



資本策略地產有限公司

(前稱資本策略投資有限公司)

資本策略 股份代號: 497



揭開新一頁。
邁向新目標

二零一零年 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	10
董事會報告	13
獨立核數師報告	26
綜合收益表	28
綜合全面收益表	29
綜合財務狀況表	30
綜合權益變動表	32
綜合現金流量表	33
綜合財務報表附註	35
財務概要	111
本集團所持物業表	112

公司資料

董事會

非執行董事：

鍾楚義 (主席)

執行董事：

簡士民 (公司秘書)

周厚文

黃宗光

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

上海辦事處

中國上海虹口區四川北路

1318號

盛邦國際大廈2207-08室

郵編：200080

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

財務回顧

業績回顧

本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得總收益合共約1,447,900,000港元，主要來自銷售物業及租金收入及購回可換股票據及贖回其他借貸，較上一年錄得之約669,400,000港元上升116.3%。

於截至二零一零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546,300,000港元，較二零零九年錄得之62,400,000港元上升775.5%。

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物業之溢利貢獻增加，加上購回可換股票據及贖回其他借貸產生溢利合共321,400,000港元所致。

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616,900,000港元之銀行結餘及現金，以及約258,100,000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二零零九年三月三十一日約891,000,000港元增至二零一零年三月三十一日約896,700,000港元，而長期銀行借款則由二零零九年三月三十一日約1,973,100,000港元增至二零一零年三月三十一日約2,842,400,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之投資物業，以不斷產生租金收入。因此，本集團之銀行借款總額由二零零九年三月三十一日約2,864,100,000港元增至二零一零年三月三十一日約3,739,100,000港元，而本集團之總負債（銀行及其他借款）與總資產比率為48.0%（二零零九年三月三十一日：47.3%）。全部銀行借款均以港元及人民幣為單位，以浮息基準根據銀行最優惠借貸利率或短期銀行同業拆息計算利息。借貸還款期最長達10年，約896,700,000港元須於一年內償還、1,915,800,000港元須於一至五年內償還，以及926,600,000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、人民幣及美元為單位，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。然而，本集團將密切監察風險問題。

財務回顧

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一間：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
— 共同控制實體	—	105,000
— 聯營公司	84,800	84,800
	84,800	189,800

由下列人士動用：

— 共同控股實體	—	68,100
— 聯營公司	59,050	50,650
	59,050	118,750

董事於各申報期間結束時評估共同控制實體及聯營公司之違約風險，並認為風險並不重大，且對方有可能不會申索任何保證金額。本集團於財務擔保下可能須結付之最高擔保金額載於附註37。

應計費用及其他應付款項內包括與給予下列人士之財務擔保合約有關之遞延收入一間：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
— 共同控股實體	—	5
— 聯營公司	43	465
	43	470

財務回顧

資產抵押

於報告日期結束時，下列資產已予抵押，作為銀行批予本集團信貸額之擔保：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業、廠房及設備	1,951	2,039
預付租賃款項	88,275	90,661
持作出售物業	4,622,741	4,264,816
銀行存款	35,183	8,375
	4,748,150	4,365,891

資本承擔

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有關收購物業、廠房及設備已訂約而 未於綜合財務報表撥備資本開支	—	22,970

主席報告



香港

於本財政年度之上半年，管理層迅速採取措施，通過出售某些並無產生收入之資產以保留現金及降低資本性開支，確保有足夠流動資金應付潛在負債。已出售之資產包括位於大潭之B屋及上環蘇杭街之地盤。於二零零九年下半年，全球市場開始出現穩定及復甦跡象，而本集團趁機再出售兩項非核心資產，即中環史丹利街30及30A號及上環豫泰商業大廈，以變現資本收益及積極尋求新投資機會。

位於尖沙咀厚福街及銅鑼灣開平道(擁有25%權益)之建設項目進展順利，兩幢樓宇均目標於二零一零年最後一季完成。開平道1號之預租推廣已開始並取得主要國際品牌及餐飲經營商之良好反應。位於厚福街8號之獨特商業綜合大樓將會成為結合零售及休閒之綜合大樓。集團近期宣佈收購位於厚福街樓宇旁邊之g.i. mall(位於加連威老道一個潮流購物商場)。收購事項預期於二零一零年最後一季完成，而管理層

目前就兩幢樓宇之潛在協同效力進行研究。

位於跑馬地藍塘道豪宅之裝修工程應於年內較後期完成。該等設計獨特而優雅之高尚住宅應會受到市場歡迎。

位於灣仔及尖沙咀黃金地段之香港租賃物業，為本集團帶來穩定租金收入及經營現金流量，佔用率超過90%。

中國

年內，本集團增加其於上海之業務，預期上海物業所帶來之租金貢獻會於未來一年有所增加。



四季坊
上海吳江路169號

主席報告

盛邦國際大廈為一棟位於上海虹口區四川北路，佔地57,000平方米之商業及零售綜合大樓，已於二零零九年第三季開始營運。零售業務極受歡迎，更吸引到知名國際及本地品牌(包括C&A、肯德基、新旺茶餐廳及85 Degree C)。出租辦公室進展順利，而租金已隨著上海辦公室市場整體復甦而有所改善。

於二零零九年九月，本集團完成收購上海靜安區最繁華購物區之一主題購物街四季坊，其坐落於南京西路地鐵站上蓋。自二零零九年最後一季接管該物業以來，本集團之資產管理團隊全心全意地實施策略性租戶動遷工作，並成功引進多個國際知名零售及餐飲租戶，例如麥當勞、Krispy Kreme及Urban Outfitters。

財政年度完結後，本集團收購上海盧灣區太倉路233號新茂大廈(一幢甲級商用物業)之權益。此優質商用物業乃位於上海新天地所在地區屬上海其中一個主要商業區。本集團對中國之長遠增長抱持樂觀態度，相信該物業將為本集團帶來資本增值。

我們於上海加大資源及業務後，有信心能夠將物業重置模式之成功在中國重現。

企業活動

於本年度，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。

於二零零九年五月及九月，本公司以總代價約294,000,000港元購回其合共429,000,000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23,600,000港元。

於二零零九年七月，本集團順利完成購買Lehman Brothers(清盤中)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，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七月及九月完成供股及股份配售，以分別籌集約165,500,000港元及240,400,000港元(已扣除開支)。於二零零九年十二月，本公司進一步透過向一個由鄧普頓資產管理有限公司管理之投資基金發行可換股票據而籌集約78,000,000港元。國際頂尖投資者之積極回應及支持不僅體現對本集團經營模式之認同，亦將提高本集團於國際金融界之形象。



新茂大廈
上海太倉路233號

主席報告

於二零一零年一月，本公司易名為「資本策略地產有限公司」。易名不僅更準確反映本集團之核心業務，而且更恰當地表現及向投資者和公眾人士突顯本集團所專注之業務，並反映其企業形象及身份。

前景

二零零九年無疑挑戰重重、難關處處，尤其在年內之較早期間，但及至中期逐漸穩定，而整體全球營商環境亦見逐步改善。近期之集資活動進一步鞏固及加強財政狀況，以便尋求商機並乘著適當時機進行擴充。於作出投資決策時，本集團將繼續保持進取而謹慎之態度，並繼續為物業組合締造價值。展望將來，我們將於不久將來逐漸增加中國物業組合之比重，以令本集團平均分佈其於香港及上海之間所作出之投資。

盛邦國際大廈
上海四川北路1318號

末期股息

董事會建議向於二零一零年八月五日名列本公司股東名冊之股東派發二零一零年末期股息每股0.5港仙(二零零九年：0.22港仙)，或總金額約為40,800,000港元(二零零九年：15,800,000港元)，待本公司股東於二零一零年股東週年大會上批准後，股息將於二零一零年八月十一日或前後支付。

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，二零一零年六月十八日

企業管治報告

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

本公司董事會(「董事會」)於本企業管治報告內表明，其知悉編製截至二零一零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15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二零一零年五月續保。

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獲採納。本公司於二零零七年四月一日設置集團首席營運官一職，彼於年內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，董事會曾於二零零九年七月二十七日、十月二十一日、十二月二十八日以及二零一零年三月十日舉行會議，各名董事之出席率載列如下：

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

於二零一零年四月一日獲委任

企業管治報告

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。

董事會會議記錄草稿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獲採納，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。董事於截至二零一零年三月三十一日止年度獲支付之薪酬載於第62頁至第63頁。於回顧年度內，薪酬委員會曾於二零零九年七月二十七日及二零一零年三月十日舉行會議。

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獲採納，並於二零零五年七月二十一日修訂。於回顧年度內，審核委員會曾於二零零九年七月二十七日及十二月二十八日舉行會議。

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

常務執行董事委員會於二零零五年六月二十一日成立，具有職權範圍，成員為執行董事。

年內，一個獨立董事委員會成立，只由本公司的獨立非執行董事組成，就某宗特定交易向本公司獨立股東提供獨立意見。

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

企業管治報告

董事買賣本公司股份

本公司已採納有關買賣證券之上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於截至二零一零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二零零九年八月二十七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，釐定二零一零財政年度之審核費用為870,000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320,000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。於回顧年度內，本公司已於本公司及聯交所網站刊發23份公佈及5份通函、召開三次特別大會及一次股東週年大會。

所有有關股東大會之公司通函均依據公司細則載有特定段落，清楚提醒股東垂注要求以投票方式表決之程序及彼等之權利。股東大會主席會於會上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。投票表決結果及票數(贊成及反對)會於切實可行情況下盡快列載於本公司及聯交所網站。

董事會報告

董事會謹提呈本公司截至二零一零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46、附註22及附註21。

業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第28頁之綜合收益表。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一零年八月二日(星期一)至二零一零年八月五日(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，最遲須於二零一零年七月三十日(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。

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17。

股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註33。

借款

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

董事會報告

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，於二零一零年三月三十一日，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1,839,595,000港元(二零零九年：1,521,002,000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69.5%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約24.2%。

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72.1%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約38.6%。

除綜合財務報表附註44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。

董事會報告

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：

主席兼非執行董事：

鍾楚義先生

執行董事：

翟迪強先生(於二零一零年五月三十一日辭任)

簡士民先生

周厚文先生

黃宗光先生(於二零一零年四月一日獲委任)

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，周厚文先生、黃森捷拿督及林家禮博士將輪值告退。根據公司細則第102(B)條，於二零零九年八月二十七日舉行之股東週年大會後獲委任之董事黃宗光先生，將任職至應屆股東週年大會止。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49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非執行董事及香港建設(控股)有限公司之獨立非執行董事(該兩間公司之股份均於聯交所上市)。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。

董事會報告

董事及高級管理層簡歷 (續)

