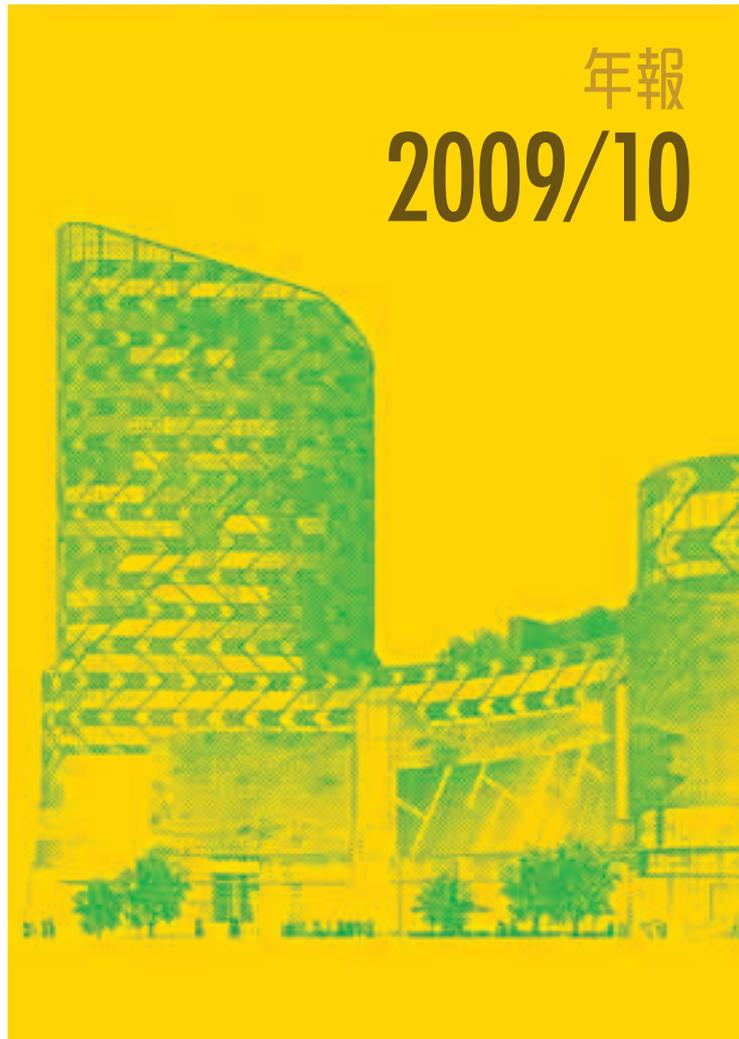




HENRY GROUP
OLDINGS LIMITED
鎮科集團控股有限公司



2	公司資料
3	主席報告書
5	物業項目組合
6	管理層討論及分析
9	董事會報告
20	董事及高級管理層簡歷
23	企業管治報告
28	獨立核數師報告
30	綜合全面收入表
31	綜合財務狀況表
33	財務狀況表
34	綜合權益變動表
36	綜合現金流量表
38	綜合財務報表附註
98	五年財務概要
100	本集團持有之物業表



董事會

執行董事

吳鎮科先生(主席)
吳毅先生(副主席兼行政總裁)
李文憲先生(於二零零九年九月二日退任)
李均怡先生
(委任於二零一零年四月一日起生效)

非執行董事

麥華池先生

獨立非執行董事

伍海于先生
(於二零一零年二月十九日辭任)
曾國鳴先生
(於二零一零年二月十九日辭任)
李傑之先生
朱德森先生
(委任於二零一零年二月十九日起生效)
陳錦文先生
(委任於二零一零年二月十九日起生效)

公司秘書

李沛霖先生

授權代表

李均怡先生
李沛霖先生

審核委員會

李傑之先生(委員會主席)
麥華池先生
伍海于先生
(於二零一零年二月十九日辭任)
陳錦文先生
(委任於二零一零年二月十九日起生效)

薪酬委員會

李傑之先生(委員會主席)
麥華池先生
曾國鳴先生
(於二零一零年二月十九日辭任)
朱德森先生
(委任於二零一零年二月十九日起生效)

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

核數師

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師

主要營業地點

香港
英皇道979號
太古坊
康橋大廈11樓

主要往來銀行

香港
香港上海滙豐銀行有限公司
大新銀行有限公司

中國大陸

上海銀行

法律顧問

香港法律：
張秀儀、唐匯棟、羅凱栢律師行

中國法律：
金杜律師事務所

百慕達法律：
Conyers Dill & Pearman

財務顧問

華富嘉洛企業融資有限公司

股份過戶登記總處

Butterfield Corporate Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網站

www.henrygroup.hk

投資及傳媒關係

縱橫財經公關顧問有限公司

股份代號

859

各位股東：

本人謹代表董事會謹此呈報鎮科集團控股有限公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一零年三月三十一日止年度之年度報告。

業務回顧

香港的銀座式物業組合

渣甸中心，銅鑼灣渣甸街(擁有100%權益)

渣甸中心乃位處銅鑼灣心臟地段，提供優質餐飲及生活時尚服務的銀座式建築物。於年內，來自渣甸中心的租金收入約20,923,000港元，較上年同期約19,310,000港元增加8.4%。渣甸中心的出租率高企，平均接近90%。渣甸中心為本集團提供穩定的經常性收入，佔本集團年內之營業額約61.5%。本集團將會透過重新出租及保留優質租戶從而優化其租戶組合。

駱克駁，銅鑼灣駱克道(擁有100%權益)

於年內，該棟新落成擁有獨有複式零售樓層的24層高高檔時尚銀座式商廈，貢獻穩定收益約9,592,000港元並於二零一零年六月份達至90%的滿意出租率。駱克駁之盈利能力將於截至二零一一年三月三十一日止之財政年度獲更充分反映。根據本集團經營銀座式商廈之成功佳績，本集團深信駱克駁將廣受市場歡迎。

終止投資50/50之合營項目 — 尖沙咀厚福街8號

誠如二零零九年十月所公佈，本集團與共同擁有人訂立一份買賣協議，據此，本集團透過出售其於共同控制實體之所有權益從而出售其於厚福街8號發展項目之50%權益(「出售事項」)。董事認為出售事項(已於二零零九年十一月完成)為本集團按合理價格變現其投資及進一步減低預付投資成本及經營開支的最佳機遇。根據代價及本集團於項目之投資之未經審核賬面總值，出售事項已為本集團確認約15,600,000港元之一次性收益。出售事項之所得款項已保留作本集團之一般營運資金。有關出售事項之詳情，請參閱本公司日期為二零零九年十月二十七日之通函。

於中國內地擴充

上海靜安區愚園路68號項目(擁有30%權益)

在中國大陸方面，本集團於上海之合營發展項目標誌著本集團進軍日益蓬勃之中國大陸市場之里程碑。本集團間接擁有此項目30%之有效實益權益，其餘權益則由美國一家信譽昭著的房地產基金(25%)及一名富有中國市場經驗的房地產投資者(45%)持有。本集團於此發展項目扮演領導角色，同時亦擔任項目經理。

該在建中投資物業佔地面積約11,400平方米，總規劃建築面積約79,000平方米，並將發展為樓高19層，另加三層地庫(附設停車場)之綜合購物大樓，其中亦設有靜安寺交通樞紐(「靜安寺交通樞紐」)，此乃其中一項世博會交通配套工程。

承蒙上海市市政局鼎力支持，靜安寺交通樞紐及其地下隧道直接通往地鐵站出口之工程已經如期竣工。本集團已移交該靜安寺交通樞紐之使用權予政府，並於二零一零年四月起投入服務，以配合二零一零年上海世界博覽會的展開。地庫及上層建築物之建造工程則正在進行中。整個發展項目預計將於二零一二年年初前完成及準備投入營運。

憑藉由貝諾建築設計公司設計之非凡外觀，該項位處優越地段之項目勢將成為多元化的「必到」購物熱點，以迎合上海市民不斷提升的生活品味，而多個知名零售品牌已表示有意租用此綜合購物大樓之舖位。

展望

由於中國政府的大規模刺激措施及積極銀行借貸有助刺激不同行業的流動資金，市場氛圍及經濟於本年大幅反彈。由於國內零售消費表現強勁，加上中國政府持續採取優惠的財政及貨幣政策，房地產市場預期可以持續回升。中國大陸之持續增長將繼續為香港經濟帶來支持。董事會對兩地房地產市場之長遠發展表示樂觀。

展望將來，本集團將會繼續物色獲利良機及發掘適合複製本集團成功業務模式的新項目，以為本公司股東帶來可觀的回報。

致謝

董事會藉此機會感謝伍海于先生及曾國鳴先生在擔任獨立非執行董事時付出之努力及對本集團作出之寶貴貢獻，並熱烈歡迎陳錦文先生及朱德森先生加盟本公司擔任獨立非執行董事。

董事會亦同時歡迎經驗豐富的測量師李均怡先生加盟本公司擔任執行董事。李先生擁有豐富管理經驗，亦對香港及大中華之物業市場擁有深厚專業知識。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝全體員工所作出的承擔及奉獻。本人亦感謝本公司之股東、忠實租戶、主要往來銀行及合營企業夥伴於過去一年的鼎力支持。

主席

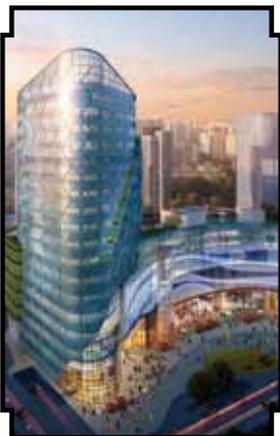
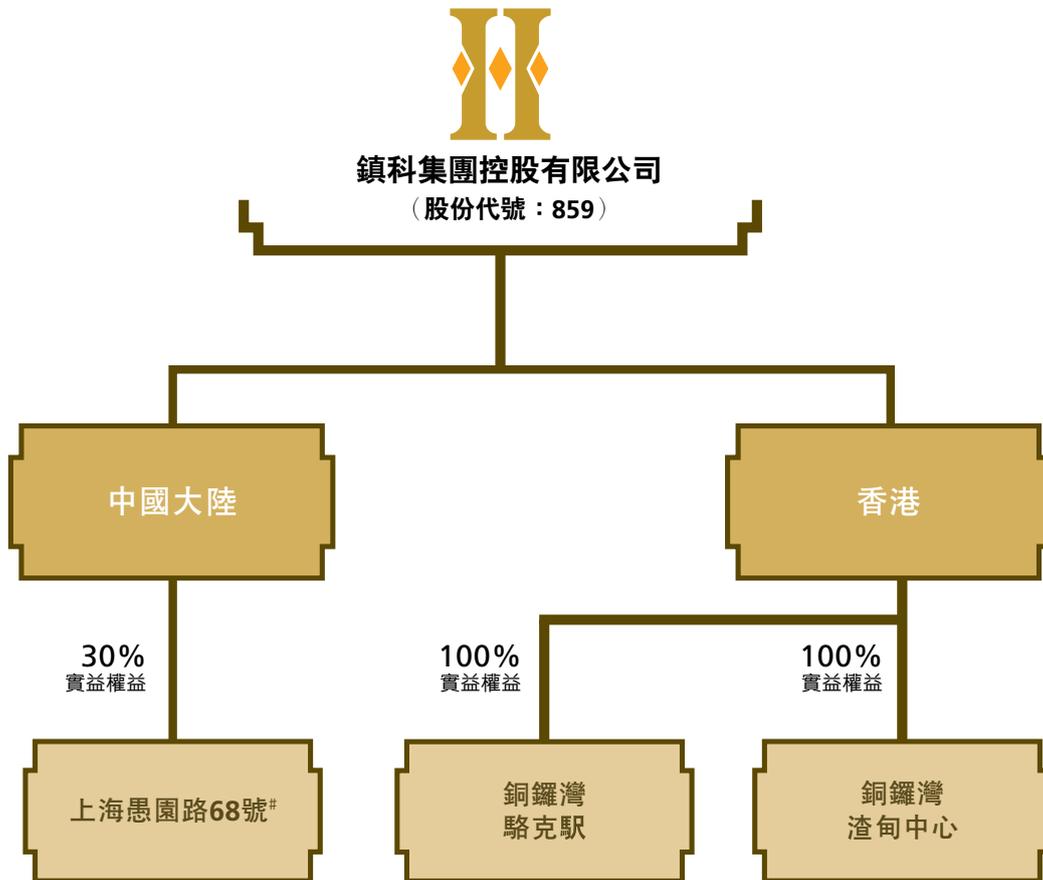
吳鎮科

香港，二零一零年七月二十日



物業項目組合

下表載列本集團於本報告日期之物業項目組合。



在建中項目將於二零一二年初竣工。

財務回顧

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約34,023,000港元，較去年增加31.4%。有關增長主要是由於年內作租賃之投資物業駱克駟落成啓用所貢獻額外收益而產生。

本公司擁有人應佔年度溢利約39,695,000港元，轉虧為盈相對往年約118,469,000港元之虧損。這主要是因為受惠於香港物業市場復甦之重估投資物業錄得公平值收益所致。

僱員成本及經營開支之增加主要是由於為配合在建中投資物業於中國大陸之逐步發展而擴張之人力資源及因而產生之開辦成本所致。

出售共同控制實體收益主要由於終止投資於尖沙咀之50/50合營發展項目。

倘不計及重估投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)及應佔30%在建中投資物業之減值虧損合併影響，本集團將錄得本公司擁有人年度應佔虧損約16,825,000港元(二零零九年：虧損35,163,000港元)。

董事會不建議派發本年度之股息(二零零九年：零港元)。

流動資金及財務資源

於年內，本集團以內部財務資源、股東貸款、應付少數股東款項、可換股票據及銀行融資撥付營運資金。本集團亦合共有已承擔之未提取循環貸款融通約70,000,000港元。董事會認為，經考慮此等備用資源，本集團擁有充裕財務資源應付其承擔、資本開支及營運資金需求。

於二零一零年三月三十一日，本集團之銀行借款約902,833,000港元(二零零九年：689,378,000港元)。現金及銀行結餘約124,990,000港元(二零零九年：192,509,000港元(包括已抵押存款))。銀行借款增加主要是為融資中國大陸之在建中投資物業提供資金所致。

儘管本集團之銀行借貸按現行市場之浮動利率計息，本集團已與一家銀行訂立名義總額為240,000,000港元之港元利率掉期安排，以減低利率上升風險。

管理層討論及分析

本集團於二零一零年三月三十一日之銀行借貸概述如下：

銀行貸款貨幣	總額 百萬港元	超過一年但於		超過兩年但於	
		一年內到期 百萬港元	兩年內到期 百萬港元	五年內到期 百萬港元	於五年後到期 百萬港元
人民幣	323.5	—	—	62.7	260.8
港元	579.3	2.8	2.8	37.6	536.1
	902.8	2.8	2.8	100.3	796.9

本集團之資產負債比率(以負債總額除資產總值)由二零零九年之63.9%微升至二零一零年之65.8%。

於二零一零年三月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值約698,367,000港元(二零零九年：651,197,000港元)，較去年增加約47,170,000港元或7.2%。按於二零一零年三月三十一日之已發行普通股總數636,376,710股計算，每股資產淨值約1.09港元(二零零九年：1.02港元)。

集團資產抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團已抵押以下各項：

- 就數間銀行授予其附屬公司約650,000,000港元的一般銀行信貸(包括未動用的循環信貸70,000,000港元)作為部分抵押之香港投資物業；及
- 就一間位於中國的銀行授予其附屬公司約人民幣710,000,000元的一般銀行信貸作為抵押之中國在建中投資物業以滿足當地資本支出需要。於二零一零年三月三十一日，該附屬公司已動用約人民幣284,000,000元(二零零九年：人民幣92,000,000元)。

或然負債／財務擔保

於報告期結束時，本公司就授予旗下若干附屬公司之信貸融資向數間銀行作出企業擔保約700,000,000港元(二零零九年：637,000,000港元)。由於所作擔保之公平值不能可靠計量，故本公司並無就所作擔保確認任何負債。

資本承擔

於報告期結束時並無於綜合財務報表作出撥備之未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
在建中投資物業之建造成本		
已訂約	201,575	281,219
已授權但未訂約	—	—
	201,575	281,219

除上述者外，本集團於年度結束之時並無任何重大承擔。

重大投資、主要收購及出售

除綜合財務報表附註18所述之出售外，本集團於回顧年內並無任何重大投資、主要收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，本集團於香港及中國內地聘有約31名僱員。各僱員之薪酬乃根據其資歷、表現及經驗而釐定，本集團亦提供醫療保險及強制性公積金計劃供款等其他福利。本公司於二零零三年九月三日採納購股權計劃，讓董事向僱員及董事授出購股權作為獎勵。

董事會報告

本公司董事會(「董事會」)謹此欣然提呈其截至二零一零年三月三十一日止年度之年報及本集團經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司及共同控制實體之主要業務載於本年報第95至97頁及第69至70頁之綜合財務報表附註40及18。

業績及分派

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之業績以及本集團及本公司於該日之財政狀況乃分別載於本年報第30至97頁之綜合財務報表內。

本年度並無宣派中期股息，董事會亦不建議派付本年度之末期股息。

儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動詳情分別載於本年報第34至35頁及第80至81頁。

投資物業

本集團截至二零一零年三月三十一日之投資物業已由獨立專業物業估值師按公開市場價值基準進行重估。本集團之投資物業於年內的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

物業、廠房及設備

年內，本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

資本化利息

年內，約55,000,000港元之利息已資本化於本集團之在建中投資物業項目。

股本

年內，本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註26。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第98至99頁。

董事會

於本年度內至本年報日期止期間之董事如下：

執行董事

吳鎮科先生(主席)

吳毅先生(副主席兼行政總裁)

李文憲先生(於二零零九年九月二日退任)

