| 利息收入 | (21,487) | (31,534) |
| 攤銷財務擔保合約之收入 | (1,179) | (1,155) |
| 物業、廠房及設備折舊 | 4,544 | 4,178 |
| 解除預付租賃款項 | 2,767 | 2,767 |
| 出售投資物業之收益 | (569) | — |
| 金融工具之公平值減少 | 37,791 | 63,097 |
| 以股份支付款項之開支 | 2,327 | 2,967 |
| 應佔共同控制實體業績 | (136,436) | (151,624) |
| 應佔聯營公司業績 | 47,186 | (3,280) |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | — | 597 |
| 投資物業之公平值增加 | — | (63,637) |
| 出售附屬公司權益之虧損 | — | 16,174 |
| 出售附屬公司部份權益之收益 | — | (1,715) |
| 營運資金變動前之經營現金流量 | 129,249 | 200,250 |
| 貿易及其他應收款項增加 | (3,497) | (7,535) |
| 就收購持作出售物業已付按金增加 | — | (176,201) |
| 持作買賣投資增加 | (168,208) | (12,031) |
| 可換股票據附帶之換股權增加 | (3,041) | — |
| 持作銷售物業增加 | (946,443) | (684,275) |
| 其他應付款項及應計款項(減少)增加 | (76,872) | 56,250 |
| 衍生金融工具增加 | (7,960) | — |
| 經營所耗現金淨額 | (1,076,772) | (623,542) |
| 已付香港利得稅 | (32,052) | (6,920) |
| 已付利息 | (2,979) | (45,654) |
| 經營業務所耗現金淨額 | (1,111,803) | (676,116) |

綜合現金流量表

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 |
|-----------------------------------|----|------------------|--------------|
| 投資活動 | | | |
| 應收共同控制實體款項減少(增加) | | 235,935 | (253,864) |
| 已收一間共同控制實體之股息 | | 186,378 | 88,250 |
| 已抵押銀行存款減少 | | 128,326 | 135,695 |
| 出售投資物業所得款項 | | 37,069 | — |
| 已收利息 | | 19,637 | 29,756 |
| 出售一間聯營公司所得款項 | | 25 | — |
| 應收一間附屬公司之一名少數股東款項增加 | | (3,440) | — |
| 購入物業、廠房及設備 | | (4,632) | (5,586) |
| 收購物業、廠房及設備已付按金 | | (5,742) | — |
| 購入可供出售投資 | | (16,559) | — |
| 應收聯營公司款項增加 | | (37,477) | (5,499) |
| 出售附屬公司權益所得款項 (扣除所出售現金及現金等價物) | 38 | — | 785,635 |
| 出售附屬公司部份權益所得款項 | 38 | — | 67,038 |
| 已收一間聯營公司之股息 | | — | 7,816 |
| 購入投資物業 | | — | (26,863) |
| 於聯營公司之投資 | | — | (33,456) |
| 收購資產／附屬公司額外權益 (扣除所收購之現金及現金等價物) | 39 | — | (92,532) |
| 預付租賃款項增加 | | — | (95,433) |
| 投資活動所得現金淨額 | | 539,520 | 600,957 |
| 融資活動 | | | |
| 籌集新增銀行及其他借貸 | | 1,135,031 | 553,800 |
| 共同控制實體墊款 | | 6,259 | 3,968 |
| 向附屬公司之少數股東還款 | | (735) | — |
| 購回股份之款項 | | (1,029) | (8,606) |
| 向一間聯營公司還款 | | (2,000) | — |
| 已付一間附屬公司一名少數股東股息 | | (13,936) | — |
| 已付股息 | | (39,525) | (39,734) |
| 償還銀行及其他借貸 | | (243,454) | (233,500) |
| 發行可換股票據所得款項 | | — | 390,000 |
| 行使購股權所得款項 | | — | 5,376 |
| 一間聯營公司墊款 | | — | 4,000 |
| 附屬公司少數股東墊款 | | — | 2,772 |
| 發行可換股票據之開支 | | — | (9,360) |
| 融資活動所得現金淨額 | | 840,611 | 668,716 |
| 現金及現金等價物增加淨額 | | 268,328 | 593,557 |
| 年初現金及現金等價物 | | 929,650 | 336,093 |
| 年終現金及現金等價物 | | 1,197,978 | 929,650 |
| 銀行結存及現金 | | | |



綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 一般事項

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

綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司之業務分別載於附註47、22及23。

2. 應用新及經修正香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之有效或已生效之修訂及詮釋（「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） | 財務資產之重列 |
| 香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 註釋第12號 | 服務優惠安排 |
| 香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 註釋第14號 | 香港會計準則第19號一對界定福利資產之限制、最低供款要求及其相互關係 |

採納新香港財務報告準則對本集團於本年度或以往年度所編製及呈列之業績或財務狀況並無重大影響，故並無確認前期調整。

2. 應用新及經修正香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新及經修訂準則、修訂或詮釋。

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本） | 香港財務報告準則之改進 ¹ |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 香港財務報告準則之改進（二零零九年） ² |
| 香港會計準則第1號（經修訂） | 財務報表之呈列 ³ |
| 香港會計準則第23號（經修訂） | 借貸成本 ³ |
| 香港會計準則第27號（經修訂） | 綜合及獨立財務報表 ⁴ |
| 香港會計準則第32號及第1號（修訂本） | 可贖回金融工具及清盤引起之責任 ³ |
| 香港會計準則第39號（修訂本） | 合資格被對沖項目 ⁴ |
| 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 ³ |
| 香港財務報告準則第2號（修訂本） | 歸屬條件及註銷 ³ |
| 香港財務報告準則第3號（經修訂） | 業務合併 ⁴ |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 關於金融工具之披露資料之改進 ³ |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分類 ³ |
| 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號（修訂本） | 附帶衍生工具 ⁵ |
| 香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第13號 | 客戶忠誠計劃 ⁶ |
| 香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第15號 | 房地產建築協議 ³ |
| 香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第16號 | 境外業務淨投資額之對沖 ⁷ |
| 香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 ⁴ |
| 香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第18號 | 自客戶轉移資產 ⁸ |

¹ 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，但香港財務報告準則第5號之修訂本則由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 由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（視情況而定）或之後開始之年度期間生效

³ 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 由二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間生效

⁶ 由二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 由二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁸ 由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能對本集團業務合併（收購日期為二零一零年四月一日或之後）的會計方法造成影響。香港會計準則第27號（經修訂）將影響母公司於附屬公司之所有權權益變動的本集團會計處理方法。

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



綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

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

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

綜合基準

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

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

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

集團內公司間之所有交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

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

共同控制實體

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

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

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

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

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之權益

聯營公司為投資者對其有重大影響之實體，但並非附屬公司或於合營企業之權益。

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

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

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

收入確認

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

於日常業務過程中銷售物業之收益乃於符合下列全部準則時確認：

- 物業擁有權之重大風險及回報已轉讓予買方；
- 管理人員繼續參與之程度並未達一般與擁有權相關者，亦無對物業保留有效控制權；
- 收益之金額能可靠計量；
- 可能有與交易有關之經濟利益將流入本集團；及
- 就交易而產生或將產生之成本能可靠計量。

管理服務收入於提供服務後確認入賬。

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

投資所得股息收入於確定股東收取款項之權利時確認入賬。

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



綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之物業。

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

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

物業、廠房及設備

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

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

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

未定日後用途之租賃土地

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

持作出售物業

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

3. 主要會計政策 (續)

租約

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

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入按直線法於有關租約年期在綜合收益表確認。

本集團作為承租人

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

租賃土地及樓宇

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

外幣

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

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

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



綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

所有借貸成本均於所產生期間之綜合收益表確認及列賬。

退休福利計劃

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

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

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

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一宗交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

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

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

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

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

金融資產

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

實際利率法

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

收入乃按債務工具之實際利率基準確認。

於損益賬按公平值計算之金融資產

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

下列情況下金融資產分類為持作買賣：

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

在下列情況下，持作交易用途以外之金融資產可於初次確認時被指定於損益賬按公平值計算之金融資產：

- 該指定可撤銷或大幅減少因以不同基準計量或確認盈虧而產生之不一致；或
- 該金融資產為一組金融資產或金融負債或同屬兩者之一部份，該組金融資產或負債乃根據本集團已記錄之風險管理或投資策略予以管理，而其表現乃按公平值予以評估，有關該組之資料按該基準於內部提供；或
- 該金融資產為包含一或多個內在衍生工具之合約之組成部份，並按香港會計準則第39號准許整個合併合約(資產或負債)按公平值誌入損益賬。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

於損益賬按公平值計算之金融資產 (續)

於初步確認後之每個結算日，於損益賬按公平值計算之金融資產按公平值計量，而公平值變動於產生期間內直接於損益賬內確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產所得之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定款項之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收一間附屬公司一名少數股東、共同控制實體款項及聯營公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘和現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產乃被指定或不列為於損益賬按公平值計算之金融資產或貸款及應收款項或持有至到期投資。

於初步確認後之各結算日，可供出售之金融資產乃按公平值計量。公平值之變動於權益中確認，直至該金融資產出售或決定減值為止，屆時，先前於權益確認之累計收益或虧損乃轉出權益，並於損益賬確認(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

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

金融資產減值

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

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

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

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

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

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

就可供出售債務投資而言，倘該投資公平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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本

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

股本工具乃證明本集團於扣減其所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。

實際利率法

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

利息開支按實際利率基準確認。

本集團發行之可換股票據

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

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

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

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

其他金融負債

其他金融負債包括其他應付款項、應付附屬公司少數股東、一間共同控制實體及一間聯營公司款項及銀行及其他借貸，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

衍生金融工具

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，並且之後於各結算日按照公平值重新計算。由此產生的損益立即於損益賬確認。

倘非衍生工具主合約附帶之衍生工具之經濟風險及特徵與其主合約無緊密關連，該等衍生工具將作為個別之衍生工具處理，而主合約不會按公平值計量，其公平值變動亦不會於損益賬確認。

財務擔保合約

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

終止確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將所持金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認之累計盈虧總和之差額，將於損益賬確認。

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

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

會所會籍

具無限可使用年期之會所會籍按成本減任何後期累計減值虧損列賬。

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

以股份支付款項之交易

以權益結算並以股份支付款項之交易

授予僱員及顧問及於二零零五年一月一日前歸屬之購股權

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

授予僱員並且於二零零五年一月一日或之後歸屬之購股權

參考於授出日期所授出購股權之公平值而釐定所得服務之公平值，乃按歸屬期以直線法確認開支，並於權益中相應增加(購股權儲備)。

於各結算日，本集團修正其預期最終歸屬購股權數量之估計。在歸屬期限內修正估計之影響(倘有)於損益賬內確認，並於購股權儲備中作相應調整。

行使購股權時，早前已確認之購股權儲備數額將轉撥往股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期時仍未獲行使，早前已於權益(購股權儲備)內確認之數額將轉撥往累計溢利。

3. 主要會計政策 (續)

減值虧損

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

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

4. 估計不明朗因素主要來源

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

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

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

持作出售物業及收購持作出售物業已付按金之估計減值

當發生事件或變動顯示該等資產之賬面值超過其可收回金額時，管理層將根據當前市場環境檢討本集團持作買賣物業及收購該等物業已付按金之可收回性。倘存在該等資產已減值之客觀證據，估計不可收回金額之減值將於損益賬內確認。

釐定物業及按金是否需要減值時，本集團考慮當前市場環境，持有及擬持有之物業之估計市場價值及／或出售該等物業預計獲得之估計買賣所得款項淨額。倘市場環境／狀況發生重大變動，導致該等持有物業權益及／或收購該等物業已付按金之可收回金額減少，可能需要額外減值虧損。於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團持作出售物業權益之減值虧損，及收購持作出售物業已付按金之減值虧損／沒收收購持作出售物業已付按金合共約101,451,000港元(二零零八年：11,889,000港元)已於綜合收益表內確認。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素主要來源 (續)