執行董事

簡士民先生，現年38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。他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39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。

黃宗光先生，現年59歲，於二零零四年加入本公司出任集團地產部總經理，負責本集團物業相關投資。黃先生於本地及大陸房地產市場工作約38年，對銷售及市場推廣、收購、重新定位及資產管理等物業相關項目具豐富經驗。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。

獨立非執行董事

林家禮博士，50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、香港城市大學之法學專業證書及香港大律師公會培訓課程、英國胡佛漢頓大學之法律碩士學位及香港大學之哲學博士學位。林博士擁有超過28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、香港國際仲裁中心資深會員、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兩屆非全職顧問。

董事會報告

董事及高級管理層簡歷 (續)

獨立非執行董事

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及意馬國際控股有限公司(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。他曾任天時軟件有限公司(其股份於聯交所創業板上市)之獨立非執行董事。

黃森捷拿督，現年44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，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。彼曾任事安集團有限公司(前稱金滙投資(集團)有限公司)之執行聯席主席至二零零八年五月為止、新確科技有限公司之非執行董事至二零零九年十月為止，及中國仁濟醫療集團有限公司非執行董事至二零零九年十二月為止，上述各公司之股份均於聯交所上市。

黃拿督持有倫敦大學帝國理工學院工程學(第一級榮譽)學士學位，亦為英格蘭及威爾斯特許公認會計師公會會員。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。

鄭毓和先生，現年49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，亦為加拿大不列顛哥倫比亞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21控股有限公司之執行董事，以及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)有限公司及南華置地有限公司之獨立非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。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學理學碩士學位及於英國肯特大學取得會計學榮譽學士學位。

董事會報告

董事及高級管理層簡歷 (續)

高級管理層

香港

吳文強先生，於二零一零年加入本集團，負責本集團物業項目之整體項目管理。吳先生曾任職多間著名地產開發商，如新鴻基地產發展及信和地產，在香港及中國市場擁有超過20年物業發展經驗。吳先生為英國、澳洲及紐西蘭工程師學會專業工程師，並為香港特區政府專業認可人士及註冊工程師。

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，何先生曾於多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、地基和上層建築之商業及基建工程。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。

上海

董燕女士，於二零零六年加入本集團。董女士曾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，並曾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。

董事會報告

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

於二零一零年三月三十一日，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)	實益擁有着	本公司	2,678,552,062股 (L)		32.81
				194,366,867股 (L)	2.38
	受控制法團	本公司	2,675,507,062股 (L)		32.77
				194,366,867股 (L)	2.38

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2,678,552,062股股份（即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity Limited（「Earnest Equity」）持有之法團權益2,675,507,062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I之衍生工具權益194,366,867股股份之實益擁有着。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。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有之任何股份或股本衍生工具中擁有權益。

董事會報告

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)

(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	股權總額之 概約百分比 (%)
簡士民	二零零一年	實益擁有人	24,534,562股 (L)	0.30
	二零零二年	實益擁有人	19,785,938股 (L)	0.24
周厚文	二零零一年	實益擁有人	5,302,631股 (L)	0.06
	二零零二年	實益擁有人	19,785,938股 (L)	0.24
翟迪強	二零零二年	實益擁有人	44,320,500股 (L) (附註2)	0.54

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。

除上述所披露者外，於二零一零年三月三十一日，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。

董事會報告

收購股份或債權證之安排

除上文所披露者外，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

於二零二零年三月三十一日，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

姓名	身份	股份數目	衍生權益	股權之 概約百分比 (%)
Third Avenue Management LLC	投資經理(附註1)	579,028,500	—	7.09
Third Avenue Real Estate Opportunities Management LLC	受控制法團權益 (附註1)	579,028,500	—	7.09
Cheah Capital Management Limited	受控制法團權益 (附註2)	579,301,416	—	7.10
謝清海	設立全權信託的人士 (附註2)	579,301,416	—	7.10
Cheah Company Limited	受控制法團權益 (附註2)	579,301,416	—	7.10

董事會報告

主要股東 (續)

好倉 (續)

姓名	身份	股份數目	衍生權益	股權之 概約百分比 (%)
Hang Seng Bank Trustee International Limited	受託人(附註2)	579,301,416	—	7.10
杜巧賢	未足十八歲子女或 配偶之權益(附註2)	579,301,416	—	7.10
Value Partners Group Limited	受控制法團權益 (附註2)	579,301,416	—	7.10
Value Partners Limited	投資經理(附註2)	579,301,416	—	7.10
Lehman Brothers Holdings Inc.	受控制法團權益 (附註3)	450,820,000	—	5.52
鄧普頓資產管理有限公司	投資經理	117,000,000	—	1.43
			312,000,000	3.82

附註：

1. Third Avenue Management LLC及Third Avenue Real Estate Opportunities Management LLC持有之本公司579,028,500股股份為同一批股份。
2. 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579,301,416股股份為同一批股份。
3. Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited(清盤中)分別由LBCCA Holdings I LCC.及LBCCA Holdings II LCC.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。

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零一零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。

董事會報告

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。

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。

董事會報告

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於年內概無買賣、出售或贖回本公司上市證券。

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10頁至第12頁之企業管治報告。

慈善捐款

年內，本集團曾作出為數140,000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111頁。

審核委員會

審核委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計原則和慣例，並討論有關核數、內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零一零年三月三十一日止年度之財務報表。

董事會報告

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

二零一零年六月十八日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致資本策略地產有限公司
(前稱資本策略投資有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
全體股東

本核數師已審核載於第28頁至第110頁之資本策略地產有限公司(前稱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二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、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 貴集團於二零一零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

二零一零年六月十八日

綜合收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	5	1,447,907	669,426
銷售成本		(1,178,959)	(459,933)
毛利		268,948	209,493
投資所得收入及收益(虧損)	7	64,728	(27,101)
其他收入	8	48,443	25,879
其他收益及虧損	9	331,396	(53,416)
行政開支		(81,106)	(49,800)
融資成本	10	(54,951)	(113,321)
應佔共同控制實體業績		(6,509)	136,436
應佔聯營公司業績		(4,199)	(47,186)
除稅前溢利		566,750	80,984
稅項	11	(21,765)	(17,861)
年內溢利	12	544,985	63,123
應佔：			
本公司擁有人		546,271	62,373
非控股權益		(1,286)	750
		544,985	63,123
每股盈利(港仙)	16		
基本		7.32	1.00
攤薄		5.36	0.98

綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利	544,985	63,123
其他全面收益(開支)		
因換算而產生之匯兌差異	(372)	6,464
一間共同控制實體出售其附屬公司時撥回換算差額之重列調整	—	(35,750)
分佔聯營公司之其他全面開支	(2,586)	(331)
	(2,958)	(29,617)
年內全面收益總額	542,027	33,506
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	543,313	30,203
非控股權益	(1,286)	3,303
	542,027	33,506

綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	33,502	11,039
預付租賃付款	18	99,603	102,370
可供出售之投資	19	29,142	24,669
可換股票據附帶之換股權	19	3,750	3,041
會所會籍	20	6,860	6,860
於共同控制實體之權益	21	5,508	31,204
於聯營公司之權益	22	8,151	7,937
應收一間共同控制實體款項	23	5,818	12,222
應收聯營公司款項	23	99,873	63,738
收購物業、廠房及設備已付按金		—	5,742
遞延稅項資產	24	—	2,698
		292,207	271,520
流動資產			
貿易及其他應收款項	25	20,511	13,967
收購持作出售物業已付按金		48,000	—
其他按金	26	1,820,495	—
預付租賃付款	18	2,767	2,767
持作買賣之投資	27	258,102	212,441
持作出售物業	28	4,724,281	4,329,832
可退回稅項		6,542	4,750
應收一間附屬公司一名非控股股東款項	23	25	3,440
應收共同控制實體款項	23	—	14,489
已抵押銀行存款	29	35,183	8,375
銀行結餘及現金	29	581,745	1,197,978
		7,497,651	5,788,039
流動負債			
其他應付款項及應計費用	30	107,025	122,456
應付稅項		25,050	24,903
應付附屬公司非控股股東款項	23	299,128	9,641
應付共同控制實體款項	23	5,078	4,759
應付一間聯營公司款項	23	2,000	2,000
可換股票據 — 一年內到期	31	1,975	3,293
銀行及其他借貸 — 一年內到期	32	896,689	890,973
		1,336,945	1,058,025
流動資產淨值		6,160,706	4,730,014
		6,452,913	5,001,534

綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資本及儲備			
股本	33	65,311	39,525
儲備		3,348,124	2,430,246
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		174	38,763
權益總額			
		3,413,609	2,508,534
非流動負債			
可換股票據 — 一年後到期	31	166,964	502,258
銀行及其他借貸 — 一年後到期	32	2,842,439	1,973,122
衍生金融工具	34	9,194	6,657
遞延稅項負債	24	20,707	10,963
非流動負債總額			
		3,039,304	2,493,000
總計			
		6,452,913	5,001,534

載於第28頁至第110頁之綜合財務報表已獲董事會於二零一零年六月十八日批准及授權刊發，並經以下人士代表簽署：

鍾楚義
董事

周厚文
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												
	資本贖回			可換股票據				匯兌儲備	換股權儲備	累積溢利	總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	儲備	資本儲備	權益儲備	實繳盈餘	千港元						
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零八年四月一日	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	
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	62,373	62,373	750	63,123	
換算引致之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	3,911	—	—	3,911	2,553	6,464	
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)	
分佔一間聯營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	—	(331)	—	—	(331)	—	(331)	
年內全面收入及開支總額	—	—	—	—	—	—	(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 購回及註銷股份	—	—	—	—	—	—	—	2,327	—	2,327	—	2,327	
購回及註銷股份之相關開支	(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(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	—	(39,525)	(39,525)	—	(39,525)	
收購於一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,236	6,236	
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(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	
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	546,271	546,271	(1,286)	544,985	
換算引致之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(372)	—	—	(372)	—	(372)	
分佔聯營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	—	(2,586)	—	—	(2,586)	—	(2,586)	
年內全面收入及開支總額	—	—	—	—	—	—	(2,958)	—	546,271	543,313	(1,286)	542,027	
因進行供股而發行股份	17,786	155,628	—	—	—	—	—	—	—	173,414	—	173,414	
因進行私人配售股份而發行股份	8,000	237,000	—	—	—	—	—	—	—	245,000	—	245,000	
發行股份應佔交易成本	—	(12,438)	—	—	—	—	—	—	—	(12,438)	—	(12,438)	
因部份購回可換股票據而變現(已扣稅)	—	—	—	—	(45,306)	—	—	—	45,306	—	—	—	
確認可換股票據之權益部份	—	—	—	—	10,668	—	—	—	—	10,668	—	10,668	
確認可換股票據之權益部份 產生之遞延稅項	—	—	—	—	(1,760)	—	—	—	—	(1,760)	—	(1,760)	
確認以權益結算並以股份支付款項	—	—	—	—	—	—	—	1,227	—	1,227	—	1,227	
確認為分派之股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,760)	(15,760)	—	(15,760)	
收購於一間附屬公司之額外權益(附註38(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,703)	(33,703)	
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,600)	(3,600)	
於二零一零年三月三十一日	65,311	1,221,459	371	1,698	19,413	276,058	18,072	6,521	1,804,532	3,413,435	174	3,413,609	