李均怡先生(委任於二零一零年四月一日起生效)

非執行董事

麥華池先生

獨立非執行董事

李傑之先生

伍海于先生(於二零一零年二月十九日辭任)

曾國鳴先生(於二零一零年二月十九日辭任)

朱德森先生(委任於二零一零年二月十九日起生效)

陳錦文先生(委任於二零一零年二月十九日起生效)

根據本公司細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，吳鎮科先生、李均怡先生、麥華池先生、陳錦文先生、李傑之先生及朱德森先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格並願意重選連任。

董事及高級管理人員之簡歷詳情

董事及高級管理人員截至本報告日期之簡歷詳情載於本年報第20至22頁。

董事服務合約

除李均怡先生與本公司訂立一份為期兩年的服務合約外，擬於應屆股東週年大會膺選連任之任何董事，概無與本公司訂有本公司不得於一年內在無不支付補償(法定補償除外)之情況下終止之服務合約。

董事於重大合約之權益

關連交易及關連人士交易之詳情分別載於本年報第12至13頁及第87至89頁。

除上述披露者外，於年終或年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂有任何董事直接或間接從中擁有重大權益之重大合約。

董事於競爭性業務之利益

於年內及截至本報告日期止，按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定，下列董事（獨立非執行董事除外）被視為於足以對本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務（「競爭性業務」）中擁有利益，詳情如下：

姓名／公司	競爭性實體	權益性質	競爭業務
吳鎮科先生（「吳先生」，董事）及其聯繫人士	吳先生及其家族所擁有之若干私人公司	股東／董事	商業物業發展及投資
吳毅先生（董事）及其聯繫人士	吳毅先生及其家族所擁有之若干私人公司	股東／董事	商業物業發展及投資

由於本公司董事會之運作乃獨立於由吳先生及吳毅先生擁有之競爭性實體之董事會，且本公司之獨立非執行董事將協助監督本集團之運營，因而本集團能夠獨立於競爭性業務並在公平的前提下經營其業務。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔總營業額佔本集團總營業額約42.5%，而本集團最大客戶則佔本集團總營業額約17.6%。

由於本集團主要業務之性質，本集團並無主要供應商。

概無董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東，在上述主要客戶或供應商中擁有任何權益。

關連交易及持續關連交易

年內，本集團進行了下列上市規則之關連交易：

獲豁免獨立股東批准之關連交易

- (a) 於二零零七年九月二十八日，本公司之全資附屬公司鎮科集團管理有限公司（「鎮科集團管理」）與華匯物業顧問有限公司（「華匯」）訂立一份貸款協議（「貸款協議」），據此，鎮科集團管理同意按年息7.3厘向華匯貸款3,000,000港元，須於發出7日之事先書面通知催繳時償還。於二零一零年三月三十一日，尚未償還之本金約2,580,000港元。

根據上市規則第14A.13(2)(a)(i)及14A.66(2)條，貸款協議構成本公司之財務支援關連交易，因此獲豁免遵守獨立股東批准之規定，但須遵守上市規則第14A.45及14A.46條所載之申報及公告規定。有關貸款協議之詳情，請參閱本公司於二零零七年十月二日刊發之公佈。

- (b) 弘飛企業有限公司（「弘飛」）乃一間非全資附屬公司與Noble Sino Profits Limited（「Noble Sino」，一間由鍾待昭先生（若干附屬公司之董事及一名少數股東之控股股東）所控制的公司）於二零零八年三月二十五日訂立顧問協議（「協議」）。根據協議，Noble Sino同意提供策略性及戰略性建議，以為上海發展項目取得最大經濟效益。根據協議之費用包括(i)已向Noble Sino支付的一次性聘用費1,750,000港元；及(ii)從二零零八年四月開始至二零零九年九月三十日屆滿之顧問協議有效期間各曆月結束時每月應付的顧問費250,000港元。

根據上市規則，協議構成本公司的一項關連交易，並須遵守申報及公告規定，但獲豁免獨立股東批准的關連交易，並於二零零八年十月二十七日的通函披露。

- (c) 於二零零九年十月八日，本公司的間接非全資附屬公司華匯與本公司就有關出售位於尖沙咀厚福街8號的50/50合營發展項目（「合營項目」）的50%權益所提供的服務訂立一份諮詢協議（「諮詢協議」）。根據諮詢協議，本公司須於出售合營項目完成後向華匯支付諮詢費1,275,000港元。該諮詢費經公平磋商，並於出售合營項目事項完成後清付。

根據上市規則，諮詢協議構成本公司的一項關連交易，並須遵守有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守有關取得獨立股東批准的規定並已於二零零九年十月九日的公告內披露。

須遵守申報、公告及獨立股東批准之持續關連交易

High Fly Investments Limited (「High Fly」，作為貸款方) 將向其附屬公司栢年興業有限公司 (「栢年」，作為借貸方) 提供截至二零一五年三月三十一日止七個財政年度之年度上限 (「年度上限」) 為600,000,000港元的股東貸款 (「HF貸款」) 作為上海發展項目資金。HF貸款由高泰國際有限公司 (乃栢年之中間控股公司) 以其於栢年所持全部權益為限，向High Fly提供股份抵押作出擔保。於二零零九年五月六日，High Fly與栢年訂立一份補充協議，據此High Fly將向栢年提供額外股東借貸44,150,000港元，令股東貸款由600,000,000港元增加至644,150,000港元。因此，本公司將年度上限由600,000,000港元修訂至644,150,000港元 (「經修訂年度上限」)。根據上市規則，修訂構成本公司須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定的持續關連交易。經修訂年度上限已於二零零九年六月十日舉行的股東特別大會獲本公司獨立股東批准。

董事會已委聘本公司核數師就持續關連交易執行若干協定程序，以協助董事會評估有關持續關連交易是否已遵守上市規則第14A.38條之規定。核數師已向董事會報告此等程序所發現事實。獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認持續關連交易乃符合以下各項後：

- (i) 於本集團日常業務過程中釐定；
- (ii) 按一般商業條款釐定，倘並無足夠可比較交易以判斷有關條款是否屬一般商業條款，則向本集團提供之條款乃不遜於向或自 (如適用) 獨立第三方所提供條款以公平洽商基準釐定；
- (iii) 按有關協議規定釐定；
- (iv) 按公平合理且符合股東整體利益之條款釐定；及
- (v) 按不超過以往有關公佈披露之經修訂年度上限而釐定。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證持有之權益及淡倉

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(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已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(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊的權益及淡倉，或根據本公司所採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

(a) 於本公司每股面值0.1港元之普通股之好倉

董事姓名	身分及權益性質	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行股本 概約百分比
吳鎮科先生(「吳先生」)	個人	33,274,587	5.23%
	受控公司之權益	304,552,533 (附註1及2)	47.86%
吳毅先生	個人	4,601,227	0.72%

附註1：Henry Jewellery Holdings Limited(「HJHL」)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，擁有本公司137,356,200股股份。吳先生有權行使或控制行使HJHL的80%(三分之一以上)投票權，故根據證券及期貨條例吳先生被視為擁有HJHL所持之所有股份之權益。

附註2：Jumbo Step International Limited(「Jumbo Step」)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，擁有本公司167,196,333股股份，由吳先生全資擁有。吳先生有權行使或控制Jumbo Step的100%投票權。

(b) 於本公司相關股份之好倉

於二零一零年三月三十一日，董事於根據於二零零三年九月三日採納之購股權計劃授出之本公司購股權持有之個人權益如下：

董事姓名	授出購股權日期	行使期間	行使價 港元	尚未行使 購股權數目	佔已發行 股本權益 概約百分比
吳先生	二零零五年 十月二十八日	二零零五年 十月二十八日至 二零一五年 十月二十七日	0.676	2,000,000	0.31%
	二零零七年 四月二日	二零零七年 四月二日至 二零一七年 四月一日	0.686	2,000,000	0.31%
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年 八月三十一日至 二零一七年 八月三十日	1.156	1,000,000	0.16%
	二零一零年 三月二十四日	二零一零年 三月二十四日至 二零二零年 三月二十三日	0.45	6,300,000	0.98%
吳毅先生	二零零五年 十月二十八日	二零零五年 十月二十八日至 二零一五年 十月二十七日	0.676	2,000,000	0.31%
	二零零七年 四月二日	二零零七年 四月二日至 二零一七年 四月一日	0.686	2,000,000	0.31%
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年 八月三十一日至 二零一七年 八月三十日	1.156	1,000,000	0.16%
	二零一零年 三月二十四日	二零一零年 三月二十四日至 二零二零年 三月二十三日	0.45	6,300,000	0.98%
麥華池先生	二零零七年 四月二日	二零零七年 四月二日至 二零一七年 四月一日	0.686	2,000,000	0.31%
				24,600,000	3.83%

(II) 於本公司相聯法團股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於本公司相聯法團之股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持已發行 普通股數目	佔相聯法團已發行 股本概約百分比
吳先生	HJHL(附註1)	個人實益擁有人	80	80%
吳毅先生	HJHL(附註1)	個人實益擁有人	10	10%
吳先生	Jumbo Step(附註2)	個人實益擁有人	1	100%

除上文披露者外，於二零一零年三月三十一日，各董事或本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無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)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

據董事或本公司主要行政人員所知，於二零一零年三月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

於本公司每股面值0.1港元之普通股之好倉

股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持已發行普通股數目	佔本公司已發行股本概約百分比
吳先生	個人(附註3)	44,574,587	7%
吳先生	受控公司之權益(附註1及4)	477,277,192	75%
HJHL	實益擁有人(附註1)	137,356,200	21.5%
Jumbo Step	實益擁有人(附註4)	339,920,992	53.42%
Premium Assets Development Limited (「Premium Assets」)	受控公司之權益(附註5)	97,056,441	15.25%
Well Garden Limited	受控公司之權益	61,895,826	9.73%
鍾待昭先生	實益擁有人(附註5)	97,056,441	15.25%
Euphoria Limited	實益擁有人	51,600,000	8.1%
Asset Managers (Asia) Company Limited	受控公司之權益	51,600,000	8.1%
Asset Managers Holdings Co., Ltd.	受控公司之權益	51,600,000	8.1%
Inchigo Asset Management International, Pte. Ltd.	受控公司之權益	51,600,000	8.1%
Asset Managers International Co., Ltd.	受控公司之權益	51,600,000	8.1%

附註3：請參閱第14至16頁有關於本公司股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉。

附註4：吳先生透過HJHL及Jumbo Step擁有本公司涉及167,196,333股股份及172,724,659股股份之可換股票據。吳先生有權行使或控制行使HJHL 80% (超過三分之一) 之投票權，故根據證券及期貨條例被視為擁有HJHL所持之所有股份之權益。董事吳先生亦為Jumbo Step及HJHL董事；吳毅先生亦為HJHL董事。

附註5：鍾待昭先生（「鍾先生」）透過Premium Assets擁有本公司涉及87,656,441股股份及9,400,000股股份之可換股票據。鍾先生有權行使或控制行使Premium Assets 73.83%（超過三分之一）之投票權，故根據證券及期貨條例被視為擁有Premium Assets所持之所有股份之權益。

除上文披露者外，於二零一零年三月三十一日，概無任何人士知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

購股權

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註31。

下表披露本公司於二零零三年九月三日採納之二零零三年購股權計劃項下尚未行使之購股權詳情及其於年內之變動：

附註	購股權授出日期	行使價 港元	購股權數目					
			年初 尚未行使	於年內 授出	於年內 作廢／註銷	於年內 行使	年終 尚未行使	
承授人姓名								
吳鎮科先生(董事)	(1)	二零零五年 十月二十八日	0.676	2,000,000	—	—	—	2,000,000
	(2)	二零零七年 四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000
	(3)	二零零七年 八月三十一日	1.156	1,000,000	—	—	—	1,000,000
	(4)	二零一零年 三月二十四日	0.45	—	6,300,000	—	—	6,300,000
吳毅先生(董事)	(1)	二零零五年 十月二十八日	0.676	2,000,000	—	—	—	2,000,000
	(2)	二零零七年 四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000
	(3)	二零零七年 八月三十一日	1.156	1,000,000	—	—	—	1,000,000
	(4)	二零一零年 三月二十四日	0.45	—	6,300,000	—	—	6,300,000
麥華池先生(董事)	(2)	二零零七年 四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000
鄭毓和先生(董事)*	(2)	二零零七年 四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000
曾國鳴先生(董事)*	(3)	二零零七年 八月三十一日	1.156	1,000,000	—	—	—	1,000,000
合資格人士	(1)	二零零五年 十月二十八日	0.676	640,000	—	—	—	640,000
	(4)	二零一零年 三月二十四日	0.45	—	6,300,000	—	—	6,300,000
僱員	(2)	二零零七年 四月二日	0.686	500,000	—	—	—	500,000
				16,140,000	18,900,000	—	—	35,040,000

於二零零八年八月二十九日退任

* 於二零一零年二月十九日辭任

附註：

- (1) 行使期間為二零零五年十月二十八日至二零一五年十月二十七日(包括首尾兩日)。
- (2) 行使期間為二零零七年四月二日至二零一七年四月一日(包括首尾兩日)。
- (3) 行使期間為二零零七年八月三十一日至二零一七年八月三十日(包括首尾兩日)。
- (4) 行使期間為二零一零年三月二十四日至二零二零年三月二十三日(包括首尾兩日)。

除上文所述者外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

買賣或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司任何已發行股份。

優先購股權

本公司公司細則或百慕達法例概無有關優先購股權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

足夠公眾持股量

本公司於年內一直按上市規則規定維持足夠公眾持股量。

報告期後事項

報告期結束後發生之重大事項詳情，載於綜合財務報表附註36。

核數師

德豪會計師事務所有限公司於二零零九年五月二十五日獲委聘為本公司之核數師，以填補香港立信會計師事務所有限公司(前稱香港立信浩華會計師事務所有限公司)與德豪會計師事務所有限公司進行業務合併，以及香港立信會計師事務所有限公司辭任本公司核數師後所產生之臨時空缺。德豪會計師事務所有限公司隨後於二零一零年五月二十七日辭任，而國衛會計師事務所獲委聘為本公司之核數師(於二零一零年五月二十七日起生效)以填補因德豪會計師事務所有限公司離任後所產生之臨時空缺。

截至二零一零年三月三十一日止年度之綜合財務報表已經由國衛會計師事務所審核，而彼將退任並符合資格膺選連任。續聘國衛會計師事務所為本公司核數師之決議案將於二零一零年股東週年大會上提呈。

代表董事會

副主席兼行政總裁

吳毅

香港，二零一零年七月二十日

董事

執行董事

吳鎮科(73歲)

吳鎮科先生自二零零五年四月三十日起獲委任為本公司執行董事，並於二零零五年五月二十一日出任主席。吳鎮科先生生於一九七六年以「鎮科珠寶」品牌在香港創辦一家高檔珠寶店。於一九九二年，吳鎮科先生聯同其兒子吳毅先生創辦 Just Gold Company Limited，其後建立現時名為「Just Gold」及「Just Diamond」品牌，進軍現代珠寶市場。「Just Gold」及「Just Diamond」品牌目前在香港及台灣經營合共約二十五間零售店舖。吳鎮科先生一直於香港及中國澳門特別行政區之房地產市場進行投資，並包括買賣及發展房地產物業。吳鎮科先生負責本集團整體策略規劃。

吳毅(44歲)

吳毅先生自二零零五年四月三十日起獲委任為本公司執行董事，並分別於二零零五年五月二十一日及二零零五年七月十一日出任行政總裁及副主席。吳毅先生於美國洛杉磯加州大學畢業，持有心理學(工商管理)文學士學位，是美國註冊會計師協會會員。吳毅先生洞悉先機，革新傳統金飾珠寶零售市場，與其父親吳鎮科先生創辦 Just Gold Company Limited，其後成為該公司之總裁。約於一九九四年，吳毅先生將 Just Gold Company Limited 之業務作多元化發展，並創立專攻鑽石首飾，名為「Just Diamond」之新品牌。吳毅先生基於彼於首飾業之個人成就而於一九九七年獲選為十大傑出青年。吳毅先生目前為香港鑽石總會之遴選委員、香港鑽石入口商會之遴選委員、香港設計中心之友委員會成員及十大傑出青年協會之會員。吳毅先生負責本集團之營運監督工作，以會計事務及財務監控為主。

李均怡(44歲)

李先生自二零一零年四月一日起獲委任為本公司執行董事。李先生為一名特許測量師，於房地產投資擁有超過二十年經驗，曾向本地及國際投資者提供不同類型項目之意見。李先生持有香港理工大學(前稱香港理工學院)發出之產業管理專業文憑。李先生亦為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之會員。

李先生為資本策略地產有限公司(一家香港上市公司)之集團地產業務副主管。李先生曾為高力國際之香港區董事，並於加入本集團前曾任職於多家國際測量機構。李先生負責執行本集團之業務計劃。

非執行董事

麥華池(57歲)

麥先生自二零零五年五月一日起獲委任為本公司非執行董事。麥先生現為香港全職執業會計師。麥先生為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會會員，於會計及金融業累積逾二十五年經驗。

獨立非執行董事

李傑之(55歲)

李先生自二零零七年四月四日起獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生為一名執業會計師，自一九八九年起於香港執業。李先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，現為李傑之合夥會計師行有限公司董事總經理。

陳錦文(47歲)

陳先生自二零一零年二月十九日起獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生為一名執業會計師，自一九九五年起於香港執業。陳先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員，並擁有逾二十四年會計及財務經驗。陳先生目前為先機會計師行有限公司之董事總經理，並為東堡投資有限公司及先機策略顧問有限公司之董事。陳先生於二零零七年十二月至二零零九年五月間亦為新加坡證券交易所上市公司Sinobest Technology Holdings Limited之獨立非執行董事。

朱德森(63歲)