衍生金融工具之公平值

誠如附註31所披露，衍生金融工具乃按公平值計入資產負債表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團將採用由金融機構交易對手提供估值作為公平價值之定價依據。就該等金融工具定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並需金融機構交易對手作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。

5. 收益

收益指本年度從第三方已收及應收淨金額之總和。本集團於本年度之收益分析如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 租金收入 | 143,249 | 81,831 |
| 銷售物業 | 526,177 | 320,703 |
| | 669,426 | 402,534 |

6. 分類資料

按業務分類

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

本集團以上述三個部門作為報告主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

按業務分類 (續)

下列為以業務分類劃分之本集團收益對分類業績之貢獻以及分類資產和負債之分析：

綜合收益表

| | 物業買賣 千港元 | 物業租賃 千港元 | 證券投資 千港元 | 綜合 千港元 |
|----------------------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 截至二零零九年三月三十一日止年度 所得款項毛額 | 668,878 | 548 | 104,103 | 773,529 |
| 收益 | | | | |
| 租金收入 | 142,701 | 548 | — | 143,249 |
| 銷售物業所得收入 | 526,177 | — | — | 526,177 |
| | 668,878 | 548 | — | 669,426 |
| 利息收入及股息收入 | — | — | 10,690 | 10,690 |
| 分類收益 | 668,878 | 548 | 10,690 | 680,116 |
| 業績 | | | | |
| 分類業績 | 131,624 | 1,097 | (32,921) | 99,800 |
| 未分配之開支 | | | | (17,376) |
| 其他收入 | | | | 22,631 |
| 融資成本 | | | | (113,321) |
| 應佔共同控制實體業績 | — | 136,436 | — | 136,436 |
| 應佔聯營公司業績 | 87 | (47,273) | — | (47,186) |
| 除稅前溢利 | | | | 80,984 |
| 稅項 | | | | (17,861) |
| 年內溢利 | | | | 63,123 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

按業務分類 (續)

綜合收益表 (續)

| | 物業買賣 千港元 | 物業租賃 千港元 | 證券投資 千港元 | 綜合 千港元 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 截至二零零八年三月三十一日止年度 | | | | |
| 所得款項毛額 | 388,069 | 14,465 | 277,935 | 680,469 |
| 收益 | | | | |
| 租金收入 | 67,366 | 14,465 | — | 81,831 |
| 銷售物業所得收入 | 320,703 | — | — | 320,703 |
| | 388,069 | 14,465 | — | 402,534 |
| 利息收入及股息收入 | — | — | 7,566 | 7,566 |
| 分類收益 | 388,069 | 14,465 | 7,566 | 410,100 |
| 業績 | | | | |
| 分類業績 | 156,335 | 69,278 | (35,194) | 190,419 |
| 未分配之開支 | | | | (16,267) |
| 其他收入 | | | | 48,818 |
| 融資成本 | | | | (120,842) |
| 應佔共同控制實體業績 | 92,691 | 58,933 | — | 151,624 |
| 應佔聯營公司業績 | — | 3,280 | — | 3,280 |
| 出售附屬公司權益之虧損 | — | (16,174) | — | (16,174) |
| 出售附屬公司部份權益之收益 | 1,715 | — | — | 1,715 |
| 除稅前溢利 | | | | 242,573 |
| 即期及遞延稅項 | | | | (27,316) |
| 因出售附屬公司而撥回遞延稅項 | | | | 98,529 |
| 年內溢利 | | | | 313,786 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

按業務分類(續)

綜合資產負債表

| | 物業買賣 千港元 | 物業租賃 千港元 | 證券投資 千港元 | 綜合 千港元 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 於二零零九年三月三十一日 | | | | |
| 資產 | | | | |
| 分類資產 | 4,341,028 | — | 247,200 | 4,588,228 |
| 於共同控制實體之權益 | 474 | 30,730 | — | 31,204 |
| 於聯營公司之權益 | 4,077 | 3,860 | — | 7,937 |
| 應收一間附屬公司 | | | | |
| 一名少數股東款項 | 3,440 | — | — | 3,440 |
| 應收共同控制實體款項 | — | 26,711 | — | 26,711 |
| 應收聯營公司款項 | — | 63,738 | — | 63,738 |
| 未分配之企業資產 | | | | 1,338,301 |
| 綜合總資產 | | | | 6,059,559 |
| 負債 | | | | |
| 分類負債 | 33,602 | — | 6,657 | 40,259 |
| 應付附屬公司少數股東款項 | 9,641 | — | — | 9,641 |
| 應付一間共同控制實體款項 | — | 4,759 | — | 4,759 |
| 應付一間聯營公司款項 | 2,000 | — | — | 2,000 |
| 未分配之企業負債 | | | | 3,494,366 |
| 綜合總負債 | | | | 3,551,025 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

按業務分類 (續)

綜合資產負債表 (續)

| | 物業買賣 千港元 | 物業租賃 千港元 | 證券投資 千港元 | 未分配 千港元 | 綜合 千港元 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| 截至二零零九年三月三十一日 止年度之其他資料 | | | | | |
| 物業、廠房及設備之資本開支 | — | — | — | 4,632 | 4,632 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 897 | — | — | 3,647 | 4,544 |
| 撥回預付租賃款項 | — | — | — | 2,767 | 2,767 |
| 出售投資物業之收益 | — | 569 | — | — | 569 |
| 持作買賣投資及 衍生金融工具之公平值減少 | — | — | 37,960 | — | 37,960 |
| | 物業買賣 千港元 | 物業租賃 千港元 | 證券投資 千港元 | | 綜合 千港元 |

於二零零八年三月三十一日

資產

| | | | | |
|------------|-----------|---------|---------|-----------|
| 分類資產 | 3,470,643 | 36,500 | 102,033 | 3,609,176 |
| 於共同控制實體之權益 | 474 | 105,922 | — | 106,396 |
| 於聯營公司之權益 | 4,347 | 35,031 | — | 39,378 |
| 應收共同控制實體款項 | — | 274,646 | — | 274,646 |
| 應收聯營公司款項 | — | 41,840 | — | 41,840 |
| 未分配之企業資產 | | | | 1,092,968 |
| 綜合總資產 | | | | 5,164,404 |

負債

| | | | | |
|------------|---------|-----|--------|-----------|
| 分類負債 | 107,886 | 411 | 31,368 | 139,665 |
| 應付一間聯營公司款項 | 4,000 | — | — | 4,000 |
| 未分配之企業負債 | | | | 2,499,784 |
| 綜合總負債 | | | | 2,643,449 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

按業務分類 (續)

綜合資產負債表 (續)

| | 物業買賣 千港元 | 物業租賃 千港元 | 證券投資 千港元 | 未分配 千港元 | 綜合 千港元 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| 截至二零零八年三月三十一日 止年度之其他資料 | | | | | |
| 資本開支 | | | | | |
| — 投資物業 | — | 26,863 | — | — | 26,863 |
| — 物業、廠房及設備 | — | — | — | 5,595 | 5,595 |
| — 預付租賃款項 | — | — | — | 95,432 | 95,432 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 1,134 | 248 | — | 2,796 | 4,178 |
| 撥回預付租賃款項 | — | — | — | 2,767 | 2,767 |
| 投資物業之公平值增加 | — | (63,637) | — | — | (63,637) |
| 持作買賣投資及衍生金融工具之公平值減少 | — | — | 36,033 | — | 36,033 |

地區分類

本集團按客戶地區劃分而言逾90%收益源自香港物業之物業買賣及物業租賃，故並無呈列地區分類。

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

| | 分類資產賬面值 | | 添置分類資產 (包括 投資物業、預付租賃款項 以及物業、廠房及設備) | |
|---------------|------------------|--------------|--|--------------|
| | 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 |
| 香港 | 3,807,760 | 3,072,293 | — | 26,863 |
| 中華人民共和國(「中國」) | 780,468 | 536,883 | — | — |
| | 4,588,228 | 3,609,176 | — | 26,863 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

7. 其他收入

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-------------------|---------------|--------------|
| 銀行利息收入 | 21,487 | 31,534 |
| 從一間共同控制實體所得收入(附註) | 1,500 | 11,902 |
| 攤銷財務擔保合約 | 1,179 | 1,155 |
| 出售一項投資物業之收益 | 569 | — |
| 其他 | 1,144 | 4,227 |
| | 25,879 | 48,818 |

附註：該款項指向一間共同控制實體收取之安排費用。詳情載於附註45。

8. 融資成本

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------------------|----------------|--------------|
| 以下項目之利息： | | |
| 須於五年內清還之銀行及其他借貸 | 28,187 | 34,788 |
| 毋須於五年內清還之銀行及其他借貸 | 45,323 | 57,215 |
| 須於五年內清還之可換股票據 | 39,811 | 28,839 |
| | 113,321 | 120,842 |

9. 收購持作出售物業已付按金減值虧損／沒收收購持作出售物業已付按金

於截至二零零九年三月三十一日止年度，已就收購持作轉售物業之已付按金作出約5,148,000港元之減值虧損。本公司之董事認為，相關將持作轉售物業之估計公平值減少較所付出之按金為高，故已作出全數撥備。

年內，本集團就收購香港若干物業訂立買賣協議。為數47,800,000港元已支付予賣方(獨立第三方)作收購事項之訂金。鑑於物業市場波動，管理層決定不完成交易。其後與賣方訂立註銷協議，擬此，上述訂金之全部數額已收回。相關買賣協議所載之所有責任、契諾及承諾已獲解除，而賣方不會就建議收購事項向本集團作出申索。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

10. 金融工具之投資收入及虧損，淨額

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----------------|-----------------|--------------|
| 以下項目之利息收入： | | |
| — 持作買賣投資 | 8,046 | 6,014 |
| — 可供出售之投資 | 74 | 74 |
| 以下項目之股息收入： | | |
| — 持作買賣投資 | 915 | 320 |
| — 可供出售之投資 | 1,655 | 1,158 |
| 下列各項之公平值增加(減少)： | | |
| — 持作買賣投資 | (42,009) | (17,367) |
| — 可供出售之投資 | 169 | 155 |
| — 衍生金融工具 | 4,049 | (18,666) |
| | (27,101) | (28,312) |

下列為各金融工具之投資收入及(虧損)收益之分析：

| | 二零零九年 | 二零零八年 |
|----------|-----------------|----------|
| — 持作買賣投資 | (33,048) | (11,033) |
| — 可供出售投資 | 1,898 | 1,387 |
| — 衍生金融工具 | 4,049 | (18,666) |
| | (27,101) | 28,312 |

11. 稅項

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------------|---------------|--------------|
| 有關支出包括： | | |
| 香港利得稅 | | |
| — 本年度 | 19,198 | 18,301 |
| — 以往年度撥備不足 | 782 | 220 |
| | 19,980 | 18,521 |
| 遞延稅項(附註25) | (2,119) | 8,795 |
| | 17,861 | 27,316 |
| 因出售附屬公司而撥回遞延稅項(附註25) | — | (98,529) |
| | 17,861 | (71,213) |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

11. 稅項(續)

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，據此，由二零零八／二零零九年評稅年度起，企業利得稅率由17.5%調低至16.5%。故此，香港利得稅乃就年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零八年：17.5%)計算。