附註：

(a) 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。

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

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	566,750	80,984
已就下列項目調整：		
融資成本	54,951	113,321
利息收入	(2,250)	(21,487)
攤銷財務擔保合約之收入	(421)	(1,179)
物業、廠房及設備折舊	7,203	4,544
解除預付租賃款項	2,767	2,767
出售投資物業之收益	—	(569)
購回部份可換股票據之收益	(124,192)	—
贖回其他借貸之收益	(197,182)	—
金融工具之公平值(增加)減少	(54,509)	37,791
(撥回)確認持作出售物業之減值虧損	(45,678)	48,503
就收購持作出售物業已付按金進行減值/沒收	—	52,948
以股份支付款項之開支	1,227	2,327
應佔共同控制實體業績	6,509	(136,436)
應佔聯營公司業績	4,199	47,186
出售物業、廠房及設備之收益	(7,628)	—
營運資金變動前之經營現金流量	211,746	230,700
貿易及其他應收款項增加	(6,544)	(3,497)
就收購持作出售物業已付按金增加	(48,000)	(52,948)
其他按金增加	(1,820,495)	—
持作買賣投資減少(增加)	26,490	(168,208)
持作銷售物業增加	(127,575)	(994,946)
其他應付款項及應計款項增加(減少)	64,137	(76,872)
衍生金融工具減少	(5,287)	(7,960)
經營所耗現金淨額	(1,705,528)	(1,073,731)
已付香港利得稅	(12,728)	(32,052)
已付利息	(38,659)	(2,979)
經營業務所耗現金淨額	(1,756,915)	(1,108,762)

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資活動		
出售物業、廠房及設備所得款項	8,800	—
應收一間附屬公司一位非控股股東的款項減少(增加)	3,415	(3,440)
已收利息	2,250	19,637
可換股票據所附帶換股權增加	(3,750)	(3,041)
購入可供出售投資	(11,250)	(16,559)
收購一間附屬公司額外權益	(13,950)	—
應收共同控制實體款項(增加)減少	(16,461)	235,935
購入物業、廠房及設備	(25,096)	(4,632)
已抵押銀行存款(增加)減少	(26,808)	128,326
透過收購附屬公司而收購資產 (扣除所出售現金及現金等價物)	38 (37,680)	—
應收聯營公司款項增加	(43,134)	(37,477)
已收一間共同控制實體之股息	—	186,378
出售投資物業之所得款項	—	37,069
出售一間聯營公司之所得款項	—	25
收購物業、廠房及設備已付按金	—	(5,742)
投資活動(所用)所得現金淨額	(163,664)	536,479
融資活動		
籌集新增銀行借貸	1,529,228	1,135,031
發行股份及行使供股之所得款項	418,414	—
附屬公司之非控股股東墊款 (向附屬公司之非控股股東還款)	289,487	(735)
發行可換股票據所得款項	78,000	—
共同控制實體之墊款	319	6,259
已付一間附屬公司之非控股股東股息	(3,600)	(13,936)
因發行股份而已付交易成本	(12,438)	—
已付股息	(15,760)	(39,525)
贖回其他借貸	(236,500)	—
購回部份可換股票據	(294,386)	—
償還銀行借貸	(448,418)	(243,454)
購回股份之款項	—	(1,029)
向一間聯營公司還款	—	(2,000)
融資活動所得現金淨額	1,304,346	840,611
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(616,233)	268,328
年初現金及現金等價物	1,197,978	929,650
年終現金及現金等價物 銀行結存及現金	581,745	1,197,978

綜合財務報表附註

截至二零一零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46、21及22。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團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新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
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
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
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
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
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）—詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	附帶衍生工具
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
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
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
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
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟於二零零九年七月一日之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進，有關香港會計準則第39號第80段之修訂

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

除下列所述者外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團當前或過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入詞彙變動（包括經修訂財務報表之標題）及財務報表之形式及內容上的變更。

香港財務報告準則第8號乃一項披露準則，要求確定經營分類之基準乃根據資源分配及評估其表現而定期審閱之各部門內部報告作為數據。先前準則（香港會計準則第14號「分類報告」）要求用風險及回報測試來確認兩類分類（業務分類和地區分類）。過往，本集團之主要報告形式為業務分類。採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團之報告分類對照香港會計準則第14號之主要報告分類作出重新修訂（見附註6），採納香港財務報告準則第8號亦無更改計量分類收益、溢利或虧損、資產負債之基準。

香港財務報告準則第7號的修訂擴大關於以公平值計量之金融工具所要求的公平值計量披露。該修訂亦擴大及修訂了有關流動資金風險之披露規定。根據修訂本的過渡性條文，本集團並無就有關公平值計量之擴大披露提供比較資料。

作為香港財務報告準則之改進（二零零八年）之一部份，香港會計準則第1號「財務報表之呈報」已經修訂，以釐清根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」列為持作買賣之衍生工具，應呈列為流動或非流動。有關修訂規定，持有衍生金融工具主要乃作買賣用途者，應呈列為流動，而不論其到期日。此外，該修訂規定持有衍生工具並非作買賣用途者，則應根據其結算日分類為流動或非流動。在有關修訂之前，本集團根據香港會計準則第39號將所有衍生金融工具，均呈列作流動（如附註34所載）。該修訂對本集團於報告期間之業績並無構成影響。但該修訂導致於二零零九年三月三十一日賬面總值6,657,000港元之衍生金融工具需由流動負債重新分類為非流動負債。此外，於二零一零年三月三十一日，賬面總值9,194,000港元之衍生金融工具，均按其到期日呈列為非流動負債。

並無呈列於二零零八年四月一日之綜合財務狀況表，乃因為上述重列對綜合財務狀況表所呈列上一財政年度完結時本集團之財務狀況並無影響。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（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）	香港財務報告準則第5號之修訂，作為香港財務報告準則之改進（二零零八年）之一部分 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
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進（二零一零年） ³
香港會計準則第24號（經修訂）	關聯人士披露 ⁷
香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 ⁵
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格被對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者無須按照香港財務報告準則第7號披露比較信息之有限豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算之股份付款交易 ⁴
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁸
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 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 ¹
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第19號	界定金融負債與權益工具 ⁶

¹ 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之修訂

³ 由二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（視情況而定）或之後開始之年度期間生效

⁴ 由二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 由二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 由二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 由二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁸ 由二零一三年一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。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融工具分類和計量之新要求，將於二零一三年四月一日起生效，並可提早應用。該準則規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內的所有確認的金融資產均須按攤餘成本或公平值計量。特別是，(i)目的為集合合約現金流量的業務模式內所持有及(ii)合約現金流量僅為本金及尚未償還本金的利息付款之債項投資一般按經攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號影響到本集團金融工具的分類和計量。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

此外，作為香港財務報告準則之改進（二零零九年）的一部分，對香港會計準則第17號「租賃」有關土地租賃之分類要求作出了修訂。該修訂於二零二零年四月一日生效，並可提前應用。香港會計準則第17號修訂前，承租人須將土地租賃歸類為經營租賃，在綜合財務狀況表內列為預付租賃款。修訂已經刪除有關要求。修訂後，土地之租賃將按照香港會計準則第17號之一般原則被歸類，即根據與租賃資產所有權相關之風險及報酬歸於出租人或承租人之程度釐定。應用對香港會計準則第17號的修訂或會影響到本集團土地租賃之分類和計量。

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綜合財務報表有重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟若干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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

非控股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。非控股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，非控股權益應佔之權益變動。非控股權益之虧損超出非控股權益分佔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非控股權益除外。

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財務狀況表。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。

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相關共同控制實體之權益為限予以撇銷。

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。重大影響力乃有權參與被投資公司之財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

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，於綜合財務狀況表入賬。當本集團應佔一間聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司投資淨額之長期權益)，則本集團終止確認其所佔之進一步虧損。僅在本集團承擔法定或推定責任或代表該聯營公司付款之情況下，方會就額外應佔虧損撥備並確認負債。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之權益 (續)

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竣工物業之收益乃於各項物業交付予買家時確認。

管理服務收入於提供服務後確認入賬。

於初步確認時，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。

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期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

持作出售物業

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

租約

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

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入按直線法於有關租約年期在損益確認。

本集團作為承租人

經營租約款項按直線法於有關租約年期確認為開支。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，並按直線法於有關租約年期進行攤銷。

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。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。以外幣列值按公平值入賬之非貨幣項目，按釐定公平值日期之適用匯率重新換算。惟以外幣列值按歷史成本入賬之非貨幣項目則不予重新換算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**外幣 (續)**

於交付貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在損益賬內確認，惟組成本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，有關匯兌差額於其他全面收益表內確認並於綜合財務報表內之權益累計，並將於出售海外業務時從權益重新分類為損益。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報告期末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)均於其他全面收益表內確認並於權益累計(匯兌儲備)。

借貸成本

因購置、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售之資產)所產生之直接借貸成本均計入該等資產之成本中，直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。運用特定借貸作短期投資以待撥入合資格資產之開支所賺取之投資收入，會從可供資本化之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本均於所產生期間在損益確認。

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報告期末時實際確立之稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項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。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。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作檢討，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。

遞延稅務資產及負債乃按於清償負債或變現資產期間預計適用的稅率計量，有關稅率(及稅務法律)應為於報告期間結束時已經頒布執行或已經大致上頒佈執行。遞延稅務負債及資產，乃反映貴集團預計於報告期間結束時收回或結算之資產及負債賬面值之方式，將會引致的稅務後果。遞延稅項在損益內確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收益確認或直接在權益確認之項目有關，則遞延稅項亦會在其他全面收益確認或直接在權益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

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綜合財務狀況表內確認。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。實際利率乃於初步確認時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)至賬面淨值之利率。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一零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)

於損益賬按公平值計算之金融資產按公平值計量，而因重新計量而導致之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，貸款及應收款項(包括購入物業、廠房及設備之已付按金、貿易及其他應收款項、購入持作出售物業之已付按金、其他按金、應收一間附屬公司一名非控股股東、聯營公司及共同控制實體款項、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。

