

CSI Properties Limited

資本策略地產有限公司\*

資本策略 股份代號：497

二零一一年年報



MOVES

MSCI

H  
THE HAMPTON  
COUTURE HOMES

H8  
Hau Fook Street

# 目錄

2	公司資料
3	財務回顧
6	主席報告
10	企業管治報告
13	董事會報告
25	獨立核數師報告
27	綜合收益表
28	綜合全面收益表
29	綜合財務狀況表
31	綜合權益變動表
32	綜合現金流量表
34	綜合財務報表附註
110	財務概要
111	本集團所持物業表



## 公司資料

### 董事會

執行董事：

鍾楚義 (主席)  
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(亞洲)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  
盧灣區  
太倉路233號  
新茂大廈804室  
郵編：200020

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座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  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

### 股份代號

497

### 公司網站

[www.csigroup.hk](http://www.csigroup.hk)

## 財務回顧

### 業績回顧

本集團截至二零一一年三月三十一日止年度錄得之總收益約為2,745,300,000港元，主要來自銷售物業及租金收入，較上一年錄得之約1,447,900,000港元上升89.6%。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔綜合溢利857,700,000港元，較二零一零年錄得之546,300,000港元上升57.0%。

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物業之溢利貢獻及租金收入增加所致。

### 流動資金及財務資源

本集團維持良好之流動資金水平，包括約1,859,400,000港元之銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供之銀行信貸應付營運所需。

本集團之短期銀行借款由二零一零年三月三十一日約1,056,600,000港元減至二零一一年三月三十一日約1,008,000,000港元，而長期銀行借款則由二零一零年三月三十一日約2,682,500,000港元減至二零一一年三月三十一日約1,614,000,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之物業投資。因此，本集團之銀行借款總額由二零一零年三月三十一日約3,739,100,000港元減至二零一一年三月三十一日約2,622,000,000港元，而本集團之總負債（銀行及其他借款）與總資產比率為34.1%（於二零一零年三月三十一日：48%）。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（包括毋須於一年內償還惟貸款協議載有需按要求償還條款之借款納入須於一年內償還之借款項下）最長達10年，約1,008,000,000港元須於一年內償還、720,100,000港元須於一至五年內償還，以及893,900,000港元須於五年後償還。

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承擔狀況。

### 資產價值

本集團之持作出售物業乃根據現有會計準則按個別物業基準以成本及可變現淨值之較低者列賬。

本集團共同控制實體之主要資產為持作出售物業，根據現有會計準則按成本及可變現淨值之較低者列賬。

## 財務回顧

為全面反映本集團及其共同控制實體持作出售物業之相關經濟價值，本集團認為(如下文所載)根據本集團呈列持作出售物業於二零一一年三月三十一日之公開市場估值之基準向股東呈列本集團資產淨值表之補充資料實屬恰當。

	二零一一年 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔資產淨值(經審核)	4,237,535
加：有關本集團持作出售物業之應佔重估盈餘 <sup>(1)</sup>	3,973,278
有關共同控制實體持作出售物業之應佔重估盈餘 <sup>(2)</sup>	326,255
本公司擁有人應佔資產淨值，猶如持作出售物業及於共同控制實體之 權益乃按公開市場價值呈列 <sup>(3)</sup>	8,537,068
每股普通股之資產淨值，猶如持作出售物業及於共同控制實體之 權益乃按公開市場價值呈列	1.05元

(1) 根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師於二零一一年三月三十一日進行之公開市場估值呈列，除了於報告期末前簽訂之物業買賣協議，該等於報告期後隨即被本集團出售之相關物業乃按買賣協議之交易價格列賬。

(2) 根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師於二零一一年三月三十一日進行之公開市場估值呈列。

(3) 並無就持作出售物業之應佔盈餘作出遞延稅項負債撥備。

## 僱員

本集團之僱員報酬乃按現行市況及個人表現而釐定，而薪酬福利及政策會定期檢討。除薪金外，經評估本集團及個別僱員之表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。

## 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
— 一間共同控制實體	447,500	—
— 一間聯營公司	84,800	84,800
	<b>532,300</b>	84,800

及由下列各方動用：

— 一間共同控制實體	413,100	—
— 一間聯營公司	84,800	59,050
	<b>497,900</b>	59,050

董事於各報告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，且對方應不會申索任何保證金額。

其他應付款項及應計費用內包括與給予下列各方之財務擔保合約有關之遞延收入：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
— 一間共同控制實體	1,712	—
— 一間聯營公司	—	43
	<b>1,712</b>	43

### 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸額之擔保：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業、廠房及設備	87,751	90,226
持作出售物業	3,755,566	4,622,741
	<b>3,843,317</b>	4,712,967

## 主席報告

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然呈列資本策略地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零一一年三月三十一日止財政年度之年報。

### 業務回顧及前景

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔綜合溢利857,700,000港元，而二零一零年則為546,300,000港元。

本集團總收益為2,745,300,000港元，而截至二零一零年三月三十一日止年度則為1,447,900,000港元。

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物業之溢利貢獻及租金收入增加所致。

### 概覽

本集團於本年度表現卓越。本集團不僅自二零零八／零九年全球爆發金融危機以來連續兩年取得破紀錄業績，最近更成為摩根士丹利資本國際香港小型企業指數成份股，自二零一一年五月三十一日起生效，標誌著全球機構投資者對本集團之認知度不斷提升。另一方面，本集團之優質住宅發展品牌「Couture Homes」之成立亦標誌著本集團進一步拓展其於香港及中國物業市場之地位。

為應付熾熱之物業市場，香港特區政府及中央政府均已推出多項監管措施遏止投機活動及確保房地產市場健康發展，導致香港土地供應增加及物業成交量減少。儘管面對該等措施，本集團年內仍把握物業市場之強勢動力及趁機出售部份資產。此外，我們亦出售部份已經完成重新配置並錄得升值之其他物業，藉以從其增值中鎖定收益及來年度之部份溢利。

The Hampton  
香港藍塘道45號



## 主席報告

國衛中心  
香港告士打道151號

### 香港

年內完成之出售包括出售位於上環德輔道中288號之易通商業大廈，代價為217,000,000港元。於二零一零年十一月，鑑於優質寫字樓需求相當渴市，我們訂立了獨立協議以出售告士打道151號國衛中心其中九層寫字樓樓層及零售平台一樓全層，總代價約為15億港元，高於我們的賬面成本。市場對該等優質寫字樓之反應相當踴躍，所有該等樓層旋即獲得承價。年內，零售平台一樓全層及其中兩層寫字樓樓層已完成成交，而其餘七層寫字樓樓層之成交將於二零一一年第二至第四季完成。本集團仍然持有國衛中心超過八層寫字樓樓層及天台之大型廣告牌、地庫、地下全部商舖及超過80個泊車位，並會定期檢討本集團對於出售有關物業之策略。

收購方面，本集團已完成收購中環些利街2-4號蘇豪區一幢住宅樓宇，於年結日後，本集團亦已完成收購銅鑼灣伊榮街1號一間精品酒店The Jia。管理層現正研究該等項目之重建潛力及轉型策略。

本集團往後之重點項目將會是跑馬地藍塘道45號The Hampton，屬本集團新成立物業發展品牌「Couture Homes」旗下之項目。該等十一個豪宅單位由國際著名建築師梁志天先生所率領之設計團隊設計，並附有各自之主題及特色，將會成為城中精心傑作。「Ready to Live」概念帶來新穎之家居體驗，買家可選擇適合他們之生活方式及需要之佈局及設計。我們有信心單位之精心設計及獨特性將受到市場歡迎。

位於尖沙咀厚福街8號之商業項目「H8」及銅鑼灣開平道1號之商業項目「Cubus」(本集團擁有25%權益)之建設工程已於年內完成。Cubus為結合餐廳及休閒之高尚綜合大樓，而H8則為以中至高級餐飲中心為特色之銀座式大樓。招租反應理想，大部份單位已出租予大型國際品牌和食肆營運商。



## 主席報告

### 中國

近期出售上海虹口區盛邦國際大廈再次印證本集團在中國將物業轉型的策略奏效。最近翻新之盛邦國際大廈已按人民幣11.6億元(相當於約13.5億港元)出售，高於我們的賬面成本。自本集團於二零零六年踏足中國市場以來，我們位於上海之物業組合及專業人材逐漸壯大。此後，我們的目標是於短期內平均分配本集團於香港和上海兩地之全部投資。

年內，我們完成收購位於上海盧灣區太倉路233號新茂大廈(一幢甲級優質商用物業)之50%權益。此幢壯麗的樓宇乃位於新天地這個上海最大型之商業區內，出租率接近100%，而且大部份租戶均是優質跨國機構。本集團對中國之增長潛力抱持樂觀態度，深信該項物業將為本集團帶來重大資本增值。

年結日後，本集團已完成收購上海青浦區一幅土地之50%權益，該土地可發展為豪宅別墅。該項目乃本集團在中國第一個優質住宅發展項目，標誌著我們進一步拓展位於上海之業務。

### 企業活動

於本年度，本集團順利贖回若干可換股票據，進一步加強其綜合財務狀況表。

年結日後，本公司以96,800,000港元向鄧普頓新興市場基金悉數贖回78,000,000港元之尚未行使4厘二零一二年可換股票據。

自二零一一年五月三十一日起，本公司成為摩根士丹利資本國際香港小型企業指數成份股。此舉體現業界對本集團成功之經營模式之認同，並提升本集團在全球金融投資者中之形象。

### 前景

當前一年無疑充滿機會及挑戰。一方面，我們預期中國日趨繁榮及國內生產總值持續上升以及低利率環境以致本地及海外買家對豪宅之需求殷切。另一方面，香港特區政府及中央政府近期包括額外印花稅及收緊香港豪宅之房貸要求以及中國緊縮貨幣政策之措施導致物業成交量減少。於作出投資決策時，本集團將繼續保持進取而謹慎之態度，並在物業轉型方面努力，從而為股東締造價值。



**四季坊**  
上海吳江路169號



**H8**  
香港厚福街8號

## 主席報告

### 末期股息

董事會建議向於二零一一年八月十八日名列本公司股東名冊之股東派發二零一一年末期股息每股1港仙(二零一零年：0.5港仙)，或總金額約為82,300,000港元(二零一零年：40,800,000港元)，待本公司股東於二零一一年股東週年大會上批准後，股息將於二零一一年八月二十四日或前後支付。