在其他司法權區產生之稅項乃按相關司法權區通行之稅率計算。

本年度之稅項支出(抵免)與綜合收益表所列除稅前溢利之對賬如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| 除稅前溢利 | 80,894 | 242,573 |
| 按香港利得稅稅率16.5%(二零零八年：17.5%)計算之稅項 | 13,362 | 42,450 |
| 在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響 | 9,460 | 8,938 |
| 毋須課稅之收入之稅務影響 | (5,575) | (5,625) |
| 應佔共同控制實體業績之稅務影響 | (22,512) | (26,534) |
| 應佔聯營公司業績之稅務影響 | 7,786 | (574) |
| 未確認稅項虧損之稅務影響 | 15,407 | 8,604 |
| 於其他司法權區經營之附屬公司之稅率不同之影響 | (256) | (309) |
| 過往年度之撥備不足 | 782 | 220 |
| 適用稅率降低產生之年初遞延稅項負債減少 | (593) | — |
| 確認先前未確認之遞延稅項負債 | — | 200 |
| 因出售附屬公司而撥回遞延稅項 | — | (98,529) |
| 其他 | — | (54) |
| 本年度之(抵免)稅項開支 | 17,861 | (71,213) |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

12. 年內溢利

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--|---------------|--------------|
| 年內溢利已扣除下列各項： | | |
| 董事酬金(附註13)： | | |
| 袍金 | 300 | 300 |
| 薪金及其他福利 | 7,897 | 5,493 |
| 花紅 | 1,329 | 11,764 |
| 退休福利計劃供款 | 367 | 363 |
| 股份支付之款項 | 1,086 | 1,385 |
| | 10,979 | 19,305 |
| 其他員工成本： | | |
| 薪金及其他福利 | 11,608 | 10,116 |
| 花紅 | 1,575 | 1,461 |
| 退休福利計劃供款 | 801 | 725 |
| 股份支付之款項 | 1,241 | 1,582 |
| | 26,204 | 33,189 |
| 核數師酬金 | 800 | 833 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 4,544 | 4,178 |
| 解除預付租賃款項 | 2,767 | 2,767 |
| 持作出售物業成本確認為開支 | 382,772 | 173,577 |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | — | 597 |
| 持作出售物業減值虧損(計入銷售成本) | 48,503 | 11,889 |
| 匯兌虧損 | 468 | — |
| 並計入： | | |
| 匯兌收益 | — | 1,983 |
| 投資物業淨租金收入，已扣除支銷13,000港元 (二零零八年：2,376,000港元) | 535 | 12,089 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

13. 董事酬金

已付或應付七名(二零零八年：八名)董事之薪酬如下：

截至二零零九年三月三十一日止年度

| | 鍾楚義先生 千港元 | 翟迪強先生 千港元 | 簡士民先生 千港元 | 周厚文先生 千港元 | 林家禮博士 千港元 | 黃森捷拿督 千港元 | 鄭毓和先生 千港元 | 總計 千港元 |
|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| 董事 | | | | | | | | |
| 袍金 | — | — | — | — | 100 | 100 | 100 | 300 |
| 薪金及其他福利 | 1,900 | 3,033 | 1,950 | 1,014 | — | — | — | 7,897 |
| 花紅 | — | 500 | 500 | 329 | — | — | — | 1,329 |
| 退休福利計劃供款 | — | 177 | 123 | 67 | — | — | — | 367 |
| 股份支付之款項 | — | 1,086 | — | — | — | — | — | 1,086 |
| | 1,900 | 4,796 | 2,573 | 1,410 | 100 | 100 | 100 | 10,979 |

截至二零零八年三月三十一日止年度

| | 鍾楚義先生 千港元 | 翟迪強先生 千港元 | 簡士民先生 千港元 | 周厚文先生 千港元 | 馬慧敏女士 千港元 | 林家禮博士 千港元 | 黃森捷拿督 千港元 | 鄭毓和先生 千港元 | 總計 千港元 |
|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| 董事 | | | | | | | | | |
| 袍金 | — | — | — | — | — | 100 | 100 | 100 | 300 |
| 薪金及其他福利 | — | 2,333 | 1,420 | 876 | 864 | — | — | — | 5,493 |
| 花紅 | 10,000 | 564 | 600 | 400 | 200 | — | — | — | 11,764 |
| 退休福利計劃供款 | — | 145 | 101 | 64 | 53 | — | — | — | 363 |
| 股份支付之款項 | — | 1,385 | — | — | — | — | — | — | 1,385 |
| | 10,000 | 4,427 | 2,121 | 1,340 | 1,117 | 100 | 100 | 100 | 19,305 |

附註：馬慧敏女士於二零零七年九月三十日辭去執行董事職務。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

13. 董事酬金(續)

於該兩個年度內，概無董事放棄任何薪酬。

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

14. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士包括三名(二零零八年：三名)本公司董事，彼等之酬金詳情已載於附註13。其餘兩名(二零零八年：兩名)人士之酬金如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 薪金及其他福利 | 2,188 | 1,622 |
| 退休福利計劃供款 | 144 | 81 |
| 花紅 | 680 | — |
| 股份支付之款項 | 620 | 1,582 |
| | 3,632 | 3,285 |

彼等之酬金介乎下列範圍：

| | 二零零九年 僱員人數 | 二零零八年 僱員人數 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 1,500,001港元至2,000,000港元 | 2 | 1 |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | — | 1 |

15. 股息

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|---|---------------|--------------|
| 年內確認為分派之股息 — 二零零八年度末期股息每股0.8港仙 (二零零八年：二零零七年度末期股息每股0.8港仙) | 39,525 | 39,734 |

年內已向股東派付二零零八年度末期股息每股0.8港仙，總額39,525,000港元。

截至二零零八年三月三十一日止年度內已向股東派付二零零七年度末期股息每股0.8港仙，總額39,734,000港元。

董事建議派付末期股息每股0.22港仙，總額15,760,000港元，惟須於下屆股東週年大會上獲得股東批准後，方可作實。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

16. 每股盈利

本公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-------------------------------------|--------------|--------------------|
| 盈利 | | |
| 用作計算每股基本盈利之盈利： (年內本公司股權持有人應佔之溢利) | 62,373 | 325,369 |
| 普通股潛在攤薄效應： 可換股票據之利息 | — | 28,839 |
| 用作計算每股攤薄盈利之盈利 | 62,373 | 354,208 |
| 股份數目 | | |
| 每股基本盈利之加權平均普通股數目(以千計) | 6,256,460 | 6,270,092 (經重列) |
| 普通股潛在攤薄效應(以千計)： | | |
| 購股權 | 83,787 | 188,797 |
| 可換股票據 | — | 1,080,658 |
| 每股攤薄盈利之加權平均普通股數目(以千計) | 6,340,247 | 7,539,547 |

於截至二零零九年三月三十一日止年度，由於行使時會導致該年度每股盈利上升，故於計算每股攤薄盈利時並無假設轉換本公司之尚未行使可換股票據。

該兩年用作計算每股基本及攤薄盈利之加權平均普通股數目已調整，以反映截至二零零八年三月三十一日止年度之股份拆細及於二零零九年三月三十一日後之供股之影響(如附註34所載)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

17. 投資物業

| | 千港元 |
|-----------------|-----------|
| 公平值 | |
| 於二零零七年四月一日 | 736,000 |
| 添置 | 26,863 |
| 出售附屬公司時對銷(附註38) | (790,000) |
| 於綜合收益表確認之公平值增加 | 63,637 |
| 於二零零八年三月三十一日 | 36,500 |
| 出售 | (36,500) |
| 於二零零九年三月三十一日 | — |

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

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

本集團所有物業權益乃根據長期經營租約持有作出租用途，且均使用公平值模式計算，並以投資物業分類及列賬。於二零零八年三月三十一日，該等物業權益之賬面值為36,500,000港元。

年內，本集團所有投資物業已被出售。於二零零九年三月三十一日，本集團概無任何物業權益以投資物業列賬。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

| | 租賃物業裝修 | 樓宇 | 傢俬、裝置 及辦公室 設備 | 汽車 | 船舶 | 總額 |
|--------------|--------|-------|---------------------|-------|--------|---------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 成本 | | | | | | |
| 於二零零七年四月一日 | — | — | 1,935 | 2,396 | 13,997 | 18,328 |
| 添置 | 3,232 | 2,217 | 146 | — | — | 5,595 |
| 出售 | — | — | (1,217) | — | — | (1,217) |
| 於二零零八年三月三十一日 | 3,232 | 2,217 | 864 | 2,396 | 13,997 | 22,706 |
| 添置 | 227 | 2,645 | 149 | 1,611 | — | 4,632 |
| 於二零零九年三月三十一日 | 3,459 | 4,862 | 1,013 | 4,007 | 13,997 | 27,338 |
| 折舊 | | | | | | |
| 於二零零七年四月一日 | — | — | 1,022 | 1,033 | 6,142 | 8,197 |
| 本年度撥備 | 646 | 89 | 74 | 573 | 2,796 | 4,178 |
| 出售時對銷 | — | — | (620) | — | — | (620) |
| 於二零零八年三月三十一日 | 646 | 89 | 476 | 1,606 | 8,938 | 11,755 |
| 本年度撥備 | 683 | 194 | 13 | 894 | 2,760 | 4,544 |
| 於二零零九年三月三十一日 | 1,329 | 283 | 489 | 2,500 | 11,698 | 16,299 |
| 賬面值 | | | | | | |
| 於二零零九年三月三十一日 | 2,130 | 4,579 | 524 | 1,507 | 2,299 | 11,039 |
| 於二零零八年三月三十一日 | 2,586 | 2,128 | 388 | 790 | 5,059 | 10,951 |

上述物業、廠房及設備之項目乃按照以下年率以直線法計提折舊：

| | |
|-------------|------------------|
| 租賃物業裝修 | 20% |
| 樓宇 | 有關租賃之年期之較短者或2.5% |
| 傢俬、裝置及辦公室設備 | 20% |
| 汽車 | 20% |
| 船舶 | 20% |

本集團之樓宇包括建於按中期租約持有之香港土地上之物業。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

19. 預付租賃款項

本集團全部預付租賃款項包括按中期租約持有之香港租賃土地，按呈報目的分析為：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-------|--------------|--------------|
| 非流動資產 | 102,370 | 105,137 |
| 流動資產 | 2,767 | 2,767 |
| | 105,137 | 107,904 |

上述若干預付租賃款項已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸之擔保。詳情載於附註42。

20. 可供出售之投資／可換股票據附帶之換股權

按呈報目的分析為非流動資產之可供出售之投資包括：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 非上市股本證券，按成本 | 5,005 | 5,005 |
| 非上市債務證券，按公平值 | 19,664 | 2,936 |
| | 24,669 | 7,941 |

非上市股本證券之賬面值代表方正流動電子商務有限公司(「方正」)8.27%(二零零八年：8.27%)之權益。方正於香港註冊成立並從事手提電話買賣。由於合理公平值估計範圍太大，本公司董事認為不能可靠計量彼等之公平值，故本集團於方正之權益於各結算日均以成本值減減值計量。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

20. 可供出售之投資／可換股票據附帶之換股權(續)

非上市債務證券代表三家股份於聯交所上市之公司發行之可換股票據之債項部分及換股權之公平值。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團分別購入由德祥地產集團有限公司發行本金額為24,000,000港元之可換股票據(「德祥地產二零一一」)及由金源米業國際有限公司發行本金額為10,000,000港元之可換股票據(「金源米業二零一四」)。兩家公司均為公眾有限責任公司，股份均於聯交所上市。德祥地產二零一一按年息1%計息，於二零一一年六月十五日屆滿，贖回金額為本金額之110%。金源米業二零一四按年息2%計息，於二零一四年三月四日屆滿，贖回金額為本金額之100%。

於二零零八年及二零零九年三月三十一日之結餘中亦包括錦興集團有限公司所發行之可換股票據(「錦興集團二零一一」)，該公司為一家公眾有限責任公司，其股份於聯交所上市。錦興集團二零一一按年息2%計息，於二零一一年六月十五日屆滿，贖回金額為本金額之100%。