於報告期末，可供出售之金融資產乃按公平值計量。公平值之變動於其他全面收益表中確認，並於投資重估儲備累計，直至該金融資產出售或決定減值為止，屆時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損乃重新分類至損益(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，則於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

綜合財務報表附註

截至二零一零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)

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)於報告期末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。

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

截至二零二零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。

本公司發行之可換股票據

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

於初步確認時，負債部份之公平值乃按同類不可換股債項當時之市場利率釐定。發行可換股票據所得款項總額及撥入負債部份之公平值(即供持有人將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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)**金融工具 (續)****金融負債及股本 (續)****本公司發行之可換股票據 (續)**

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。

購回可換股票據時，其已付代價及任何交易成本於購回當日分配至可換股票據之負債及換股權部分。購回負債部分(按同類不可換股貸款之現行市場利率釐定)之已付代價與其賬面值之差額於購回當日於損益內確認，而購回換股權部分之已付代價與其賬面值之差額於交易當日計入權益(累計溢利)。

其他金融負債

其他金融負債包括其他應付款項、應付附屬公司非控股股東、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。

購回本公司本身之股本工具已直接於權益(股本及股份溢價)確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身之股本工具而於損益中確認任何溢利或虧損。

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，並且之後於報告期末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確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

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於其他全面收益表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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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四月一日前歸屬之購股權

除非所授出之購股權獲行使，否則有關購股權之財務影響不會記錄於綜合財務報表，而有關年內授出之購股權之價值亦不會於綜合全面收益表內扣除。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四月一日或之後歸屬之購股權

參考於授出日期所授出購股權之公平值而釐定所得服務之公平值，乃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)。

於報告期末，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。

減值虧損

於報告期末，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。倘出現任何上述跡象，則須估計資產之可回收金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

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。

下列為於報告期末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。

持作出售物業及與收購持作出售物業有關按金之估計減值及撥回

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權益及收購該等物業權益已付按金之賬面總值約6,592,776,000港元(二零零九年：4,329,832,000港元)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港元已於綜合收益表內確認。

截至二零一零年三月三十一日止年度，董事釐定已有清晰證據證明本集團持作銷售之物業權益之變現淨值(按變現淨值列賬)有所增加，而於報告期末仍然持有該物業權益，因香港物業市場復甦。於過往年度就持作銷售物業之減值撥回約45,678,000港元已於綜合收益表確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零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34所披露，衍生金融工具約9,194,000港元(二零零九年：6,657,000港元)乃按公平值計入綜合財務狀況表。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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
租金收入	189,602	143,249
銷售物業	1,258,305	526,177
	1,447,907	669,426

6. 分類資料

本集團自二零零九年四月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號要求以主要營運決策者(即本集團董事會)在分配資源予分類及評估其表現上而定期審閱之有關本集團組成部份之內部報告，作為識別經營分類之基準。反觀過往準則(香港會計準則第14號「分類報告」)則要求實體採用風險及回報方法以識別兩組分類(業務及地區)，僅採用實體「向主要管理人員呈報內部財務報告之制度」作為識別該等分類之起點。過往，本集團之主要報告形式為經營分類。與根據香港會計準則第14號確定之主要報告分類相比，採納香港財務報告準則第8號並無導致須重新指定本集團之報告分類，採納香港財務報告準則第8號亦無更改計量分類收益、溢利或虧損、資產負債之基準。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

本集團在香港財務報告準則第8號下之經營及可供申報分類與在香港會計準則第14號下之業務分類相若，即：

- (a) 物業買賣分類，從事物業買賣；
- (b) 策略投資分類，透過與共同控制實體與聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟以從事物業投資；及
- (c) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

分類收益及業績

下列為於以經營業務分類劃分之本集團收益及業績之分析：

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一零年三月三十一日止年度				
所得款項毛額	1,447,907	—	355,107	1,803,014
對外收益				
租金收入	189,602	—	—	189,602
銷售物業所得收入	1,258,305	—	—	1,258,305
	1,447,907	—	—	1,447,907
利息收入及股息收入	—	—	10,219	10,219
應佔共同控制實體業績	—	(6,531)	—	(6,531)
應佔聯營公司業績	—	(4,199)	—	(4,199)
分類收益	1,447,907	(10,730)	10,219	1,447,396
業績				
分類溢利(虧損)	279,811	(10,309)	62,396	331,898
未分配之其他收入				2,344
其他收益				331,396
中央行政費用				(43,959)
融資成本				(54,951)
應佔一間共同控制實體業績				22
除稅前溢利				566,750

附註：本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零二零年三月三十一日止年度				
所得款項毛額	669,426	—	104,103	773,529
對外收益				
租金收入	143,249	—	—	143,249
銷售物業所得收入	526,177	—	—	526,177
	669,426	—	—	669,426
利息收入及股息收入	—	—	10,690	10,690
應佔共同控制實體業績	—	136,436	—	136,436
應佔聯營公司業績	—	(47,273)	—	(47,273)
分類收益	669,426	89,163	10,690	769,279
業績				
分類溢利(虧損)	132,721	91,842	(32,921)	191,642
未分配之其他收入				23,200
其他虧損				(468)
中央行政費用				(20,156)
融資成本				(113,321)
應佔一間聯營公司業績				87
除稅前溢利				80,984

附註：本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同(如附註3所述)。分類溢利(虧損)乃指各分類所賺取／產生之溢利(虧損)、利息收入、股息收入、持作買賣投資之公平值變動、可供銷售投資及應佔若干共同控制實體及聯營公司業績，並未分配其他收入(主要為銀行利息收入)、其他收益(主要為匯兌收益)、中央行政費用、融資成本及所得稅支出。此乃向主要經營決策者報告之計量，以供分配資源及評估表現之用。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類資產及負債

本集團資產及負債按經營分類之分析：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分類資產		
物業買賣	6,609,924	4,344,468
策略投資	109,545	125,030
證券投資	297,189	247,200
總分類資產	7,016,658	4,716,698
物業、廠房及設備	33,502	11,039
預付租賃款項	102,370	105,137
已抵押銀行存款	35,183	8,375
銀行結餘及現金	581,745	1,197,978
其他未分配資產	20,400	20,332
綜合資產	7,789,858	6,059,559
分類負債		
物業買賣	401,074	44,408
策略投資	—	4,759
證券投資	9,194	6,657
總分類負債	410,268	55,824
可換股票據	168,939	505,551
銀行及其他借貸	3,739,128	2,864,095
其他未分配負債	57,914	125,555
綜合負債	4,376,249	3,551,025

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

- 除物業、廠房及設備、預付租賃款項、遞延稅項資產、可收回稅項、若干其他應收款項有抵押銀行存款以及銀行結餘及現金外，所有資產均已悉數分配予經營分類；及
- 除總辦事處之預提費用及其他應付款項、應繳稅項、可換股票據、銀行及其他借貸及遞延稅項負債外，所有負債均已悉數分配予各經營分類。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

其他分類資料

截至二零一零年三月三十一日止年度

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利(虧損)或資產 及負債計入之金額：					
聯營公司權益	—	3,854	—	4,297	8,151
共同控制實體權益	—	—	—	5,508	5,508
撥回持作出售物業之減值虧損	45,678	—	—	—	45,678
持作買賣投資之公平值增加	—	—	62,151	—	62,151

截至二零零九年三月三十一日止年度

	物業買賣 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利(虧損)或資產 及負債計入之金額：					
聯營公司權益	—	3,861	—	4,076	7,937
共同控制實體權益	—	30,730	—	474	31,204
持作出售物業之減值虧損	(48,503)	—	—	—	(48,503)
已付按金之減值虧損/沒收					
收購持作出售物業已付按金	(52,948)	—	—	—	(52,948)
持作買賣投資之公平值減少	—	—	(42,009)	—	(42,009)

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分區資產

本集團經營之物業買賣、策略投資及證券投資主要位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

下表提供本集團收益及非流動資產按地區位置之分析。

來自物業租金及銷售物業之收益按物業權益所在地分配。

非流動資產按資產所在地分配。

	來自外來客戶之收益		非流動資產(附註)	
	截至三月三十一日止年度			
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	1,415,831	669,426	142,728	141,015
中國	32,076	—	350	275
新加坡	—	—	3,686	17,002
	1,447,907	669,426	146,764	158,292

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

物業主要租戶及買家之資料

來自客戶(指持作出售物業之租戶及買家)之收益個別佔來自外來客戶之綜合收益超過10%，詳情如下。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
買家A	350,000	不適用 ¹
買家B	277,000	不適用 ¹
買家C	149,000	不適用 ¹
買家D	不適用 ¹	237,737
買家E	不適用 ¹	161,000
買家F	不適用 ¹	127,440
	776,000	526,177

¹ 相應收益並無於有關年度為本集團總收益貢獻超過10%。

按收入類別劃分收益

相關資料載於附註5。

7. 投資所得收入及收益(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
以下項目之利息：		
— 持作買賣投資	8,268	8,046
— 可供出售之投資	395	74
股息收入來自：		
— 持作買賣投資	727	915
— 可供出售之投資	829	1,655
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	62,151	(42,009)
— 可供出售之投資	182	169
— 衍生金融工具	(7,824)	4,049
	64,728	(27,101)

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

7. 投資所得收入及收益(虧損)(續)

以下為各金融工具所得投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
— 持作買賣投資	71,146	(33,048)
— 可供出售之投資	1,406	1,898
— 衍生金融工具	(7,824)	4,049
	64,728	(27,101)

8. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
撥回持作銷售物業之減值虧損	45,678	—
銀行利息收入	2,250	21,487
從一間共同控制實體所得收入(附註)	—	1,500
攤銷財務擔保合約	421	1,179
其他	94	1,713
	48,443	25,879

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44。

9. 其他收益及虧損

其他收益(虧損)包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
購回部份可換股票據之收益(附註i)	124,192	—
贖回其他借貸之收益(附註ii)	197,182	—
出售物業、廠房及設備之收益	7,628	—
匯兌收益(虧損)	2,394	(468)
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(附註iii)	—	(52,948)
	331,396	(53,416)

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

9. 其他收益及虧損 (續)

附註：

- (i) 年內，本公司與若干票據持有人(屬獨立第三方)訂立協議，據此，本公司買回若干可換股票據，其負責部分之本金總額為428,900,000港元，其賬面總值則為418,578,000港元，總代價為294,386,000港元，產生收益124,192,000港元。詳情載於附註31。
- (ii) 根據日期為二零零九年五月二十二日之貸款購買協議，本集團向Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (清盤中) (「Lehman Brothers」) 購回貸款，其尚未購回總本金額加應計利息為433,682,000港元，總代價為236,500,000港元，產生收益為197,182,000港元。詳情載於附註32。
- (iii) 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已付按金作出減值虧損約5,148,000港元。於二零零九年三月三十一日，本公司董事認為將持作轉售之相關物業之估計公平值大於已付按金，故已作出全數撥備。