### 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。

### 鍾楚義

主席

香港，二零一一年六月二十三日



新茂大廈  
上海太倉路233號

## 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」)之持續上市規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本公司於回顧年度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，其知悉編製截至二零一一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

董事會包括四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17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提供其技術及專業知識，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二零一一年五月續保。

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退任一次。非執行董事並無特定任期，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。

董事會已議決每年定期會面四次。於回顧年度內，董事會曾於二零一零年六月十八日、十月十四日及十一月二十六日以及二零一一年三月十四日舉行會議，各董事之出席率載列如下：

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

## 企業管治報告

### 董事會(續)

除上述定期董事會會議外，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，監督本公司及其附屬公司(「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，供彼等審閱，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。董事於截至二零一一年三月三十一日止年度獲支付之薪酬載於第62頁。於回顧年度內，薪酬委員會曾於二零一零年六月十八日及二零一一年三月十四日舉行會議。

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作出修訂。於回顧年度內，審核委員會曾於二零一零年六月十八日及十一月二十六日舉行會議。

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	2/2	不適用
林家禮	2/2	1/2
鄭毓和	2/2	2/2

成員為執行董事之常務執行董事委員會已成立，其職權範圍於二零零五年六月二十一日獲採納，並已於二零一一年三月十四日作出修訂。

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，並接獲彼等於截至二零一一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二零一零年八月五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，釐定二零一一財政年度之審核費用為930,000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330,000港元費用。

董事會知悉其附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，妥善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15份公佈及2份通函、召開一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二零一一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、22及21。

### 業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第27頁之綜合收益表。

年內概無向股東派發中期股息。董事現建議向於二零一一年八月十八日名列股東名冊之股東派發末期股息每股1港仙(二零一零年：0.5港仙)，合共約82,300,000港元。

### 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一一年八月十五日(星期一)至二零一一年八月十八日(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，最遲須於二零一一年八月十二日(星期五)下午四時三十分前交回香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東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) 本公司無力或將於派付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。

董事認為，於二零一一年三月三十一日，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2,189,100,000港元(二零一零年：1,839,595,000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83.9%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約49.7%。

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85%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約30%。

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，本公司董事如下：

#### 執行董事：

鍾楚義先生(主席) (於二零一零年七月六日由非執行董事調任為執行董事)

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)

翟迪強先生 (於二零一零年五月三十一日辭任)

#### 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，鍾楚義先生、簡士民先生及鄭毓和先生將輪值退任。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退任為止。

### 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50歲，本公司主席兼執行董事，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)。

# 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39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。彼於一九九三年畢業於英國牛津大學Wadham College，並於一九九七年在香港成為執業律師。彼曾於一間香港律師行及一間英國律師事務所之商業部工作，直至二零零零年初加入光通信國際有限公司(現稱中油燃氣集團有限公司)，擔任高級副總裁及法律顧問為止。簡先生為本公司執行主席兼本公司控股股東鍾楚義先生之妻舅。

**周厚文先生**，現年40歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團首席財務官。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一間國際執業會計師行累積逾十年財務經驗。彼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60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。彼亦為本集團若干附屬公司之董事。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**，現年51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英國及香港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(續)

林博士現為和記港陸有限公司、銘源醫療發展有限公司、遠東控股國際有限公司、黃河實業有限公司、美亞娛樂資訊集團有限公司、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。彼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45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年經驗。彼於加入本公司前，曾於多間著名國際投資銀行擔當要職。黃拿督現為軟庫金匯亞洲證券(私人)有限公司之執行主席，此外，彼為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(兩家公司之股份均於聯交所上市)，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。黃拿督曾任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50歲，於二零零二年加盟本集團。鄭先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，亦為加拿大安大略省特許會計師公會會員。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand(現稱為PricewaterhouseCoopers)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、意馬國際控股有限公司、中糧包裝控股有限公司、萊蒙國際集團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(其股份於聯交所上市)之非執行董事至二零零八年八月止。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文學學士學位。

## 董事會報告

### 董事及高級管理層簡歷(續)

#### 高級管理層

##### 香港

**方文彬先生**，於二零一一年加入本集團，為本集團之全資附屬公司Couture Homes Limited之董事總經理，Couture Homes Limited專注發展新穎住宅項目。同時，方先生亦負責物色本集團之收購及出售計劃之住宅發展及投資項目並提供意見。方先生在豪宅房地產項目發展及投資方面擁有逾20年經驗，並對物業市場有豐富認識。彼自一九九三年起於第一太平戴維斯(香港)有限公司擔任董事。方先生曾於一九九零年代在中國上海工作，並於一九八九年於仲量行(現稱為仲量聯行)之房地產部門工作。

**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擁有逾15年經驗，特別擅長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，在著名建築師行累積逾10年經驗。趙先生在香港及澳門之總體規劃、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。彼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及項目管理。於加入本公司前，霍先生曾任職於一間國際建築師樓Aedas近5年，曾參與多項涉及設計、招標、地基及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。董女士曾出任上海一個大型房地產開發商上海房地產經營集團有限公司副總經理逾10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，彼為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

於二零一一年三月三十一日，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、相關股份或債權證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」)所載上市公司董事進行證券交易的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)	實益擁有人	本公司	2,836,362,062股 (L)		34.74
				194,366,867股 (L)	2.38
	受控制法團權益	本公司	2,833,317,062股 (L)		34.71
				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2,836,362,062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2,833,317,062股股份之總數)以及Earnest Equity於二零一一年可換股票據及二零一二年可換股票據I(定義見綜合財務報表附註31)持有之衍生權益194,366,867股股份之實益擁有人。Earnest Equity為Digisino Assets Limited(「Digisino」)之全資附屬公司。Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，故此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份(L)	0.30
	二零零二年	實益擁有人	19,785,938份(L)	0.24
周厚文	二零零一年	實益擁有人	5,302,631份(L)	0.06
	二零零二年	實益擁有人	19,785,938份(L)	0.24
黃宗光	二零零二年	實益擁有人	25,326,000份(L) (附註2)	0.31

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，於二零一一年三月三十一日，並無本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

### 收購股份或債權證之安排

除上文所披露者外，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。

## 董事會報告

### 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

於二零一一年三月三十一日，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 (%)
Lehman Brothers Holdings Inc.	受控制法團權益 (附註1)	450,820,000股	—	5.52
鄧普頓資產管理有限公司	投資經理	117,000,000股	—	1.43
			312,000,000股 (附註2)	3.82

附註：

1. Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (清盤中) 分別由LBCCA Holdings I LCC. 擁有50%權益及由LBCCA Holdings II LCC. 擁有50%權益，而該兩間公司則同時為Lehman Brothers Holdings Inc. 之全資附屬公司。
2. 衍生權益乃以Templeton Strategic Emerging Markets Fund III, LDC之名義持有。

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零一一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。

### 給予聯屬公司之財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為1,164,091,000港元之財務援助及擔保，相當於二零一一年三月三十一日本集團總資產值約15.1%。

於二零一一年三月三十一日，本集團為其共同控制實體及聯營公司提供之墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
得智有限公司	529,567	447,500
GI Plus Space Limited	5,364	—
Clemenceau Mauritius Holdings	7,457	—
彩達有限公司	89,403	—
Expert Vision Limited	—	84,800
	631,791	532,300

按照上市規則第13.22條之規定，該等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司應佔權益(根據可得之彼等最近期財務報表)呈列如下：

	合併資產負債表 千港元	本集團應佔權益 千港元
非流動資產	2,789,062	1,217,900
流動資產	810,133	258,431
流動負債	(1,950,164)	(785,337)
非流動負債	(1,556,808)	(642,381)
	92,223	48,613

## 董事會報告

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃由董事會參考現行市場條款，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情花紅。

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

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

### 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司股份。

### 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條文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。本公司於回顧年度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，惟存有若干偏離。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220,000港元之慈善捐款。

## 董事會報告

### 足夠公眾持股量

本公司於截至二零一一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及負債概要載於年報第110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及慣例，並討論有關核數、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

### 核數師

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

代表董事會

### 鍾楚義

主席

二零一一年六月二十三日

## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

### 致資本策略地產有限公司

(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27頁至第109頁之資本策略地產有限公司(「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二零一一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資料。

### 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，編製真實而公平之綜合財務報表，及落實彼等認為綜合財務報表所必要之內部控制，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。

### 核數師之責任

本核數師之責任為根據審核結果，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。

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。

## 獨立核數師報告

### 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 貴集團於二零一一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

二零一一年六月二十三日

## 綜合收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>收益</b>	5	<b>2,745,292</b>	1,447,907
銷售成本		<b>(1,773,100)</b>	(1,178,959)
毛利		<b>972,192</b>	268,948
投資收入及收益／虧損	7	<b>17,311</b>	64,728
其他收入	8	<b>5,609</b>	48,443
其他收益及虧損	9	<b>41,691</b>	331,396
行政開支		<b>(98,625)</b>	(81,106)
融資成本	10	<b>(79,953)</b>	(54,951)
應佔共同控制實體業績		<b>55,766</b>	(6,509)
應佔聯營公司業績		<b>26,426</b>	(4,199)
除稅前溢利		<b>940,417</b>	566,750
稅項	11	<b>(84,106)</b>	(21,765)
<b>年內溢利</b>	12	<b>856,311</b>	544,985
應佔：			
本公司擁有人		<b>857,732</b>	546,271
非控股權益		<b>(1,421)</b>	(1,286)
		<b>856,311</b>	544,985
<b>每股盈利(港仙)</b>	16		
基本		<b>10.51</b>	7.32
攤薄		<b>9.85</b>	5.36

## 綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>年內溢利</b>	<b>856,311</b>	544,985
<b>其他全面收益(開支)</b>		
因換算而產生之匯兌差額	<b>44,788</b>	(372)
出售附屬公司後匯兌儲備之重新分類	<b>(39,156)</b>	—
應佔聯營公司之匯兌差額	<b>(1,704)</b>	(2,586)
可供出售投資之公平值變動	<b>3,170</b>	—
	<b>7,098</b>	(2,958)
<b>年內全面收益總額</b>	<b>863,409</b>	542,027
<b>應佔全面收益(開支)總額：</b>		
本公司擁有人	<b>864,304</b>	543,313
非控股權益	<b>(895)</b>	(1,286)
	<b>863,409</b>	542,027