本集團已將可換股票據之負債部分列作可供出售投資，而附帶衍生部分於初步確認時列作可換股票據附帶之換股權。

債項部分之公平值乃按約定未來現金流量之現值(按既定收益率貼現)計算，而既定貼現率則參考可換股票據發行人之信貸評級及剩餘到期日釐定。

可換股票據內含之換股權代表本集團購入可換股票據之換股權部份並於各結算日以二項式期權定價模式按公平值計算。

該等可換股票據各成份於初步確認及於結算日之公平值乃由本公司董事經參照一間與本集團並無關連之獨立估值師漢華評值有限公司所進行之估值而達致。

21. 會所會籍

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 會所會籍，按成本 | 6,860 | 6,860 |

董事認為，由於會所會籍之市價減銷售成本高於其賬面值，故會所債券並無出現減值。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

22. 於共同控制實體之權益

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----------------|---------------|--------------|
| 於共同控制實體之非上市投資成本 | 11,226 | 11,226 |
| 應佔收購後溢利，扣除已收股息 | 19,886 | 59,328 |
| 應佔一間共同控制實體匯兌儲備 | — | 35,750 |
| 資本出資 — 財務擔保合約 | 92 | 92 |
| | 31,204 | 106,396 |

於二零零八年及二零零九年三月三十一日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

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

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

22. 於共同控制實體之權益 (續)

有關本集團於共同控制機構之權益 (按截至二零零八年十二月三十一日止年度可取得之經審核財務報表編製) 之財務資料概要 (摘錄自共同控制機構截至二零零九年三月三十一日止年度之相關管理賬目) 載列如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-------|--------------|--------------|
| 非流動資產 | 116,839 | 719,705 |
| 流動資產 | 54,866 | 73,591 |
| 總資產 | 171,705 | 793,296 |
| 非流動負債 | 128,332 | 373,912 |
| 流動負債 | 12,261 | 313,080 |
| 總負債 | 140,593 | 686,992 |
| 資產淨值 | 31,112 | 106,304 |
| 收益 | — | 180,317 |
| 其他收入 | 148,534 | 88,866 |
| 開支 | 12,098 | 117,559 |
| 本年度溢利 | 136,436 | 151,624 |

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

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------------------------|--------------|--------------|
| 本年度尚未確認應佔共同控制實體虧損 (溢利) | 84 | (470) |
| 累計尚未確認應佔共同控制實體虧損 | 578 | 494 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 於聯營公司之非上市投資成本 | 33,552 | 33,552 |
| 應佔收購後業績，扣除已收股息 | (30,999) | 633 |
| 應佔一間聯營公司資本儲備 | 1,367 | 1,698 |
| 資本出資 — 財務擔保合約 | 4,017 | 3,495 |
| | 7,937 | 39,378 |

於二零零八年及二零零九年三月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

| 實體名稱 | 註冊成立地點 | 經營地點 | 本公司間接持有之 已發行股本面值比例 | | 主要業務 |
|-------------------------------|--------|------|-----------------------|-------|-----------------|
| | | | 二零零九年 | 二零零八年 | |
| Clemenceau Mauritius Holdings | 毛里裘斯 | 新加坡 | 25% | 25% | 物業投資 |
| Expert Vision Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 25% | 25% | 物業投資 |
| Femville Pte. Ltd. | 新加坡 | 新加坡 | 20% | 20% | 物業買賣、房地產代理及相關投資 |
| 東名有限公司 | 香港 | 香港 | — | 25% | 投資控股 |
| 彩達有限公司 | 香港 | 香港 | 40% | 40% | 物業投資 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益 (續)

有關本集團於聯營公司之權益(按截至二零零八年十二月三十一日止年度可取得之經審核財務報表編製)之合併財務資料概要(摘錄自共同控制機構截至二零零九年三月三十一日止年度之相關管理賬目)載列如下:

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------------------|------------------|--------------|
| 總資產 | 827,834 | 879,620 |
| 總負債 | (808,757) | (751,988) |
| 資產淨值 | 19,077 | 127,632 |
| 本集團應佔聯營公司之資產淨值 | 3,920 | 35,883 |
| 收益 | 38,730 | 225,960 |
| 開支 | 197,807 | 197,507 |
| 本年度(虧損)溢利 | (159,076) | 28,453 |
| 本年度本集團應佔聯營公司(虧損)溢利 | (47,186) | 3,280 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

24. 應收(應付)共同控制實體／聯營公司／附屬公司少數股東款項

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| 計入以下各項之應收共同控制實體款項 | | |
| — 非流動資產(附註i) | 12,222 | — |
| — 流動資產(附註ii) | 14,489 | 274,646 |
| | 26,711 | 274,646 |
| 計入以下各項之應收聯營公司款項： | | |
| — 非流動資產(附註iii) | 63,738 | 33,586 |
| — 流動資產(附註iv) | — | 8,254 |
| | 63,738 | 41,840 |
| 計入流動資產之應收一間附屬公司一名少數股東款項(附註iv) | 3,440 | — |
| 計入流動負債之應付附屬公司少數股東款項(附註v) | 9,641 | 10,376 |
| 計入流動負債之應付共同控制實體款項(附註v) | 4,759 | — |
| 計入流動負債之應付一間聯營公司款項(附註v及vi) | 2,000 | 4,000 |

根據過往資料，上述應收各方之結餘既未逾期亦無減值，而且並無拖欠款項記錄。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

24. 應收(應付)共同控制實體／聯營公司／附屬公司少數股東款項(續)

附註：

- (i) 有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。董事認為，並無計劃或將於可見未來作出償還。董事認為該款項乃於共同控制機構之投資淨額之一部分。該金額包括將超逾投資成本之差額確認為應佔一間共同控制實體虧損12,000,000港元(二零零八年：無)。
- (ii) 有關款項為無抵押、免息及預期於一年內收回。
- 於二零零八年三月三十一日餘款包括本集團給予一間共同控制實體之一筆墊款237,024,000港元，供該實體購入Bracewood Developments Limited(「Bracewood」)，而該公司間接持有中國上海市南京西路128號永新廣場。年內，該款項已以該共同控制實體出售Bracewood之所得出售款項悉數償還。
- (iii) 有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。董事認為，並無計劃或將於可見未來作出償還。因此，該款項列為非流動。董事認為該款項乃於相關聯營公司之投資淨額之一部分。該金額包括將超逾投資之差額確認為應佔聯營公司虧損20,480,000港元(二零零八年：4,901,000港元)。
- (iv) 有關款項為無抵押、免息及預期於一年內收回。
- (v) 有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (vi) 所有款項以新加坡元(「新加坡元」)計值，新加坡元與有關集團實體之功能貨幣不同。

25. 遞延稅項

本年度及對上年度已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動如下：

| | 重估投資物業 | 加速稅項折舊 | 可換股票據 | 稅項虧損 | 總計 |
|-----------------|----------|---------|---------|---------|----------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零零七年四月一日 | 85,928 | 5,227 | — | (2,876) | 88,279 |
| 本年度於權益扣除 | — | — | 11,839 | — | 11,839 |
| 本年度於綜合收益表扣除(計入) | 11,187 | 4,105 | (5,170) | (1,327) | 8,795 |
| 因出售附屬公司而撥回遞延稅項 | (97,028) | (1,501) | — | — | (98,529) |
| 於二零零八年三月三十一日 | 87 | 7,831 | 6,669 | (4,203) | 10,384 |
| 稅率變動之影響 | (5) | (447) | (381) | 240 | (593) |
| 本年度於綜合收益表扣除(計入) | (82) | 4,128 | (4,953) | (619) | (1,526) |
| 於二零零九年三月三十一日 | — | 11,512 | 1,335 | (4,582) | 8,265 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

25. 遞延稅項(續)

於二零零九年三月三十一日，本集團有為數約181,881,000港元(二零零八年：84,752,000港元)之未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利。有關27,770,000港元(二零零八年：24,017,000港元)已確認遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就154,111,000港元(二零零八年：60,735,000港元)之餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。此等稅項虧損可無限期結轉。

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

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 遞延稅項資產 | 2,698 | 2,675 |
| 遞延稅項負債 | (10,963) | (13,059) |
| | (8,265) | (10,384) |

26. 貿易及其他應收款項

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

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|---------|---------------|--------------|
| 貿易應收款項 | | |
| 0至30天 | 1,270 | 1,483 |
| 31至90天 | 209 | — |
| 其他應收款項 | 1,479 | 1,483 |
| 預付款項及按金 | 7,919 | 5,168 |
| | 13,967 | 8,620 |

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

27. 持作買賣之投資

持作買賣之投資包括：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 上市股本證券 | 11,183 | 34,590 |
| 非上市股本證券(附註i) | 11,794 | — |
| | 22,977 | 34,590 |
| 上市債務證券(附註ii) | 189,464 | 2,405 |
| 非上市債務證券(附註iii) | — | 49,247 |
| | 189,464 | 51,652 |
| | 212,441 | 86,242 |
| 合計及報告為： | | |
| 已上市 | | |
| 香港 | 61,505 | 34,590 |
| 其他地區 | 139,142 | 2,405 |
| 非上市 | 11,794 | 49,247 |
| | 212,441 | 86,242 |

附註：

- (i) 非上市股本證券代表由金融機構管理之投資基金單位。基金之相關資產包括由亞洲之政府、中央銀行、銀行及企業實體發行之非上市債券。本集團有權要求基金按投資基金經理提供之贖回價贖回該等投資單位。投資基金之公平值乃基於投資基金經理參照基金之相關資產之價值而提供之估值計算。已於截至二零零九年三月三十一日止之綜合收益表內確認非上市股本證券公平值變動增加94,000港元(二零零八年：無)。
- (ii) 於二零零九年三月三十一日，上市債務證券之賬面值代表免息債券及以年利率0.25厘至9.38厘(二零零八年：5.45厘)不等計息之固定利率債券。上市債務證券之到期日為二零零九年七月三十一日至二零一四年三月二十六日(二零零八年：二零一零年十一月二十四日)。公平值按市場上可得之市場買盤及賣盤報價而釐定。
- 債務證券組合當中，大部份信貸質素良好，並獲得國際信貸機構之良好信貸評級。該等債務證券對信貸風險一般具有較強承擔能力，且無違約風險極低或頗低，及／或預期虧損僅屬低水平。本集團有關該等債務證券之組合按地區及行業分散。
- (iii) 於二零零八年三月三十一日，非上市債務證券之賬面值代表以年利率8.5厘至9厘不等計息之固定利率機構債券。非上市債務證券之到期日為二零零九年十月十二日至二零一三年九月二十二日。非上市債務證券所報價格已由並會定期由經紀、銀行及金融機構以場外交易市場之價格提供。非上市債務證券之全部款項已於年內出售。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

27. 持作買賣之投資(續)

本集團之持作買賣之投資中以相關實體之功能貨幣以外之貨幣列值之金額載列如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------|---------------|--------------|
| 美元 | 73,650 | 49,143 |
| 人民幣 | 5,171 | — |
| 新加坡元 | 8,235 | — |
| | 87,056 | 49,143 |

28. 持作出售物業

本集團持作出售物業之賬面值包括：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------------------------|------------------|--------------|
| 在香港以下列方式持有之持作出售物業： | | |
| 長期租賃 | 710,294 | 595,570 |
| 中期租賃 | 2,466,254 | 1,900,010 |
| 短期租賃 | 374,494 | 158,935 |
| | 3,551,042 | 2,654,515 |
| 在香港以外地區以下列方式持有之持作出售物業： | | |
| 中期租賃 | 778,790 | 536,153 |
| | 4,329,832 | 3,190,668 |
| 分析為： | | |
| 按成本 | 3,377,832 | 2,554,668 |
| 按可變現淨值 | 952,000 | 636,000 |
| | 4,329,832 | 3,190,668 |