另外，本集團就收購位於香港之若干物業訂立買賣協議。為數47,800,000港元之款項已支付予賣方(獨立第三方)，作為收購事項之按金。鑑於物業市場波動，管理層決定不完成交易。本公司其後與賣方訂立取消協議，據此，上述按金已被全數沒收。相關買賣協議所載之全部義務、契諾及承諾已獲解除，而賣方不會就建議收購向本集團作出申索。

10. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 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	14,930	28,187
毋須於五年內清還之銀行及其他借貸	23,443	45,323
須於五年內清還之可換股票據	16,578	39,811
	54,951	113,321

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

11. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
— 本年度	8,127	19,198
— 以往年度撥備不足	2,956	782
	11,083	19,980
遞延稅項(附註24)	10,682	(2,119)
	21,765	17,861

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，香港利得稅乃就兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。由於所有中國附屬公司於於兩個年度內並無產生應課稅溢利，故並未於綜合財務報表作出任何中國企業所得稅撥備。

本年度之稅項支出與綜合收益表所列除稅前溢利之對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利	566,750	80,984
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	93,514	13,362
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	14,273	9,460
毋須課稅之收入之稅務影響(附註)	(89,916)	(5,575)
應佔共同控制實體業績之稅務影響	1,074	(22,512)
應佔聯營公司業績之稅務影響	693	7,786
未確認稅項虧損之稅務影響	4,130	17,250
於其他司法權區經營之附屬公司之稅率不同之影響	(1,896)	(256)
動用先前未確認之稅項虧損	(3,063)	(1,843)
過往年度之撥備不足	2,956	782
適用稅率降低產生之年初遞延稅項負債減少	—	(593)
本年度之稅項開支	21,765	17,861

附註：就截至二零一零年三月三十一日止年度之稅務而言，毋須課稅之收入乃部份購回可換股票據之收益、贖回其他貸款之收益、銷售物業之若干收益、撥回持作出售物業之減值虧損，以及若干持作買賣投資之未變現公平值變動。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

12. 年內溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利已扣除：		
董事酬金(附註13)：		
袍金	300	300
薪酬及其他福利	10,316	7,897
花紅	9,657	1,329
退休福利計劃供款	371	367
以股份支付之款項	573	1,086
	21,217	10,979
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	11,298	11,608
花紅	2,879	1,575
退休福利計劃供款	633	801
以股份支付之款項	654	1,241
	15,464	15,225
員工成本總額	36,681	26,204
核數師酬金	870	800
物業、廠房及設備之折舊	7,203	4,544
轉出預付租賃款項	2,767	2,767
確認為開支之持作出售物業成本	1,136,400	382,772
持作出售物業之減值虧損(計入銷售成本)	—	48,503
並經計入：		
來自投資物業之租金收入淨額(扣除開銷後)零港元 (二零零九年：13,000港元)	—	535

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

13. 董事酬金

已付或應付七名(二零零九年：七名)董事之薪酬如下：

截至二零一零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 (附註i)	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
董事酬金								
袍金	—	—	—	—	100	100	100	300
薪金及其他福利	4,560	2,800	1,845	1,111	—	—	—	10,316
花紅(附註ii)	8,000	547	630	480	—	—	—	9,657
退休福利計劃供款	—	167	124	80	—	—	—	371
股份支付之款項	—	573	—	—	—	—	—	573
	12,560	4,087	2,599	1,671	100	100	100	21,217

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 (附註i)	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
董事酬金								
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(附註ii)	—	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

附註：

- (i) 翟迪強先生於二零一零年五月三十一日辭去執行董事職務。
- (ii) 花紅乃由薪酬委員會建議，並經董事會參照本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場數據而批准。

綜合財務報表附註

截至二零一零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四名(二零零九年：三名)本公司董事，彼等之酬金詳情已載於附註13。其餘一名(二零零九年：兩名)人士之酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他福利	1,300	2,188
花紅	408	680
退休福利計劃供款	70	144
股份支付之款項	—	620
	1,778	3,632

彼等之酬金介乎下列範圍：

	二零一零年 僱員人數	二零零九年 僱員人數
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2

15. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內確認為分派之股息		
— 截至二零零九年三月三十一日止財政年度 末期股息每股0.22港仙 (二零零九年：截至二零零八年三月三十一日止 財政年度末期股息每股0.8港仙)	15,760	39,525

董事已建議每股0.5港仙之末期股息40,819,000港元，惟須於下屆股東週年大會上獲得股東批准。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

16. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利： (年內本公司擁有人應佔溢利)	546,271	62,373
普通股潛在攤薄效應：		
可換股票據之利息(扣除稅項)	15,900	—
購回部份可換股票據之收益(扣除稅項)	(123,947)	—
用作計算每股攤薄盈利之盈利	438,224	62,373
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目(以千股計)	7,463,869	6,256,460
普通股潛在攤薄效應(以千股計)：		
購股權	139,162	83,787
可換股票據	571,398	—
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目(以千股計)	8,174,429	6,340,247

於截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止兩個年度，由於該等購股權之行使價高於股份在該兩個年度之平均市場價格，故於計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司若干尚未行使之購股權。

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，以反映截至二零一零年三月三十一日止年度之供股(如附註33所載)之影響。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	總額 千港元
成本						
於二零零八年四月一日	2,217	3,232	864	2,396	13,997	22,706
添置	2,645	227	149	1,611	—	4,632
於二零零九年三月三十一日	4,862	3,459	1,013	4,007	13,997	27,338
添置	—	—	124	570	30,144	30,838
出售	—	—	—	(79)	(13,797)	(13,876)
於二零一零年三月三十一日	4,862	3,459	1,137	4,498	30,344	44,300
折舊						
於二零零八年四月一日	89	646	476	1,606	8,938	11,755
本年度撥備	194	683	13	894	2,760	4,544
於二零零九年三月三十一日	283	1,329	489	2,500	11,698	16,299
本年度撥備	194	692	37	1,111	5,169	7,203
出售時對銷	—	—	—	(57)	(12,647)	(12,704)
於二零一零年三月三十一日	477	2,021	526	3,554	4,220	10,798
賬面值						
於二零一零年三月三十一日	4,385	1,438	611	944	26,124	33,502
於二零零九年三月三十一日	4,579	2,130	524	1,507	2,299	11,039

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：

樓宇	有關樓宇在其上建築之相關土地租賃之年期之較短者或2.5%
租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	33%
船舶	20%

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備 (續)

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。

上述若干物業、廠房及設備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41。

18. 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產	99,603	102,370
流動資產	2,767	2,767
	102,370	105,137

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41。

19. 可供出售之投資／可換股票據附帶之換股權

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
可供出售之投資包括：		
非上市股本證券，按成本(附註i)	5,005	5,005
非上市債務證券，按公平值(附註ii)	24,137	19,664
	29,142	24,669
可換股票據所附帶可換股購股權，按公平值(附註ii)	3,750	3,041

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

19. 可供出售之投資／可換股票據附帶之換股權 (續)

附註：

(i) 非上市股本證券

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%(二零零九年：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報告期末均以成本值減減值計量。

(ii) 非上市債務證券／可換股票據所附帶可換股購股權

非上市債務證券代表三家股份於聯交所上市之公司於二零二零年三月三十一日發行之可換股票據之債項部分之公平值。

於二零零九年三月三十一日，結餘計入下列公司所發行之可換股票據：

- 德祥地產集團有限公司，本金額24,000,000港元，按年利率1厘計息，於二零一一年六月十五日到期，贖回金額為本金額之110%。
- 金源米業有限公司(「金源米業」)，本金額10,000,000港元，按年利率2厘計息，於二零一四年三月四日到期，贖回金額為本金額之100%(「金源米業二零一四」)。
- 錦興集團有限公司，本金額2,781,000港元，按年利率2厘計息，於二零一一年六月十五日到期，贖回金額為本金額之100%。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團已將全部金源米業二零一四轉換為38,461,538股金源米業股份。全部已轉換股份已於年內出售。本集團亦認購由德祥地產集團有限公司所發行本金額15,000,000港元之可換股票據，按年利率5厘計息，於二零一一年十一月二日到期，贖回金額為本金額之100%。

本集團已於初步確認時將可換股票據之負債部分列作可供出售投資。

於二零二零年及二零零九年三月三十一日，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。

於二零二零年及二零零九年三月三十一日，可換股票據內含之換股權於各報告期末以二項式期權定價模式按公平值計算。

該等可換股票據債項及換股權各成份於初步確認及於各報告期末之公平值乃由本公司董事經參照與本集團並無關連之獨立估值師漢華評值有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司所進行之估值而達致。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

20. 會所會籍

	二零一零年 千港元	二零零九年 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。

21. 於共同控制實體之權益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於共同控制實體之非上市投資成本	—	11,226
應佔收購後溢利，扣除已收股息	5,508	19,886
視作資本出資 — 財務擔保合約	—	92
	5,508	31,204

於二零零九年及二零一零年三月三十一日，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	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 (附註i)		主要業務
					二零一零年	二零零九年	
Favor Win Limited	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	投資控股
裕域控股有限公司	註冊成立	香港	澳門	普通股	50%	50%	物業投資
宏信有限公司 (「宏信」)	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	50%	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	— (附註ii)	50%	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

21. 於共同控制實體之權益 (續)

附註：

- (i) 本集團直接持有宏信之權益。所示全部其他權益乃由本集團間接持有。
- (ii) Winner Ever於二零零九年十月二十八日成為本公司之附屬公司。詳情載於附註38。

有關本集團於共同控制機構之權益(按截至二零零九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二零一零年三月三十一日止年度之相關管理賬目載列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產	—	116,839
流動資產	30,179	54,866
流動負債	(24,671)	(12,261)
非流動負債	—	(128,332)
	5,508	31,112
於損益確認之收入	22	148,534
於損益確認之開支	6,531	12,098

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虧損之金額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度尚未確認應佔共同控制實體虧損	2	84
累計尚未確認應佔共同控制實體虧損	580	578

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

22. 於聯營公司之權益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	33,552	33,552
應佔收購後虧損及其他全面收入，扣除已收股息	(29,418)	(29,632)
視作資本出資 — 財務擔保合約	4,017	4,017
	8,151	7,937