# 綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	17	126,522	135,872	116,176
收購物業、廠房及設備之已付按金	18	—	—	5,742
可供出售投資	19	5,005	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	6,860
於共同控制實體之權益	21	182,671	5,508	31,204
應收共同控制實體款項	21	401,396	5,818	12,222
於聯營公司之權益	22	11,294	8,151	7,937
應收聯營公司款項	22	89,360	99,873	63,738
遞延稅項資產	23	—	—	2,698
		<b>823,108</b>	294,974	274,287
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	25	164,511	20,511	13,967
收購持作出售物業之已付按金		245,430	48,000	—
其他按金	26	—	1,820,495	—
可供出售投資	19	21,504	—	—
可換股票據附帶之換股權	19	20	—	—
持作買賣投資	27	412,748	258,102	212,441
持作出售物業	28	4,150,512	4,724,281	4,329,832
可退回稅項		7,093	6,542	4,750
應收共同控制實體款項	21	—	—	14,489
應收一間附屬公司一名非控股股東款項	24	25	25	3,440
證券經紀所持現金	29	137,568	35,183	8,375
銀行結餘及現金	29	1,721,786	581,745	1,197,978
		<b>6,861,197</b>	7,494,884	5,785,272
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計費用	30	511,394	107,025	122,456
應付稅項		104,696	25,050	24,903
應付共同控制實體款項	21	439	5,078	4,759
應付聯營公司款項	22	12,201	2,000	2,000
應付附屬公司非控股股東款項	24	11,203	299,128	9,641
可換股票據 — 一年內到期	31	78,709	1,975	3,293
銀行及其他借款 — 一年內到期	32	1,007,958	1,056,582	1,318,995
		<b>1,726,600</b>	1,496,838	1,486,047
<b>流動資產淨值</b>				
		<b>5,134,597</b>	5,998,046	4,299,225
		<b>5,957,705</b>	6,293,020	4,573,512

## 綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

		二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
<b>資本及儲備</b>				
股本	33	<b>65,311</b>	65,311	39,525
儲備		<b>4,172,224</b>	3,348,124	2,430,246
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
非控股權益		<b>4,237,535</b>	3,413,435	2,469,771
		<b>(721)</b>	174	38,763
<b>權益總額</b>				
		<b>4,236,814</b>	3,413,609	2,508,534
<b>非流動負債</b>				
可換股票據 — 一年後到期	31	<b>87,136</b>	166,964	502,258
銀行及其他借款 — 一年後到期	32	<b>1,614,007</b>	2,682,546	1,545,100
衍生金融工具	34	<b>10,415</b>	9,194	6,657
遞延稅項負債	23	<b>9,333</b>	20,707	10,963
		<b>1,720,891</b>	2,879,411	2,064,978
		<b>5,957,705</b>	6,293,020	4,573,512

載於第27頁至第109頁之綜合財務報表已獲董事會於二零一一年六月二十三日批准及授權刊發，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

截至二零一一年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											非控股	
	股本	股份溢價	資本贖回		實繳盈餘	匯兌儲備	投資重估儲備	購股權儲備	可換股票據權益儲備	累積溢利	總計	權益	權益總額
			儲備	資本儲備									
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
於二零零九年四月一日	39,525	841,269	371	1,698	276,058	21,030	—	5,294	55,811	1,228,715	2,469,771	38,763	2,508,534
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	546,271	546,271	(1,286)	544,985
因換算而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(372)	—	—	—	—	(372)	—	(372)
應佔聯營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	(2,586)	—	—	—	—	(2,586)	—	(2,586)
年內全面收益及開支總額	—	—	—	—	—	(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)
因贖回部份可換股票據而變現(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	276,058	18,072	—	6,521	19,413	1,804,532	3,413,435	174	3,413,609
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	857,732	857,732	(1,421)	856,311
因換算而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	44,117	—	—	—	—	44,117	671	44,788
出售附屬公司時重新分類至損益(附註39)	—	—	—	—	—	(39,011)	—	—	—	—	(39,011)	(145)	(39,156)
應佔聯營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	(1,704)	—	—	—	—	(1,704)	—	(1,704)
直接於權益確認之可供出售投資公平值增加	—	—	—	—	—	—	3,170	—	—	—	3,170	—	3,170
年內全面收益及開支總額	—	—	—	—	—	3,402	3,170	—	—	857,732	864,304	(895)	863,409
因贖回部份可換股票據而變現(已扣稅)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,625)	1,625	—	—	—
確認以權益結算並以股份支付款項	—	—	—	—	—	—	—	615	—	—	615	—	615
確認為分派之股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(40,819)	(40,819)	—	(40,819)
於二零一一年三月三十一日	65,311	1,221,459	371	1,698	276,058	21,474	3,170	7,136	17,788	2,623,070	4,237,535	(721)	4,236,814

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二零一一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

截至二零一一年三月三十一日止年度

附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>940,417</b>	566,750
已就下列項目調整：		
融資成本	<b>79,953</b>	54,951
利息收入	<b>(3,548)</b>	(2,250)
攤銷財務擔保合約之收入	<b>(379)</b>	(421)
物業、廠房及設備折舊	<b>10,684</b>	9,970
出售附屬公司之收益	<b>(624,066)</b>	—
金融工具之公平值增加	<b>(5,685)</b>	(54,509)
贖回部份可換股票據之虧損(收益)	<b>1,112</b>	(124,192)
贖回其他借款之收益	<b>—</b>	(197,182)
撥回持作出售物業之減值虧損	<b>—</b>	(45,678)
股份支付款項之開支	<b>615</b>	1,227
應佔共同控制實體業績	<b>(55,766)</b>	6,509
應佔聯營公司業績	<b>(26,426)</b>	4,199
出售物業、廠房及設備之收益	<b>—</b>	(7,628)
營運資金變動前之經營現金流量	<b>316,911</b>	211,746
貿易及其他應收款項增加	<b>(143,172)</b>	(6,544)
就收購持作出售物業已付按金增加	<b>(197,430)</b>	(48,000)
其他按金增加	<b>—</b>	(1,820,495)
持作買賣投資(增加)減少	<b>(137,538)</b>	26,490
持作出售物業增加	<b>(776,799)</b>	(127,575)
其他應付款項及應計費用增加	<b>427,747</b>	64,137
衍生金融工具減少	<b>(6,669)</b>	(5,287)
經營所耗現金淨額	<b>(516,950)</b>	(1,705,528)
已付香港利得稅	<b>(12,665)</b>	(12,728)
已付利息	<b>(66,187)</b>	(38,659)
<b>經營業務所耗現金淨額</b>	<b>(595,802)</b>	(1,756,915)

## 綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>投資活動</b>			
出售附屬公司之現金流入淨額(扣除所出售現金及現金等價物)	39	1,474,699	—
收購附屬公司之現金流入(流出)淨額	38	138,395	(37,680)
聯營公司還款		40,692	—
共同控制實體還款		19,580	—
已收一間共同控制實體之股息		6,202	—
出售可供出售投資所得款項		6,000	—
已收利息		3,548	2,250
已收一間聯營公司之股息		1,600	—
購入物業、廠房及設備		(1,609)	(25,096)
聯營公司墊款		(10,200)	(43,134)
共同控制實體墊款		(39,455)	(16,461)
證券經紀所持現金增加		(102,385)	(26,808)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	8,800
應收一間附屬公司一名非控股股東款項減少		—	3,415
可換股票據附帶之換股權增加		—	(3,750)
購入可供出售投資		—	(11,250)
收購一間附屬公司額外權益	38	—	(13,950)
<b>投資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>1,537,067</b>	<b>(163,664)</b>
<b>融資活動</b>			
籌集新增銀行借款		917,488	1,529,228
聯營公司墊款		10,201	—
附屬公司非控股股東墊款		4,465	289,487
(向共同控制實體還款)共同控制實體墊款		(4,639)	319
贖回部份可換股票據		(17,972)	(294,386)
已付股息		(40,819)	(15,760)
償還銀行借款		(669,948)	(448,418)
發行股份及行使供股之所得款項		—	418,414
發行可換股票據之所得款項		—	78,000
已付一間附屬公司一名非控股股東股息		—	(3,600)
因發行股份而已付交易成本		—	(12,438)
贖回其他借款		—	(236,500)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>198,776</b>	<b>1,304,346</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>		<b>1,140,041</b>	<b>(616,233)</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>581,745</b>	<b>1,197,978</b>
<b>年終現金及現金等價物，</b> 指銀行結餘及現金		<b>1,721,786</b>	<b>581,745</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一一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27號 （二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格被對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂本，作為二零零八年頒佈之 香港財務報告準則之改進之一部份
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
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
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
香港財務報告準則第3號 （二零零八年經修訂）	業務合併
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
香港 — 詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對載有需按要求償還條款之定期 貸款之分類

除下列所述者外，於本年度應用新訂及經修訂準則及詮釋對該等綜合財務報表所呈報之數額及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

### 香港會計準則第17號「租賃」之修訂本

作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份，香港會計準則第17號對租賃土地分類之相關內容作出修訂。在香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃並在綜合財務狀況表中將租賃土地呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號之修訂本刪去了該項規定。有關修訂本要求租賃土地之分類應基於香港會計準則第17號中載列之通用原則，即不論附屬於租賃資產擁有權之全部風險及回報實質上是否已轉讓予承租人。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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)

#### 香港會計準則第17號「租賃」之修訂本(續)

根據香港會計準則第17號之修訂本所載之過渡條文，本集團根據租賃開始時即存在之資料重新評估於二零一零年四月一日尚未到期之租賃土地之分類。符合融資租賃分類之租賃土地已由預付租賃款項獲追溯性地重新分類為物業、廠房及設備，導致於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日賬面值分別為105,137,000港元及102,370,000港元之預付租賃款項獲重新分類為物業、廠房及設備，並按成本模型計量。因此，物業、廠房及設備之賬面值分別由二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之11,039,000港元及33,502,000港元增加至116,176,000港元及135,872,000港元。

於二零一一年三月三十一日，賬面值為99,603,000港元符合融資租賃分類之租賃土地已被納入物業、廠房及設備。應用香港會計準則第17號之修訂本並無對本年度及過往年度所呈報之溢利或虧損構成影響。

#### 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」及香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」

本集團於二零一零年四月一日或以後按未來適用之基準應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)中關於因獲得附屬公司控制權後在附屬公司之擁有權權益變動及失去附屬公司控制權之會計處理的規定。

年內，本集團出售得智有限公司(「得智」)之20%權益，得智於緊接交易前為本集團擁有70%權益之附屬公司。得智於出售後成為共同控制實體。按照香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，當由於交易、事件或其他情況導致失去一間附屬公司之控制權時，經修訂準則要求本集團按賬面值終止確認所有資產、負債及非控股權益。於前附屬公司所保留之任何權益於失去控制權之日按其公平值確認，所引致之差額於損益內確認為收益或虧損。保留於得智之投資之公平值(接近得智資產及負債過往賬面值50%)241,000港元成為初步確認於一間共同控制實體之投資時之成本。本集團於本年度之財務狀況及所呈報之業績並無受到重大影響。