董事認為，持作出售物業預期會於兩至三年之正常商業周期變現。

上述若干持作出售物業已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸之擔保。詳情載於附註42。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

29. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款指已經抵押給銀行作為本集團所獲銀行透支、短期銀行借貸及未提取貸款之擔保之存款，並因此列為流動資產。

已抵押銀行存款按年利率0.02厘至3.70厘(二零零八年：年利率0.36厘至5.62厘)計息。已抵押銀行存款將於相關銀行借貸清償後解除擔保。

銀行結餘及現金包括銀行結餘及現金以及初始到期日為三個月或以下之短期存款。銀行結餘按浮動年利率0.01厘至4.11厘(二零零八年：0.01厘至5.48厘)計息。

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣列值之已抵押銀行存款之金額載列如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----|--------------|--------------|
| 美元 | — | 97,684 |

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣列值之銀行結餘及現金之金額載列如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----|----------------|--------------|
| 美元 | 357,755 | 289,111 |
| 英鎊 | 22,452 | — |
| | 380,207 | 289,111 |

30. 其他應付款項及應計費用

於結算日其他應收款項分析如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 應計款項 | 87,180 | 65,210 |
| 預收款項 | 1,832 | 31,547 |
| 其他應付款項 | 33,444 | 22,903 |
| | 122,456 | 119,660 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

31. 衍生金融工具

| | 負債 | |
|----------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 利率上下限合約(附註i) | 6,657 | — |
| 股票累計期權合約(附註ii) | — | 18,666 |
| | 6,657 | 18,666 |

附註：

- (i) 於二零零九年三月三十一日，利率上下限之主要條款如下：

| 名義金額 | 合約期 | 最高利率 | 最低利率 |
|---------------|-----------------------------|--------|------|
| 400,000,000港元 | 由二零零九年六月三十日 至二零一三年五月三十一日 | 每年4.5% | 每年2% |

合約期間，利率上下限於每季按名義價值400,000,000港元之淨額基準結算。

倘於合約期間付款當日之港元香港銀行同業拆息利率高於上限利率，則本集團自交易對手收取上限利率與港元香港銀行同業拆息利率之間的差額。

倘於合約期間付款當日之港元香港銀行同業拆息利率低於最低利率，則本集團向交易對手支付港元香港銀行同業拆息利率與最低利率之間的差額。

倘於付款當日之適用交易利率介乎最低利率與上限利率之間，則交易對手與本集團之間並無現金流交易。

公平值乃按金融機構對手所提供於結算日之使用估值基準而達致，該估值乃參照衍生工具波幅、結算日、結算價及利率等市場數據而釐定。

- (ii) 於二零零八年三月三十一日，本集團未平倉之股票累計合約之到期日為二零零八年十月十三日至二零零八年十月二十九日。

股票累計期權合約載有相關股本證券之行使價、結算日、每個結算日之股份成交單位以及取消價等條款。

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

倘某一個結算日之市場價格高於預先釐定之取消價，則股票累計期權合約將於到期前終止。

股票累計期權合約乃衍生金融工具及按結算日之公平值計量。公平值乃根據金融機構交易對手所提供之估值而釐定，該價值乃根據相關股本證券之股價、合約之取消價及相關股本證券之波幅而釐定。年內，所有股票累計期權合約已經到期。

32. 可換股票據

二零一一年到期之1.5厘可換股票據(2011年可換股票據)

於二零零七年五月十七日，本公司與八名獨立第三方及一間本公司一名董事全資擁有之私人有限公司 Earnest Equity Limited (「Earnest Equity」) 訂立九份認購協議，據此各方分別同意認購本公司發行之本金額總額133,000,000港元之無抵押1.5厘2011年到期可換股票據(「2011年可換股票據」)。獨立第三方及 Earnest Equity 認購之本金額分別為118,000,000港元及15,000,000港元。

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

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

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

當2011年可換股票據按換股價每股普通股0.313港元(經調整以反映附註34所界定及載列之股份拆細及供股之影響)(可經反攤薄調整)全數兌換時，本公司將於2011年可換股票據之換股權獲行使時，發行合共424,920,128股本公司股本中每股面值0.008港元之新普通股。

截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止兩年度內，並無兌換2011年可換股票據。

於結算日後，本公司與若干獨立第三方訂立協議並按總代價43,750,000港元(即尚未贖回本金額(連利息)之30%折讓)，完成贖回總本金額62,500,000港元之2011年可換股票據。2011年可換股票據下尚未行使之總本金額為70,500,000港元，可按每股股份0.313港元之兌換價(經調整以反映附註34所界定及載列之股份拆細及供股之影響)(可經反攤薄調整)兌換成225,239,616股新股份。

32. 可換股票據 (續)

二零一二年到期之2厘可換股票據 (2012年可換股票據)

於二零零七年六月七日，本公司訂立七份認購協議，其中五份與獨立第三方訂立、一份與Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (「雷曼兄弟」) 訂立及一份與一項由Stark Investments (Hong Kong) Limited (「Stark Investments」) 管理之基金Centar Investments (Asia) Limited (「Centar Investments」) 訂立，據此，彼等同意認購由本公司所發行，總本金額390,000,000港元之二零一二年到期2厘可換股票據 (「2012年可換股票據」)。獨立第三方、雷曼兄弟及Centar Investments認購之本金額分別為257,400,000港元、78,000,000港元及54,600,000港元。

雷曼兄弟為本公司一間非全資附屬公司之主要股東。於二零零七年六月七日，雷曼兄弟及Stark Investments分別持有本公司股本中每股面值0.008港元之普通股464,200,000股及511,060,000股，相當於本公司已發行股本總額約9.35%及10.29%。

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

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

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

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

當2012年可換股票據按換股價每股普通股0.429港元 (經調整以反映附註34所界定及載列之股份拆細及供股之影響) (可經反攤薄調整) 全數兌換時，本公司將於2012年可換股票據之換股權獲行使時，發行合共909,090,909股本公司股本中每股面值0.008港元之新普通股。

截至二零零九年三月三十一日止兩年度各年內，並無兌換任何2012年可換股票據。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

32. 可換股票據 (續)

二零一二年到期之2厘可換股票據 (2012年可換股票據) (續)

於結算日後，本公司與若干獨立第三方訂立協議，並據此按總代價221,776,000港元（即尚未贖回本金額（連利息）之33%折讓），完成贖回總本金額331,300,000港元之2012年可換股票據。2012年可換股票據下尚未行使之總本金額為58,700,000港元，可按每股股份0.429港元之兌換價（經調整以反映附註34所界定及載列之股份拆細及供股之影響）（可經反攤薄調整）兌換成136,829,837股新股份。

可換股票據負債部份於本年度之變動如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 年初之賬面值 | 475,534 | 121,202 |
| 發行可換股票據 | — | 331,388 |
| 利息費用 | 39,811 | 28,839 |
| 已付利息 | (9,794) | (5,895) |
| 年終之賬面值 | 505,551 | 475,534 |
| 按呈報目的分析為： | | |
| 流動負債 | 3,293 | 3,310 |
| 非流動負債 | 502,258 | 472,224 |
| | 505,551 | 475,534 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-------------------|------------------|--------------|
| 有抵押銀行借貸 | 2,511,218 | 1,968,698 |
| 有抵押其他借貸 | 352,877 | — |
| | 2,864,095 | 1,968,698 |
| 銀行及其他借貸： | | |
| 一年內 | 890,973 | 121,818 |
| 一年以上，但不超過兩年 | 143,678 | 77,025 |
| 兩年以上，但不超過三年 | 158,099 | 132,225 |
| 三年以上，但不超過四年 | 204,849 | 572,300 |
| 四年以上，但不超過五年 | 261,688 | 184,480 |
| 五年以上 | 1,204,808 | 880,850 |
| | 2,864,095 | 1,968,698 |
| 減：流動負債下顯示之一年內應付金額 | (890,973) | (121,818) |
| | 1,973,122 | 1,846,880 |

有抵押銀行及其他借貸以本集團若干物業，廠房及設備、預付租賃款項、銀行存款及持作出售物業作擔保。已抵押資產之賬面值於附註42披露。

集團實體之功能貨幣以外貨幣計值之本集團銀行及其他借貸款項載列如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----|--------------|--------------|
| 港元 | 120,000,000 | — |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸(續)

銀行借貸按浮動利率計息。於二零零九年三月三十一日，實際年利率介乎0.7厘至6.1厘(二零零八年：年利率介乎1.6厘至6.3厘)，與銀行貸款的訂約利率相同，利率於每六個月重訂。

其他借貸按浮動利率計息，年利率為銀行同業拆息加6.5厘。本集團其他借貸之實際利率範圍為年率7.4厘至10.9厘。

本金額352,877,000港元之其他借貸乃由雷曼兄弟墊付，其於二零零九年三月三十一日正在清盤中。該筆貸款須於二零一零年四月償還。根據日期為二零零九年五月二十二日之貸款購買協議及一項於二零零九年七月二日股東特別大會上通過之決議案，本公司已以總代價236,500,000港元從雷曼兄弟購回該筆貸款處連應計利息。詳情載於附註48。

銀行及其他借貸內列為流動之餘額中，包括某銀行向本公司一間非全資附屬公司批出為數181,378,000港元之款項。誠如相關銀行信貸函件所列明，因於取得該銀行預先批核之前，一間附屬公司之相應股權稍為出現變動，導致上述貸款被列為流動。於二零零九年三月三十一日後，該銀行已發出豁免函，並批准上述股權變動。

34. 股本

| | 附註 | 股份數目 | 金額 千港元 |
|------------------------------|-------|----------------|-----------|
| 法定： | | | |
| 於二零零七年四月一日 | | | |
| 每股面值0.04港元之普通股 | | 4,500,000,000 | 180,000 |
| 股份拆細 | (i) | 18,000,000,000 | — |
| 於二零零八年三月三十一日及 二零零九年三月三十一日 | | | |
| 每股面值0.008港元之普通股 | | 22,500,000,000 | 180,000 |
| 已發行及繳足： | | | |
| 於二零零七年四月一日 | | | |
| 每股面值0.04港元之普通股 | | 985,338,700 | 39,413 |
| 行使購股權 | (ii) | 8,000,000 | 320 |
| 股份拆細 | (i) | 3,973,354,800 | — |
| 購回及註銷之股份 | (iii) | (22,330,000) | (178) |
| 於二零零八年三月三十一日 | | | |
| 每股面值0.008港元之普通股 | | 4,944,363,500 | 39,555 |
| 購回及註銷之股份 | (iii) | (3,800,000) | (30) |
| 於二零零九年三月三十一日 | | | |
| 每股面值0.008港元之普通股 | | 4,940,563,500 | 39,525 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

34. 股本 (續)

附註：

- (i) 根據本公司於二零零七年四月二十日之公佈及二零零七年五月二十二日之普通決議案，股份拆細獲批准，自二零零七年五月二十三日起生效，據此，本公司股本中每股面值0.04港元之現有已發行及未發行股份將拆細為五股每股面值0.008港元之股份。

於二零零七年五月二十三日及緊接股份拆細之前，本公司之法定股本為180,000,000港元，分為4,500,000,000股股份，其中993,338,700股股份為已發行及繳足。按此基準計算，緊隨股份拆細後，本公司之法定股本包括4,966,693,500股每股面值0.008港元之已發行股份及17,533,306,500股未發行股份。

- (ii) 截至二零零八年三月三十一日止年度內，因8,000,000份購股權已按每股0.672港元之行使價行使，本公司因此而發行8,000,000股每股面值0.04港元之股份。所發行股份在各方面與當時之現有普通股享有同等地位。