朱先生自二零一零年二月十九日起獲委任為本公司獨立非執行董事。根據建築師註冊條例條文，朱先生為一名香港註冊建築師並從事建築師約三十年。朱先生持有香港大學建築學士學位，亦為香港建築師學會資深會員及持有中華人民共和國一級註冊建築師資格。朱先生現為朱德森建築師事務所的董事總經理。

高級管理層

李沛霖(40歲)

李先生自二零零六年一月一日起為本公司財務總監兼公司秘書。李先生持有香港理工大學專業會計碩士學位，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。加盟本公司前，李先生曾於香港多家主板及創業板上市公司工作，在核數、會計及財務管理方面擁有廣泛專業經驗。

香志祥(41歲)

香先生自二零一零年六月二十八日加盟本公司擔任中國區財務總監。香先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員，於地產及金融業從事會計及財務管理工作逾十五年。

楊其傑(31歲)

楊先生於二零零八年十二月三十日加盟本公司，並於二零一零年擢升為高級會計經理。楊先生持有香港理工大學公司管治碩士學位。楊先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員學會會員。加盟本公司前，楊先生曾於多家核數公司及一間上市公司工作，在核數及會計方面擁有廣泛經驗。

企業管治報告

企業管治常規

本公司董事會(「董事會」)致力透過優良的董事會、高透明度以及有效可靠的問責制度，以維持及達致最高水平的企業管治常規，從而保障股東利益及提升本集團表現。

本公司已採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14之企業管治常規守則(「守則」)所載之守則條文作為其本身之守則，並於截至二零一零年三月三十一日止年度一直遵守守則。

董事進行證券交易

本集團已採納經不時修訂的上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易標準守則(「標準守則」)作為其本身之守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事均已確認於截至二零一零年三月三十一日止年度已全面遵守載於標準守則之規定準則。

董事會

董事會現由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事以及三名獨立非執行董事，本公司有三名獨立非執行董事，佔董事會人數三分之一。最少一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或為會計或相關財務管理之專業知識。各董事之簡歷詳情載於本年報第20至21頁。

董事會之主要職責乃於符合股東利益之前提下確保本公司獲妥善管理。董事會負責制訂策略及政策，包括監督管理層，而管理層團隊在執行董事領導下，則負責本集團日常業務運作。

本公司已就因公司活動而產生針對董事及高級管理層之法律行動為董事及高級人員安排適當的責任保險。

董事會於截至二零一零年三月三十一日止財政年度共舉行十二次會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事姓名	定期董事會會議 出席次數／合資格出席 ⁽⁷⁾	特別董事會會議 出席次數／合資格出席 ⁽⁸⁾
執行董事		
吳鎮科先生(主席)	4/4	3/8
吳毅先生(副主席兼行政總裁) ⁽¹⁾⁽²⁾	4/4	7/8
李文憲先生 ⁽³⁾	1/1	0/3
李均怡先生 ⁽⁶⁾	不適用	不適用
非執行董事		
麥華池先生	4/4	8/8
獨立非執行董事		
李傑之先生	4/4	6/8
伍海于先生 ⁽⁴⁾	3/3	5/7
曾國鳴先生 ⁽⁴⁾	1/3	5/7
朱德森先生 ⁽⁵⁾	1/1	2/3
陳錦文先生 ⁽⁵⁾	1/1	2/3

附註：

- (1) 於二零零五年七月十一日獲委任為副主席。
- (2) 除吳毅先生為吳鎮科先生之兒子外，董事會成員間並無任何關係，包括財務、業務、家族或其他重大相關關係。
- (3) 於二零零九年九月二日(即舉行股東週年大會之日期)退任。
- (4) 於二零一零年二月十九日辭任獨立非執行董事。
- (5) 於二零一零年二月十九日獲委任為獨立非執行董事。
- (6) 於二零一零年四月一日獲委任為執行董事。
- (7) 大多數董事均親自或透過其他電子通訊方式出席定期董事會會議。
- (8) 特別董事會會議不時召開，以便商討董事會須即時關注之重大事項。由於特別董事會會議主要涉及本公司日常管理事務，且需作出即時決策，一般僅需執行董事出席。

主席及行政總裁

於本回顧年度內，吳鎮科先生及吳毅先生分別繼續擔任本集團主席及行政總裁，以有效分開管理董事會及管理本集團日常業務之職責。

獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之獨立身分年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。概無獨立非執行董事已為本集團服務逾九年。

非執行董事任期

守則第A.4.1條守則條文規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。朱德森先生及陳錦文先生於二零一零年二月十九日獲董事會委任為獨立非執行董事，任期至下一屆股東週年大會結束時為止。非執行董事麥華池先生及獨立非執行董事李傑之先生於二零零九年九月二日舉行之股東週年大會（「零九年股東週年大會」）上獲重選連任，任期至本公司下一屆股東週年大會結束時為止。因此，自零九年股東週年大會結束後，本公司全體非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任均有特定任期，因此，本公司已符合上述第A.4.1條守則條文之規定。

薪酬委員會

訂有書面職權範圍之薪酬委員會於二零零五年五月二十日成立。鑑於曾國鳴先生辭任獨立非執行董事及朱德森先生獲委任為獨立非執行董事（於二零一零年二月十九日起生效），薪酬委員會現時包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即麥華池先生、李傑之先生（委員會主席）及朱德森先生。

薪酬委員會將協助董事會發展及管理公平且具透明度的程序，以制訂董事及本公司高級管理層之薪酬政策及釐定其薪酬待遇，並負責管理本公司採納之購股權計劃。薪酬委員會職權範圍於本公司網站（www.henrygroup.hk）披露。

於回顧年內，薪酬委員會同意批准授予本公司執行董事及一名顧問購股權之薪酬，以及批准獲委任為本公司執行董事之李均怡先生之薪酬方案。

截至二零一零年三月三十一日止年度之具名董事酬金詳情載於綜合財務報表附註10(a)。

薪酬委員會於回顧年度內共舉行三次會議，其成員之出席記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／合資格出席
李傑之先生(獨立非執行董事兼薪酬委員會主席)	3/3
麥華池先生(非執行董事)	3/3
曾國鳴先生(獨立非執行董事，於二零一零年二月十九日辭任)	1/1
朱德森先生(獨立非執行董事，委任於二零一零年二月十九日起生效)	2/2

董事提名

董事會目前並無設立提名委員會。根據本公司之公司細則，董事會有權不時及於任何時間委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或作為董事會新增成員。董事會不時檢討其架構、人數及組成，並根據候選人之背景、經驗及其他商業利益(倘屬獨立非執行董事，則包括其獨立身份)就董事委任事宜作出建議。

核數師酬金

核數師之酬金一般根據核數師之工作範疇及數量而釐定。於回顧年度，就核數師提供核數服務及非核數服務已付之酬金約550,000港元。

審核委員會

本公司於二零零零年五月二十三日成立審核委員會並已採納書面職權範圍，並於二零零九年三月二十五日作出修訂。鑑於伍海于先生辭任獨立非執行董事及陳錦文先生獲委任為獨立非執行董事(於二零一零年二月十九日起生效)，審核委員會現時包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即麥華池先生、李傑之先生(委員會主席)及陳錦文先生。

審核委員會職權範圍於本公司網站(www.henrygroup.hk)披露。審核委員會之主要職責(其中包括)為監督與外聘核數師關係、審閱本集團財務資料、監督本集團之財務申報制度、檢討本公司之關連交易(定義見上市規則)與監督內部監控制度。

於回顧年內，審核委員會已審閱截至二零零九年三月三十一日止年度之年報、聘任外部核數師、內部監控報告、關連交易以及截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告。

審核委員會於回顧年度內共舉行兩次會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議數目
李傑之先生(獨立非執行董事兼審核委員會主席)	2/2
麥華池先生(非執行董事)	2/2
伍海于先生(獨立非執行董事，於二零一零年二月十九日辭任)	2/2
陳錦文先生(獨立非執行董事，委任於二零一零年二月十九日起生效)	不適用

內部監控

內部監控制度作為本集團營運組成部份，乃董事會及管理團隊執行以合理保障業務效益及效率之過程，藉此達致既定企業目標、保障本集團財產、確保可靠財務申報及遵守適用法律及規則。

董事會負責就財務申報之內部監控是否足夠以及披露監控及程序是否有效，作出適當建議，並透過審核委員會定期檢討該制度之效能。

董事編製財務報表之責任

董事清楚其須就每個財政年度編製綜合財務報表，以真實公平反映本公司及本集團之財政狀況。

核數師申報責任

核數師國衛會計師事務所之申報責任載於本年報第28至29頁獨立核數師報告內。

投資者關係及與股東溝通

本公司已制訂多個與其股東、投資者及其他股權持有人溝通的渠道，包括召開股東週年大會、股東特別大會、刊發年報及中期報告、通告、公告及通函、本公司網站(www.henrygroup.hk)以及與投資者及財務分析員會面。



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立核數師報告

致：

鎮科集團控股有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立有限公司)

本核數師已審核載於第30至97頁鎮科集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一零年三月三十一日之綜合及 貴公司財務狀況表，及截至該日止年度之綜合財務收入表、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解釋附註。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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，編製及真實公平地列報此等綜合財務報表。這項責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以確使綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇並應用適當之會計政策；及按不同情況作出合理之會計估算。

核數師之責任

本核數師之責任為根據本核數師審核工作之結果，對此等綜合財務報表發表意見，並按照百慕達公司法第九十條僅僅向全體股東報告。除此之外，本報告不作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否並無任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露之審核憑證。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，核數師考慮與實體編製及真實公平地呈列綜合財務報表相關之內部監控，以設計切合有關情況之適當審核程序，但不會就實體內部監控之效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用會計政策之適當性及所作出會計估計之合理性，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

獨立核數師報告

本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證乃充足和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，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平反映 貴公司及 貴集團於二零一零年三月三十一日之財政狀況，以及 貴集團截至該日期止年度之虧損及現金流量，並依據香港公司條例之披露規定妥為編製。

國衛會計師事務所

英國特許會計師

香港執業會計師

香港，二零一零年七月二十日

綜合全面收入表

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
營業額	5	34,023	25,886
其他收入及收益	7	2,267	2,272
重估投資物業之公平值淨虧損	15	(47,022)	(94,790)
在建中物業之減值虧損	16	—	(18,478)
僱員成本	8	(17,650)	(11,139)
物業、廠房及設備折舊	14	(754)	(666)
其他經營開支		(19,473)	(15,699)
經營虧損	8	(48,609)	(112,614)
財務成本	9	(37,845)	(31,680)
出售共同控制實體之收益	18	15,592	—
分佔共同控制實體之虧損	18	(12,115)	(14,641)
除稅前虧損		(82,977)	(158,935)
稅項	12	19,770	21,335
年度虧損		(63,207)	(137,600)
其他全面收入／(虧損)			
確認衍生金融工具之對沖儲備		2,257	(11,185)
換算境外業務之匯兌差額		2,652	(956)
年度其他全面收入／(虧損)，扣除稅項		4,909	(12,141)
年度全面虧損總額		(58,298)	(149,741)
應佔：			
本公司擁有人		39,695	(118,469)
少數股東權益		(102,902)	(19,131)
		(63,207)	(137,600)
應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		42,750	(129,940)
少數股東權益		(101,048)	(19,801)
		(58,298)	(149,741)
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄(港仙)	13	6.24	(21.08)

附隨之附註為此等綜合財務報表之一部份。

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
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,997	2,727
投資物業	15	3,504,848	900,000
在建中物業	16	—	2,466,462
已抵押存款	28	—	5,000
於共同控制實體之權益	18	—	34,579
應收一名少數股東款項	33(a)	22,977	19,991
遞延稅項資產	25	5,231	5,415
		3,535,053	3,434,174
流動資產			
貿易及其他應收賬款	19	27,900	7,581
應收一間共同控制實體款項	18	—	14,478
可供出售財務資產	20	74	74
已抵押存款	28	—	135,000
現金及銀行結餘	28	124,990	52,509
		152,964	209,642
流動負債			
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	21	21,044	99,380
銀行借貸 — 即期部份(有抵押)	22	2,800	10,944
可換股票據	23	—	17,050
應付一名關連人士款項	33(b)	342	250
應付稅項		72	760
		24,258	128,384
流動資產淨值		128,706	81,258
總資產減流動負債		3,663,759	3,515,432

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
非流動負債		
其他應付賬款及已收租務按金	21	73,778
銀行借貸 — 非即期部份(有抵押)	22	900,033
可換股票據	23	158,125
衍生金融工具	24	10,691
關連人士貸款	33(c)	41,923
應付少數股東款項	33(d)	513,445
股東貸款	33(e)	221,175
遞延稅項負債	25	482,298
		2,401,468
		2,199,263
資產淨值		
		1,262,291
		1,316,169
股本及儲備		
股本	26	63,638
儲備		634,729
		587,559
本公司擁有人應佔權益總額		
		698,367
少數股東權益		651,197
		664,972
權益總額		
		1,262,291
		1,316,169

此等綜合財務報表已獲董事會於二零一零年七月二十日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

吳毅
董事

李均怡
董事

隨附之附註為此等綜合財務報表之一部份。

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			
於附屬公司之權益	17	682,430	753,872
流動資產			
其他應收賬款	19	517	334
現金及銀行結餘	28	1,218	1,221
		1,735	1,555
流動負債			
其他應付賬款	21	230	139
應付附屬公司款項	17	115,331	99,574
可換股票據	23	—	17,050
		115,561	116,763
流動負債淨額		(113,826)	(115,208)
總資產減流動負債		568,604	638,664
非流動負債			
可換股票據	23	158,125	141,045
資產淨值		410,479	497,619
股本及儲備			
股本	26	63,638	63,638
儲備	27	346,841	433,981
權益總額		410,479	497,619

此等財務報表已獲董事會於二零一零年七月二十日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

吳毅
董事

李均怡
董事

隨附之附註為此等綜合財務報表之一部份。

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											合計	
	股本	可換股票據	股份溢價	儲備	對沖儲備	特別儲備	資本儲備	股份付款	匯兌儲備	股東注資	累計虧損		少數
	千港元		股東權益										
	(附註27(b))	千港元											
於二零零八年四月一日	50,271	399,987	65,277	—	9,628	926	5,087	—	11,855	(63,789)	—	479,242	
確認衍生金融工具之													
對沖儲備(附註24)	—	—	—	(11,185)	—	—	—	—	—	—	—	(11,185)	
海外附屬公司財務報告													
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(286)	—	—	(670)	(956)	
年度其他全面虧損	—	—	—	(11,185)	—	—	—	(286)	—	—	(670)	(12,141)	
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(118,469)	(19,131)	(137,600)	
年度全面虧損總額	—	—	—	(11,185)	—	—	—	(286)	—	(118,469)	(19,801)	(149,741)	
收購產生之折讓	—	—	—	—	—	—	—	—	238,284	—	—	238,284	
作為收購之部份代價而發													
行之股份，扣除開支													
(附註26)	13,367	42,948	—	—	—	—	—	—	—	—	—	56,315	
於購股權失效時轉撥至													
累計虧損	—	—	—	—	—	—	(1,182)	—	—	1,182	—	—	
確認可換股票據之													
權益部份(附註23)	—	—	7,296	—	—	—	—	—	—	—	—	7,296	
收購產生之少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	684,773	684,773	
於二零零九年三月													
三十一日及													
於二零零九年													
四月一日	63,638	442,935	72,573	(11,185)	9,628	926	3,905	(286)	250,139	(181,076)	664,972	1,316,169	

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											合計
	股本	股份溢價	可換股票據 儲備	對沖儲備	特別儲備	資本儲備	股份付款 儲備	匯兌儲備	股東注資	累計虧損	少數 股東權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
			(附註27(b))	(附註27(b))	(附註27(b))	(附註27(b))	(附註27(b))	(附註27(b))				
於二零零九年三月三十一日及於二零零九年四月一日	63,638	442,935	72,573	(11,185)	9,628	926	3,905	(286)	250,139	(181,076)	664,972	1,316,169
確認衍生金融工具之												
對沖儲備	—	—	—	2,257	—	—	—	—	—	—	—	2,257
海外附屬公司財務報表換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	798	—	—	1,854	2,652
年度其他全面收入／(虧損)	—	—	—	2,257	—	—	—	798	—	—	1,854	4,909
年度溢利／(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39,695	(102,902)	(63,207)
年度全面收入(虧損)總額	—	—	—	2,257	—	—	—	798	—	39,695	(101,048)	(58,298)
確認股份付款(附註31)	—	—	—	—	—	—	4,420	—	—	—	—	4,420
可換股票據到期後之解除	—	—	(1,410)	—	—	—	—	—	—	1,410	—	—
於二零一零年三月三十一日	63,638	442,935	71,163	(8,928)	9,628	926	8,325	512	250,139	(139,971)	563,924	1,262,291

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		
除稅前虧損	(82,977)	(158,935)
經下列各項調整：		
物業、廠房及設備折舊	754	666
其他應收賬款撤銷	—	3,404
貿易應收賬款減值虧損	2,196	—
重估投資物業公平值淨虧損	47,022	94,790
在建中物業減值虧損	—	18,478
分佔共同控制實體虧損	12,115	14,641
出售共同控制實體之收益	(15,592)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	357	98
股份付款開支	4,420	—
出售可供出售金融資產之收益	—	(2)
利息收入	(2,010)	(1,752)
利息開支	37,845	31,680
營運資金變動前之經營溢利	4,130	3,068
貿易及其他應收賬款增加	(22,515)	(1,973)
應收一間共同控制實體款項減少／(增加)	14,478	(1,000)
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用減少	(10,634)	(164,744)
應付一名關連人士款項增加	—	250
匯率變動之影響	—	668
經營業務所用現金	(14,541)	(163,731)
已付利息	(28,382)	(22,607)
已付所得稅	(1,234)	(307)
經營業務所用現金淨額	(44,157)	(186,645)