於二零零九年及二零一零年三月三十一日，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	本集團間接持有 之已發行股本	
			面值比例	主要業務
Clemenceau Mauritius Holdings	毛里裘斯	新加坡	25%	物業投資
Expert Vision Limited	英屬處女群島	香港	25%	物業投資
Femville Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	20%	暫無業務
彩達有限公司	香港	香港	40%	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

22. 於聯營公司之權益 (續)

有關本集團於聯營公司之權益(按截至二零零九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二零一零年三月三十一日止年度之相關管理賬目載列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
總資產	759,890	775,948
總負債	(890,587)	(808,757)
資產淨值	(130,697)	(32,809)
本集團應佔聯營公司之資產淨值	4,134	3,920
收益	29,393	38,730
其他全面(開支)收入	(3,289)	6,835
本年度虧損	(87,903)	(159,076)
本年度本集團應佔聯營公司虧損及其他全面開支	(6,785)	(47,517)

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團已終止確認其分佔聯營公司之虧損。本年度及累計之尚未確認分佔聯營公司之虧損約為17,759,000港元(二零零九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

23. 應收(應付)共同控制實體／聯營公司／附屬公司非控股股東款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計入以下各項之應收共同控制實體款項		
一 非流動資產(附註i)	5,818	12,222
一 流動資產(附註ii)	—	14,489
	5,818	26,711
計入以下各項之應收聯營公司款項：		
一 非流動資產(附註iii)	99,873	63,738
計入流動資產之應收一間附屬公司 一名非控股股東款項(附註ii)	25	3,440
計入流動負債之應付附屬公司 非控股股東款項(附註iv)	299,128	9,641
計入流動負債之應付共同控制實體款項(附註iv)	5,078	4,759
計入流動負債之應付一間聯營公司款項(附註iv及v)	2,000	2,000

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。

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。因此，該款項列為非流動。該金額包括將超逾投資成本之差額確認為應佔一間共同控制實體虧損18,531,000港元(二零零九年：12,000,000港元)。
- (ii) 有關款項為無抵押、免息及預期自報告期末起計一年內收回。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

23. 應收(應付)共同控制實體／聯營公司／附屬公司非控股股東款項 (續)

附註：(續)

(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。董事認為該款項乃於相關聯營公司之投資淨額之一部分。因此，該款項列為非流動。該金額包括將超逾投資之差額確認為應佔聯營公司虧損27,479,000港元(二零零九年：20,480,000港元)。

(iv) 有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(v) 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。

24. 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 千港元	加速 稅項折舊 千港元	可換股票據 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年四月一日	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 (計入)扣除	(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
本年度於權益扣除	—	—	1,760	—	1,760
本年度於綜合收益表 扣除(計入)	—	7,379	(923)	4,226	10,682
於二零一零年三月三十一日	—	18,891	2,172	(356)	20,707

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

24. 遞延稅項 (續)

於二零一零年三月三十一日，本集團有為數約162,738,000港元(二零零九年：181,881,000港元)之未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利。有關2,158,000港元(二零零九年：27,770,000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160,580,000港元(二零零九年：154,111,000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。

就綜合財務狀況表呈列而言，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
遞延稅項資產	—	2,698
遞延稅項負債	(20,707)	(10,963)
	(20,707)	(8,265)

25. 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。按發票日期計算，於報告期末之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收款項：		
0至30天	1,583	1,270
31至90天	1,258	209
	2,841	1,479
其他應收款項	7,534	4,569
預付款項及按金	10,136	7,919
	20,511	13,967

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界定信貸限額。每名客戶之信貸限額會定期進行檢討。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

25. 貿易及其他應收款項 (續)

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。

26. 其他按金

於二零一零年三月三十一日之全部結餘乃指，本公司一間非全資附屬公司就透過收購一間於中國成立之實體之全部股本權益，而收購位於中國上海之持作銷售物業所支付之按金。於報告期末，首筆按金326,917,000港元已於年內支付予賣方，餘款1,493,578,000港元則存入香港一間銀行之託管賬戶作保管，且可全數退回，並按現行存款利率計息，而收購事項預期於報告期末起計一年內完成。

董事認為，由於全部款項存入一間獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行或信譽昭著之公司，故結餘之信貸風險並不重大。

交易已於報告期末後完成。詳情載於附註47。

27. 持作買賣之投資

持作買賣之投資 (按公平值) 包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市股本證券 (附註i)	21,676	11,183
非上市股本證券 (附註ii)	161,220	11,794
	182,896	22,977
上市債務證券 (附註iii)	75,206	189,464
	258,102	212,441
合計及報告為：		
已上市		
香港	36,214	61,505
其他地區	60,668	139,142
非上市	161,220	11,794
	258,102	212,441

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

27. 持作買賣之投資 (續)

附註：

- (i) 公平值乃根據不同證券於活躍市場有關可資識別資產之報價而計算。
- (ii) 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定期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贖回價計算。已於截至二零一零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19,230,000港元(二零零九年：94,000港元)。
- (iii) 於二零一零年三月三十一日，上市債務證券之賬面值代表免息債券及以年利率7.30厘至13.00厘(二零零九年：0.25厘至9.38厘)不等計息之固定利率債券。上市債務證券之到期日為二零一零年四月二十六日至二零四九年十二月三十一日(二零零九年：二零一零年七月三十一日至二零一四年三月二十六日)。公平值按市場上可得之市場買盤及賣盤報價而釐定。

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
美元	182,899	73,650
人民幣	—	5,171
新加坡元	9,587	8,235
	192,486	87,056

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

28. 持作出售物業

本集團持作出售物業之賬面值包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
在香港以下列方式持有之持作出售物業：		
長期租賃	179,253	710,294
中期租賃	2,821,544	2,466,254
短期租賃	302,650	374,494
	3,303,447	3,551,042
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	1,420,834	778,790
	4,724,281	4,329,832
分析為：		
按成本	4,724,281	3,377,832
按可變現淨值	—	952,000
	4,724,281	4,329,832

董事認為，全部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41。

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0.01厘至3.80厘（二零零九年：年利率0.02厘至3.70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。

綜合財務報表附註

截至二零一零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 (續)

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
美元	34,641	—

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0.80厘(二零零九年：0.01厘至4.11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銀行結餘及現金之金額載列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
美元	120,205	357,755
英鎊	—	22,452
澳元	3,148	—
新加坡元	755	—
	124,108	380,207

30. 其他應付款項及應計費用

於報告期間完結時之其他應付款項明細如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已收租金及相關按金	62,298	34,767
就銷售持作銷售物業而預收之款項	22,000	—
應計費用	20,566	87,180
其他應付款項	2,161	509
	107,025	122,456

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

31. 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，按每股0.313港元(經調整以反映附註33所界定供股之影響，並可經反攤薄調整)之換股價，隨時將2011年可換股票據兌換為本公司之普通股。

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年可換股票據負債部份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。

於二零零九年三月三十一日，當2011年可換股票據按經調整換股價每股普通股0.313港元全數兌換時，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股本公司之新普通股。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司與若干獨立第三方訂立協議，並完成購回2011年可換股票據，其總賬面值為63,001,000港元，總代價為43,750,000港元，較尚未購回本金額(包括利息)折讓30%，導致購回約19,251,000港元之收益計入本年度之其他收益內。於二零一零年三月三十一日，2011年可換股票據之其餘尚未購回總本金額為70,500,000港元，乃按經調整換股價0.313港元兌換為225,239,614股新股份。截至二零零九年三月三十一日止年度，並無2011年可換股票據獲購回。

截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止兩年度內，並無兌換2011年可換股票據。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

31. 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I)

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I」)。獨立第三方、Lehman Brothers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。

Lehman Brothers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，Lehman Brothers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，相當於本公司當時已發行股本總額約9.35%及10.29%。

2012年可換股票據I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I持有人有權於可換股票據發行之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，按每股0.429港元(經調整以反映附註33所界定供股之影響，並可經反攤薄調整)之換股價，隨時將2012年可換股票據I兌換為本公司之股份。

於發行日後第七日起計第三週年後，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I未償還本金額，另加發行日後第七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I。

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I之本金額之119.38%贖回2012年可換股票據I。

2012年可換股票據I包含兩部份：負債及權益部份。2012年可換股票據I負債部份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。

於二零零九年三月三十一日，當2012年可換股票據I按經調整換股價每股普通股0.429港元全數兌換時，本公司將於2012年可換股票據I之換股權獲行使時，發行合共909,090,909股本公司之新普通股。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

31. 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I) (續)**

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司與若干獨立第三方訂立協議，據此，本公司購回2012年可換股票據I，其總賬面值為355,577,000港元，總代價為250,636,000港元，較尚未購回本金額(包括利息)折讓33%，導致購回約104,941,000港元之收益計入本年度之其他收益內。於二零一零年三月三十一日，2012年可換股票據I之其餘尚未購回總本金額為23,600,000港元，乃按經調整換股價0.429港元兌換為55,011,654股新股份。截至二零零九年三月三十一日止年度，並無2012年可換股票據I獲購回。

截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止兩年度內，並無兌換任何2012年可換股票據I。

二零一二年到期之4厘可換股票據 (2012年可換股票據II)

於二零零九年十一月十六日，本公司與獨立第三方訂立認購協議，據此，其同意認購由本公司發行本金額為78,000,000港元於二零一二年到期之無抵押4厘可換股票據(2012年可換股票據II)。

2012年可換股票據II以年率4厘計息，並於二零一二年十二月二日到期。2012年可換股票據II持有人有權於可換股票據發行之日後第七日起至二零一二年十二月二日前七日(包括該日)止期間，按每股0.25港元(可經反攤薄調整)之換股價，隨時將2012年可換股票據II兌換為本公司之普通股。

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2012年可換股票據II之本金額之123.1%贖回2012年可換股票據II。

2012年可換股票據II包含兩部份：負債及權益部份。2012年可換股票據II負債部份之實際年利率分別為16.84厘。權益部份於「可換股票據股本儲備」下列為股本。

於二零一零年三月三十一日，當2012年可換股票據II按換股價每股普通股0.25港元(可經反攤薄調整)全數兌換時，本公司將於2012年可換股票據II之換股權獲行使時，發行合共312,000,000股本公司之新普通股。

自發行日起至報告期末止，並無兌換任何2012年可換股票據II。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

31. 可換股票據 (續)

可換股票據負債部份於本年度之變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初之賬面值	505,551	475,534
購回2011可換股票據及2012年可換股票據I	(418,578)	—
發行2012年可換股票據II	67,332	—
利息費用	16,578	39,811
已付利息	(1,944)	(9,794)
年終之賬面值	168,939	505,551
按呈報目的分析為：		
流動負債	1,975	3,293
非流動負債	166,964	502,258
	168,939	505,551