此外，採納香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)之影響乃允許附屬公司之全面收益及開支總額獲分配至非控股權益內，儘管此舉導致非控股權益產生負數結餘。是項會計政策之變動已導致本公司擁有人應佔溢利增加754,000港元及非控股權益應佔年內虧損增加相同金額。

本集團亦已按未來適用之基準對收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併，應用香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」。由於年內並無適用於香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)之交易，故應用香港財務報告準則第3號(經修訂)及其他香港財務報告準則之後續修訂本並未對本集團於當前或過往會計期間之綜合財務報表產生任何影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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)

#### 香港詮釋第5號「財務報表之呈列 – 借款人對載有需按要求償還條款之定期貸款之分類」(「香港詮釋第5號」)

香港詮釋第5號澄清借款人應將擁有賦予放款人無條件權利隨時要求償還條款(「需按要求償還條款」)之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載之規定，本集團已變更具有需按要求償還條款之定期貸款之分類之會計政策。過往有關定期貸款之分類乃根據載於貸款協議之議定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有需按要求償還條款之定期貸款乃分類為流動負債。

因此，載有需按要求償還條款、賬面總值於二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日分別為159,893,000港元及428,022,000港元之銀行貸款已由非流動負債重新分類為流動負債。於二零一一年三月三十一日，賬面總值為321,846,000港元之銀行貸款(須於報告期末後一年後償還，但載有需按要求償還條款)已分類為流動負債。應用香港詮釋第5號並無對本年度及過往年度所呈報之溢利或虧損構成影響。

該等定期貸款已於金融負債到期分析之最早時間組別予以呈列(詳情見附註37)。

上述會計政策變動對本集團於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之財務狀況之影響總結如下：

	於二零零九年 四月一日 (原本呈列) 千港元	調整 千港元	於二零零九年 四月一日 (重列) 千港元	於二零一零年 三月三十一日 (原本呈列) 千港元	調整 千港元	於二零一零年 三月三十一日 (重列) 千港元
物業、廠房及設備	11,039	105,137	116,176	33,502	102,370	135,872
預付租賃款項	105,137	(105,137)	—	102,370	(102,370)	—
借款 — 流動	(890,973)	(428,022)	(1,318,995)	(896,689)	(159,893)	(1,056,582)
借款 — 非流動	(1,973,122)	428,022	(1,545,100)	(2,842,439)	159,893	(2,682,546)
其他資產及負債	5,256,453	—	5,256,453	7,016,865	—	7,016,865
資產淨值	2,508,534	—	2,508,534	3,413,609	—	3,413,609
權益總額	2,508,534	—	2,508,534	3,413,609	—	3,413,609

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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)

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	關聯人士披露 <sup>2</sup>
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，惟香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂本除外 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產之轉讓 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第9號 (二零一零年經修訂)	金融工具 <sup>6</sup>
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 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第19號	區分金融負債與權益工具 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 由二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 由二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 由二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融資產分類和計量之新要求。香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)加入對金融負債及終止確認之要求。

根據香港財務報告準則第9號，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其後按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為集合合約現金流量的業務模式內所持有及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於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公平值計量。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲准提早應用。

董事預期將於二零一三年四月一日開始之年度期間在本集團綜合財務報表採納香港財務報告準則第9號，而應用香港財務報告準則第9號可能影響就本集團之金融資產呈報之數額。然而，直至完成詳細審閱之前，提供該影響之合理估計並不可行。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策

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。歷史成本普遍基於所提及的貨物交換之公平值。

主要會計政策載於下文。

### 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。

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。

### 分配全面收入總額至非控股權益

附屬公司之全面收入與開支總額會歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使其將導致非控股權益為赤字結餘。於二零一零年四月一日之前，適用於非控股權益之虧損超出附屬公司股本之非控股權益，該虧損則分配至本集團之權益內，惟具約束性責任及作出額外投資以彌補虧損之非控股權益除外。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益於二零一零年四月一日或之後之變動

倘本集團失去附屬公司之控制權，則出售產生之損益按下述兩者之間之差額計算(i)所收總代價之公平值及任何保留權益之公平值與(ii)該附屬公司先前之資產(包括商譽)和負債及任何非控股權益之賬面值。倘該附屬公司之若干資產乃按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收入中確認並累計入權益中，則先前於其他全面收入確認並累計入權益之款項，會按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即重新分類至損益賬或直接轉撥到保留溢利(如適用))。於失去控制權當日前附屬公司保留之任何投資之公平值，會根據香港會計準則第39號在其後入賬時被列作首次確認之公平值，或(如適用)首次確認於聯營公司或共同控制實體之投資成本。

#### 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初步於綜合財務狀況表確認並於本集團應佔共同控制實體損益及其他全面收益確認後調整。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，方會額外應佔。

收購成本超出本集團於收購之日應佔共同控制實體之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之任何數額乃確認為商譽，商譽包括投資之賬面值。

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收購成本之任何數額於重新評估後即時於損益內確認。

香港會計準則第39號之規定應用於釐定是否需要就本集團於共同控制實體之投資確認任何減值虧損。當有需要時，則根據香港會計準則第36號資產減值對投資(包括商譽)之全部賬面值按單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(以使用價值與公平價值減銷售成本之較高者為準)與其賬面值作比較，而已確認的任何減值虧損屬於該投資賬面值之一部份。回撥根據香港會計準則第36號確認之減值虧損以該投資其後增加之可收回金額為限。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 共同控制實體(續)

當本集團實體與本集團共同控制實體進行交易時，則與共同控制實體交易所產生之損益僅於共同控制實體之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

### 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。重大影響乃指擁有參與被投資公司之財務及經營政策決定之能力，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初步於綜合財務狀況表確認並於本集團應佔聯營公司損益及其他全面收益確認後調整。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，方會就額外虧損進行確認。

收購成本超出本集團於收購之日應佔聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之任何數額乃確認為商譽，商譽包括投資之賬面值。

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收購成本之任何數額於重新評估後即時於損益內確認。

香港會計準則第39號之規定應用於釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。當有需要時，則根據香港會計準則第36號資產減值對投資(包括商譽)之全部賬面值按單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(以使用價值與公平價值減銷售成本之較高者為準)與其賬面值作比較，而已確認的任何減值虧損屬於該投資賬面值之一部份。回撥根據香港會計準則第36號確認之減值虧損以該投資其後增加之可收回金額為限。

當本集團實體與本集團聯營公司進行交易時，則與聯營公司交易所產生之損益僅於聯營公司之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值釐定，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。在符合上述收益確認的標準前自買方收取所得的按金及分期付款計入綜合財務狀況表流動負債項下已收銷售物業之按金。

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。

管理服務收入於提供服務後確認入賬。

金融資產之利息收入於經濟利益有可能流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。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，惟經濟利益有可能流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途之土地或樓宇(在建工程除外))按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備項目之估計剩餘價值及估計可使用年期撇銷其成本確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在每個報告期末審核，並按預期基準將任何估計轉變之影響列賬。

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

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 持作出售物業

持作出售物業在綜合財務狀況表內按單獨物業基準按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括物業成本及其他直接應佔開支。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。

### 流動資產項下發展中物業

流動資產項下發展中物業乃於日常業務過程中持作日後出售之物業，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括物業權益成本、開發支出及其他直接應佔開支。

於完成後，該等物業將轉移至持作出售之已完成物業。可變現淨值計及預期最終可變現價格，扣除適用之可變銷售開支及預期竣工成本。

### 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。

### 本集團作為承租人

經營租約款項按直線法於租約年期確認為開支惟另一系統基準為更具代表性的時間段除外，據此，租賃資產產生的經濟利益於該時間段內消耗。

倘取得的租賃獎勵用於訂立經營租約，該等獎勵確認為負債。獎勵之利益總額以直線法於租金支出作扣減項目確認，惟另一系統基準為更具代表性的時間段除外，據此，租賃資產產生的經濟利益於該時間段內消耗。

### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇項目，本集團根據對各項目的所有權相關之大部份風險及回報是否轉移至本集團的評估分別把各元素分類為融資租賃或經營租賃。尤其是，最低租賃付款額(包括任何一次性預付款)在租約開始時，需按土地項目及樓宇項目的租賃權益之相對公平值按比例分配予土地及樓宇項目。

租賃付款一般列作融資租賃及列賬為物業、廠房及設備，惟明顯兩個項目均為經營租約除外，在該情況下，整份租約列作經營租約。

### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 會所會籍(續)

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。

#### 金融工具

當集團實體成為工具之合約條文之訂約方，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。

利息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；或
- \* 屬於不被指定的、有效對沖工具的衍生工具。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一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)

##### 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、證券經紀所持現金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)。

##### 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。

當可供出售之股本投資之公平值大幅或長期下降至低於成本，即視為減值之客觀證據。

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；或
- \* 因金融困難，該財務資產之活躍市場消失。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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(續)

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

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

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

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

可供出售之股本投資減值虧損不會回撥到往後期間之損益賬內。在減值虧損後任何公平值之增加將直接列入其他全面收益及累計於投資重估儲備內。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。

#### 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。本集團之金融負債普遍分類為可換股票據及其他金融負債。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一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

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)。

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

有關發行可換股票據之交易成本乃按所得總款項之分配比例，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。

贖回可換股票據時，其已付代價及任何交易成本於贖回當日分配至可換股票據之負債及換股權部份。贖回負債部份(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贖回當日於損益內確認，而贖回換股權部份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、共同控制實體及聯營公司款項及銀行及其他借款，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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)

##### 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。

贖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。由此產生的損益即時於損益賬確認。

##### 附帶衍生工具

附帶衍生工具之特色及風險與主合約並無密切關係及主合約不會按公平值計量(其公平值變動在損益中確認)時，非衍生工具主合約附帶衍生工具需從有關主合約分開。

##### 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，初步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。於初步確認後，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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 借款成本

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)所產生之直接借款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。運用特定借款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款成本中扣減。

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之總和。

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。

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，以及於共同控制實體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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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佈執行或已經大致上頒佈執行。

遞延稅項負債及資產，乃反映本集團預計於報告期末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於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於權益確認。