- (iii) 於本年度或以往年度，本公司於聯交所購回之本身股份如下：

截至二零零九年三月三十一日止年度

| 購回月份 | 每股面值0.008港元 普通股之數目 | 每股價格 | | 已付總代價 千港元 |
|---------|-----------------------|------|------|--------------|
| | | 最高港元 | 最低港元 | |
| 二零零八年四月 | 3,800,000 | 0.27 | 0.27 | 1,026 |

截至二零零八年三月三十一日止年度

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

上述股份於購回時註銷。

本公司之附屬公司於年內概無買賣或購回本公司任何上市證券。

- (iv) 於二零零九年七月，本公司按認購價每股供股股份0.078港元向當時現有合資格股東發行及配發2,223,253,574股每股面值0.008港元之普通股，基準為每持有20股股份獲配發9股供股股份（「供股」）。所得款項淨額約170,900,000港元將被本公司主要用以償還貸款及／或作為本公司之一般營運資金。所發行之新股份將在各方面與現有股份享有同等權益。供股詳情載於日期為二零零九年六月十八日之本公司章程。

35. 購股權計劃

二零零一年計劃

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

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

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

二零零一年計劃已於二零零二年八月二十六日終止。

二零零二年計劃

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

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

受下文討論之限制所限，已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次獲授出時須支付1港元。購股權可於二零一二年八月二十五日起隨時行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，不得低於(i)收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均價格；或(iii)本公司股份面值三者之較高者。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃 (續)

二零零二年計劃 (續)

根據二零零二年計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計每十二個月期間(直至授出日期後五年)，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。

於二零零八年及二零零九年三月三十一日，根據二零零一年計劃及二零零二年計劃已授出而未行使之購股權所涉及股份數目分別為69,290,352股及295,997,626股，分別相等於本公司當日已發行股本之1.1%及4.7%。

下表披露於截至二零零九年三月三十一日止兩年內本公司購股權之變動，其行使價及購股權數目已作調整以反映附註34所界定及載列之股份拆細及供股之影響：

| 購股權計劃類別 | 授出日期 | 行使價 港元 | 行使期 | 於二零零七年 四月一日 尚未行使之 購股權數目 | 年內授出 | 年內行使 | 年內失效 | 於二零零八年 三月三十一日 及二零零九年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目 |
|-----------|--------------------------|-----------|-------------------------------------|----------------------------------|------------|------|------|--|
| 董事 | | | | | | | | |
| 簡士民 | 二零零一年 二零零一年 八月三十日 | 0.1061 | 二零零一年 八月三十日 至二零零一年 六月十二日 | 24,534,562 | — | — | — | 24,534,562 |
| | 二零零二年 二零零二年 九月二十三日 | 0.0884 | 二零零二年 九月二十三日 至二零零二年 八月二十五日 | 19,785,938 | — | — | — | 19,785,938 |
| 周厚文 | 二零零一年 二零零一年 八月三十日 | 0.1061 | 二零零一年 八月三十日 至二零零一年 六月十二日 | 5,302,631 | — | — | — | 5,302,631 |
| | 二零零二年 二零零二年 九月二十三日 | 0.0884 | 二零零二年 九月二十三日 至二零零二年 八月二十五日 | 19,785,938 | — | — | — | 19,785,938 |
| 翟迪強 | 二零零二年 二零零七年 十月三日 | 0.3198 | 二零零七年 十月三日 至二零零二年 八月二十五日 | — | 44,320,500 | — | — | 44,320,500 |
| 董事總計 | | | | 69,409,069 | 44,320,500 | — | — | 113,729,569 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃 (續)

二零零二年計劃 (續)

| 購股權 計劃類別 | 授出日期 | 行使價 港元 | 行使期 | 於二零零七年 四月一日 尚未行使之 購股權數目 | 年內授出 | 年內行使 | 年內失效 | 於二零零八年 三月三十一日 及二零零九年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目 |
|------------------------------------|-----------------|-----------|-------------------------------------|----------------------------------|------------|--------------|------|--|
| 僱員及顧問 | | | | | | | | |
| 二零零一年 | 二零零一年 八月三十日 | 0.1061 | 二零零一年 八月三十日 至二零零一年 六月十二日 | 90,105,159 | — | (50,652,000) | — | 39,453,159 |
| 二零零二年 | 二零零二年 九月二十三日 | 0.0884 | 二零零二年 九月二十三日 至二零零二年 八月二十五日 | 90,223,875 | — | — | — | 90,223,875 |
| 二零零二年 | 二零零四年 一月八日 | 0.0884 | 二零零四年 一月八日 至二零零二年 八月二十五日 | 47,486,250 | — | — | — | 47,486,250 |
| 二零零二年 | 二零零四年 一月九日 | 0.0948 | 二零零四年 一月九日 至二零零二年 八月二十五日 | 23,743,125 | — | — | — | 23,743,125 |
| 二零零二年 | 二零零七年 十月三日 | 0.3198 | 二零零七年 十月三日 至二零零二年 八月二十五日 | — | 50,652,000 | — | — | 50,652,000 |
| 僱員及顧問總計 | | | | 251,558,409 | 50,652,000 | (50,652,000) | — | 251,558,409 |
| 合計 | | | | 320,967,478 | 94,972,500 | (50,652,000) | — | 365,287,978 |
| 於二零零八年 至二零零九年 三月三十一日 可予行使 | | | | | | | | 365,287,978 |

就於截至二零零八年三月三十一日止年度內已行使之購股權而言，於行使日期之加權平均股價為0.28港元，已作調整以反映附註34載列之股份拆細之影響。

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，購股權已於二零零七年十月三日授出。該日授出之該等購股權之估計公平值為每份購股權0.077港元，已作調整以反映附註34載列之股份拆細之影響。

35. 購股權計劃 (續)

二零零二年計劃 (續)

該等公平值以二項式期權定價模式計算。模式內主要輸入數據(已作調整以反映附註34載列之股份拆細之影響)如下：

二零零七年十月三日

| | |
|-----------|----------|
| 股價 | 0.3198港元 |
| 行使價 | 0.3198港元 |
| 預期股份波幅 | 35.28% |
| 屆滿期限 | 5年 |
| 加權平均無風險利率 | 4.08% |
| 預期股息率 | 1.98% |

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

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

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團已就本公司授出之購股權確認總開支2,327,000港元(二零零八年：2,967,000港元)。

36. 資本風險管理

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

本集團之資本架構包括債務(包括附註32所披露之可換股票據及附註33所披露之銀行及其他借貸)及本公司股權持有人應佔權益(包括已發行股本、多個儲備及累計溢利)。

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

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

37. 金融工具

(a) 金融工具之類別

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------------------|------------------|--------------|
| 金融資產 | | |
| 於損益賬按公平值計算之金融資產 | | |
| 持作買賣之投資 | 212,441 | 86,242 |
| 指定於損益賬按公平值計算 | 3,041 | — |
| | 215,482 | 86,242 |
| 貨款及應收款項 | | |
| 貿易及其他應收款項 | 6,048 | 3,452 |
| 應收一間附屬公司一名少數股東款項 | 3,440 | — |
| 應收共同控制實體款項 | 26,711 | 274,646 |
| 應收聯營公司款項 | 63,738 | 41,840 |
| 已抵押銀行存款 | 8,375 | 136,701 |
| 銀行結餘及現金 | 1,197,978 | 929,650 |
| | 1,306,290 | 1,386,289 |
| 可供出售之金融資產 | | |
| 可供出售之投資 | 24,669 | 7,941 |
| 金融負債 | | |
| 按攤銷成本 | | |
| 其他應付款項 | 33,444 | 22,903 |
| 應付附屬公司少數股東款項額 | 9,641 | 10,376 |
| 應付一間共同控制實體款項 | 4,759 | — |
| 應付一間聯營公司款項 | 2,000 | 4,000 |
| 可換股票據 | 505,551 | 475,534 |
| 銀行及其他借貸 | 2,864,095 | 1,968,698 |
| | 3,419,490 | 2,481,511 |
| 衍生金融工具 | 6,657 | 18,666 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括持作買賣投資、貿易及其他應收款項、應收一間附屬公司一名少數股東款項、應收共同控制實體款項、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、可供出售投資、可換股票據附帶之換股權、其他應付款項、應付附屬公司少數股東款項額、應付一間共同控制實體款項、應付一間聯營公司款項、可換股票據、銀行及其他借貸、衍生金融工具。該等金融工具之詳情於有關附註披露。金融工具涉及之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險、股本及其他價格風險)、信貸風險、流動資金風險。如何減低有關風險之政策則載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保適時有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

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

本集團主要承受自外幣持作買賣投資、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付聯營公司款項及銀行及其他借貸產生之人民幣、新加坡元及英鎊之風險。

本集團於報告日期以外幣列值之資產及負債的賬面值如下：

| | 資產 | | 負債 | |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 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 |
| 美元 | 431,405 | 435,938 | — | — |
| 人民幣 | 5,171 | — | — | — |
| 新加坡元 | 8,235 | 457 | (2,000) | (4,000) |
| 英鎊 | 22,452 | — | — | — |
| 港元 | — | — | (120,000) | — |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

下表詳列本集團就各集團實體之功能貨幣兌上述外幣匯率上升及下降5%(二零零八年：5%)的影響。5%(二零零八年：5%)乃向主要管理人員就外匯風險作內部報告時採用之敏感度，代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作出之評估。由於港元與美元掛鈎，董事認為本集團有關美元之風險不大，因此敏感度分析僅包括以美元以外貨幣列值的未償還外幣貨幣項目，並於年終以外幣匯率5%(二零零八年：5%)之變動進行換算調整。下表中正數表示當上述外幣兌各集團實體之功能貨幣升值5%(二零零八年：5%)時溢利的減少。倘上述外幣兌各集團實體之功能貨幣貶值5%(二零零八年：5%)，則會對溢利構成同等幅度的相反效果，而對下文之結餘構成相反效果。

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 年內溢利 | 3,596 | 146 |

(ii) 利率風險

本集團就所持有可換股票據(計入可供出售投資)及持作買賣投資及本公司發行之可換股票據負債之負債部份承受公平值利率風險(分別載於附註20、27及32)。

本集團亦就浮動利率之已抵押銀行存款及銀行結餘及銀行及其他借貸而承受現金流量利率風險(分別載於附註29及33)。本集團之政策是使用浮動利率之借貸(已發行可換股票據除外)來使公平值利率風險降至最低。

本集團就金融負債之利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節內。本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團以港元列值之借貸受到港元銀行同業拆息及本集團以人民幣列值之借貸受到中國人民銀行所報利率波動所影響。

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

現金流量利率風險敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於非衍生工具承受之利率而釐定。就浮動利率已抵押銀行存款、銀行結餘及銀行及其他借貸而言，編製該項分析時假設於結算日之未償還負債額於全年內仍未償還。10基點(就抵押銀行存款及結餘而言)及50基點(就銀行及其他借貸而言)之增加或減少為向主要管理人員作內部匯報告時使用，並且是指管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升／下降10或50基點(倘適用)，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度溢利將減少／增加14,320,000港元(二零零八年：減少／增加9,834,000港元)。

由於對本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之溢利造成之影響不重大，故並無呈列衍生金融工具之敏感度分析。

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

(iii) 股本及其他價格風險

本集團透過其投資之持作買賣投資及衍生金融工具而承受股本及其他價格風險。管理層管理此項風險之方法為維持具不同風險之投資組合。本集團之股本及其他價格風險主要集中於在公開市場報價之上市股本及債務證券及與於聯交所上市的股本工具直接掛鈎之衍生金融工具。此外，本集團已委任特別團隊監察價格風險及會考慮於有需要時對沖所承受之風險。