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

32. 銀行及其他借貸

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有抵押銀行借貸	3,739,128	2,511,218
有抵押其他借貸	—	352,877
	3,739,128	2,864,095
銀行及其他借貸：		
一年內	896,689	890,973
一年以上，但不超過兩年	208,034	143,678
兩年以上，但不超過三年	277,838	158,099
三年以上，但不超過四年	300,837	204,849
四年以上，但不超過五年	1,129,158	261,688
五年以上	926,572	1,204,808
	3,739,128	2,864,095
減：流動負債下顯示之一年內應付金額	(896,689)	(890,973)
	2,842,439	1,973,122

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41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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	117,000	120,000

於二零零九年三月三十一日，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出現變動，導致上述貸款於二零零九年三月三十一日被重列為流動。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。有關銀行借貸於二零一零年三月三十一日之結餘163,767,000港元因而已列為非流動。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

32. 銀行及其他借貸 (續)

銀行借貸按浮動利率計息，年利率為銀行同業拆息加0.5厘至6.5厘（二零零九年：銀行同業拆息加0.6厘至6.5厘）及經公佈之中國人民銀行借貸利率（視何者適用）。二零一零年三月三十一日，實際年利率介乎0.6厘至5.9厘（二零零九年：年利率介0.7厘至6.1厘），與銀行貸款的訂約利率相同，利率於每六個月重訂。

截至二零零九年三月三十一日止年度，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。實際利率範圍為年率7.4厘至10.9厘。

於二零零九年三月三十一日，全數其他借貸乃由Lehman Brothers墊付，其正在清盤中。該筆貸款原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，本集團已以總代價236,500,000港元從Lehman Brothers購回該筆貸款處連應計利息。詳情載於附註9(ii)。

33. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.008港元之普通股		
法定：		
於二零零八年四月一日、二零零九年及 二零一零年三月三十一日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零零八年四月一日	4,944,363,500	39,555
購回及註銷之股份(附註i)	(3,800,000)	(30)
於二零零九年三月三十一日	4,940,563,500	39,525
根據供股發行股份(附註ii)	2,223,253,574	17,786
發行股份(附註iii)	1,000,000,000	8,000
於二零一零年三月三十一日	8,163,817,074	65,311

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

33. 股本 (續)

附註：

- (i) 截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司並無購回之本身股份。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司於聯交所購回之本身股份如下：

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

上述股份於購回時註銷。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於兩個年度內概無買賣或購回本公司任何上市證券。

- (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165,540,000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。
- (iii) 於二零零九年八月二十七日，本公司與一獨立配售代理（「配售代理」）訂立配售協議，據此，本公司委任配售代理按每股配售股份0.245港元之價格配售1,000,000,000股每股面值0.8港仙之普通股（「配售股份」）。所得款項淨額約240,436,000港元將作為本公司之一般營運資金及可能出現之投資機會。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

34. 衍生金融工具

	負債	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利率上下限合約	9,194	6,657

於二零一零年及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2.0%

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報告期末之使用估值基準而達致，該估值乃參照結算日、結算價及利率等市場數據而釐定。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃(續)**二零零一年計劃(續)**

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

截至二零一零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。

於二零零九年及二零一零年三月三十一日，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，分別相等於本公司於二零一零年三月三十一日已發行股本之0.8%(二零零九年：1.1%)及3.6%(二零零九年：4.7%)。

下表披露於截至二零一零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所界定及載列之供股之影響(定義見附註33)：

購股權 計劃類別	授出日期	調整 行使價 港元	行使期	於二零零八年	年內授出/ 行使/失效	於二零一零年	
				四月一日及 二零零九年 四月一日 尚未行使之 購股權數目		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 二零一一年六月十二日	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 二零一二年八月二十五日	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 二零一一年六月十二日	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 二零一二年八月二十五日	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 二零一二年八月二十五日	44,320,500	—	44,320,500
董事總計					113,729,569	—	113,729,569

綜合財務報表附註

截至二零一零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	調整 行使價 港元	行使期	於二零零八年 四月一日及 二零零九年 四月一日 尚未行使之 購股權數目	年內授出/ 行使/失效	於二零一零年 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 二零一一年六月十二日	39,453,159	—	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 至二零一二年八月二十五日	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 二零一二年八月二十五日	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 二零一二年八月二十五日	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 二零一二年八月二十五日	50,652,000	—	50,652,000
僱員及顧問總計				251,558,409	—	251,558,409
合計				365,287,978	—	365,287,978
於二零零九年及 二零一零年 三月三十一日 可予行使						365,287,978

截至二零一零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1,227,000港元(二零零九年：2,327,000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31所披露之可換股票據及附註32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

截至二零一零年三月三十一日止年度

37. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	二零一零年 千港元	二零零九年 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	258,102	212,441
可換股票據內含換股權	3,750	3,041
	261,852	215,482
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	10,375	6,048
收購物業、廠房及設備已付按金	—	5,742
收購持作出售物業已付按金	48,000	—
其他按金	1,820,495	—
應收一間附屬公司一名非控股股東款項	25	3,440
應收共同控制實體款項	5,818	26,711
應收聯營公司款項	99,873	63,738
已抵押銀行存款	35,183	8,375
銀行結餘及現金	581,745	1,197,978
	2,601,514	1,312,032
可供出售之金融資產		
可供出售之投資	29,142	24,669
金融負債		
按攤銷成本		
其他應付款項	81,364	33,444
應付附屬公司非控股股東款項	299,128	9,641
應付共同控制實體款項	5,078	4,759
應付一間聯營公司款項	2,000	2,000
可換股票據	168,939	505,551
銀行及其他借貸	3,739,128	2,864,095
	4,295,637	3,419,490
衍生金融工具	9,194	6,657

綜合財務報表附註

截至二零一零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、收購物業、廠房及設備已付按金、收購持作出售物業已付按金、其他按金、應收一間附屬公司一名非控股股東、共同控制實體及聯營公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、可供出售之投資、可換股票據附帶之換股權、其他應付款項、附屬公司非控股股東、共同控制實體及一間聯營公司款項、可換股票據、銀行及其他借貸及衍生金融工具。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、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新加坡元、英鎊、港元及澳元之風險。

本集團於報告期末以外幣列值之資產及負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
美元	154,846	357,755	—	—
新加坡元	755	—	(2,000)	(2,000)
英鎊	—	22,452	—	—
澳元	3,148	—	—	—
港元	—	—	(117,000)	(120,000)

綜合財務報表附註

截至二零一零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)

貨幣風險敏感度分析

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% (二零零九年：5%) 的影響。5% (二零零九年：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% (二零零九年：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% (二零零九年：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% (二零零九年：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。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利	4,837	4,156

管理層認為，由於年底時候之風險承擔度並無反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有外匯風險並無代表性。

(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)、持作買賣投資、本公司發行之可換股票據負債及衍生金融工具承受公平值利率風險 (分別載於附註19、27、31及34)。

綜合財務報表附註

截至二零一零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)

(ii) 利率風險 (續)

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32)。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。

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報告期末之未償還負債額於全年內仍未償還。10基點(二零零九年：10基點)(就抵押銀行存款及結餘而言)及50基點(二零零九年：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(二零零九年：10或50基點)(倘適用)，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度溢利將減少/增加6,927,000港元(二零零九年：減少/增加11,958,000港元)。

由於對本集團兩年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減少，主要由於在二零一零年三月三十一日，浮動利率之已抵押銀行存款結餘減少及銀行借款增加所致。管理層認為，由於年底時候之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有利率風險並無代表性。

綜合財務報表附註

截至二零一零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)

(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。管理層認為，概無通過可換股票據內含換股權產生任何重大股本及其他價格風險。此外，本集團已委任特別團隊監察價格風險及會考慮於有需要時對沖所承受之風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期末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% (二零零九年：5%)，則截至二零一零年三月三十一日止年度之溢利將由於本集團直接持作買賣股本證券或通過投資基金及衍生金融工具之公平值變動而增加／減少7,636,000港元 (二零零九年：增加／減少959,000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% (二零零九年：5%)，則截至二零一零年三月三十一日止年度之溢利將增加／減少3,140,000港元 (二零零九年：增加／減少7,910,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一零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)

信貸風險

於二零一零年三月三十一日，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：

- 在綜合財務狀況表列賬之各有關金融資產之賬面值；及
- 就本集團發行附註40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，本集團檢討每個報告期末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。

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釐定並按於報告期末各信貸質素評級之債券之公平值佔上市債務證券之總公平值之百分比分析，分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
Aa2至A3	9.0	52.2
Baa1	11.4	—
Baa2	3.5	5.1
Ba3	44.0	10.8
未評級	32.1	31.9
	100.0	100.0

綜合財務報表附註

截至二零一零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)

信貸風險 (續)

重大集中之信貸風險

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。

因為皆由股份於聯交所上市之知名公司所發行，故投資非上市債務證券之信貸風險有限。

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% (二零零九年：100%) 乃應收一間共同控制實體 (二零零九年：兩間) 之款項及應收聯營公司款項中有100% (二零零九年：100%) 乃應收兩間聯營公司 (二零零九年：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，償還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，佔本集團於二零一零年及二零零九年三月三十一日有關金融資產逾90%。

流動資金風險

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 (根據約定還款期)。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。在利息流為浮動利率之前提下，未折現數額乃以報告期末之利率基準得出。

綜合財務報表附註

截至二零一零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)

此外，下表詳列本集團衍生金融工具之流動資金分析。下表反映出以淨基準結算之衍生工具計算之未折現合約現金淨值(流入)及流出。應付款項不固定時，披露之金額已參照於報告期末之收益曲線所示之預計利率釐定。管理層認為，該合約期限之本集團衍生金融工具之流動資金分析根據合約到期日編製，合約到期日對衍生工具現金流之時間掌握而言乃屬必要。

	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	未折現 於二零一零年 現金流量 三月三十一日	
								總額 千港元	總賬面值 千港元
二零一零年									
其他應付款項	—	81,364	—	—	—	—	—	81,364	81,364
應付附屬公司 非控股股東款項	—	299,128	—	—	—	—	—	299,128	299,128
應付共同控制 實體款項	—	5,078	—	—	—	—	—	5,078	5,078
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i)	1.5/2.0/4.0	—	—	4,650	82,200	127,573	—	214,423	168,939
銀行借貸	1.06	—	—	901,442	210,238	1,725,936	936,393	3,774,009	3,739,128
		387,570	—	906,092	292,438	1,853,509	936,393	4,376,002	4,295,637
財務擔保合同(附註ii)	—	—	—	84,800	—	—	—	84,800	—
衍生金融工具									
— 淨結算額	—	—	—	—	—	9,194	—	9,194	9,194