#### 以股份支付款項之交易

##### 以權益結算並以股份支付款項之交易

*授予僱員及顧問及於二零零五年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，而授出之購股權之價值亦不會於損益內扣除。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。於行使日期前失效或註銷之購股權，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(購股權儲備)中相應增加。

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(如有)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。

#### 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

截至二零一一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，則在此情況下，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)。

自二零一零年四月一日後，在出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或出售涉及失去包含海外業務的附屬公司之控制權、出售涉及失去包含海外業務的共同控制實體之共同控制權，或出售涉及失去包含海外業務的一家聯營公司之重大影響力)時，所有於本公司擁有人應佔該業務於權益內累計的匯兌差額重新分類至損益。

### 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

截至二零一一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判斷、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相關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4,395,942,000港元(二零一零年三月三十一日：6,592,776,000港元，二零零九年四月一日：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。

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，因香港物業市場日趨蓬勃。於過往年度就持作出售物業之減值撥回約45,678,000港元已於截至二零一零年三月三十一日止年度內綜合收益表確認。截至二零一一年三月三十一日止年度內概無減值或減值撥回確認。

#### 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10,415,000港元(二零一零年三月三十一日：9,194,000港元，二零零九年四月一日：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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
租金收入	277,558	189,602
銷售持作出售物業	2,467,734	1,258,305
	<b>2,745,292</b>	1,447,907

### 6. 分類資料

本集團之經營分類(以主要經營決策者定期審閱有關本集團組成部份的內部報告基準識別，以分配資源予分類及評估表現)概述如下：

- (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及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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類收益及業績

下列為以經營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
截至二零一一年三月三十一日止年度				
所得款項毛額	2,745,292	—	147,311	2,892,603
<b>對外收益</b>				
租金收入	277,558	—	—	277,558
銷售持作出售物業	2,467,734	—	—	2,467,734
本集團收益	2,745,292	—	—	2,745,292
利息收入及股息收入	—	—	11,626	11,626
應佔共同控制實體業績	—	61,130	—	61,130
應佔聯營公司業績	—	26,426	—	26,426
分類收益	2,745,292	87,556	11,626	2,844,474
<b>業績</b>				
分類溢利	981,242	87,935	13,482	1,082,659
未分配之其他收入				5,230
其他收益及虧損				2,776
中央行政費用				(64,931)
融資成本				(79,953)
應佔一間共同控制實體業績				(5,364)
<b>除稅前溢利</b>				<b>940,417</b>

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

截至二零一一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
<b>對外收益</b>				
租金收入	189,602	—	—	189,602
銷售持作出售物業	1,258,305	—	—	1,258,305
本集團收益	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
<b>業績</b>				
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
<b>除稅前溢利</b>				<b>566,750</b>

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。

報告分類之會計政策與附註3所述本集團之會計政策一致。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、投資之公平值變動及應佔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)、其他收益及虧損、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方式，以供分配資源及評估表現之用。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
<b>分類資產</b>		
物業買賣	4,543,502	6,609,924
策略投資	681,297	109,545
證券投資	450,690	297,189
總分類資產	5,675,489	7,016,658
物業、廠房及設備	126,522	135,872
證券經紀所持現金	137,568	35,183
銀行結餘及現金	1,721,786	581,745
其他未分配資產	22,940	20,400
綜合資產	7,684,305	7,789,858
<b>分類負債</b>		
物業買賣	547,719	401,074
策略投資	11,791	—
證券投資	1,057	9,194
總分類負債	560,567	410,268
可換股票據	165,845	168,939
銀行及其他借貸	2,621,965	3,739,128
其他未分配負債	99,114	57,914
綜合負債	3,447,491	4,376,249

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、遞延稅項資產、可收回稅項、若干其他應收款項、證券經紀所持現金以及銀行結餘及現金外，所有資產均已分配予經營分類；及
- \* 除總辦事處之應計費用及其他應付款項、應付稅項、可換股票據、銀行及其他借貸及遞延稅項負債外，所有負債均已分配予各經營分類。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 其他分類資料

截至二零一一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	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利(虧損)或 分類資產及負債計入 之金額：						
於聯營公司之權益	—	11,294	—	11,294	—	11,294
於共同控制實體之權益	—	182,671	—	182,671	—	182,671
持作買賣投資之公平值增加	—	—	17,108	17,108	—	17,108

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	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利(虧損)或 分類資產及負債計入 之金額：						
於聯營公司之權益	—	3,854	—	3,854	4,297	8,151
於共同控制實體之權益	—	5,508	—	5,508	—	5,508
撥回持作出售物業之 減值虧損	45,678	—	—	45,678	—	45,678
持作買賣投資之公平值增加	—	—	62,151	62,151	—	62,151

#### 地區資料

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 地區資料(續)

來自物業租金及銷售持作出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		三月三十一日	三月三十一日
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	1,297,060	1,415,831	185,172	145,495
中國	1,448,232	32,076	291	350
新加坡	—	—	6,828	3,686
	<b>2,745,292</b>	1,447,907	<b>192,291</b>	149,531

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

#### 物業主要租戶及買家之資料

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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
買家A	1,324,231	不適用 <sup>1</sup>
買家B	413,742	不適用 <sup>1</sup>
買家C	不適用 <sup>1</sup>	350,000
買家D	不適用 <sup>1</sup>	277,000
買家E	不適用 <sup>1</sup>	149,000
	<b>1,737,973</b>	776,000

<sup>1</sup> 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 7. 投資收入及收益／虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	9,358	8,268
— 可供出售投資	314	395
以下項目之股息收入：		
— 持作買賣投資	713	727
— 可供出售投資	1,241	829
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	17,108	62,151
— 可換股票據附帶之換股權	(3,730)	—
— 衍生金融工具	(7,890)	(7,824)
— 其他	197	182
	<b>17,311</b>	<b>64,728</b>

以下為各金融工具所得投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
— 持作買賣投資	27,179	71,146
— 可供出售投資及其他	1,752	1,406
— 可換股票據附帶之換股權	(3,730)	—
— 衍生金融工具	(7,890)	(7,824)
	<b>17,311</b>	<b>64,728</b>

### 8. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行利息收入	3,548	2,250
攤銷財務擔保合約	379	421
撥回持作出售物業之減值虧損	—	45,678
其他	1,682	94
	<b>5,609</b>	<b>48,443</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 9. 其他收益及虧損

其他收益(虧損)包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
匯兌收益	3,888	2,394
贖回部份可換股票據之(虧損)收益(附註i)	(1,112)	124,192
出售附屬公司之收益淨額(附註39)	38,915	—
贖回其他借款之收益(附註ii)	—	197,182
出售物業、廠房及設備之收益	—	7,628
	<b>41,691</b>	<b>331,396</b>

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，本公司贖回若干可換股票據，其本金總額為15,600,000港元(二零一零年：428,900,000港元)，其負債部份之賬面總值則為16,860,000港元(二零一零年：418,578,000港元)，總代價為17,972,000港元(二零一零年：294,386,000港元)，產生虧損1,112,000港元(二零一零年：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，於截至二零一零年三月三十一日止年度，產生收益197,182,000港元。詳情載於附註32。

### 10. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行及其他借款	42,210	14,930
毋須於五年內償還惟貸款協議載有需按要求償還條款之銀行及其他借款	2,965	2,456
毋須於五年內悉數償還之銀行及其他借款	16,518	20,987
須於五年內悉數償還之可換股票據	18,260	16,578
	<b>79,953</b>	<b>54,951</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 11. 稅項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
— 本年度	44,529	8,127
— 以往年度撥備不足	3,540	2,956
	48,069	11,083
中國企業所得稅(「企業所得稅」) — 本年度	47,411	—
	95,480	11,083
遞延稅項(附註23)	(11,374)	10,682
	84,106	21,765

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截至二零一零年三月三十一日止年度內並無產生應課稅溢利，故並未於綜合財務報表作出中國企業所得稅撥備。

根據國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知(國稅函[2009]698號)(「698號通知」)，非中國稅項居民企業須就出售或轉讓任何直接或間接持有權益之直系離岸公司(包括任何資產、附屬公司或其他形式的業務運作)而產生之收益按10%中國稅率繳交中國企業所得稅，或按另有規定的適用稅收協定或安排繳交。698號通知適用於二零零八年一月一日或之後進行之所有該類交易。

截至二零一一年三月三十一日止年度之中國企業所得稅為41,800,000港元，包括透過出售一間直系離岸公司產生之出售中國若干物業權益之收益。誠如附註39所載，已出售附屬公司主要從事物業買賣業務，分配予該等物業之代價並已納入本集團收益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 11. 稅項(續)

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	940,417	566,750
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	155,169	93,514
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	16,485	14,273
毋須課稅之收入之稅務影響	(41,928)	(89,916)
應佔共同控制實體業績之稅務影響	(9,201)	1,074
應佔聯營公司業績之稅務影響	(4,360)	693
於其他司法權區經營之附屬公司之稅率不同之影響	(26,833)	(1,896)
未確認稅項虧損之稅務影響	241	4,130
動用先前未確認之稅項虧損	(9,007)	(3,063)
過往年度之撥備不足	3,540	2,956
本年度之稅項開支	84,106	21,765

### 12. 年內溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	12,332	10,316
花紅	22,403	9,657
退休福利計劃供款	453	371
以股份支付之款項	451	573
	35,939	21,217
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	13,091	11,298
花紅	4,400	2,879
退休福利計劃供款	821	633
以股份支付之款項	164	654
	18,476	15,464
員工成本總額	54,415	36,681
核數師酬金	930	870
物業、廠房及設備之折舊	10,684	9,970
確認為開支之持作出售物業成本	1,697,466	1,136,400

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 13. 董事酬金

已付或應付八名(二零一零年：七名)董事之薪酬如下：

截至二零一一年三月三十一日止年度

	鍾楚義 先生 千港元 (附註i)	簡士民 先生 千港元	周厚文 先生 千港元	黃宗光 先生 千港元 (附註ii)	翟迪強 先生 千港元 (附註iii)	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
<b>董事酬金</b>									
袍金	—	—	—	—	—	100	100	100	300
薪金及其他福利	6,810	2,205	1,680	1,144	493	—	—	—	12,332
花紅(附註iv)	18,000	1,835	1,650	918	—	—	—	—	22,403
退休福利計劃供款	—	158	167	103	25	—	—	—	453
股份支付之款項	—	—	—	164	287	—	—	—	451
	<b>24,810</b>	<b>4,198</b>	<b>3,497</b>	<b>2,329</b>	<b>805</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>35,939</b>