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			
收購產生之現金流量淨額		—	275,241
購買物業、廠房及設備		(378)	(1,406)
添置在建中物業		—	(108,249)
添置投資物業		(125,686)	—
購買可供出售財務資產		—	(15,225)
已收利息		111	1,083
應收一名少數股東款項增加		(1,087)	(19,322)
已抵押銀行存款減少／(增加)		140,000	(140,000)
出售於共同控制實體權益之所得款項淨額		38,056	—
出售物業、廠房及設備之所得款項		—	1
出售可供出售財務資產之所得款項		—	15,153
投資活動所得現金淨額		51,016	7,276
融資活動			
償還銀行貸款		(688,434)	(1,021,071)
一名少數股東之墊款		385	182,968
關連人士之墊款		24,347	—
關連人士貸款		—	139,200
償還可換股票據		(18,072)	—
償還少數股東之墊款		(34,017)	(105,320)
償還關連人士貸款		(107,671)	(59,220)
償還股東貸款		(11,412)	(38,078)
新造銀行貸款		902,833	1,077,150
融資活動所得現金淨額		67,959	175,629
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		74,818	(3,740)
匯率變動之影響		(1,393)	—
年初現金及現金等價物		51,565	55,305
年終現金及現金等價物	28	124,990	51,565

1. 一般事項

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司乃一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業租賃及發展、提供物業代理及顧問服務及證券投資。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。

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，本集團應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下列新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈報
香港會計準則第20號(修訂本)	政府補貼之會計處理和政府援助之披露
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤所產生責任
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於一家附屬公司、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)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	內含衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	顧客長期支持計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	轉讓客戶之資產
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈對香港財務報告準則之改進，惟對於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂本除外
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈對香港財務報告準則之改進，有關修訂香港會計準則第39號第80段

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無構成重大影響。

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) 僅影響呈報及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號(經修訂)財務報表呈報

香港會計準則第1號(經修訂)引入術語變動(包括經修訂之綜合財務報表標題)及綜合財務報表格式及內容變動。

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號乃一項並無導致重新界定本集團之可呈報分類之披露準則。

有關金融工具之改進披露(香港財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂本)

香港財務報告準則第7號之修訂本擴大公平值計量及流動資金風險所需之披露範圍。本集團並無根據該等修訂本所載之過渡性條文呈列有關已擴大披露範圍之比較資料。

影響財務表現及／或財務狀況之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第40號投資物業之修訂本

作為香港財務報告準則(二零零八年)改進之一部份，香港會計準則第40號已作修訂，使其範圍包括日後用作投資物業之在建中或發展中物業，並要求有關物業按公平值計量(於使用公平值模式及可靠地釐定物業之公平值之情況下)。以往，發展中物業按成本扣除任何已確認減值虧損入賬。本集團將旗下投資物業以公平值模式入賬，包括在建中投資物業。

本集團已根據相關過渡條文，由二零零九年四月一日起應用香港會計準則第40號之修訂本。由於應用有關修訂本之緣故，本集團納入發展中物業內之在建中投資物業已重新分類為投資物業，並於二零一零年三月三十一日按公平值計量。於二零零九年四月一日，其影響為發展中物業減少約2,466,462,000港元及投資物業增加約2,466,462,000港元。

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) 已頒佈惟尚未生效之準則及詮釋

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈之香港財務報告準則改進事項中對香港財務報告準則第5號之修訂本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進事項 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進事項 ⁸
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露事項 ⁶
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司之投資 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 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 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團之現金結算股份付款交易 ³
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(有關財務資產之分類及計量) ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向權益持有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(按適用者而定)或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁸ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按適用者而定)或其後開始之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響本集團收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間或其後開始後之業務合併會計處理。

香港財務報告準則第9號金融工具引入財務資產分類及計量之新規定，將於二零一三年一月一日生效，亦可提前應用。該準則規定在香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產以攤銷成本或公平值計量。具體而言，(i)於業務模式內以收取合約現金流為目的而持有及(ii)持有僅支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流而持有之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資則以公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團財務資產之分類及計量。

本公司董事預計應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

(i) 合規聲明

此等綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

(ii) 編製財務報表之基準

此等綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已就重估以公平值計量之投資物業及若干金融工具作出修訂。

(iii) 綜合基準

此等綜合財務報表載有本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財務報表。

年內所收購或出售之附屬公司業績乃計入涵蓋自收購生效日期起計或截至出售之生效日期止(視適用情況而定)期間之綜合全面收入表。

集團內公司間所有交易及集團實體間交易的結餘及未變現收益於綜合入賬時全數撇銷。除非有證據顯示所轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以撇銷。

如有需要，將會調整附屬公司的財務報表，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

綜合附屬公司之資產淨值(不包括商譽)內之少數股東權益與本集團於其中之權益分開識別。少數股東權益包括該等權益於原來業務合併日期及自合併日期起少數股東應佔權益變動之金額。少數股東應佔虧損超過少數股東權益於附屬公司權益之金額分配至本集團之權益，惟僅限於少數股東有具約束力的責任及能夠作出額外投資以彌償虧損。

(iv) 附屬公司

附屬公司乃指本集團有權規管其財務及營運政策，藉以從其業務取得利益之企業。於評估控制權時，將會考慮現時可行使之潛在投票權。於附屬公司之投資已按成本扣除任何減值虧損計入本公司之財務狀況表。附屬公司之業績由本公司根據已收及應收股息之基準列賬。

(v) 共同控制實體

共同控制實體指本集團或公司與其他人士以合約安排方式經營之實體，據此合約安排確立本集團或本公司以及一名或多名其他人士共同控制該實體之經濟活動。

3. 主要會計政策(續)

(v) 共同控制實體(續)

共同控制實體之業績以及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體之投資乃按成本(經就收購後本集團攤佔共同控制實體之資產淨值變動作出調整)減任何已識別減值虧損於綜合財務狀況表列賬。共同控制實體之虧損超出本集團於共同控制實體之權益(包括實際組成本集團於共同控制實體投資淨額之任何長期權益)部份，僅於本集團產生法定或推定責任或代共同控制實體支付款項時方予確認。

於收購日期確認之收購成本超出本集團攤佔共同控制實體可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超出收購成本之任何差額將確認為商譽。商譽計入為投資之賬面值，並會作為投資一部份予以評估減值。本集團攤佔可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超出收購成本之任何差額，於重新評估後即時經全面收入表確認。

當集團實體與本集團共同控制實體進行交易，所得收益或虧損將以本集團於相關共同控制實體之權益為限作出對銷，惟倘有證據顯示所轉讓資產出現減值，則未變現虧損即時經全面收入表確認。

(vi) 業務合併

收購附屬公司採用購買法入賬。收購成本按於交換日期本集團就換取被收購方控制權所給予資產、所產生或承擔負債以及所發行股本工具的公平值總額，加上業務合併任何直接應佔成本計算。被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」所載確認條件之可識別資產、負債及或然負債，乃按收購日期之公平值確認。

收購所產生商譽根據下文附註3(x)有關商譽之會計政策確認。

被收購方之少數股東權益初步按少數股東應佔已確認資產、負債及或然負債之公平值淨額計量。

(vii) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減其後累計折舊以及累計減值虧損列賬。

為撇銷物業、廠房及設備(在建物業除外)之成本，按其之估計可使用年期並經考慮其剩餘價值後以直線法作出折舊撥備。於每個報告期結束後，會對估計可使用年期、餘值及折舊方法進行審閱，估計任何變動之影響則按預期基準列賬。主要年率如下：

租賃物業裝修	50%或按租賃期限(以較高者為準)
傢具、裝置及設備	20%至25%
汽車	20%

3. 主要會計政策(續)

(vii) 物業、廠房及設備(續)

出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於全面收入表確認。

(viii) 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本升值用途之物業，初步以成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損計入所產生期間的全面收入表。

自二零零九年四月一日起，在建中投資物業按已落成投資物業之相同方式入賬。具體而言，在建中投資物業所產生之建築成本。在建中投資物業於報告期結束後按公平值計量。如在建中投資物業之公平值與其賬面值出現任何差異，則會於產生期間之全面收入表確認。於二零零九年四月一日前，在建中投資物業乃以經營租賃方式入賬，而建築部分則按成本扣除累計減值虧損(如有)計量。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用或預期該項出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因物業終止確認所產生之任何收益或虧損(按該項資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)乃於物業終止確認之年度內列入全面收入表。

(ix) 發展中物業

發展中物業按成本減任何已確認之減值虧損列賬。成本包括土地使用權成本以及發展物業應佔之所有其他直接成本。發展中物業於落成及可供使用時分類至適當的物業、廠房及設備類別。發展中物業毋須作出折舊撥備，直至資產可供使用為止。

於二零零九年四月一日前，正在興建或發展中於日後用作投資物業之物業乃列作發展中物業，直至興建或發展工程完成為止，屆時物業將重新分類為投資物業，並於其後以投資物業入賬。於採納香港會計準則第40號之修訂本時，該等物業於二零零九年四月一日重新分類為投資物業(見附註3(viii))。

(x) 商譽

收購一家附屬公司所產生之商譽乃指業務合併成本超出本集團於收購日期已確認應佔附屬公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之部份。商譽初步確認為資產並初步按成本計量，其後按成本減任何累計減值虧損計算。

3. 主要會計政策(續)

(x) 商譽(續)

為進行減值測試，本集團將商譽分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之各現金產生單位。每年均會就獲分配商譽之現金產生單位作減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時作更頻密之測試。倘現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值，減值虧損會先分配至該單位以減低其獲分配任何商譽之賬面值，然後根據該單位內每項資產之賬面值按比例分配至該單位內其他資產。已確認之商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

若本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超出業務合併成本，超出之部份即時於全面收入表確認。

出售一間附屬公司時，有關應佔商譽金額計入出售全面收入表內。

(xi) 資產減值(不包括商譽)

於報告期結束時，本集團會審閱其資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何此等跡象存在，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)。倘未能估計個別資產之可收回金額，則本集團將估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘有合理及一致之分配基準，集團資產亦會分配至個別現金產生單位，或以該合理一致之分配基準分配至最小現金產生單位組別。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量以反映現時市場對貨幣時間值以及估計日後現金流量未被調整之資產特定風險評估之除稅前貼現率貼現至現值。

倘資產之可收回金額估計少於其賬面值，則該資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損隨即於全面收入表確認，惟有關資產乃按重估金額列賬者除外，於此情況下，減值虧損被視作重估減少處理。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值將增至其可收回金額之經修訂估計值，惟增加之賬面值不得超過資產未有於以往年度確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時於全面收入表確認，惟有關資產乃按重估金額列賬者除外，於此情況下，減值虧損撥回被視作重估增加處理。

3. 主要會計政策(續)

(xii) 金融工具

當一個集團實體成為工具合約規定之一方，財務資產及財務負債乃於財務狀況表確認。財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(除按公平值計入損益賬之財務資產及財務負債外)直接應佔之交易成本於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平值或於其中扣除(按適用情況而定)。收購按公平值計入損益賬之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本於全面收入表即時確認。

(a) 財務資產

本集團之財務資產劃分為兩類：貸款及應收賬款，以及可供出售財務資產。所有財務資產之正常採購或銷售會於交易日確認及解除確認。正常採購或銷售乃根據市場規定或慣例於指定時間內送交資產之採購或銷售。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款(包括貿易及其他應收賬款、已抵押存款、現金及銀行結餘、應收一間共同控制實體之款項及應收一名少數股東之款項)指有定額或待付款且並無在活躍市場報價之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收賬款採用實際利率法按攤銷成本扣除任何已識別減值虧損計算。

利息收入採用實際利率法確認，惟利息極少的短期應收賬款除外。

可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定或並無分類為按公平值計入損益賬之財務資產、貸款及應收賬款或持至到期投資之非衍生工具。

於報告期結束時之初步確認後，可供出售財務資產按公平值計量。除減值虧損、按實際利率法計算之利息以及貨幣資產之外匯收益及虧損直接於全面收入表確認外，公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收入中確認及於投資重估儲備中累計。倘投資被出售或被釐定為已減值，過往於投資重估儲備累計之累計收益或虧損期內於全面收入表中重新分類。

當本集團有權收取股息時，可供出售財務資產之股息會於全面收入表中確認。

以外幣列值之可供出售財務資產之公平值以該外幣釐定，並按報告期結束時之現貨匯率換算。因資產攤銷成本變動所產生匯兌差額而導致之公平值變動於全面收入表確認，其他變動則於權益確認。

3. 主要會計政策(續)

(xii) 金融工具(續)

(a) 財務資產(續)

財務資產減值

並無活躍市場報價且其公平值不能可靠計量之可供出售財務資產，乃於報告期結束時按成本減任何已確認之減值虧損計量(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產(以公平值計入損益賬者除外)於各報告期結束時評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示財務資產因初步確認後發生之一項或多項事件而影響相關投資之估計未來現金流量，則財務資產屬已減值。

就股本證券而言，證券公平值大幅或長期降至低於其成本被視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 拖欠或欠付利息或本金款項；或
- 借貸方有可能破產或進行財務重組；或
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人不利的重大轉變。

倘任何該等證據存在，則按以下各項釐定及確認減值虧損：

- 就以攤銷成本列賬之貿易及其他應收賬款以及其他財務資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值間之差額計量，如貼現影響屬重大，則按財務資產原來實際利率貼現。如按攤銷成本列賬之財務資產具備類似風險特徵，例如類似的逾期情況及並未被單獨評估為減值，則有關評估會同時進行。財務資產之未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況一併評估減值。

倘減值虧損金額其後減少，而有關減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事件聯繫，則先前確認之減值虧損將於全面收入表中撥回。減值虧損之撥回額不會導致資產之賬面值超過資產未有於以往年度確認減值虧損而原應釐定之賬面值。

- 就可供出售證券而言，於權益直接確認之累計虧損自股本撇除並於全面收入表確認。於全面收入表確認之累計虧損金額為收購成本與現有公平值間之差額，減過往於全面收入表確認之資產減值虧損。

3. 主要會計政策(續)

(xii) 金融工具(續)

(a) 財務資產(續)

財務資產減值(續)

就可供出售之股本投資於全面收入表確認之減值虧損不會經全面收入表於其後撥回。該等資產於日後之公平值增加直接於其他全面收入中確認並於投資重估儲備中累計。

倘若資產於日後之公平值增加可客觀地與確認減值虧損後發生的事件連繫，則有關可供出售債務證券之減值虧損可予以撥回。在該情況下撥回之減值虧損會於全面收入表內確認。

貿易及其他應收賬款之已確認減值虧損之可收回性被認為存疑但並非微乎其微，在此情況下，呆壞賬之減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團確認能收回之機會極微，則被認為不可收回之金額會從貿易及其他應收賬款中直接撇銷，而在撥備賬中與該債務有關之任何金額會被撥回。之前從撥備賬扣除之款項在其後收回，則在撥備賬中作出相應撥回。撥備賬之其他變動及之前直接撇銷而其後收回之款項，均計入全面收入表。

實際利率法

實際利率法為計算財務資產之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率為於初步確認時透過財務資產之預計年期或(倘適用)較短期間內將估計未來現金收入準確折現至賬面淨值之利率。

利息收入乃就債務工具以實際利率法確認，惟分類為按公平值計入損益賬之財務資產除外。

終止確認財務資產

倘本集團自資產獲得現金流之合約權利屆滿或倘財務資產及該資產所有權之絕大部份風險及回報已轉讓至另一實體，則會終止確認該項財務資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部份風險及回報並繼續控制該資產，則本集團會確認該資產之保留權益及可能須支付之相關負債金額。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權之絕大部份風險及回報，則本集團會繼續確認財務資產，亦會確認所收取賬項為已抵押借貸。

(b) 財務負債及股本工具

分類為債務或權益

債務及股本工具根據合約安排之性質分類為財務負債或權益。

股本工具

股本工具乃證明實體經扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本集團發行之股本工具經扣除直接發行成本後按已收所得款項記賬。

3. 主要會計政策(續)

(xii) 金融工具(續)

(b) 財務負債及股本工具(續)

可換股票據

本集團發行之可換股票據包括財務負債及權益部分，乃於初步確認時獨立分類為負債及權益部份。倘換股權將以定額現金或其他財務資產交換本公司擁有之固定數目股本工具結算，則分類為股本工具。於初步確認時，負債部份之公平值乃按類似不可轉換債務之現行市場利率釐定。發行可換股票據之所得款項總額與轉往負債部分公平值之差額(即持有人可將票據兌換為權益之內嵌式認購期權)列入權益(可換股票據權益儲備)內。

於往後期間，可換股票據之負債部份乃以實際利率法按攤銷成本列賬。權益部份(即可將負債部份兌換為本公司普通股之期權)將保留於可換股票據儲備，直至內嵌式期權獲行使為止(在此情況下，於可換股票據儲備入賬之結餘將轉移至股份溢價)。倘期權於到期日尚未獲行使，於可換股票據儲備入賬的結餘將撥至累計虧損。期權兌換或到期時將不會於全面收入表中確認任何盈虧。

發行可換股票據之交易成本，按所得款項總額之分配比例撥往負債及權益部份。權益部份之交易成本會直接於權益內扣除。負債部份之交易成本計入負債部份之賬面值，並以實際利率法於可換股票據期限內攤銷。

財務負債

財務負債歸類為按公平值計入損益賬之財務負債或其他財務負債。本集團之所有財務負債均歸類為其他財務負債。

其他財務負債(包括其他應付賬款、已收租務按金及應計費用、銀行借貸、可換股票據、應付一名關連人士之款項、關連人士貸款及應付少數股東款項)初步按公平值扣除交易成本計算，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，並在實際收益之基礎上確認利息支出。