綜合財務報表附註

截至二零二零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	未折現	於二零二零九年
								現金流量 總額	三月三十一日 總賬面值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零二零九年									
其他應付款項	—	33,444	—	—	—	—	—	33,444	33,444
應付附屬公司									
非控股股東款項	—	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i)	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	3,419,490
財務擔保合同(附註ii)	—	—	—	189,800	—	—	—	189,800	—
衍生金融工具									
— 淨結算額	—	—	—	—	—	6,657	—	6,657	6,657

附註：

- (i) 此根據到期時之贖回責任合約條款作分類，假設尚未被贖回或兌換可換股票據。
- (ii) 此金額乃按財務擔保合同所指到期時償還擔保額之約定期限分類。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

計入上述財務擔保合約之金額，乃擔保之對手方提出申索時，本集團根據安排可取得用作償還全數擔保金額之最高金額。根據報告期末之預期，本集團認為很大可能毋須根據安排支付款項。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索之可能性而有變，而提出申索之可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損之可能性。

倘浮息與該等於報告期末釐定之估算利率出現差異，計入上述浮息銀行借貸之金額將會變動。

(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；
- 公平值乃按於報告期末之使用衍生金融工具(附註34)基準而釐定，該估值乃參照結算日、結算價及利率等市場數據而釐定；
- 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釐定；及
- 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

37. 金融工具 (續)

(d) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，乃根據公平值可觀察程度分為級別一至三。

- 級別一公平值計量由相同資產在活躍市場之報價(未經調整)得出(「級別一計量」)；
- 級別二公平值計量由級別一所載報價以外之可觀察資產或負債數據直接(即價格)或間接(即源自價格)得出(「級別二計量」)；及
- 級別三公平值計量由包括並非以可觀察市場數據(不可觀察數據)為基準之資產或負債數據之估值技術得出。

	級別一計量 千港元	級別二計量 千港元	總計 千港元
金融資產			
持作買賣之投資			
— 上市股本證券	21,676	—	21,676
— 非上市股本證券	—	161,220	161,220
— 上市債務證券	75,206	—	75,206
	96,882	161,220	258,102
可供出售之投資／可換股票據 之換股權			
— 非上市債務證券	—	27,887	27,887
	96,882	189,107	285,989
金融負債			
衍生金融工具	—	9,194	9,194

於本年度，級別一及級別二公平值計量之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

38. 通過收購附屬公司購入資產／增購一間附屬公司權益

截至二零一零年三月三十一日止年度

(i) 購入資產

於二零零九年十月二十八日，本集團透過以38,318,000港元之現金代價淨額購入Winner Ever及其全資附屬公司龍丰有限公司已發行股本其餘50%權益。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購入資產。

在交易中收購之資產淨值如下：

	千港元
收購資產淨值：	
持作出售物業	241,321
銀行結餘及現金	638
應付直接控股公司款項	(30,823)
銀行及其他借貸	(147,100)
	64,036
減：一間共同控制實體權益 — 收購前持有之權益	(25,718)
	38,318
按下列方式支付總代價：	
現金	38,318
收購產生之淨現金流入：	
已支付現金代價	(38,318)
購入之銀行結餘及現金	638
	(37,680)

(ii) 增購一間附屬公司之權益

於二零零九年七月二日，本集團以現金代價13,950,000港元，購入雷富房地產(上海)有限公司已發行股本中其餘24%股權，雷富房地產(上海)有限公司所持有之主要資產為持作出售物業。購入24%股權被視為收購資產，而所增購權益應佔淨資產之賬面值超過現金代價付金額已於持作出售物業中調整。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

39. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團有關辦公室物業之最低租賃款項約為161,000港元。

截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度，本集團並無不可撤銷經營租約下之未來最低租賃款項之承擔。

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189,602,000港元(二零零九年：143,249,000港元)。若干物業租戶已承諾於未來兩至三年續租。

於報告期末，本集團與其租戶就以下未來最低租賃款項訂立合約：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	139,311	93,487
第二至第五年(包括首尾兩年)	157,933	85,761
五年以上	24,536	—
	321,780	179,248

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

截至二零一零年三月三十一日止年度

40. 或然負債

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之公司擔保一間：		
共同控制實體	—	105,000
聯營公司	84,800	84,800
	84,800	189,800
由下列人士動用：		
共同控制實體	—	68,100
聯營公司	59,050	50,650
	59,050	118,750

董事於各申報期末時評估共同控制實體及聯營公司之違約風險，認為風險並不重大，且對方有可能不會申索任何保證金額。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應計費用及其他應付款項內包括給予 下列一間人士之財務擔保合約有關之遞延收入：		
共同控制實體	—	5
聯營公司	43	465
	43	470

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

41. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸之擔保：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業、廠房及設備	1,951	2,039
預付租賃款項	88,275	90,661
持作出售物業	4,622,741	4,264,816
銀行存款	35,183	8,375
	4,748,150	4,365,891

42. 資本承擔

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有關收購物業、廠房及設備已訂約而 未於綜合財務報表撥備資本開支	—	22,970

43. 退休福利計劃

本集團根據二零零零年十二月強制性公積金條例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1,004,000港元（二零零九年：1,168,000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

截至二零一零年三月三十一日止年度

44. 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	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
宏信	本集團已收安排費	—	3,000

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。

(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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期福利	21,681	12,094
退休福利	441	511
股份支付之款項	1,227	2,327
	23,349	14,932

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

截至二零一零年三月三十一日止年度

45. 本公司之財務狀況表資料

本公司於二零一零年及二零零九年三月三十一日之資產負債表資料如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產總值	3,638,716	3,197,952
負債總額	(486,046)	(734,680)
	3,152,670	2,463,272
股本	65,311	39,525
儲備(附註)	3,087,359	2,423,747
	3,152,670	2,463,272

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
於二零零八年四月一日	841,269	341	55,811	338,410	2,967	606,680	1,845,478
本年度溢利及其他全面收入總額	—	—	—	—	—	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)
確認作分派之股息	—	—	—	—	—	(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
本年度溢利及其他全面收入總額	—	—	—	—	—	289,047	289,047
根據供股發行股份	155,628	—	—	—	—	—	155,628
發行股份	237,000	—	—	—	—	—	237,000
發行股份應佔交易成本	(12,438)	—	—	—	—	—	(12,438)
購回部份可換股票據之變現部份	—	—	(45,306)	—	—	45,306	—
確認可換股票據之權益部份	—	—	10,668	—	—	—	10,668
確認可換股票據之權益部份	—	—	(1,760)	—	—	—	(1,760)
產生之遞延稅項	—	—	(1,760)	—	—	—	(1,760)
確認以權益結算並以股份支付款項	—	—	—	—	1,227	—	1,227
確認為分派之股息	—	—	—	—	—	(15,760)	(15,760)
於二零一零年三月三十一日	1,221,459	371	19,413	338,410	6,521	1,501,185	3,087,359

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

46. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零一零年及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
			直接		間接		
			二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	
			%	%	%	%	
翹運有限公司	香港	1港元	—	—	100	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
資地置業(上海) 有限公司(附註i)	中國	註冊及繳足資本 人民幣300,000,000元	—	—	100	—	持有物業
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	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

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

46. 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
			直接		間接		
			二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	
			%	%	%	%	
雷富房地產(上海) 有限公司(附註i)	中國	註冊及繳足資本 46,138,000美元	—	—	100	76	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
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
龍丰有限公司 (「龍丰」)(附註ii)	香港	2港元	—	—	100	—	持有物業及 租賃物業
Upper City Limited	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	持有物業及 租賃物業
佰泰有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及 租賃物業
Well Clever International Limited	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	銷售證券及 投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

46. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

附註：

- (i) 資地置業(上海)有限公司及雷富房地產(上海)有限公司乃於中國成立之外商獨資企業。
- (ii) 如附註38所載列，龍丰於本集團於二零零九年十月收購於Winner Ever已發行股本之剩餘50%權益後成為一間附屬公司。於二零零九年三月三十一日，龍丰為本集團之一間共同控制實體。

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。

47. 報告期末後事項**收購附屬公司**

於二零一零年四月一日，本集團完成透過一間本集團於交易日期擁有70%權益之非全資附屬公司以代價1,820,495,000港元收購上海新茂房地產開發有限公司之全部股本權益。因該收購不符合業務合併之定義，故被計作於截至二零一一年三月三十一日止財政年度內之一項資產收購。本集團正釐定該宗交易之財務影響。

財務概要

本集團於截至二零一零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	二零一零年 千港元
收益	371,638	101,558	402,534	669,426	1,447,907
除稅前溢利	159,485	321,293	242,573	80,984	566,750
稅項					
— 即期及遞延稅項	(18,146)	(42,681)	(27,316)	(17,861)	(21,765)
— 因出售附屬公司而撥回遞延稅項	—	—	98,529	—	—
本年度溢利	141,339	278,612	313,786	63,123	544,985
應佔：					
本公司擁有人	140,283	276,644	325,369	62,373	546,271
非控股股東權益	1,056	1,968	(11,583)	750	(1,286)
	141,339	278,612	313,786	63,123	544,985

(b) 資產與負債

	於三月三十一日				
	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	二零一零年 千港元
資產總值	1,621,026	3,600,824	5,164,404	6,059,559	7,789,858
負債總額	408,882	1,498,802	2,643,449	3,551,025	4,376,249
	1,212,144	2,102,022	2,520,955	2,508,534	3,413,609
本公司擁有人應佔股權	1,211,088	2,102,022	2,477,795	2,469,771	3,413,435
非控股股東權益	1,056	—	43,160	38,763	174
	1,212,144	2,102,022	2,520,955	2,508,534	3,413,609

本集團所持物業表

於二零一零年三月三十一日

主要物業

本集團於二零一零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至503室、6樓至10樓、12樓至14樓、1506-1508室、17樓至24樓及105個停車位	商業	100%	不適用	289,186
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
香港中環德輔道中288號易通商業大廈	商業	100%	不適用	42,602
香港九龍漢口道14至16號模漢大廈	商業	100%	不適用	39,958
香港九龍亞士厘道21號地下	商業	100%	不適用	1,280
香港跑馬地藍塘道45號	住宅	90%	不適用	37,014
九龍尖沙咀厚福街8號	商業	100%	3,363	44,702
香港夏慤道12號美國銀行中心32樓A3 10號及11號辦公室	商業	100%	不適用	2,867
(ii) 中國				
中國上海虹口區四川北路1318號	商業	100%	不適用	612,030
中國上海靜安區吳江路168/169號及石門一路333弄1號	商業	100%	不適用	122,444