截至二零一零年三月三十一日止年度

	鍾楚義 先生 千港元 (附註i)	翟迪強 先生 千港元 (附註iii)	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
<b>董事酬金</b>								
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iv)	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
	<b>12,560</b>	<b>4,087</b>	<b>2,599</b>	<b>1,671</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>21,217</b>

附註：

- (i) 鍾楚義先生於二零一零年七月六日由非執行董事轉任執行董事。
- (ii) 黃宗光先生於二零一零年四月一日獲委任為執行董事。
- (iii) 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。
- (iv) 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。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 14. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士包括四名(二零一零年：四名)本公司董事，彼等之薪酬詳情已載於附註13。其餘一名(二零一零年：一名)人士之薪酬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他福利	955	1,300
花紅(附註)	420	408
退休福利計劃供款	69	70
	<b>1,444</b>	<b>1,778</b>

彼等之薪酬介乎下列範圍：

	二零一一年 僱員人數	二零一零年 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

附註：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。

### 15. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內確認為分派之股息		
— 截至二零一零年三月三十一日止財政年度末期股息每股0.5港仙 (二零一零年：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)	<b>40,819</b>	<b>15,760</b>

董事已建議末期股息每股1港仙，合共約82,331,000港元，惟須於來屆股東週年大會上獲得股東批准。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利之盈利：		
(本公司擁有人應佔年內溢利)	<b>857,732</b>	546,271
普通股潛在攤薄效應：		
可換股票據之利息(扣除稅項)	<b>17,148</b>	15,900
贖回部份可換股票據之虧損(收益)(扣除稅項)	<b>1,112</b>	(123,947)
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<b>875,992</b>	438,224
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目(以千股計)	<b>8,163,817</b>	7,463,869
普通股潛在攤薄效應(以千股計)：		
購股權	<b>142,409</b>	139,162
可換股票據	<b>582,986</b>	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)	<b>8,889,212</b>	8,174,429

於截至二零一一年及二零一零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購股權。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元 (重列)	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	總計 千港元
<b>成本</b>						
於二零零九年四月一日	116,295	3,459	1,013	4,007	13,997	138,771
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	116,295	3,459	1,137	4,498	30,344	155,733
添置	970	—	284	355	—	1,609
出售附屬公司	—	—	(352)	—	—	(352)
於二零一一年三月三十一日	117,265	3,459	1,069	4,853	30,344	156,990
<b>折舊</b>						
於二零零九年四月一日	6,579	1,329	489	2,500	11,698	22,595
本年度撥備	2,961	692	37	1,111	5,169	9,970
出售時對銷	—	—	—	(57)	(12,647)	(12,704)
於二零一零年三月三十一日	9,540	2,021	526	3,554	4,220	19,861
本年度撥備	3,001	692	74	888	6,029	10,684
出售附屬公司時對銷	—	—	(77)	—	—	(77)
於二零一一年三月三十一日	12,541	2,713	523	4,442	10,249	30,468
<b>賬面值</b>						
於二零一一年三月三十一日	104,724	746	546	411	20,095	126,522
於二零一零年三月三十一日(重列)	106,755	1,438	611	944	26,124	135,872
於二零零九年四月一日(重列)	109,716	2,130	524	1,507	2,299	116,176

上述物業、廠房及設備之項目乃按照以下年率以直線法計算折舊：

土地及樓宇	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%

本集團之樓宇包括建於按中期租賃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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 18. 收購物業、廠房及設備之已付按金

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團已接收有關物業、廠房及設備。

### 19. 可供出售投資／可換股票據附帶之換股權

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
可供出售投資包括：			
非上市股本證券，按成本(附註i)	5,005	5,005	5,005
非上市債務證券，按公平值(附註ii)	21,504	24,137	19,664
	<b>26,509</b>	29,142	24,669
為呈報目的分析如下：			
非流動資產	5,005	29,142	24,669
流動資產	21,504	—	—
	<b>26,509</b>	29,142	24,669
可換股票據附帶之換股權，按公平值 並為呈報目的分析如下(附註ii)：			
非流動資產	—	3,750	3,041
流動資產	20	—	—
	<b>20</b>	3,750	3,041

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%(二零一零年：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減減值計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 19. 可供出售投資／可換股票據附帶之換股權(續)

附註：(續)

#### (ii) 非上市債務證券／可換股票據附帶之換股權

於二零一一年三月三十一日之非上市債務證券代表下列股份於聯交所上市之公司(本集團之獨立第三方)發行之可換股票據之債項部份之公平值：

- 德祥地產集團有限公司(「德祥地產」)，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%。

截至二零一一年三月三十一日止年度，德祥地產董事會建議於票據持有人接納建議後，將可換股票據之到期日延長30個月期間。建議要約須待(其中包括)德祥地產股東特別大會通過相關普通決議案後，方可作實。本公司於年內議決接納要約。於二零一一年三月三十一日，可換股票據之公平值乃經考慮經修訂到期日之影響後釐定。德祥地產方面之所有先決條件已於二零一一年三月三十一日後達成。新票據於延長期間按年利率3.25厘計息，並將於經修訂到期日按本金額之105%之贖回金額贖回。

- 德祥企業有限公司，本金額9,000,000港元，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%。
- 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%。

本集團已於初步確認時將可換股票據之債項部份指定為可供出售投資。

報告期末，債項部份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。年內，概無公平值收益或虧損於損益內確認。

報告期末，可換股票據附帶之換股權以二項式期權定價模式按公平值計量。

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。

### 20. 會所會籍

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
會所會籍，按成本	6,860	6,860	6,860

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 21. 於共同控制實體之權益／應收(應付)共同控制實體款項

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
於共同控制實體之非上市投資成本	241	—	11,226
應佔收購後溢利，扣除已收股息	41,285	5,508	19,886
因換算而產生之匯兌差額	10,901	—	—
視作資本出資 — 免息貸款(附註i)	128,196	—	—
視作資本出資 — 財務擔保合約	2,048	—	92
	<b>182,671</b>	5,508	31,204
應收共同控制實體款項 計入			
— 非流動資產(附註i)	401,396	5,818	12,222
— 流動資產(附註ii)	—	—	14,489
	<b>401,396</b>	5,818	26,711
應付共同控制實體款項計入流動負債(附註iii)	439	5,078	4,759

附註：

- (i) 529,592,000港元之本金額乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。董事認為，該款項乃於共同控制實體之投資淨額之一部份。因此，該款項被分類為非流動。於二零一一年三月三十一日之賬面值乃基於未來現金流量按實際利率5.7厘貼現之現值釐定。相關調整乃與於共同控制實體之權益確認。此外，該款項包括超出投資成本之已確認應佔一間共同控制實體虧損4,744,000港元(二零一零年三月三十一日：18,531,000港元；二零零九年四月一日：12,000,000港元)。
- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且預期於報告期末起計一年內收回。
- (iii) 該款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 21. 於共同控制實體之權益／應收(應付)共同控制實體款項(續)

於二零一零年及二零一一年三月三十一日，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
					二零一一年	二零一零年	
Favor Win Limited	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	暫無業務
得智有限公司(「得智」)	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	50% (附註ii)	—	物業投資
GI Plus Space Limited (「GI Plus」)	註冊成立	香港	香港	普通股	50% (附註iii)	—	市場營銷 及管理
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	— (附註iv)	50%	物業投資

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) 年內，本集團出售得智及其附屬公司之20%權益(緊接交易前本集團擁有其70%之權益)予得智之非控股股東。得智於交易後成為本公司之共同控制實體。根據相關股東協議，關於得智之營運及財務活動之決定需得到所有合營夥伴一致同意。因此，本集團或其他合營夥伴概無法單方面控制得智，其被認為受本集團及合營夥伴共同控制。因此，得智被列為本集團之共同控制實體。詳情載於附註39。
- (iii) 該公司於本年度由本集團收購。
- (iv) 該公司於本年度撤銷註冊。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 21. 於共同控制實體之權益／應收(應付)共同控制實體款項(續)

有關本集團於共同控制機構之權益(按截至二零一零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二零一一年三月三十一日止年度之相關管理賬目載列如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
非流動資產	1,098,818	—	116,839
流動資產	114,126	30,179	54,866
流動負債	(654,159)	(24,671)	(12,261)
非流動負債	(506,358)	—	(128,332)
	52,427	5,508	31,112
於損益確認之收入／收益	105,686	22	
於損益確認之開支	49,920	6,531	

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：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
本年度尚未確認應佔共同控制實體虧損	2	2	
累計尚未確認應佔共同控制實體虧損	582	580	578

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 22. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	33,552	33,552	33,552
應佔收購後虧損及其他全面收入，扣除已收股息	(26,275)	(29,418)	(29,632)
視作資本出資 — 財務擔保合約	4,017	4,017	4,017
	11,294	8,151	7,937
應收聯營公司款項計入：			
— 非流動資產(附註i)	89,360	99,873	63,738
應付聯營公司款項計入流動負債(附註ii及iii)	12,201	2,000	2,000

附註：

- (i) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。董事認為，該款項乃於有關聯營公司之投資淨額之一部份。因此，該款項被分類為非流動。本公司董事認為，該等結餘之賬面值與其公平值相若。該款項包括超出各投資成本之已確認應佔聯營公司之虧損7,500,000港元(二零一零年三月三十一日：27,479,000港元；二零零九年四月一日：20,480,000港元)。
- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。
- (iii) 計入411,000港元(二零一零年三月三十一日：2,000,000港元；二零零九年四月一日：2,000,000港元)之款項乃以新加坡元(「新加坡元」)計值，新加坡元與有關集團實體之功能貨幣不同。

於二零一零年及二零一一年三月三十一日，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
			二零一一年	二零一零年	
Clemenceau Mauritius Holdings	毛里裘斯	新加坡	25%	25%	物業投資
Expert Vision Limited	英屬處女群島	香港	25%	25%	物業投資
Femville Pte. Limited	新加坡	新加坡	20%	20%	暫無業務
Maxland Management Limited	英屬處女群島	香港	40%	—	暫無業務
彩達有限公司	香港	香港	40%	40%	物業投資

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 22. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

有關本集團之聯營公司(按截至二零一零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，摘錄自聯營公司截至二零一一年三月三十一日止年度之相關管理賬目載列如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
總資產	<b>1,188,718</b>	759,890	775,948
總負債	<b>(1,187,141)</b>	(890,587)	(808,757)
資產淨值	<b>1,577</b>	(130,697)	(32,809)
本集團應佔聯營公司之資產淨值	<b>7,277</b>	4,134	3,920
收益	<b>165,444</b>	29,393	
其他全面開支	<b>(18,310)</b>	(3,289)	
本年度溢利(虧損)	<b>147,134</b>	(87,903)	
本年度本集團應佔聯營公司溢利(虧損)及 其他全面開支	<b>26,426</b>	(6,785)	