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(iii) 股本及其他價格風險 (續)

敏感度分析

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

倘各有關股本證券之價格上升／下跌5% (二零零八年：5%)，則截至二零零九年三月三十一日止年度之溢利將由於持作買賣股本證券及衍生金融工具之公平值變動而增加／減少959,000港元 (二零零八年：增加／減少2,860,000港元)。

倘各債務證券因其公平值變動而導致價格上升／下跌5% (二零零八年：5%)，則截至二零零九年三月三十一日止年度之溢利將增加／減少7,910,000港元 (二零零八年：增加／減少100,000港元)。

本集團有關股本及其他價格風險之敏感度於年內增加，主要由於持作買賣投資增加所致。管理層認為，由於年結日之風險並無反映年內之風險，故股本價格風險之敏感度分析不具代表性。

信貸風險

於二零零九年三月三十一日，本集團所承受將會因交易對手未能履行責任及本集團提供財務擔保而導致本集團產生財務損失之信貸風險，乃源自：

- 在綜合資產負債表列賬之各有關金融資產之賬面值；及
- 就本集團發行附註41所披露公司擔保之或然負債金額。

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

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

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

鑒於大部份交易對手是國際信貸評級機構給予高評級之機構，故上市債務證券投資之信貸風險屬有限度。

附註27所載之上市債務證券之信貸質素按穆迪之外部信貸評級分析如下：

| | 二零零九年 % | 二零零八年 % |
|-----------|------------|------------|
| Aa2 to A3 | 52.2 | 100.0 |
| Baa2 | 5.1 | — |
| Ba3 | 10.8 | — |
| 未評級 | 31.9 | — |
| | 100.0 | 100.0 |

由於交易對手眾多，故本集團並無有關上市債務證券之投資之重大集中信貸風險。

本集團有集中信貸風險，乃由於應收共同控制實體款項中有100% (二零零八年：95%) 乃應收兩間共同控制實體 (二零零八年：一間) 之款項及應收聯營公司款項中有100% (二零零八年：87%) 乃應收兩間聯營公司 (二零零八年：兩間) 之款項。共同控制實體及聯營公司乃私人公司，主要位於香港。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已持續地監察共同控制實體及聯營公司之還款能力。根據過往資料，尚未逾期及並無減值之整筆應收共同控制實體及聯營公司款項之交易對手並無拖欠款項記錄。

本集團信貸風險之地理集中度主要在香港，佔本集團於二零零九年及二零零八年三月三十一日有關金融資產逾90%。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

於二零零九年三月三十一日，本集團流動資產淨值約為4,723,357,000港元(二零零八年：4,503,694,000港元)。本集團具充裕資金應付其目前之營運資金需要。

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

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

就以淨額結算之衍生工具而言，已呈列未貼現款項現金流出淨額。

| | 加權平均利率 | 要求時 | 1至3個月 | 3個月至1年 | 1至2年 | 2至5年 | 超過5年 | 於二零零九年 | |
|----------------|-----------|--------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| | | | | | | | | 未折現現金 | 三月三十一日 |
| | % | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 流量總額 | 總賬面值 |
| 二零零九年 | | | | | | | | | |
| 其他應付款項 | — | 33,444 | — | — | — | — | — | 33,444 | 33,444 |
| 應付附屬公司少數股東款項 | — | 9,641 | — | — | — | — | — | 9,641 | 9,641 |
| 應付一間共同控制實體款項 | — | 4,759 | — | — | — | — | — | 4,759 | 4,759 |
| 應付一間聯營公司款項 | — | 2,000 | — | — | — | — | — | 2,000 | 2,000 |
| 可換股票據—負債部份(附註) | 1.5/2.0 | — | 1,995 | 7,800 | 9,795 | 625,578 | — | 645,168 | 505,551 |
| 銀行及其他借貸 | 2.41/9.66 | — | 283,351 | 645,638 | 147,141 | 639,695 | 1,233,853 | 2,949,678 | 2,864,095 |
| | | | 49,844 | 285,346 | 653,438 | 156,936 | 1,265,273 | 1,233,853 | 3,644,690 |
| | | | | | | | | 3,644,690 | 3,419,490 |
| 衍生金融工具 | | | | | | | | | |
| —淨結算額 | 不適用 | — | — | 6,657 | — | — | — | 6,657 | 6,657 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

| | 加權平均利率 % | 要求時 千港元 | 1至3個月 千港元 | 3個月至1年 千港元 | 1至2年 千港元 | 2至5年 千港元 | 超過5年 千港元 | 於二零零八年 | |
|----------------|-------------|------------|--------------|---------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | | | | | | | | 未折現現金 三月三十一日 | |
| | | | | | | | | 流量總額 千港元 | 總賬面值 千港元 |
| 二零零八年 | | | | | | | | | |
| 其他應付款項 | — | 22,903 | — | — | — | — | — | 22,903 | 22,903 |
| 應付附屬公司少數股東款項 | — | 10,376 | — | — | — | — | — | 10,376 | 10,376 |
| 應付一間聯營公司款項 | — | 4,000 | — | — | — | — | — | 4,000 | 4,000 |
| 可換股票據－負債部份(附註) | 1.5/2.0 | — | 1,995 | 7,800 | 9,795 | 635,372 | — | 654,962 | 475,534 |
| 銀行及其他借貸 | 4.41/10.5 | 72,120 | 6,345 | 44,480 | 80,422 | 1,044,697 | 919,695 | 2,167,759 | 1,968,698 |
| | | 109,399 | 8,340 | 52,280 | 90,217 | 1,680,069 | 919,695 | 2,860,000 | 2,481,511 |
| 衍生金融工具 | | | | | | | | | |
| －淨結算額 | 不適用 | — | 18,666 | — | — | — | — | 18,666 | 18,666 |

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

於二零零九年及二零零八年三月三十一日，董事認為財務擔保合同的交易對手不可能根據合同提出索償。因此，財務擔保合同產生之金融負債之未貼現現金流量並不重大，且上述未呈列。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

37. 金融工具 (續)

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產，乃分別參考所報市場買盤價釐定公平值；
- 公平值乃按於結算日之使用衍生金融工具基準而釐定，該估值乃參照衍生工具波幅、結算日、結算價及利率等市場數據而釐定；及
- 其他金融資產及負債的公平值乃根據使用折讓現金流分析的普遍採納定價模式或現時市場奉行的交易價格釐定。就以期權為基礎之衍生工具而言，公平值按期權定價模式(二項式期權定價模式)作出估計。

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

38. 出售附屬公司權益／部份權益

截至二零零八年三月三十一日止年度

出售附屬公司之權益

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

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

38. 出售附屬公司權益／部份權益 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度 (續)

出售附屬公司之權益 (續)

(c) 於相關出售日期之出售資產淨值如下：

| | 二零零八年 | | | 總計 千港元 |
|---------------------------------|---|---------------------|-----------|-----------|
| | Global Equity Assets Limited 及資策 投資有限公司 千港元 | 寶偉國際 有限公司 千港元 | 裕域 千港元 | |
| 出售資產淨值： | | | | |
| 投資物業 | 790,000 | — | — | 790,000 |
| 貿易及其他應收款項 | 12,585 | 3,805 | 48,270 | 64,660 |
| 銀行結餘及現金 | 22 | — | — | 22 |
| 其他應付款項 | (28,430) | — | — | (28,430) |
| 應付稅項 | (286) | — | — | (286) |
| 銀行及其他借貸 | (79) | — | — | (79) |
| 遞延稅項負債 | (98,529) | — | — | (98,529) |
| | 675,283 | 3,805 | 48,270 | 727,358 |
| 轉撥至於共同控制實體之權益 | — | — | (24,135) | (24,135) |
| 出售附屬公司之(虧損)收益 | (18,768) | 2,594 | — | (16,174) |
| 因出售附屬公司而撥回遞延稅項 | 98,529 | — | — | 98,529 |
| | 755,044 | 6,399 | 24,135 | 785,578 |
| 按下列方式支付： | | | | |
| 現金 | 755,044 | 6,399 | 24,135 | 785,578 |
| 出售產生之淨現金流入： | | | | |
| 已收取現金代價 | 755,044 | 6,399 | 24,135 | 785,578 |
| 售出之銀行結餘及現金以及 銀行透支(計入銀行及其他借貸) | 57 | — | — | 57 |
| | 755,101 | 6,399 | 24,315 | 785,635 |



綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

38. 出售附屬公司權益／部份權益 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度 (續)

出售附屬公司之權益 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度所出售之附屬公司於二零零七年四月一日至各出售日期期間，為本集團之收益及除稅前溢利分別貢獻約15,414,000港元及約64,906,000港元。

截至二零零八年三月三十一日止年度所出售附屬公司為本集團之淨經營現金流量帶來約29,643,000港元，以及分別就投資活動及融資活動耗用約26,903,000港元及4,900,000港元。

出售附屬公司部份權益

於二零零七年七月十日，本集團以67,038,000港元之代價出售其全資附屬公司Joyful Sonic Limited及其附屬公司(「Joyful Sonic集團」)連同應付本集團貸款65,323,000港元之49%權益予一名獨立第三方。Joyful Sonic集團從事於香港之物業租賃。部份出售附屬公司之收益1,715,000港元已於截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合收益表內確認。

39. 購入資產／附屬公司額外權益

截至二零零八年三月三十一日止年度

購入資產

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

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

39. 購入資產／附屬公司額外權益 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度 (續)

購入資產 (續)

在交易中收購之資產淨值如下：

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

購入附屬公司額外權益

於二零零八年一月三日，本集團以116,048,000港元之代價購入Joyful Sonic集團已發行股本連同應付少數股東貸款65,322,000港元之49%權益。如附註38所載，本集團先前於二零零七年七月十日出售Joyful Sonic之49%權益。鑒於持作出售物業之升值潛力，本公司董事決定購回該49%股權。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

40. 經營租約承擔

本集團作為承租人

本集團於年內有關辦公室物業之最低租賃款項約為161,000港元(二零零八年：1,215,000港元)。

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約之未來最低租賃款項於下列日期到期：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----|--------------|--------------|
| 一年內 | — | 412 |

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

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為143,249,000港元(二零零八年：81,831,000港元)。若干物業租戶已承諾於未來兩至三年續租。

於結算日，本集團與其租戶就以下未來最低租賃款項訂立合約：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 一年內 | 93,487 | 81,072 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 85,761 | 52,206 |
| | 179,248 | 133,278 |

就若干物業而言，本集團已向銀行轉讓其作為出租人有關相關物業之全部權利、所有權及利益以及向承租人收取之應收款項，以就本集團取得若干銀行融資。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

41. 或然負債

本集團就獲授之銀行信貸作出之公司擔保：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------|----------------|--------------|
| — 共同控制實體 | 105,000 | 244,133 |
| — 聯營公司 | 84,800 | 107,976 |
| | 189,800 | 352,109 |

於二零零九年三月三十一日，其共同控制實體已動用金額68,100,000港元（二零零八年：204,633,000港元），而其聯營公司則已動用50,650,000港元（二零零八年：71,800,000港元）。

於二零零九年三月三十一日，其他應付款項中已包括分別給予共同控制實體及聯營公司之財務擔保合約之遞延收入5,000港元及465,000港元（二零零八年：36,000港元及1,613,000港元）。

42. 資產抵押

於結算日，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸之擔保：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------|------------------|--------------|
| 物業、廠房及設備 | 2,039 | 2,128 |
| 預付租賃款項 | 90,661 | 93,047 |
| 持作出售物業 | 4,264,816 | 3,028,300 |
| 銀行存款 | 8,375 | 136,701 |
| | 4,365,891 | 3,260,176 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