實際利率法

實際利率法為計算財務負債之攤銷成本並於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為準確透過財務負債之預計年期或(倘適用)較短期間內將未來現金付款於首次確認後貼現至賬面淨值之利率。

債務工具之利息開支乃以實際利率法確認，惟分類為按公平值計入損益賬之財務負債除外。

終止確認財務負債

本集團會於及僅於其債務被解除、取消或到期時終止確認財務負債。

3. 主要會計政策(續)

(xii) 金融工具(續)

(c) 衍生金融工具

本集團訂立若干衍生金融工具對沖利率風險。該等衍生工具於訂立衍生合約日期初步按公平值確認，其後於各報告期結束時按其公平值重新計量。

倘工具之剩餘年期超過十二個月且預期不會於十二個月內變現或結算，衍生工具會列作非流動資產或非流動負債。其他衍生工具則列作流動資產或流動負債。

(d) 對沖會計法

本集團為現金流量對沖指定若干衍生工具為對沖工具。

於對沖關係初始，實體記錄對沖工具與被對沖項目之關係，及進行各類對沖交易之風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始和進行期間，本集團記錄對沖工具是否能高度有效地抵銷被對沖風險應佔被對沖項目之公平值或現金流量變動。

現金流量對沖

當衍生工具獲指定並符合條件作為現金流量對沖，其有效部份之公平值變動於其他全面收入內確認並於對沖儲備項下累計。非有效部份之收益或虧損即時於全面收入表確認，並列入其他收入及收益或其他經營開支項下。

先前於其他全面收入確認並於對沖儲備累計之金額，在被對沖項目於全面收入表確認期間重新分類至全面收入表，與綜合全面收入表內之已確認被對沖項目處於相同項下。然而，若被對沖之預期交易導致確認一項非財務資產或非財務負債，則先前於對沖儲備內累計之收益及虧損自股本轉撥，並計入非財務資產或非財務負債之初步成本計量。

當本集團撤消對沖關係、對沖工具已到期或出售、終止、已行使或不再符合資格使用對沖會計法時，將會終止使用對沖會計法。當時，於現金流量對沖儲備之任何累計收益或虧損將於對沖儲備內保留，並於預期交易最終於全面收入表確認時確認。倘預期交易預計不再進行，於對沖儲備內之累計收益或虧損將即時於全面收入表確認。

(xiii) 現金及現金等值物

現金及現金等價物包括手頭現金以及銀行通知存款，原定到期日為三個月或以下隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之其他短期高流通性投資。須應要求償還及組成本集團現金管理其中部份之銀行透支亦於現金流量表內計入為現金及現金等值物之部份。

3. 主要會計政策(續)

(xiv) 租賃

凡租約條款將擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租約。所有其他租約均列為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃於有關租約之年期按直線法於全面收入表中確認。

本集團作為承租人

經營租金按直線法在租約年期內確認為開支，惟存有其他更能代表租賃資產所產生經濟利益被耗用之時間性系統基準則除外。經營租賃產生之或然租金於其產生期間確認為開支。

倘就訂立經營租約獲得租金優惠，該等優惠會確認為負債。優惠之利益總額以直線法確認為租金開支扣減項目，惟存有其他更能代表租賃資產所產生經濟利益被耗用之時間性系統基準則除外。

(xv) 僱員福利

(a) 短期福利

年內之僱員薪酬、年終花紅、有薪年假及非金錢福利成本乃於僱員提供相關服務時列賬。倘遞延支付或償付有關福利，且影響重大，則該等金額會以其現值列賬。

(b) 退休金責任及退休福利成本

根據香港強制性公積金計劃條例規定作出之強制性公積金計劃供款於產生時在全面收入表扣除。本集團於作出供款後將再無其他供款責任。

本集團已為若干駐中國僱員參與由中國政府籌辦之強制性中央退休金計劃，計劃資產與本集團資產分開持有。供款乃以合資格僱員之薪金百分比作出，並根據計劃之規則於應付時在全面收入表扣除。僱主供款於作出供款時全數歸屬於僱員。

(c) 授予若干董事及僱員之購股權

本集團向若干董事、僱員及其他人士發行購股權。以權益結算之股份付款於授出日期以公平值計算(不包括任何非市場歸屬條件之影響)。以權益結算之股份付款授出日期釐定的公平值，乃根據本集團對股份最終歸屬之估計及就非市場歸屬條件影響作出之調整，於歸屬期間以直線法支銷，股份付款儲備則作出相應增加。權益金額於收益中確認，直至購股權獲行使(撥入股份溢價賬時)或購股權期滿(直接於累計虧損撥回時)為止。

公平值以柏力克 — 舒爾斯購股權定價模式計算，該模式所用之預計年期已按管理層就不能轉讓性、行使限制及行為考慮因素等作出之最佳估算調整。

3. 主要會計政策(續)

(xvi) 外幣

本集團各實體之個別財務報表以實體經營主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)呈列。就綜合財務報表而言，本集團各實體之業績及財務狀況乃以本公司之功能貨幣及綜合財務報表之呈報貨幣港元呈列。

以實體功能貨幣以外貨幣(外幣)列值之交易按交易當日之適用匯率入賬。於各報告期結束時，以外幣列值之貨幣項目按報告期結束時之適用匯率重新換算。以外幣列值並按公平值列賬之非貨幣項目則按釐定公平值之日的適用匯率重新換算。以外幣列值按過往成本計算之非貨幣項目不會重新換算。

匯兌差額於產生期間於全面收入表確認，惟以下者除外：

- 與供日後生產使用之在建資產有關之匯兌差額計入相關資產之成本，並被視作外匯借款利息成本之調整；
- 源自海外業務並無計劃結算或不大可能出現結算之應收賬款或應付賬款之匯兌差額作為海外業務投資淨額之構成部份於匯兌儲備確認，並在出售投資淨額時於全面收入表確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產與負債均按報告期結束時之適用匯率以港元列示。收入及開支項目按期內之平均匯率換算，除非期內匯率出現大幅波動，於此情況下則使用交易當日之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入確認並於實體(匯兌儲備)內累計。該等換算差額於出售海外業務期間在全面收入表確認。

收購海外業務產生之可識別已收購資產之商譽及公平值調整乃視作海外業務之資產及負債處理，並按報告期結束時之適用匯率重新換算。

(xvii) 撥備

倘本集團現時須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而本集團可能將須履行該責任，且能夠可靠估計責任金額的情況下則確認撥備。

已確認撥備款項為計及有關責任的風險及不確定因素後，於報告期結束時履行現有責任所需代價的最佳估計金額。倘撥備以預計履行現有責任的現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量之現值。

倘結算撥備所需的部份或全部經濟利益預計可自第三方收回，且幾乎肯定可收回償付金額及應收賬款能可靠計量，應收賬款則確認為資產。

3. 主要會計政策(續)

(xviii) 或然負債

或然負債指一項因已發生事件而可能引致之責任，而其存在與否僅取決於日後是否發生一件或以上並非完全受本集團控制之不確定事件而定。或然負債亦可能是由於已發生事件引致之現時責任，但由於可能不可能會出現經濟資源流出，或承擔金額不能可靠計量而未有確認。

或然負債不予確認，但會於綜合財務報表中披露。當經濟資源流出之可能性改變而可能導致資源流出時，或然負債將確認為撥備。

(xix) 稅項

(a) 即期稅項

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減之項目，故與綜合全面收入表所呈報溢利不同。本集團之即期稅項負債乃按報告期結束時已實施或實際實施之稅率計算。

(b) 遞延稅項

遞延稅項為綜合財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則以可能利用可扣稅暫時差額抵扣之應課稅溢利者為限確認。倘商譽或交易之其他資產及負債初步確認(業務合併除外)時產生之暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利時，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期結束時進行檢討及調減，惟以不再可能具備足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產者為限。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回者則除外。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅在可能產生足夠應課稅溢利以動用暫時差額利益，並預期在可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產及負債乃按償付負債或變現資產期內預期適用之稅率(根據報告期結束時已實施或實際實施的稅率(及稅法))計算。遞延稅項負債及資產之計算反映按照本集團所預期方式於報告期結束時收回或清償其資產及負債賬面值之稅務後果。

3. 主要會計政策(續)

(xix) 稅項(續)

(b) 遞延稅項(續)

遞延稅項資產及負債於有法律權力以即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，及於與同一稅務機關徵收之所得稅有關以及本集團擬按淨額基準結清其即期稅項資產與負債時予以抵銷。

(xx) 借貸成本

直接與購置、建設或生產必須經過長時間籌備以作預定用途或出售的資產相關之借貸成本將撥充資本，作為該等資產之成本部份。該等借貸成本於資產大致可投入預定用途或出售時終止撥充資本。

所有其他借貸成本於產生年度於全面收入表確認。

(xxi) 有關連人士

倘一方有能力直接或間接控制另一方或對另一方之財務及經營決策行使重大影響力，則有關人士被視為有關連。倘有關人士受共同控制或受共同重大影響，則有關人士亦被視為有關連。有關連人士可為個人(即主要管理層人員、主要股東及／或彼等之近親)或其他實體，並包括受本集團有關連人士(屬個別人士及以本集團或為本集團有關連人士之任何實體之僱員利益為主之聘用後福利計劃)可重大影響之實體。

(xxii) 分類報告

經營分類及綜合財務報表內呈列之各項分類項目之金額，乃取自定期向本集團最高級執行管理層提供之財務資料，有關資料之目的為按本集團之不同業務類別及業務地域分配資源及評估表現。

個別重大經營分類在進行財務匯報時並不會累算呈列，除非有關分類擁有類似之經濟特點，並於產品及服務性質、生產過程性質、客戶級別之分類、分銷產品或提供服務所用之方法以及監管環境之性質之方面類似。個別而言並非重大之經營分類倘若彼此間符合大部分上述條件，亦可累算呈列。

(xxiii) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計算，指於一般業務過程中提供貨品及服務之應收賬款扣除折扣及退貨。

經營租約之租金收入於相關租賃年期按直線基準確認。

提供代理及顧問服務之佣金收入於提供服務時確認。

利息收入按時間基準累計，並參考未償還本金及適用利率釐定。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用本集團會計政策時，本公司董事須對無法依循其他途徑取得之資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及判斷會持續評估，並根據過往經驗及其他因素而作出，其中包括在當前情況下被認為屬合理之未來事件。實際結果或會與該等估計有所不同。

估計不明朗因素的主要來源

本集團就未來作出估計及假設，所產生之會計估計顧名思義極少等同相關實際結果。下文討論會導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出大幅度調整風險之估計及假設：

(a) **物業、廠房及設備之可使用年期**

本集團之管理層釐定其物業、廠房及設備之估計可用年期及相關折舊開支。此估計乃基於以往對性質及功能相近的物業、廠房及設備之實際可用年期之經驗而作出。技術創新及對手因應嚴重行業週期而採取之行動可能使估計有重大改變。倘可用年期少於先前估計的年期，管理層將增加折舊開支或將已棄置或出售而技術上屬陳舊之資產或非策略資產予以撇銷或撇減。

(b) **貿易及其他應收賬款之減值**

誠如附註19所闡釋，本集團根據貿易及其他應收賬款之估計可收回程度就該等應收賬款之減值計提撥備。一旦發生事件或情況改變顯示可能未能收回餘款時，則會就貿易及其他應收賬款計提撥備。識別貿易及其他應收賬款減值需要作出估計。當預期金額與原定估計有分別時，則該差額將分別影響該估計轉變期間應收賬款之賬面值及減值虧損撥備。

(c) **資產減值評估**

管理層定期檢討各資產可能的減值或先前確認減值的撥回。資產的可收回數額按資產賬面值與其公平值減銷售成本的差額計算。倘管理層認為該等資產將減值或不再減值，該減值或先前確認的減值撥回按資產賬面值超出該等資產估計公平值減銷售成本的差額計算。管理層於進行公平值分析時乃以不同假設及估計為基準。

(d) **購股權估值**

誠如附註31所闡釋，購股權開支受所採納之期權定價模式之限制及管理層就假設所採用估算之不明朗因素所規限。倘包括有限提早行使行為之估計、購股權期限內公開行使期之預計期間及次數，以及購股權模式之相關參數之估算變更，則會導致於全面收入表及股份支付款項儲備中確認之購股權利益數額出現重大變動。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

(e) 投資物業之公平值

誠如附註15所載，投資物業已於二零一零年三月三十一日由專業估值師行按公開市值及現有用途基準重新估值。有關估值乃根據若干假設而作出，而有關假設涉及不明朗因素，故可能與實際業績大為不同。於作出判斷時，本集團考慮活躍市場上類似物業之現行價格資料，並運用主要根據各報告期間之當前市況作出之假設。

在欠缺類似物業於活躍市場之現行價格之情況下，本集團將會考慮自多個來源取得之資料，當中包括：

- (a) 不同性質、狀況及地區或受限於不同租約或其他合約之物業於活躍市場之現行價格，並經調整以反映其不同之處；及
- (b) 類似物業於較不活躍市場之近期價格，並經調整以反映按該等價格進行交易日期以來經濟狀況之任何變動；及根據可靠未來現金流量估計得出的折現現金流量預測，有關未來現金流量估計乃由任何現有租約及其他合約所支持，並於可能情況下由外在證據（如地區及狀況相同之類似物業的現行市價）所支持，並運用折現率以反映市場目前對現金流量金額及時間值等不明朗因素之評估。

本集團估計公平值所用主要假設包括該等與地區及狀況相同之類似物業的現行市價有關之資料、適用折現率、預期未來市價及未來維修成本。

(f) 衍生工具及其他金融工具之公平值

誠如附註24所闡釋，董事運用彼等之判斷就並無於活躍市場報價之金融工具選擇適合估值方法，並應用市場從業者普遍採用之估值方法。就衍生金融工具而言，假設乃按就工具之特定功能調整後之市場報價而作出。其他金融工具乃根據由（如可能）可觀察市價及比率支持之假設按折現現金流量分析估值。

(g) 所得稅及遞延稅項

本集團須於各個司法權區繳納所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。眾多交易及計算均未能於日常業務過程中釐定最終稅項。倘若有關事宜之最終稅項開支與初步記錄之金額有別，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

5. 營業額

本集團之營業額包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資物業租金收入總額	30,515	22,574
物業代理及顧問服務收入	3,508	3,312
	34,023	25,886

6. 分類申報

本集團已採納由二零零九年四月一日起生效之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號為有關披露之準則，規定按本集團主要營運決策者定期審閱，藉以分配資源予各分類及評估其表現之本集團組成部分之內部報告作為基礎識別經營分類。相對而言，前準則（香港會計準則第14號分類申報）規定以風險及回報方式劃分兩組分類（業務及地區）。以往，本集團之主要申報分類為業務分類。與根據香港會計準則第14號釐定之主要可申報分類相比，採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團之可申報分類重新劃分，亦無導致分類溢利或虧損之計量基準有所改變。

本集團擁有三項可申報分類，分為(i)物業租賃及發展；(ii)向零售物業銷售及租賃市場提供物業代理及顧問服務；及(iii)證券投資。

6. 分類申報(續)

分類營業額及業績

本集團按業務分類劃分之營業額及業績分析載列如下：

	物業租賃及發展		提供物業代理及顧問服務		證券投資		綜合總計	
	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	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
所得款項總額	30,515	22,574	3,508	3,312	—	15,153	34,023	41,039
營業額	30,515	22,574	3,508	3,312	—	—	34,023	25,886
業績								
分類溢利／(虧損)	(32,238)	(101,624)	(62)	(2,283)	(1)	79	(32,301)	(103,828)
未分類企業收入							2	208
未分類企業開支							(16,310)	(8,994)
經營虧損							(48,609)	(112,614)
財務成本							(37,845)	(31,680)
出售共同控制實體之 收益							15,592	—
分佔共同控制實體之 虧損							(12,115)	(14,641)
除稅前虧損							(82,977)	(158,935)

上表呈報之營業額乃外部客戶產生之收益。年內並無分部間銷售(二零零九年：無)。

可申報分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。業務分類指各分類在未分配中央經營開支(包括僱員成本、財務成本、出售共同控制實體收益及分佔共同控制實體虧損)之情況下錄得之溢利／(虧損)。此乃為進行資源分配及評估分類表現而作呈報之方式。

6. 分類申報(續)

分類資產及負債

本集團按可申報分類劃分之資產及負債分析如下：

	物業租賃及發展		提供物業代理及顧問服務		證券投資		綜合總計	
	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	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
資產								
分類資產	3,667,252	3,607,708	639	1,199	77	78	3,667,968	3,608,985
未分類企業資產							20,049	34,831
綜合總資產							3,688,017	3,643,816
負債								
分類負債	1,783,695	1,639,440	1,228	2,565	—	—	1,784,923	1,642,005
未分類企業負債							640,803	685,642
綜合總負債							2,425,726	2,327,647

為監察分類表現及於分類間分配資源：

- 所有資產已分類至可申報分類(企業資產除外)。
- 所有負債已分類至可申報分類(企業負債、可換股票據及遞延稅項負債除外)。

其他分類資料

本集團其他分類資料之分析如下：

	物業租賃及發展		提供物業代理及顧問服務		證券投資		未分類		綜合總計	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元								
資本增加	181,506	2,506,973	—	168	—	—	36	758	181,542	2,507,899
物業、廠房及設備折舊	473	293	32	70	—	—	249	303	754	666
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	133	91	—	—	224	7	357	98
重估投資物業之公平值淨虧損	47,022	94,790	—	—	—	—	—	—	47,022	94,790
在建中物業之減值虧損	—	18,478	—	—	—	—	—	—	—	18,478
貿易應收賬款之減值虧損	2,196	—	—	—	—	—	—	—	2,196	—
其他應收賬款撇銷	—	2,800	—	604	—	—	—	—	—	3,404

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. 分類申報(續)