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團已終止確認其應佔聯營公司之虧損。本年度及累計之尚未確認應佔聯營公司之虧損如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
本年度尚未確認應佔聯營公司虧損	—	17,759	
累計尚未確認應佔聯營公司虧損	—	17,759	—

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 23. 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：

	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
於二零零九年四月一日	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
本年度於綜合收益表計入	(10,204)	(1,113)	(57)	(11,374)
於二零一一年三月三十一日	8,687	1,059	(413)	9,333

於二零一一年三月三十一日，本集團有為數約109,960,000港元(二零一零年三月三十一日：162,738,000港元；二零零九年四月一日：181,881,000港元)之未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利。有關2,504,000港元(二零一零年三月三十一日：2,158,000港元；二零零九年四月一日：27,770,000港元)稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就107,456,000港元(二零一零年三月三十一日：160,580,000港元；二零零九年四月一日：154,110,000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：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
遞延稅項資產	—	—	2,698
遞延稅項負債	(9,333)	(20,707)	(10,963)
	(9,333)	(20,707)	(8,265)

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 24. 應收(應付)附屬公司非控股股東款項

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
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i)	25	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ii)	11,203	299,128	9,641

附註：

- (i) 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。
- (ii) 有關款項為無抵押、免息，且需按要求償還。

### 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。於報告期末，應收貿易賬款之賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
應收貿易賬款：			
0至30天	1,690	1,583	1,270
31至90天	1,734	1,258	209
	3,424	2,841	1,479
銷售持作出售物業之應收代價款(附註)	124,000	—	—
預付款項及按金	20,027	10,136	7,919
其他應收款項	17,060	7,534	4,569
	164,511	20,511	13,967

附註：銷售持作出售物業之應收代價款之金額已存入一個託管賬戶，並已於報告期後悉數償還。

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。

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，並無拖欠款項記錄。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 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收購一間於中國成立之實體之全部權益，該實體擁有位於中國上海之持作出售物業。於二零一零年三月三十一日，支付予賣方作為首筆按金之款項326,917,000港元及餘款1,493,578,000港元已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。

年內，交易已完成，由於收購事項並不符合業務合併之定義，故被視作收購資產。詳情載於附註38。

### 27. 持作買賣投資

持作買賣投資(按公平值)包括：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
上市股本證券(附註i)	19,102	21,676	11,183
非上市股本證券(附註ii)	128,862	161,220	11,794
	147,964	182,896	22,977
上市債務證券(附註iii)	264,784	75,206	189,464
	412,748	258,102	212,441
合計及報告為：			
已上市			
香港	19,102	36,214	61,505
其他地區	264,784	60,668	139,142
非上市	128,862	161,220	11,794
	412,748	258,102	212,441

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。已於截至二零一一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增加20,553,000港元(二零一零年：19,230,000港元)。
- (iii) 於二零一一年三月三十一日，上市債務證券之賬面值代表免息債券及以年利率4.9厘至13.00厘(二零一零年：7.30厘至13.00厘)不等計息之固定利率債券。上市債務證券之到期日為二零一二年十一月九日至二零四九年十二月三十一日(二零一零年：二零一零年四月二十六日至二零四九年十二月三十一日)。公平值按市場上可得之市場買盤及賣盤報價而釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
本集團持作出售物業之賬面值包括：			
已完成物業	<b>3,781,321</b>	4,169,435	3,988,458
發展中物業	<b>369,191</b>	554,846	341,374
	<b>4,150,512</b>	4,724,281	4,329,832
在香港以下列方式持有之持作出售物業：			
長期租賃	<b>361,124</b>	179,253	710,294
中期租賃	<b>2,807,968</b>	2,821,544	2,466,254
短期租賃	<b>369,191</b>	302,650	374,494
	<b>3,538,283</b>	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	<b>612,229</b>	1,420,834	778,790
	<b>4,150,512</b>	4,724,281	4,329,832
分析為：			
按成本	<b>4,150,512</b>	4,724,281	3,377,832
按可變現淨值	—	—	952,000
	<b>4,150,512</b>	4,724,281	4,329,832

董事認為，所有持作出售物業預期會於兩至三年之商業周期變現。

上述若干持作出售物業已予抵押作為本集團獲授一般信貸之擔保。詳情載於附註41。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 29. 證券經紀所持現金／銀行結餘及現金

證券經紀所持現金為按浮動年利率0.14厘至0.8厘(二零一零年:0.01厘至3.80厘)計息之短期存款。

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣列值之證券經紀所持現金之金額載列如下:

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
美元	35,274	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0.001厘至1.25厘(二零一零年:0.01厘至0.80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:

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
人民幣	220,020	—
美元	67,407	120,205
澳元(「澳元」)	4,345	3,148
新加坡元	2,696	755
	<b>294,468</b>	124,108

### 30. 其他應付款項及應計費用

於報告期末之其他應付款項及應計費用明細如下:

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
就銷售持作出售物業而預收之款項	437,936	22,000	—
已收租金及相關按金	50,367	62,298	34,767
其他應付稅項	7,993	2,069	—
其他應付款項	1,762	92	509
應計費用	13,336	20,566	87,180
	<b>511,394</b>	107,025	122,456

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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(二零一一年可換股票據)

於二零零八年五月十七日，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總額133,000,000港元之無抵押1.5厘二零一一年到期可換股票據(「二零一一年可換股票據」)。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。

二零一一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。二零一一年可換股票據持有人有權於二零一一年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，隨時將二零一一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二零一一年可換股票據之本金額之110%贖回二零一一年可換股票據。

二零一一年可換股票據包含兩部份：即負債及權益部份。二零一一年可換股票據負債部份之實際年利率為6.59厘。權益部份於「可換股票據股本儲備」下列為股本。

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，並完成贖回二零一一年可換股票據，其總賬面值為63,001,000港元，總代價為43,750,000港元，較尚未贖回本金額(包括利息)折讓30%，導致贖回約19,251,000港元之收益計入本年度之其他盈虧內。於二零一零年三月三十一日，二零一一年可換股票據之其餘尚未贖回總本金額為70,500,000港元，乃按經調整換股價0.313港元可兌換為225,239,614股新股份。截至二零一一年三月三十一日止年度，並無二零一一年可換股票據獲贖回。

截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止兩年度各年內，並無兌換二零一一年可換股票據。

於二零一一年三月三十一日，當二零一一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，本公司將於二零一一年可換股票據之換股權獲行使時，發行合共225,239,614股本公司之新普通股。

#### 二零一二年到期之2厘可換股票據(二零一二年可換股票據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(「二零一二年可換股票據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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 31. 可換股票據(續)

#### 二零一一年到期之2厘可換股票據(二零一一年可換股票據)(續)

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0.8港仙之464,200,000股及511,060,000股普通股，相當於本公司當時已發行股本總額約9.35%及10.29%。

二零一二年可換股票據I以年率2厘計息，並於二零一二年七月十二日到期。二零一二年可換股票據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，隨時將二零一二年可換股票據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二零一二年可換股票據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)，贖回未獲行使之二零一二年可換股票據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二零一二年可換股票據I之本金額之119.38%贖回二零一二年可換股票據I。

二零一二年可換股票據I包含兩部份：即負債及權益部份。二零一二年可換股票據I負債部份之實際年利率為9.15厘。權益部份於「可換股票據股本儲備」下列為股本。

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，本公司贖回二零一二年可換股票據I，其總賬面值為355,577,000港元，總代價為250,636,000港元，較尚未贖回本金額(包括利息)折讓33%，導致贖回約104,941,000港元之收益計入本年度之其他盈虧內。於二零一零年三月三十一日，二零一二年可換股票據I之其餘尚未贖回總本金額為23,600,000港元，乃按經調整換股價0.429港元可兌換為55,011,654股新股份。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司與獨立第三方訂立另一份協議，據此，本公司贖回二零一二年可換股票據I，其總賬面值為16,860,000港元，總代價為17,972,000港元，較尚未購回本金額(包括利息)溢價14%，導致贖回約1,112,000港元之虧損計入本年度之其他盈虧內。於二零一一年三月三十一日，二零一二年可換股票據I之其餘尚未購回總本金額為8,000,000港元，乃按經調整換股價0.429港元兌換為18,648,018股新股份。

截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止兩年度各年內，並無兌換任何二零一二年可換股票據I。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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4厘可換股票據(二零一二年可換股票據II)

於二零一零年十一月十六日，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(二零一二年可換股票據II)。

二零一二年可換股票據II以年率4厘計息，並於二零一二年十二月二日到期。二零一二年可換股票據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，隨時將二零一二年可換股票據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二零一二年可換股票據II之本金額之123.1%贖回二零一二年可換股票據II。

二零一二年可換股票據II包含兩部份：即負債及權益部份。二零一二年可換股票據II負債部份之實際年利率為16.84厘。權益部份於「可換股票據股本儲備」下列為股本。

於二零一一年三月三十一日，當二零一二年可換股票據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，本公司將於二零一二年可換股票據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。

自發行日起至各報告期末止，並無兌換或贖回任何二零一二年可換股票據II。

可換股票據負債部份於本年度之變動如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初之賬面值	168,939	505,551
贖回二零一一可換股票據及二零一二年可換股票據I	(16,860)	(418,578)
發行二零一二年可換股票據II	—	67,332
利息支出	18,260	16,578
已付利息	(4,494)	(1,944)
年末之賬面值	165,845	168,939
按呈報目的分析為：		
流動負債	78,709	1,975
非流動負債	87,136	166,964
	165,845	168,939

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 32. 銀行及其他借款

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
有抵押銀行借款	<b>2,621,965</b>	3,739,128	2,511,218
有抵押其他借款	—	—	352,877
	<b>2,621,965</b>	3,739,128	2,864,095
本集團之借款乃根據貸款協議所載 之預定償還日償還：			
一年內	<b>686,112</b>	896,689	890,973
一年以上，但不超過兩年	<b>102,807</b>	202,010	94,900
兩年以上，但不超過三年	<b>124,527</b>	271,713	105,575
三年以上，但不超過四年	<b>356,242</b>	294,008	160,175
四年以上，但不超過五年	<b>136,505</b>	1,101,391	240,400
五年以上	<b>893,926</b>	813,424	944,050
	<b>2,300,119</b>	3,579,235	2,436,073
本集團之借款自報告期末起一年內未償還但於 貸款協議中含有按要求償還之條款	<b>321,846</b>	159,893	428,022
	<b>2,621,965</b>	3,739,128	2,864,095
減：流動負債下顯示之一年內應付金額	<b>(1,007,958)</b>	(1,056,582)	(1,318,995)
	<b>1,614,007</b>	2,682,546	1,545,100