43. 資本承擔

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|---------------------|---------------|--------------|
| 已簽約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔 | | |
| — 收購物業、廠房及設備 | 22,970 | 1,095 |
| — 於中國成立一間附屬公司 | — | 9,797 |
| | 22,970 | 10,892 |

44. 退休福利計劃

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

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

因強積金計劃及國家管轄之退休福利計劃產生之退休金計劃供款，從綜合收益表中扣除1,168,000港元(二零零八年：1,088,000港元)，該筆款項指本集團根據該等計劃之規則列明的比率已付及應付有關計劃之供款。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

45. 有關連人士之披露資料

(a) 年內，本集團與有關連人士訂立以下重大交易：

| 公司名稱 | 交易性質 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--|-------------|--------------|--------------|
| Vast Faith | 本集團已收安排費 | 3,000 | — |
| Gain Resources Limited | 本集團已收安排費 | — | 15,870 |
| 上海永泰房地產開發 有限公司 | 本集團已收資產管理費 | — | 889 |
| 旋高有限公司及 Gunnell Properties Limited | 本集團已收及應收管理費 | — | 367 |

董事認為，上述交易乃於日常業務過程中按本集團與相關各方彼此協定之條款進行。

Vast Faith為本集團之共同控制實體。

Gain Resources Limited、上海永泰房地產開發有限公司、旋高有限公司及Gunnell Properties Limited為本集團若干共同控制實體之全資附屬公司。

(b) 主要管理人員之酬金

董事及主要管理層其他成員於年內之薪酬如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 短期福利 | 12,094 | 18,879 |
| 退休福利 | 511 | 444 |
| 股份支付之款項 | 2,327 | 2,967 |
| | 14,932 | 22,290 |

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後決定。

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

46. 本公司之資產負債表

本公司於二零零九年三月三十一日之資產負債表如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------|------------------|--------------|
| 資產總值 | 3,197,952 | 3,115,480 |
| 負債總額 | (734,680) | (1,230,447) |
| | 2,463,272 | 1,885,033 |
| 股本 | 39,525 | 39,555 |
| 儲備(附註) | 2,423,747 | 1,845,478 |
| | 2,463,272 | 1,885,033 |

附註：

儲備

| | 股份溢價 千港元 | 資本贖回 儲備 千港元 | 可換股票據 權益儲備 千港元 | 實繳盈餘 千港元 | 購股權儲備 千港元 | 累計溢利 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------------|-------------|-------------------|----------------------|-------------|--------------|-------------|-----------|
| 於二零零七年四月一日 | 836,213 | 163 | 18,398 | 338,410 | — | 205,087 | 1,398,271 |
| 本年度溢利及本年度確認之收入總額 | — | — | — | — | — | 449,933 | 449,933 |
| 確認按股權結算以股份支付之款項 | — | — | — | — | 2,967 | — | 2,967 |
| 確認可換股票據之權益部份 | — | — | 49,252 | — | — | — | 49,252 |
| 於確認可換股票據之權益部分時之遞延稅項負債 | — | — | (11,839) | — | — | — | (11,839) |
| 於行使購股權時發行股份 | 5,056 | — | — | — | — | — | 5,056 |
| 購回及註銷股份 | — | 178 | — | — | — | (8,575) | (8,397) |
| 購回及註銷股份之相關開支 | — | — | — | — | — | (31) | (31) |
| 確認作分派的股息 | — | — | — | — | — | (39,734) | (39,734) |
| 於二零零八年三月三十一日 | 841,269 | 341 | 55,811 | 338,410 | 2,967 | 606,680 | 1,845,478 |
| 本年度溢利及本年度確認之收入總額 | — | — | — | — | — | 616,466 | 616,466 |
| 確認按股權結算以股份支付之款項 | — | — | — | — | 2,327 | — | 2,327 |
| 購回及註銷股份 | — | 30 | — | — | — | (1,026) | (996) |
| 購回及註銷股份之相關開支 | — | — | — | — | — | (3) | (3) |
| 確認作分派的股息 | — | — | — | — | — | (39,525) | (39,525) |
| 於二零零九年三月三十一日 | 841,269 | 371 | 55,811 | 338,410 | 5,294 | 1,182,592 | 2,423,747 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

47. 本公司主要附屬公司詳情

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/ 營業地點 | 已發行及繳足 普通股股本 | 本公司持有已發行 股本面值比例 | | 主要業務 |
|-----------------------|---------------|-------------------------|--------------------|------------|-----------|
| | | | 二零零九年 % | 二零零八年 % | |
| 翹運有限公司 | 香港 | 1港元 | 100 | — | 持有物業及租賃物業 |
| 固基有限公司 | 香港 | 1港元 | 100 | 100 | 持有物業及租賃物業 |
| 城茂有限公司 | 香港 | 1港元 | 100 | 100 | 持有物業及租賃物業 |
| 資本策略投資有限公司 | 香港 | 100港元 | 100 | 100 | 銷售證券及投資控股 |
| 資地管業有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 提供物業管理服務 |
| 明滔有限公司 | 香港 | 2港元 | 100 | 100 | 持有物業及租賃物業 |
| 加資有限公司 | 香港 | 10,000港元 | 90 | — | 持有物業及租賃物業 |
| 金聯佳有限公司 | 香港 | 1港元 | 100 | 100 | 持有物業及租賃物業 |
| 雷富房地產(上海)有限公司 (附註) | 中國 | 註冊及繳足資本 46,138,000美元 | 76 | 60 | 持有物業 |
| 禾發投資有限公司 | 香港 | 100港元 | 100 | 100 | 銷售證券及投資控股 |

綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

47. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

| 附屬公司名稱 | 註冊成立/ 營業地點 | 已發行及繳足 普通股股本 | 本公司持有已發行 股本面值比例 | | 主要業務 |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|--------------------|------------|-----------|
| | | | 二零零九年 % | 二零零八年 % | |
| 普璋集團有限公司 | 香港 | 1港元 | 100 | 100 | 持有物業及租賃物業 |
| 建蕙有限公司 | 香港 | 1港元 | 100 | 100 | 持有物業及租賃物業 |
| 日曉有限公司 | 香港 | 1港元 | 100 | 100 | 持有物業及租賃物業 |
| 陽輝有限公司 | 香港 | 1港元 | 100 | 100 | 持有物業及租賃物業 |
| Upper City Limited | 英屬處女群島 | 8港元 | 100 | — | 持有物業及租賃物業 |
| 佰泰有限公司 | 香港 | 1港元 | 100 | — | 持有物業及租賃物業 |
| Well Clever International Limited | 英屬處女群島 | 8港元 | 100 | 100 | 銷售證券及投資控股 |

附註：雷富房地產(上海)有限公司乃於中國成立之外商獨資企業。

於本年度年終時或本年度任何時間，並無附屬公司發行任何債務證券。

上表列載董事認為主要影響業績或本集團資產之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之資料將使到篇幅過於冗長。

48. 結算日後事項

- (i) 結算日後，本公司與若干獨立第三方訂立協議，據此，本公司以總代價約265,526,000港元贖回負債賬面總值383,991,000港元之部份2011年可換股票據及2012年可換股票據。本集團正釐定該宗交易之財務影響。
- (ii) 於二零零九年七月，本公司按認購價每股供股股份0.078港元發行及配發2,223,253,574股供股股份，基準為每持有20股股份獲配發9股供股股份。
- (iii) 根據一項於二零零九年七月二日舉行之股東特別大會上所通過之決議案，本公司同意根據本集團與雷曼兄弟及其清盤人於二零零九年五月二十二日訂立之一份貸款購買協議，以總代價236,500,000港元購回一筆雷曼兄弟授出之有抵押其他借貸（「貸款」）（如附註33所載）。（於貸款購買協議日期，貸款之尚未償還本金額連應計利息為434,000,000港元。）

於二零零九年七月，本集團以代價1,800,000美元（相當於約13,950,000港元）向雷曼兄弟一間關連公司收購於本集團非全資附屬公司SH Fortress Ltd.已發行股本中之24%權益。該宗交易購入之資產淨額所佔之公平值與已付代價相若。

該等交易於二零零九年七月完成。本集團正釐定該等交易之財務影響。

財務概要

本集團於截至二零零九年三月三十一日止五個年度各年之綜合業績及資產與負債概要載列如下：

(a) 業績

| | 截至三月三十一日止年度 | | | | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 |
| 收益 | 373,332 | 371,638 | 101,558 | 402,534 | 669,426 |
| 除稅前溢利 | 212,740 | 159,485 | 321,293 | 242,573 | 80,984 |
| 稅項 | | | | | |
| — 即期及遞延稅項 | (31,582) | (18,146) | (42,681) | (27,316) | (17,861) |
| — 因出售附屬公司 而撥回遞延稅項 | — | — | — | 98,529 | — |
| 本年度溢利 | 181,158 | 141,339 | 278,612 | 313,786 | 63,123 |
| 應佔： | | | | | |
| 本公司股權持有人 | 181,521 | 140,283 | 276,644 | 325,369 | 62,373 |
| 少數股東權益 | (363) | 1,056 | 1,968 | (11,583) | 750 |
| | 181,158 | 141,339 | 278,612 | 313,786 | 63,123 |

(b) 資產與負債

| | 於三月三十一日 | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 |
| 資產總值 | 1,514,416 | 1,621,026 | 3,600,824 | 5,164,404 | 6,059,559 |
| 負債總額 | 656,806 | 408,882 | 1,498,802 | 2,643,449 | 3,551,025 |
| | 857,610 | 1,212,144 | 2,102,022 | 2,520,955 | 2,508,534 |
| 本公司股權持有人應佔股權 | 857,610 | 1,211,088 | 2,102,022 | 2,477,795 | 2,469,771 |
| 少數股東權益 | — | 1,056 | — | 43,160 | 38,763 |
| | 857,610 | 1,212,144 | 2,102,022 | 2,520,955 | 2,508,534 |

本集團所持物業表

於二零零九年三月三十一日

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詳情如下：

持作出售物業

| 地點 | 用途 | 本集團權益 | 概約地盤面積 (平方呎) | 概約建築面積 (平方呎) |
|--|-------|-------|-----------------|-----------------|
| (i) 香港 | | | | |
| 香港告士打道151號國衛中心地下 至1樓、501室、503室、6樓至10樓、 12樓至14樓、1506-1508室、 17-24樓及105個停車位 | 商業 | 100% | 不適用 | 262,480 |
| 香港九龍亞士厘道23、25號 | 商業 | 100% | 不適用 | 41,310 |
| 香港九龍亞士厘道27號 | 商業 | 100% | 不適用 | 20,218 |
| 香港大潭道12至16號B號屋 | 住宅 | 100% | 不適用 | 5,193 |
| 香港德輔道中288號易通大廈 | 商業 | 100% | 不適用 | 42,602 |
| 香港上環蘇杭街77至85號及畢街16至22號 | 商業／住宅 | 100% | 6,500 | 不適用 |
| 香港九龍漢口道14至16號模漢大廈 | 商業 | 100% | 不適用 | 39,958 |
| 香港中環干諾道中128-129號 豫泰商業大廈地下及閣樓之商舖、 地下之1、2及3號舖，及位於1-4樓、7樓、 9-13樓及22-25樓之辦公室 | 商業 | 100% | 不適用 | 26,176 |
| 香港九龍亞士厘道21號地下 | 商業 | 100% | 不適用 | 1,280 |
| 香港夏慤道12號美國銀行中心5樓4及5室 | 商業 | 100% | 不適用 | 3,377 |
| 香港跑馬地藍塘道45號 | 住宅 | 90% | 不適用 | 37,014 |
| 香港史丹利街30-30A號 | 商業 | 100% | 不適用 | 9,228 |
| (ii) 中國 | | | | |
| 中國上海虹口區四川北路1318號 | 商業 | 76% | 不適用 | 612,030 |