地區分類

本集團之業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團全部營業額均源自香港。按資產所在地區分析之非流動資產賬面值及資本增加之分析如下：

	非流動資產*		資本增加	
	於二零一零年 三月三十一日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元	截至二零一零年 三月三十一日 年度 千港元	截至二零零九年 三月三十一日 年度 千港元
中國	2,518,430	2,487,222	181,199	2,485,769
香港	1,011,392	941,537	343	22,130
	3,529,822	3,428,759	181,542	2,507,899

* 非流動資產(不包括遞延稅項資產)。

有關主要客戶之資料

來自物業租賃及發展之營業額約30,515,000港元(二零零九年：22,574,000港元)，其中之營業額約10,320,000港元(二零零九年：4,170,000港元)乃來自本集團兩名(二零零九年：一名)最大客戶之營業額，而與有關客戶之交易已超過本集團於年內營業額之10%。年內，概無客戶佔本集團透過提供物業代理及顧問服務及證券投資而產生之營業額10%以上。

7. 其他收入及收益

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行利息收入	111	1,083
推算利息收入(附註33(a))	1,899	669
雜項收入	257	518
出售可供出售財務資產之收益	—	2
	2,267	2,272

8. 經營虧損

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營虧損已扣除／(計入)下列各項：		
董事薪酬(附註10)	5,172	2,980
其他僱員成本		
薪金及津貼	11,883	7,260
退休福利計劃供款(附註32)	119	177
社會保險費(附註32)	199	681
其他實物福利	277	41
	12,478	8,159
僱員成本總額	17,650	11,139
淨匯兌虧損／(收益)	16	(54)
核數師酬金	550	713
物業、廠房及設備折舊	754	666
出售物業、廠房及設備之虧損	357	98
貿易應收賬款之減值虧損	2,196	—
其他應收賬款撇銷	—	3,404
經營租賃之物業租金收入，扣除直接開支約1,240,000港元 (二零零九年：22,500港元)	(29,144)	(22,935)

9. 財務成本

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款之利息費用		
— 須於五年內悉數清還	7,907	2,949
— 須於五年後悉數清還	20,454	18,025
應付少數股東款項之利息(附註33(d)(ii)及(iii))	23,801	8,301
股東貸款利息(附註33(e))	16,591	6,669
— 一名關連人士之貸款利息(附註33(c)(i))	2,915	2,148
可換股票據之推算利息	18,102	14,826
— 一名少數股東免息貸款之推算利息(附註33(d)(i))	81	73
— 一名關連人士免息貸款之推算利息(附註33(c)(ii))	3,451	1,218
其他	21	6
	93,323	54,215
減：投資物業／在建中物業資本化之金額(附註15及16)	(55,478)	(22,535)
總計	37,845	31,680

財務成本已按平均年利率5至9%(二零零九年：2.6至9%)資本化。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

10. 董事及最高薪酬人士之酬金

(a) 董事酬金

截至二零一零年三月三十一日止年度

	基本薪金、		退休福利		購股權 千港元 (附註31)	總計 千港元
	董事袍金 千港元	津貼及其他利益 千港元	計劃供款 千港元 (附註32)	宿舍開支 千港元		
執行董事						
吳鎮科	—	67	—	—	1,473	1,540
吳毅	4	161	10	958	1,473	2,606
李文憲(附註a)	2	76	5	203	—	286
	6	304	15	1,161	2,946	4,432
非執行董事						
麥華池	500	—	—	—	—	500
獨立非執行董事						
曾國鳴(附註b)	71	—	—	—	—	71
伍海于(附註b)	71	—	—	—	—	71
李傑之	80	—	—	—	—	80
陳錦文(附註c)	9	—	—	—	—	9
朱德森(附註c)	9	—	—	—	—	9
	240	—	—	—	—	240
總計	746	304	15	1,161	2,946	5,172

10. 董事及最高薪酬人士之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

	基本薪金、		退休福利		購股權 千港元 (附註31)	總計 千港元
	董事袍金 千港元	津貼及其他利益 千港元	計劃供款 千港元 (附註32)	宿舍開支 千港元		
執行董事						
吳鎮科	8	67	—	—	—	75
吳毅	4	127	5	780	—	916
陳桂駢(附註d)	3	—	—	714	—	717
李文憲	4	180	10	480	—	674
	19	374	15	1,974	—	2,382
非執行董事						
麥華池	325	—	—	—	—	325
鄭毓和(附註e)	33	—	—	—	—	33
	358	—	—	—	—	358
獨立非執行董事						
曾國鳴	80	—	—	—	—	80
伍海于	80	—	—	—	—	80
李傑之	80	—	—	—	—	80
	240	—	—	—	—	240
總計	617	374	15	1,974	—	2,980

附註：

- (a) 於二零零九年九月二日退任
- (b) 於二零一零年二月十九日辭任
- (c) 於二零一零年二月十九日獲委任
- (d) 於二零零九年一月二日辭任
- (e) 於二零零八年八月二十九日退任

概無作出有關任何董事放棄或同意放棄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各年之任何酬金的安排。

10. 董事及最高薪酬人士之酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士包括兩名(二零零九年：三名)本公司董事，其薪酬已載於上述分析。其餘三名(二零零九年：兩名)最高薪酬人士的酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪酬、津貼及其他福利	5,254	2,170
退休福利計劃供款	31	20
	5,285	2,190

該等人士之酬金介乎以下範圍：

	二零一零年 僱員人數	二零零九年 僱員人數
零港元至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	2	—
	3	2

(c) 於截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度，概無已付或應付任何董事或五名最高薪酬人士之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。

11. 股息

截至二零一零三月三十一日止年度內，概無派付或建議派付股息，而自報告期間結束以來亦無建議派付任何股息(二零零九年：零港元)。

12. 稅項

(a) 綜合全面收入表之稅項代表以下各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項 — 香港 — 本年度撥備	546	509
遞延稅項(附註25) — 計入綜合全面收入表	(20,316)	(21,844)
	(19,770)	(21,335)

香港利得稅乃按本年度之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零零九年：16.5%)作出撥備。

根據中國所得稅法例及法規，中國企業所得稅撥備按中國附屬公司應課稅溢利之法定稅率25%計算。由於中國附屬公司於年內出現虧損，故並無就年內中國所得稅作出撥備(二零零九年：無)。

(b) 年內稅項抵免與綜合全面收入表內之虧損的對賬如下：

	二零一零年		二零零九年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(82,977)		(158,935)	
按香港利得稅率16.5% (二零零九年：16.5%) 計算之稅項抵免	(13,691)	(16.5)	(26,224)	(16.5)
就稅務而言不可扣稅開支 之稅務影響	34,081	41.1	11,960	7.5
就稅務而言毋須課稅收入 之稅務影響	(27,275)	(32.9)	(5,400)	(3.4)
於其他司法權區經營之附 屬公司不同稅率之影響	(13,347)	(16.1)	(2,232)	(1.4)
未確認未動用稅項虧損之 稅務影響	462	0.6	534	0.3
其他	—	—	27	—
年度稅項抵免	(19,770)	(23.8)	(21,335)	(13.5)

13. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據下列數據計算：

(i) 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)	39,695	(118,469)

(ii) 普通股加權平均數

	二零一零年 普通股數目 千股	二零零九年 普通股數目 千股
於四月一日之已發行普通股	636,377	502,708
作為收購之部份代價而發行股份之影響	—	59,314
用於計算每股基本盈利／(虧損)之三月三十一日普通股 加權平均數	636,377	562,022

由於在報告期結束時尚未行使之購股權及尚未兌換之可換股票據對每股基本盈利／(虧損)具反攤薄影響，故此截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

14. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃物業裝修 千港元	傢俱、裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本				
於二零零八年四月一日	1,612	814	—	2,426
收購	—	221	761	982
添置	707	699	—	1,406
出售	(206)	(44)	—	(250)
於二零零九年三月三十一日及				
於二零零九年四月一日	2,113	1,690	761	4,564
收購	—	378	—	378
出售	(786)	(188)	—	(974)
匯兌差額	—	—	4	4
於二零一零年三月三十一日				
	1,327	1,880	765	3,972
累計折舊				
於二零零八年四月一日	687	477	—	1,164
收購	—	40	118	158
年度撥備	445	170	51	666
出售時註銷	(124)	(27)	—	(151)
於二零零九年三月三十一日及				
於二零零九年四月一日	1,008	660	169	1,837
年度撥備	319	282	153	754
出售時註銷	(474)	(143)	—	(617)
匯兌差額	—	—	1	1
於二零一零年三月三十一日				
	853	799	323	1,975
賬面值				
於二零一零年三月三十一日	474	1,081	442	1,997
於二零零九年三月三十一日	1,105	1,030	592	2,727

15. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
公平值：		
位於香港之已落成投資物業	1,010,000	900,000
位於中國之在建中投資物業	2,494,848	—
	3,504,848	900,000

	本集團		總計 千港元
	位於香港之 已落成投資物業 千港元	位於中國之 在建中投資物業 千港元	
公平值：			
於二零零八年四月一日	590,000	—	590,000
於全面收入表確認之重估公平值淨虧損	(94,790)	—	(94,790)
自在建中投資物業轉撥(附註16)	404,790	—	404,790
於二零零九年三月三十一日及於二零零九年四月一日	900,000	—	900,000
匯兌調整	—	4,244	4,244
所產生之建築成本	—	125,686	125,686
資本化利息(附註9)	—	55,478	55,478
自在建中物業重新分類(附註3及16)	—	2,466,462	2,466,462
於全面收入表確認之重估公平值淨收益／(虧損)	110,000	(157,022)	(47,022)
於二零一零年三月三十一日	1,010,000	2,494,848	3,504,848

(a) 投資物業之估值

- (i) 於二零一零年三月三十一日，約值1,010,000,000港元之香港已落成投資物業乃按與本集團概無關連之獨立估值師行環亞物業顧問有限公司(「環亞物業」)於當日進行之估值作為基準而達致。環亞物業乃香港測量師公會之成員，具備於有關地區進行物業估值之合適資格，而近期亦有相關估值經驗。已落成之投資物業使用直接比較法。

15. 投資物業(續)

(a) 投資物業之估值(續)

- (ii) 本集團約值2,494,848,000港元之中國在建中投資物業於二零一零年三月三十一日按公平值列賬。公平值乃根據獨立合資格專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行之估值達致。該估值師行之員工為香港測量師學會會員，對所估值物業之位置及類別有即期經驗。有關估值與香港測量師學會出版之物業估值準則(二零零五年第一版)相符。在建中投資物業乃參考相關市場之現有可供比較之銷售交易後，使用直接比較法估值。

(b) 投資物業之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港		
— 長期租賃	1,010,000	900,000
於中國		
— 中期租賃	2,494,848	—
	3,504,848	900,000

(c) 已抵押投資物業

賬面總值約3,504,848,000港元(二零零九年：900,000,000港元)之投資物業已予抵押作本集團銀行借貸之擔保，詳情列載於附註22。

16. 在建中物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
成本		
於四月一日	2,466,462	384,062
收購	—	2,374,884
資本化利息(附註9)	—	22,535
添置	—	108,249
減值虧損	—	(18,478)
轉撥至投資物業(附註15)	—	(404,790)
重新分類至投資物業(附註3及15)	(2,466,462)	—
於三月三十一日	—	2,466,462

本集團之在建中物業乃以中期租賃於中國持有。

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. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本計	—	—
應收附屬公司之款項	744,630	753,872
減：減值虧損	(62,200)	—
	682,430	753,872
應付附屬公司之款項	115,331	99,574

本公司各附屬公司於二零一零年三月三十一日之詳情載於附註40。

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。該等款項預期不會於未來十二個月償還，屬本公司於附屬公司之投資。

於附屬公司權益之賬面值減少至根據使用價值釐定之可回收金額。

應付附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

18. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本計	—	—
攤佔資產淨值	—	34,579
應收共同控制實體之款項	—	14,478
	—	49,057

應收共同控制實體之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

共同控制實體之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／營業地點	已發行及 繳足股本	本公司應佔權益		主要業務
			百分比 直接	間接	
Winner Ever Limited (「Winner Ever」)	英屬處女群島／香港	普通股2美元	—	50%	投資控股
龍丰有限公司	香港	普通股2港元	—	50%	物業投資

18. 於共同控制實體之權益(續)

有關本集團共同控制實體之資料如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
攤佔共同控制實體之資產及負債：		
非流動資產	—	130,849
流動資產	—	21,574
非流動負債	—	(81,910)
流動負債	—	(35,934)
資產淨值	—	34,579
收入	—	—
開支	24,230	29,282
年內分佔共同控制實體之虧損	(12,115)	(14,641)
年內出售共同控制實體收益	15,592	—

於本年度內，本集團出售其於Winner Ever及其附屬公司之所有權益予一名獨立第三方，所得款項淨額約為38,056,000港元。

19. 貿易及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	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
貿易應收賬款	6,791	5,119	—	—
減：貿易應收賬款之減值虧損	(2,196)	—	—	—
其他應收賬款	4,595	5,119	—	—
	23,305	2,462	517	334
貿易及其他應收賬款總額	27,900	7,581	517	334

19. 貿易及其他應收賬款(續)

(i) 貿易應收賬款之減值虧損變動如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日	—	—
貿易應收賬款之減值虧損	2,196	—
於三月三十一日	2,196	—

約2,196,000港元(二零零九年：零港元)之貿易應收賬款已個別釐定為已減值。個別減值應收賬款與面對財政困難之客戶有關，管理層之評估為預期僅可收回部份應收賬款。本集團並無就此等餘額持有任何抵押品。

本集團設有既定之信貸政策以評核各交易對手之信貸素質。本集團亦密切注視收款情況，以將該等貿易應收賬款之相關信貸風險減至最低。貿易應收賬款主要包括應向客戶收取的代理及顧問費以及應收租金。應收代理及顧問費於相關協議完成時到期結算並由租戶預先繳納。

於截至二零零九年三月三十一日止年度內，已撇銷約3,404,000港元(二零一零年：零港元)之其他應收賬款，原因為債務人面對財政困難而管理層評估將不能收回有關款項。

(ii) 貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
30日以內	3,903	4,309
31-60日	261	456
61-90日	248	134
超過90日	183	220
	4,595	5,119

19. 貿易及其他應收賬款(續)

(iii) 並無個別或集體被視作減值之貿易應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
並無逾期或減值	3,380	3,693
逾期少於一個月	522	590
逾期一至三個月	510	680
逾期超過三個月	183	156
	1,215	1,426
	4,595	5,119

概無逾期或減值之貿易應收賬款與眾多近期並無欠款記錄之客戶有關。

逾期但並無減值之貿易應收賬款與多名獨立客戶有關，該等客戶於本集團之信貸記錄良好。根據過往經驗，管理層相信，鑑於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視作可全數收回，故毋須就此等結餘作出減值撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

20. 可供出售財務資產

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市債券	74	74

債券按年利率0.25%計息。

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. 其他應付賬款、已收租務按金及應計費用

	本集團		本公司	
	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
應付建築成本	78,230	90,380	—	—
已收租務按金	9,578	8,758	—	—
應計費用(附註)	5,584	5,436	230	139
	93,392	104,574	230	139
已收租金墊款	1,430	882	—	—
	94,822	105,456	230	139
減：其他應付賬款及已收租務 按金 — 非即期部份	(73,778)	(6,076)	—	—
	21,044	99,380	230	139

附註：該筆款項包括應付予陳國雄先生(一家非全資附屬公司之董事)之佣金零港元(二零零九年：128,000港元)。

22. 銀行借貸 — 有抵押

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
借貸包括：		
銀行貸款	902,833	688,434
銀行透支(附註28)	—	944
	902,833	689,378
減：即期部份	(2,800)	(10,944)
非即期部份	900,033	678,434

銀行借貸須於下列期間償還：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應要求或一年內	2,800	10,944
一年以上兩年以內	2,800	10,600
兩年以上五年以內	100,256	54,635
五年以上	796,977	613,199
	900,033	678,434
	902,833	689,378

根據數間本港銀行所提供之銀行信貸，本金額合共約579,300,000港元(二零零九年：584,150,000港元)之銀行貸款按香港銀行同業浮動拆息加息率計息。該等銀行貸款以本集團之投資物業、投資物業之租金轉讓、銀行存款零港元(二零零九年：5,000,000港元)及本公司所提供最高約650,000,000港元(二零零九年：585,900,000港元)另加利息之公司擔保作為抵押。

於本年度內，一間中國國內銀行同意將授予本集團之信貸融資由人民幣580,000,000元擴大至人民幣710,000,000元，以為中國之在建中投資物業提供資金。按中國人民銀行(「中國人民銀行」)五年期標準浮動利率貼現5%計息之新造融資須於二零一四年至二零一九年償還，並以本集團之在建中投資物業作為抵押。

23. 可換股票據

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日之負債部份	158,095	114,845
發行所得款項	—	35,720
權益部份	—	(7,296)
	—	28,424
推算利息(附註9)	158,095 18,102	143,269 14,826
到期償還款項	176,197 (18,072)	158,095 —
於三月三十一日之負債部份	158,125	158,095
即期部份	—	(17,050)
非即期部份	158,125	141,045

- (a) 於二零零八年十一月十七日，本公司發行兩批本金額均為17,860,000港元之可換股票據，作為收購Uptodate Management Limited (「Uptodate」) 之部份代價。可換股票據按年利率1.68%計息，並先後於二零零九年八月一日及二零一二年二月一日到期，或可於到期當日起計一個月後按初步兌換價每股1.9港元(可於考慮具攤薄影響之資本交易後予以調整)兌換為本公司股份。年內並無進行兌換。每批可換股票據可按兌換價每股1.9港元全數兌換作9,400,000股本公司股份。倘並無進行兌換，則該等款項將可於到期日獲退還款項及相關利息。截至二零一零年三月三十一日止年度內，約17,860,000港元之本金額已於二零零九年八月一日到期時全數償還。

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約為28,424,000港元及7,296,000港元，負債部份按其公平值確認，餘額則歸入權益部份。負債部份隨後按攤銷成本列值，權益部份則於可換股票據權益儲備確認。兩份可換股票據負債部份之實際年息率分別為14.23%及15.13%。

23. 可換股票據(續)

- (b) 於二零零七年六月二十五日，本公司發行本金額為129,105,609港元之可換股票據，作為收購Max Act Enterprises Limited(「Max Act」)之部份代價。可換股票據按年利率1.68%計息，由發行日起計五年後到期，須於發行日或可按初始轉換價每股0.98港元(經具有攤薄影響之資本交易調整)轉換為本公司股份之日起計五年後償還，而其後已就二零零七年十一月進行股份配售之攤薄影響調整為0.937港元。年內並無進行兌換。可換股票據之全部款項可按兌換價每股0.937港元兌換為137,786,136股本公司股份。倘並無進行兌換，則該款項將於到期日連同有關利息一併償還。

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約為81,318,000港元及47,787,000港元，負債部份按其公平值確認，餘額則歸入權益部份。負債部份隨後按攤銷成本列值，權益部份則於可換股票據權益儲備確認。負債部份實際年息率為11.41%。

- (c) 於二零零七年十一月十四日，本公司發行本金額為42,625,000港元之可換股票據，作為收購Seedtime International Limited(「Seedtime」)之部份代價。可換股票據之年息為1.68%，由發行日起計五年後到期，須於發行日或可按初始轉換價每股1.25港元(經具有攤薄影響之資本交易調整)轉換為本公司股份之日起計五年後償還，而其後已就二零零七年十一月進行股份配售之攤薄影響調整為1.22港元。年內並無進行兌換。可換股票據之全部款項將按兌換價每股1.22港元兌換為34,938,525股本公司股份。倘並無兌換，則該款項將於到期日連同有關利息一併償還。

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約為25,135,000港元及17,490,000港元，負債部份按其公平值進行確認，餘額則歸入權益部份。負債部份隨後按攤銷成本列賬，權益部份則於可換股票據權益儲備確認。負債部份實際年息率為12.95%。

24. 衍生金融工具

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金流量對沖 — 利率掉期	10,691	13,395

本集團訂立利率掉期協議，藉此將有關其浮動利率銀行貸款之利率由浮動利率互換成固定利率，以減低利率波動變化之影響。利率掉期按公平值計量及確認。

於二零一零年及二零零九年三月三十一日，利率掉期之主要條款載列如下：

面值	到期	掉期
120,000,000港元	二零一三年	由香港銀行同業拆息至固定利率3.12%
120,000,000港元	二零一五年	由香港銀行同業拆息至固定利率3.27%

利率掉期對沖被視為有效，而約8,928,000港元(二零零九年：11,185,000港元)之虧損淨額(已扣除遞延稅項)已計入對沖儲備如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
公平值虧損總額	10,691	13,395
減：公平值虧損之遞延稅項	(1,763)	(2,210)
	8,928	11,185

利率掉期協議以本公司提供最高達50,000,000港元之公司擔保作為抵押。

25. 遞延稅項

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日	496,936	94,908
收購	—	426,082
自對沖產生並於權益中扣除／(計入)(附註24)	447	(2,210)
計入全面收入表(附註12)	(20,316)	(21,844)
於三月三十一日	477,067	496,936

25. 遞延稅項(續)

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項(資產)/負債部份及其年內變動如下:

	遞延稅項負債			遞延稅項資產		
	折舊撥備	重估	重估	對沖工具	稅項虧損	總計
	超出相關折舊之部份	投資物業	在建中物業			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
本集團						
於二零零八年四月一日	(49)	63,134	31,823	—	—	94,908
於全面收入表(計入)/扣除	4,287	(18,307)	(4,619)	—	(3,205)	(21,844)
計入權益	—	—	—	(2,210)	—	(2,210)
收購	—	—	426,082	—	—	426,082
轉撥至投資物業	—	31,823	(31,823)	—	—	—
於二零零九年三月三十一日及						
於二零零九年四月一日	4,238	76,650	421,463	(2,210)	(3,205)	496,936
重新分類至投資物業	—	421,463	(421,463)	—	—	—
於全面收入表(計入)/扣除	1,053	(21,106)	—	—	(263)	(20,316)
自權益扣除	—	—	—	447	—	447
於二零一零年三月三十一日	5,291	477,007	—	(1,763)	(3,468)	477,067

於二零一零年三月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約35,478,000港元(二零零九年：54,080,000港元)可用以抵銷未來溢利。由於未來溢利來源乃不可預測，故並無就約14,869,000港元(二零零九年：34,656,000港元)之未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

26. 股本

	股份數目		價值	
	二零一零年 千股	二零零九年 千股	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
法定：				
每股面值0.10港元之普通股				
於四月一日及於三月三十一日	1,000,000	1,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足：				
每股面值0.10港元之普通股				
於四月一日	636,377	502,708	63,638	50,271
發行股份(附註(i)至(ii))	—	133,669	—	13,367
於三月三十一日	636,377	636,377	63,638	63,638

附註：

- (i) 於二零零八年七月十五日，本公司已發行股本透過發行28,834,355股股份作為收購Honeyguide Investments Limited所有已發行股本之部份代價而增加2,883,435港元。根據二零零八年七月十五日(即完成日)之收市價每股0.79港元而釐定之代價股份公平值為22,779,140港元。溢價19,895,705港元已計入股份溢價賬。
- (ii) 於二零零八年十一月十七日，本公司已發行股本透過發行104,834,355股股份作為收購Uptodate所有已發行股本之部份代價而增加10,483,436港元。根據二零零八年十一月十七日(即完成日)之收市價每股0.32港元而釐定之代價股份公平值為33,546,994港元。溢價23,063,558港元已計入股份溢價賬。

27. 儲備

(a) 本公司之儲備

			可換股票據		累計虧損 千港元	總計 千港元
	股份溢價 千港元	股份付款儲備 千港元	權益儲備 千港元	繳入盈餘 千港元		
本公司						
於二零零八年四月一日	399,987	5,087	65,277	39,258	(104,342)	405,267
年度全面虧損總額	—	—	—	—	(21,530)	(21,530)
作為收購部份代價而發行之股份 (已扣除開支)	42,948	—	—	—	—	42,948
於購股權失效時轉撥至累計虧損	—	(1,182)	—	—	1,182	—
確認可換股票據之權益部份	—	—	7,296	—	—	7,296
	42,948	(1,182)	7,296	—	1,182	50,244
於二零零九年三月三十一日及 於二零零九年四月一日	442,935	3,905	72,573	39,258	(124,690)	433,981
年度全面虧損總額	—	—	—	—	(91,560)	(91,560)
確認股份付款	—	4,420	—	—	—	4,420
可換股票據到期時撥回	—	—	(1,410)	—	1,410	—
	—	4,420	(1,410)	—	1,410	4,420
於二零一零年三月三十一日	442,935	8,325	71,163	39,258	(214,840)	346,841

本公司之繳入盈餘指本公司根據於二零零零年四月進行之集團重組收購之附屬公司相關資產淨額之賬面值，與就收購而發行之本公司股份面值間之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，除保留溢利外，繳入盈餘亦可供分派予股東。然而，於下列情況下，本公司不可運用繳入盈餘宣派或派發股息或作出分派：

- (i) 本公司現時或將會於作出有關付款後，無力償還到期之負債；或

27. 儲備(續)

(a) 本公司之儲備(續)

(ii) 本公司資產之可變現價值會因此而低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之總值。

董事認為本公司於報告期結束時並無可供分派儲備。

(b) 儲備特性

資本儲備

資本儲備指一間關連公司、一名股東及一名少數股東以免息貸款作出之注資。金額以類似金融工具現行市場利率折現不計息墊付予本集團之款額面值估計。

特別儲備

特別儲備指以附屬公司股份之面值超逾於二零零零年四月集團重組時當中用作交換該等附屬公司股份之本公司已發行股份面值之差額，抵銷所收購附屬公司之股份溢價。

可換股票據儲備

可換股票據之權益部份指本公司根據附註3(xii)(b)所載就可換股票據採納之會計政策確認之本公司已發行可換股票據之未行使權益部份之價值。

股份付款儲備

股份付款儲備指根據附註3(xv)(c)所載就股份付款採納之會計政策確認授予本公司董事、僱員及其他合資格人士之未行使購股權之實際或估計數目之公平值。

匯兌儲備

匯兌儲備指由換算海外營運公司財務報告造成之匯兌差額。該儲備按附註3(xvi)列載之會計政策處理。

對沖儲備

對沖儲備指按公平值確認一項合資格現金流量對沖之對沖工具時產生之收益／虧損。儲備已根據附註3(xii)(d)列載之會計政策處理。

28. 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及銀行結餘(扣除未償還銀行透支)。綜合現金流量表中報告期結束時之現金及現金等價物與綜合財務狀況表中之相關項目對賬如下：

	本集團		本公司	
	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
現金及銀行結餘	80,972	52,509	1,218	1,221
定期存款	44,018	—	—	—
銀行透支	—	(944)	—	—
現金及現金等價物	124,990	51,565	1,218	1,221
已抵押銀行存款	—	140,000	—	—
減：已抵押銀行存款 — 非即期部份	—	(5,000)	—	—
	124,990	186,565	1,218	1,221

於報告期結束時，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘約為49,438,000港元(二零零九年：3,634,000港元)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

現金及銀行結餘包括由本集團持有之現金，以及按介乎0.36%至0.81%(二零零九年：0.36%至0.72%)之現行市場年利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

已抵押銀行存款指向銀行抵押之存款，以獲取授予本集團之銀行融資。截至二零零九年三月三十一日止年度，已抵押存款以作抵押以獲取銀行貸款，並將於結算相關銀行借款後解除。截至二零一零年三月三十一日止年度，已抵押銀行存款已獲解除。

29. 承擔

於報告期結束時並無於綜合財務報表作出撥備之未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資物業／在建中物業之建設成本，已訂約	201,575	281,219

30. 經營租約安排

本集團作為承租人

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
根據物業經營租約已付並計入本年度全面收入表之最低租賃款項	1,577	2,489

於報告期結束時，本集團根據不可撤銷之物業經營租約須在下列年期內支付之日後最低租賃款項承擔如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	624	1,762
第二年至第五年(包括首尾兩年)	416	128
	1,040	1,890

經營租約款項指本集團就租用若干辦公室物業及董事宿舍應付之租金。經磋商之租期平均為兩年，而於租約期內之租金為定額。

本集團作為出租人

於報告期結束時，本集團與租戶已按下列日後應收最低租金款項訂約：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	26,873	24,038
第二年至第五年(包括首尾兩年)	18,143	29,369
	45,016	53,407

該等物業預期會持續產生每年2.66% (二零零九年：2.67%) 之租金收入。所持有物業已獲租戶承諾於未來一年租用。

31. 股份付款交易

將於二零一三年九月二日屆滿之購股權計劃乃由本公司於二零零三年九月三日舉行之股東特別大會上獲採納。購股權計劃之主要目的旨在鼓勵或獎賞可能對本集團作出貢獻之僱員及其他人士，及／或令本集團能聘請及留聘優秀僱員及吸納對本集團有重大價值之人力資源。

根據購股權計劃，本公司董事會可根據購股權計劃條款向全職僱員(包括本公司及／或其附屬公司之全職執行董事及非執行董事)授出購股權以認購本公司之股份，所授出之每批購股權代價為1港元。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權獲行使而可予發行之股份最高數目，不得超過本公司不時已發行股份總數之30%或上市規則可能允許之較高百分比。於任何12個月期間內可授予任何僱員之購股權所涉及之股份數目，不得超過本公司已發行股份總數之1%，惟須取得本公司股東之批准。本公司可於股東大會上徵求股東批准更新該10%限額。計劃授權限額獲股東於二零零八年八月二十九日舉行之股東週年大會上通過普通決議案更新及重續，該項決議案批准進一步授出購股權，可認購最多達53,154,235股股份，即於上述日期已發行股份的10%。

所授出之購股權須於授出日期起計28日或本公司董事會可能認為合適之任何較長或較短期間內獲接納。購股權可由各承授人於本公司董事會所決定並通知之期間至授出日期起計第十個週年日期間內任何時間行使。行使價由本公司董事會釐定並將不低於下列三者中之最高者：

- (a) 股份於購股權授出日期之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及
- (c) 股份之面值。

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. 股份付款交易(續)

年內已授予本公司前董事、董事、僱員以及其他合資格參與人士之購股權變動如下：

授出日期		行使價 港元	於四月一日 尚未行使之 購股權數目 千份	年內授出 千份	年內行使 千份	年內失效 / 註銷 千份	年內重新 分類 千份	於三月 三十一日 尚未行使之 購股權數目 千份
二零一零年								
董事	二零零五年十月二十八日	0.676	5,000	—	—	—	—	5,000
	二零零七年四月二日	0.686	6,000	—	—	—	—	6,000
	二零零七年八月三十一日	1.156	2,000	—	—	—	(1,000)	1,000
	二零一零年三月二十四日	0.450	—	12,600	—	—	—	12,600
			13,000	12,600	—	—	(1,000)	24,600
合資格人士	二零零五年十月二十八日	0.676	640	—	—	—	—	640
	二零零七年四月二日	0.686	2,000	—	—	—	—	2,000
	二零零七年八月三十一日	1.156	—	—	—	—	1,000	1,000
	二零一零年三月二十四日	0.450	—	6,300	—	—	—	6,300
			2,640	6,300	—	—	1,000	9,940
僱員	二零零七年四月二日	0.686	500	—	—	—	—	500
			16,140	18,900	—	—	—	35,040

授出日期		行使價 港元	於四月一日 尚未行使之 購股權數目 千份	年內授出 千份	年內行使 千份	年內失效 / 註銷 千份	年內重新 分類 千份	於三月 三十一日 尚未行使之 購股權數目 千份
二零零九年								
董事	二零零五年十月二十八日	0.676	6,000	—	—	(1,000)	—	5,000
	二零零七年四月二日	0.686	10,000	—	—	(2,000)	(2,000)	6,000
	二零零七年八月三十一日	1.156	4,000	—	—	(2,000)	—	2,000
			20,000	—	—	(5,000)	(2,000)	13,000
合資格人士	二零零五年十月二十八日	0.676	640	—	—	—	—	640
	二零零七年四月二日	0.686	—	—	—	—	2,000	2,000
			640	—	—	—	2,000	2,640
僱員	二零零七年四月二日	0.686	500	—	—	—	—	500
			21,140	—	—	(5,000)	—	16,140

31. 股份付款交易(續)

指定類別購股權之詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價
二零零五年十月二十八日	授出後歸屬承授人	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676港元
二零零七年四月二日	授出後歸屬承授人	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686港元
二零零七年八月三十一日	授出後歸屬承授人	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156港元
二零一零年三月二十四日	授出後歸屬承授人	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.450港元

年內，18,900,000份購股權獲授出。而截至二零零九年三月三十一日止年度並無授出購股權。於年終尚未行使之購股權之加權平均剩餘年期為11年(二零零九年：12年)。於二零一零年三月二十四日授出之購股權之估計公平值約為4,420,000港元。

公平值以柏力克—舒爾斯股權定價模式計算。該模式之主要輸入項目如下：

	二零零八年	二零一零年
加權平均股價	1.248港元	0.539港元
加權平均行使價	0.772港元	0.45港元
預計波幅	61.79%至79.07%	51.97%
預計年期	2年	10年
無風險利率	3.815%至4.094%	2.68%
預期股息率	—	3.42%

預計波幅乃透過計算過往2年內本公司股價之歷史波幅而釐定。該模式所用的預計年期已按管理層就不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素等作出的最佳估算調整。預期股息率乃按歷史股息為基準。

年內，本集團就權益結算之股份付款交易確認總開支為4,420,000港元(二零零九年：零港元)。

32. 退休福利計劃

本集團為全部香港合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金」)。該計劃的資產獨立於本集團之資產，並由受託人管理之公積金另外持有。本集團為各僱員以1,000港元或有關薪金之5%之較低者向該計劃作出供款，而該供款額與僱員供款額相同。

本集團中國附屬公司之僱員為中國政府所設立之國家管理退休福利計劃的成員。本集團須按僱員薪金若干百分比對退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任是根據該計劃之規定作出供款。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團對退休福利計劃之供款約為333,000港元(二零零九年：873,000港元)。

33. 關連人士交易

除於綜合財務報表其他部分披露外，本集團之重大關連人士交易如下：

- (a) 應收一名少數股東Premium Assets Development Limited之款項為免息及於未來十二個月內毋須償還。有關款項已於報告期結束時以公平值列賬，公平值按類似金融工具現行市場利率折算貸款面值作估計。本年度貸款之推算利息約為1,899,000港元(二零零九年：669,000港元)。
- (b) 陳國雄先生為一間非全資附屬公司之董事。該款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (c) 關連人士之貸款包括下列各項：

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
Asia Century Worldwide Limited (「Asia Century」)	(i)	—	80,501
北京栢宇興業房地產開發有限公司(「栢宇興業」)	(ii)	41,923	38,270
		41,923	118,771

- (i) 控股股東吳鎮科先生於Asia Century擁有控股權益。Asia Century提供三筆(二零零九年：兩筆)貸款，為在建中投資物業提供資金，並分別按固定年利率以本金6%及8.75%計息，兩筆貸款均為無抵押及毋須於未來十二個月償還。本年度貸款之利息約為2,915,000港元(二零零九年：2,148,000港元)所有貸款已於截至二零一零年三月三十一日止年度內悉數償還及解除。
- (ii) 栢宇興業為於中國註冊成立之公司，一間非全資附屬公司之董事擁有其股本權益。有關款項為無抵押、免息及於二零一五年十一月十四日前毋須償還。有關款項已於報告期結束時以公平值列賬，公平值按於償還期內類似金融工具現行市場利率折算貸款面值約人民幣60,186,000元作估計。本年度貸款面值之推算利息約為3,451,000港元(二零零九年：1,218,000港元)，已計入全面收入表。

33. 關連人士交易(續)

(d) 應付少數股東款項包括下列各項：

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
Uni-Land Property Group Limited	(i)	1,237	771
Dragonwing International Limited	(ii)	—	522,424
Best Task Limited	(iii)	512,208	—
		513,445	523,195

(i) 有關款項為無抵押、免息及須於二零一二年十月三十一日償還。有關款項已於報告期結束時以公平值列賬，公平值按類似金融工具現行市場利率折算貸款面值作估計。本年度應付該公司款項之推算利息約為81,000港元(二零零九年：73,000港元)。

(ii) 截至二零零九年三月三十一日止年度，有關款項包括約272,701,000港元之股東貸款，按固定年利率9%計息，而其應付利息約21,009,000港元。貸款及利息均為無抵押，及預期毋須於未來十二個月償還。本年度之貸款利息約8,301,000港元。餘下結餘約228,714,000港元為無抵押及免息，並實質上代表一間非全資附屬公司之少數股東於附屬公司之股本投資。年內，應付Dragonwing International Limited(一名少數股東)之款項已全部轉讓予Best Task Limited(附註33(d)(iii))。

(iii) 有關款項包括一項股東貸款約239,317,000港元，按固定年利率9%計息，而其應付利息約為44,177,000港元。貸款及應付利息為無抵押及預期毋須於未來十二個月償還。本年度貸款之利息約23,801,000港元(二零零九年：零港元)。餘下結餘約228,714,000港元(二零零九年：零港元)為無抵押及免息，並實質上代表一間非全資附屬公司之少數股東於附屬公司之股本投資。

(e) 股東貸款指下列各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
吳鎮科先生	203,998	200,078
吳毅先生	8,316	7,687
吳力先生	8,316	7,686
陳桂駢先生	545	545
	221,175	215,996

股東貸款為無抵押、按固定年利率9%計息，且毋須於未來十二個月償還。本年度該等貸款之利息約16,591,000港元(二零零九年：6,669,000港元)已於全面收入表扣除。

33. 關連人士交易(續)

- (f) 截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司就一間非全資附屬公司獲授之銀行融資向一間銀行提供企業擔保約950,000港元，於二零零九年三月三十一日，已動用944,000港元。
- (g) 截至二零一零年三月三十一日止年度內，弘飛(一間間接全資附屬公司)向鍾待昭先生(透過擔任若干附屬公司之董事及一名少數股東之控股股東而成為一名關連人士)控制之公司Noble Sino Profits Limited支付顧問費合共1,500,000港元(二零零九年：4,750,000港元)。
- (h) 主要管理層人員薪酬指支付予本公司董事及最高薪酬僱員(如附註10所披露)之金額。

34. 主要非現金交易

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司已發行兩批本金額合共為35,720,000港元之可換股票據，作為收購之部份代價。有關可換股票據之詳情載於附註23(a)。

35. 或然負債

於報告期結束時，本公司分別就擔保若干附屬公司及一間共同控制實體獲授之銀行融資向數間銀行提供最高約達700,000,000港元(二零零九年：637,000,000港元)及約零港元(二零零九年：105,000,000港元)之公司擔保。

36. 報告期後事項

於二零一零年四月十三日，本公司已根據於二零零三年九月三日採納之本公司購股權計劃授出4,770,000份購股權予於二零一零年四月一日獲委任之執行董事李均怡先生，該等購股權可合共認購本公司股本中每股面值0.10港元之4,770,000股普通股。

37. 資本風險管理

本集團管理資本的目的為保障本集團繼續以持續經營方式，為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本的能力。

本集團的資本架構由債務(包括銀行借貸、可換股票據、應付一名關連人士之款項、由關連人士提供之貸款、應付少數股東之款項及由股東提供之貸款)、現金及銀行結餘、已抵押存款及本公司權益持有人應佔權益組成。

本集團之風險管理人員會主動定期檢討資本結構。作為此項檢討之一環，管理人員會考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。

37. 資本風險管理(續)

本年度末之資產負債比率(以負債總額除資產總值)如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
總資產	3,688,017	3,643,816
總負債	2,425,726	2,327,647
資產負債比率	65.8%	63.9%

38. 財務風險管理

於本集團一般業務過程中，其金融工具所承擔之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。該等風險受本集團財務管理政策及下述慣例所限制。一般而言，本集團於風險管理方面採取保守政策。

(i) 信貸風險

於二零一零年三月三十一日，本集團因對手方未能就各項已確認的金融資產履行責任而導致之最大信貸風險為綜合財務狀況表所述該等資產賬面值。為了盡量降低信貸風險，本集團管理層已授權一個團隊負責及監察程序，確保採取跟進行動以收回已過期債務。

就貿易及其他應收賬款而言，本集團會對要求授出特定金額以上信貸之所有客戶進行個別信用評估。該等評估集中於客戶於過往賬項到期時之還款紀錄及目前之還款能力，並考慮有關客戶及其運營所在之經濟環境之詳細資料。並會不斷對貿易客戶之財務狀況進行信用評估。

本集團之信貸風險並無過度集中，相關風險已分散於多名有關訂約方及客戶。本集團於貿易及其他應收賬款之信貸風險的進一步定量披露載於附註19。

本集團所面對有關現金及銀行結餘、定期存款及已抵押銀行存款之風險被視為微不足道，乃由於該等款項存放於擁有良好信貸評級的銀行。

除本集團存放於多家擁有良好信貸評級的銀行的流動資金出現信貸風險集中的情況、應付一名少數股東的款項及除於綜合財務報表其他部分所披露外，本集團並無任何其他顯著的信貸風險集中情況。

(ii) 流動資金風險

本集團及本公司將繼續維持其一貫審慎的財務政策，確保本集團維持充裕現金應付其流動資金需要。

本集團內個別經營實體負責其本身之現金管理，包括現金盈餘之短期投資及籌集貸款以應付預期現金需求，惟倘借貸高於授權之某預定水平，則須待母公司之董事會批准，方可作實。

38. 財務風險管理(續)

(ii) 流動資金風險(續)

下表載列本集團及本公司之非衍生財務負債及衍生財務負債於報告期結束時之剩餘合約期限，乃根據合約未貼現現金流量(包括按合約利率計算或(倘為浮息)按結算日現行利率計算所支付利息)以及本集團及本公司可被要求付款之最早日期計算。

本集團	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內 或應要求 千港元	超過一年	超過兩年	超過五年 千港元
				但少於 兩年 千港元	但少於 五年 千港元	
非衍生財務負債						
二零一零年						
銀行借貸	902,833	1,070,510	26,475	26,439	165,316	852,280
可換股票據	158,125	189,591	—	14,557	175,034	—
其他應付賬款、已收租務按金及 應計款項	94,822	94,822	21,044	73,778	—	—
應付一名關連人士款項	342	342	342	—	—	—
關連人士貸款	41,923	68,564	—	—	—	68,564
應付少數股東款項	513,445	551,717	—	550,480	1,237	—
股東貸款	221,175	250,961	—	250,961	—	—
	1,932,665	2,226,507	47,861	916,215	341,587	920,844
二零零九年						
銀行借貸	689,378	811,158	25,051	21,234	85,163	679,710
可換股票據	158,095	223,052	18,072	—	204,980	—
其他應付賬款、已收租務按金及 應計款項	105,456	105,456	99,380	1,531	4,545	—
應付一名關連人士款項	250	250	250	—	—	—
關連人士貸款	118,771	158,292	—	90,069	—	68,223
應付少數股東款項	523,195	560,016	—	560,016	—	—
股東貸款	215,996	245,081	—	245,081	—	—
	1,811,141	2,103,305	142,753	917,931	294,688	747,933
衍生工具 — 結算淨額						
二零一零年						
利率掉期	10,691	10,691	—	—	10,691	—
衍生工具 — 結算淨額						
二零零九年						
利率掉期	13,395	13,395	—	—	7,658	5,737

38. 財務風險管理(續)

(ii) 流動資金風險(續)

本公司	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內 或應要求 千港元	超過一年	超過兩年	超過五年 千港元
				但少於 兩年 千港元	但少於 五年 千港元	
二零一零年						
可換股票據	158,125	189,591	—	14,557	175,034	—
其他應付賬款	230	230	230	—	—	—
應付附屬公司款項	115,331	115,331	115,331	—	—	—
	273,686	305,152	115,561	14,557	175,034	—
二零零九年						
可換股票據	158,095	223,052	18,072	—	204,980	—
其他應付賬款	139	139	139	—	—	—
應付附屬公司款項	99,574	99,574	99,574	—	—	—
	257,808	322,765	117,785	—	204,980	—

(iii) 利率風險

本集團的利率風險主要來自浮息銀行借貸，而浮息銀行借貸令本集團面對現金流利率風險。本集團利用浮息轉換為定息利率掉期管理其現金流量風險。該等利率掉期具有將借貸從浮動利率轉為固定利率的經濟效力。根據利率掉期，本集團與對手方協定在特定的期間(主要為每季)交換固定合約利率與浮動利率利息間之差額，此差額參考協議的名義金額計算。

38. 財務風險管理(續)

(iii) 利率風險(續)

下表載列結算日本集團借貸淨額之利率資料詳情。

	本集團				本公司			
	二零一零年		二零零九年		二零一零年		二零零九年	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元	實際利率	千港元	實際利率	千港元
定息借貸								
可換股票據	12.34%	158,125	12.34%	158,095	12.34%	158,125	12.34%	158,095
關連人士貸款	—	—	7.40%	80,501	—	—	—	—
應付少數股東款項	9.00%	239,317	9.00%	272,701	—	—	—	—
股東貸款	9.00%	221,175	9.00%	215,996	—	—	—	—
		618,617		727,293		158,125		158,095
浮動借貸淨額								
銀行借貸	(附註)	902,833	(附註)	689,378	—	—	—	—
銀行結餘 (包括已抵押存款)	0.07%	(124,990)	0.87%	(192,509)	—	(1,218)	0.18%	(1,221)
		777,843		496,869		(1,218)		(1,221)
定息借貸佔總借貸淨額之 百分比	44%		59%		101%		101%	

附註：本集團銀行借貸之詳情於綜合財務報表附註22披露。

於二零一零年三月三十一日，在所有其他可變因素數維持不變的情況下，估計利率上調／下調100個基點，將會導致本集團除稅後溢利增加／減少約7,778,000港元(二零零九年：溢利減少／增加3,498,000港元)。而累計虧損將增加／減少相同金額。

釐定以上的敏感度分析時，已假設利率變動已於報告期結束時發生，並已應用於該日存在的金融工具所涉及的利率風險承擔。上調或下調100個基點指管理層對利率在直至下一個年度報告日期間的可能合理變動的評估。分析按二零零九年相同之基準進行。

(iv) 外匯風險

由於本集團大部份交易乃按本集團各實體各自之功能貨幣進行，因此本集團之貨幣風險甚微。特別是，本集團所有銀行借貸均以提取借貸之實體的功能貨幣計值。因此，管理層並不預期將會有任何與本集團借貸有關的重大貨幣風險。

38. 財務風險管理(續)

(v) 公平值

財務資產及財務負債之公平值由以下各項釐定：

- i) 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平值按照公認定價模型根據貼現現金流量分析釐定；及
- ii) 利率掉期之公平值採用工具年期之適用收益曲線按照貼現現金流量分析釐定。

由於該等金融工具之相對短期性質，其他財務資產及財務負債之賬面值均按攤銷成本列賬，約相當於其各自之公平值。

公平值計量於綜合財務狀況表確認

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據於二零一零年三月三十一日之公平值之可觀察程度分以第一至三層分類。

- 第一層公平值計量是指由活躍市場上相同資產或負債之報價(不作任何調整)得出之公平值計量。
- 第二層公平值計量是指在第一層內之報價以外之可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察之與資產或負債相關之輸入數據得出之公平值計量。
- 第三層公平值計量是指由包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債相關輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出之公平值計量。

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
財務負債				
衍生金融工具				
— 利率掉期	—	10,691	—	10,691

39. 財務資產及財務負債分類概要

本集團於二零一零年及二零零九年三月三十一日確認之財務資產及財務負債之賬面值分類如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
財務資產		
貸款及應收賬款(包括現金及銀行結餘)	175,867	234,559
可供出售財務資產	74	74
財務負債		
財務負債(按攤銷成本計算)	1,932,665	1,811,141
財務負債(按公平值計算)	10,691	13,395

40. 附屬公司

於二零一零年三月三十一日，本公司之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立 ／營業地點	已發行及繳足股本 ／註冊資本	本公司應佔權益		主要業務
			百分比 直接	間接	
Henry Group Asset Management Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
New Treasure Group Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
Henry Group Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Gold Matrix Holdings Ltd	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
鎮科集團物業管理有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	證券投資
鎮科集團管理有限公司	香港	普通股1港元	100%	—	向集團公司提供行政服務

40. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 ／營業地點	已發行及繳足股本 ／註冊資本	本公司應佔權益		主要業務
			百分比 直接	間接	
華匯物業顧問有限公司	香港	普通股100港元	—	55%	提供物業代理及顧問服務
Rose City Group Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Max Act Enterprises Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Sharp Wonder Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
益輝置業有限公司(「益輝」)	香港	普通股9,999港元 遞延股1港元	—	100%	物業投資 (附註)
Seedtime International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
基勇有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	物業投資
榮盛投資有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
勝傲有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Honeyguide Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股100美元	—	100%	投資控股
Uptodate Management Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股100美元	—	100%	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

40. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 ／營業地點	已發行及繳足股本 ／註冊資本	本公司應佔權益		主要業務
			百分比 直接	間接	
High Pitch Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股10,000美元	—	54.55%	投資控股
High Fly Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
高泰國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股10,000美元	—	61.11%	投資控股
栢年興業有限公司	香港	普通股100,000港元	—	100%	投資控股
上海天順經濟發展有限公司	中國	普通股 74,400,000美元	—	90%	物業投資
弘飛企業有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	提供行政服務

附註：益輝之1股無投票權遞延股份由第三方持有。根據益輝之組織章程細則，於公司清盤時，遞延股份持有人須待普通股持有人獲全額退還已繳足股本總額100,000,000,000,000港元後，方可自益輝之剩餘資產中獲退還其就所持之1股無投票權股份而繳付之股本。

董事會認為上表列出本集團之附屬公司，對本集團之業績或資產有重要影響。董事會認為載列其他附屬公司之詳情會使篇幅過於冗長。

五年財務概要

二零一零年三月三十一日

	截至三月三十一日止年度				
	二零零六年 千港元 (經重列)	二零零七年 千港元 (經重列)	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務					
營業額	—	6,318	23,592	25,886	34,023
其他收入及收益	—	626	834	2,272	2,267
投資物業之公平值收益／(虧損)	—	—	38,900	(94,790)	(47,022)
在建中物業之減值虧損	—	—	—	(18,478)	—
撤銷商譽	—	(3,883)	(18,634)	—	—
僱員成本	—	(8,891)	(13,857)	(11,139)	(17,650)
物業、廠房及設備折舊	—	(93)	(284)	(666)	(754)
其他經營開支	—	(6,105)	(6,172)	(15,699)	(19,473)
經營(虧損)／溢利	—	(12,028)	24,379	(112,614)	(48,609)
財務成本	—	(60)	(18,079)	(31,680)	(37,845)
出售共同控制實體之收益	—	—	—	—	15,592
分佔共同控制實體虧損	—	—	—	(14,641)	(12,115)
除稅前(虧損)／溢利	—	(12,088)	6,300	(158,935)	(82,977)
稅項抵免／(支出)	—	—	(3,632)	21,335	19,770
持續經營業務之年度(虧損)／溢利	—	(12,088)	2,668	(137,600)	(63,207)
已終止業務					
已終止業務之年度(虧損)／溢利	(11,722)	(7,179)	6,688	—	—
本年度(虧損)／溢利	(11,722)	(19,267)	9,356	(137,600)	(63,207)
應佔：					
本公司擁有人	(11,722)	(19,267)	9,356	(118,469)	39,695
少數股東權益	—	—	—	(19,131)	(102,902)
	(11,722)	(19,267)	9,356	(137,600)	(63,207)
股息	—	—	—	—	—
每股盈利／(虧損)					
來自持續經營業務及已終止業務					
— 基本(港仙)	(5.34)	(8.57)	2.53	(21.08)	6.24
— 攤薄(港仙)	(5.34)	(8.57)	2.47	(21.08)	6.24
來自持續經營業務					
— 基本(港仙)	不適用	(5.38)	0.72	(21.08)	6.24
— 攤薄(港仙)	不適用	(5.38)	0.71	(21.08)	6.24

五年財務概要

二零一零年三月三十一日

	截至三月三十一日止年度				二零一零年 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	
資產及負債					
總資產	27,482	12,570	1,109,976	3,643,816	3,688,017
總負債	15,523	16,389	630,734	2,327,647	2,425,726
	11,959	(3,819)	479,242	1,316,169	1,262,291

本集團持有之物業表

於二零一零年三月三十一日

主要物業

於二零一零年三月三十一日，本集團所持有主要物業之詳情如下：

已完成投資物業

地點	用途	本集團之權益	概約總面積
香港 銅鑼灣 渣甸街50號 渣甸中心	商業	100%	52,800(平方呎)
香港 銅鑼灣 駱克道487至489號 駱克駁	商業	100%	32,600(平方呎)

在建中投資物業

地點	用途	本集團之權益	概約面積
中國上海市 靜安區 愚園路68號	商業	30%	11,400(平方米)