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 32. 銀行及其他借款(續)

有抵押銀行及其他借款以本集團若干物業，廠房及設備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。

相關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款款項載列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	—	117,000

銀行借款按浮動利率計息，年利率為銀行同業拆息加0.5厘至1.4厘(二零一零年：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(如適用)。二零一一年三月三十一日，實際年利率介乎0.6厘至5.9厘(二零一零年：年利率介0.6厘至5.9厘)，與銀行借款的訂約利率相同。利率於每六個月重訂。

於二零零九年三月三十一日，全數其他借款乃由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，截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司已以總代價236,500,000港元從Lehman Brothers購回該筆貸款連應計利息。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 33. 股本

	股份數目	金額 千港元
<b>每股面值0.008港元之普通股</b>		
法定：		
於二零零九年四月一日、二零一零年及二零一一年三月三十一日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零零九年四月一日	4,940,563,500	39,525
根據供股發行股份(附註i)	2,223,253,574	17,786
發行股份(附註ii)	1,000,000,000	8,000
於二零一零年及二零一一年三月三十一日	8,163,817,074	65,311

附註：

- (i) 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0.8港仙之普通股，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債務及／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。
- (ii) 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港元已用作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

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 34. 衍生金融工具

	負債		
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
利率上下限合約	10,415	9,194	6,657

於二零一一年三月三十一日、二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日，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	由二零一零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金額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（「香港銀行同業拆息」）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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 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。二零零一年計劃已於二零一一年六月十二日屆滿。根據二零零一年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

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

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。受下文討論之限制所限，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；及(iii)本公司股份面值三者之較高者。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一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12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。

於二零一一年三月三十一日、二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日，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二零一一年三月三十一日已發行股本之0.8%(二零一零年三月三十日：0.8%；二零零九年四月一日：1.1%)及3.6%(二零一零年三月三十一日：3.6%；二零零九年四月一日：4.7%)。

下表披露於截至二零一一年三月三十一日止兩年內本公司購股權之變動，其行使價及購股權數目已作調整以反映供股之影響(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	於二零零九年	年內授出/ 行使/失效 /重新分類	於二零一一年	
				四月一日及 二零一零年 三月三十一日 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	
<b>董事</b>							
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(附註)	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)	—
黃宗光(附註)	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	—	25,326,000	25,326,000
董事總計					113,729,569	(18,994,500)	94,735,069
<b>僱員及顧問</b>							
二零零一年	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	18,994,500	69,646,500	
僱員及顧問總計					251,558,409	18,994,500	270,552,909
合計					365,287,978	—	365,287,978
於二零一零年及二零一一年 三月三十一日可予行使					365,287,978		365,287,978

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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)

附註： 年內，參與人士根據彼等與本集團之最新狀況重新分類。重新分類購股權之總數為18,994,500份。

截至二零一一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615,000港元(二零一零年：1,227,000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款)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

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 37. 金融工具

### (a) 金融工具之類別

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
<b>金融資產</b>		
於損益賬按公平值計算之金融資產		
持作買賣投資	412,748	258,102
可換股票據附帶之換股權	20	3,750
	<b>412,768</b>	261,852
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	144,484	10,375
應收一間附屬公司一名非控股股東款項	25	25
應收共同控制實體款項	401,396	5,818
應收聯營公司款項	89,360	99,873
證券經紀所持現金	137,568	35,183
銀行結餘及現金	1,721,786	581,745
	<b>2,494,619</b>	733,019
可供出售之金融資產		
可供出售投資	26,509	29,142
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本		
其他應付款項	47,622	57,296
應付附屬公司非控股股東款項	11,203	299,128
應付共同控制實體款項	439	5,078
應付聯營公司款項	12,201	2,000
可換股票據	165,845	168,939
銀行及其他借款	2,621,965	3,739,128
	<b>2,859,275</b>	4,271,569
衍生金融工具	10,415	9,194

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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、可換股票據附帶之換股權、貿易及其他應收款項、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、證券經紀所持現金、銀行結餘及現金、可供出售投資、其他應付款項、應付附屬公司非控股股東、共同控制實體及聯營公司款項、可換股票據、銀行及其他借款及衍生金融工具。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銀行結餘及現金、證券經紀所持現金、應付一間聯營公司款項及銀行及其他借款產生之人民幣、美元、澳元、新加坡元及港元之風險載於附註22、29及32。

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
人民幣	220,020	—	—	—
美元	102,681	154,846	—	—
澳元	4,345	3,148	—	—
新加坡元	2,696	755	(411)	(2,000)
港元	—	—	—	(117,000)

# 綜合財務報表附註

截至二零一一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% (二零一零年：5%) 的影響。5% (二零一零年：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，代表管理層就外幣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% (二零一零年：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% (二零一零年：5%) 時溢利的增加。倘上述外幣兌各集團實體之功能貨幣貶值5% (二零一零年：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。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利	9,463	(4,805)

管理層認為，由於年終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) 之債務部份、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。

本集團亦就浮息之已抵押銀行存款及銀行結餘及銀行及其他借款而承受現金流量利率風險分別載於附註29及32。本集團之政策是以浮動利率維持借款 (已發行可換股票據除外) 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款受到港元銀行同業拆息及本集團以人民幣列值之借款受到中國人民銀行所報利率波動所影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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)

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。就浮息證券經紀所持現金、銀行結餘及銀行及其他借款而言，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(二零一零年：10基點)(就證券經紀所持現金及結餘而言)及50基點(二零一零年：50基點)(就銀行及其他借款而言)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。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘利率上升／下降10(二零一零年：50)基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少1,553,000港元(二零一零年：515,000港元)。

就按攤銷成本列賬之金融負債而言，倘利率上升／下降50(二零一零年：50)基點，而所有變量維持不變，則本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加10,947,000港元(二零一零年：15,611,000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，主要由於在二零一一年三月三十一日，浮息之銀行借款減少所致。管理層認為，由於年終之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有利率風險並無代表性。

##### (iii) 股本及其他價格風險

本集團透過其投資之持作買賣投資及衍生金融工具而承受股本及其他價格風險。管理層管理此項風險之方法為維持具不同風險之投資組合。本集團之股本及其他價格風險主要集中於在公開市場報價之上市股本及債務證券及與於聯交所上市的股本工具直接掛鈎之衍生金融工具。管理層認為，概無通過可換股票據附帶之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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一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(續)

##### 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，由於年終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%(二零一零年：5%)，則截至二零一一年三月三十一日止年度之溢利將由於本集團直接持有之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6,177,000港元(二零一零年：增加／減少7,636,000港元)。

倘各債務證券因其公平值變動而導致有關債務證券價格上升／下跌5%(二零一零年：5%)，則截至二零一一年三月三十一日止年度之溢利將增加／減少11,055,000港元(二零一零年：增加／減少3,140,000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，由於年終之風險並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有之股本價格風險並無代表性。

#### 信貸風險

於二零一一年三月三十一日，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最大信貸風險，乃源自：

- \* 在綜合財務狀況表列賬之各已確認金融資產之賬面值；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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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)

鑑於交易對手是信譽良好之銀行和金融機構，故流動資金之信貸風險屬有限度。

鑑於大部份交易對手是信譽良好之機構，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：

	二零一一年 百分比(%)	二零一零年 百分比(%)
Aa2至A3	10.8	9.0
Baa1	19.9	11.4
Baa2	1.2	3.5
Ba3	12.1	44.0
未評級	56.0	32.1
	100.0	100.0

##### 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屬有限度。

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%(二零一零年：100%)乃應收兩間共同控制實體(二零一零年：一間)之款項及應收聯營公司款項中有100%(二零一零年：100%)乃應收一間聯營公司(二零一零年：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，按要求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，佔本集團於二零一一年及二零一零年三月三十一日已確認總金融資產逾90%。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一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

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。管理層監察銀行借款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)。就非衍生金融負債，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。

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	於二零一一年
								現金流量 總額 千港元	三月三十一日 總賬面值 千港元
<b>二零一一年三月三十一日</b>									
其他應付款項	—	47,622	—	—	—	—	—	47,622	47,622
應付附屬公司非控股股東款項	—	11,203	—	—	—	—	—	11,203	11,203
應付共同控制實體款項	—	439	—	—	—	—	—	439	439
應付聯營公司款項	—	12,201	—	—	—	—	—	12,201	12,201
可換股票據 — 負債部份(附註i)	1.5/2.0/4.0	—	80,163	1,724	108,794	—	—	190,681	165,845
銀行借款	1.77	321,846	—	706,468	131,375	697,518	909,749	2,766,956	2,621,965
		393,311	80,163	708,192	240,169	697,518	909,749	3,029,102	2,859,275
財務擔保合同(附註ii)	—	—	—	145,900	48,000	304,000	—	497,900	1,712
衍生金融工具									
— 淨結算額	—	—	—	—	—	10,415	—	10,415	10,415

# 綜合財務報表附註

截至二零一一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	於二零一零年
								現金流量 總額 千港元	三月三十一日 總賬面值 千港元
<b>二零一零年三月三十一日</b>									
其他應付款項	—	57,296	—	—	—	—	—	57,296	57,296
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
銀行借款	1.06	159,893	—	901,442	204,150	1,684,783	822,046	3,772,314	3,739,128
		523,395	—	906,092	286,350	1,812,356	822,046	4,350,239	4,271,569
財務擔保合同(附註ii)	—	—	—	—	59,050	—	—	59,050	43
衍生金融工具									
— 淨結算額	—	—	—	—	—	9,194	—	9,194	9,194

附註：

- (i) 此根據到期時之贖回責任合約條款作分類，假設可換股票據尚未被贖回或兌換。
- (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。

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款之金額將會變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 37. 金融工具(續)

### (c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- \* 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產，乃分別參考所報市場買盤價釐定公平值；
- \* 公平值乃按於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。

### (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(「級別三計量」)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 37. 金融工具(續)

#### (e) 金融資產級別三計量之對賬

	非上市股本 證券 千港元	可換股票據 附帶之換股權 千港元	總計 千港元
於二零零九年四月一日	13,708	3,014	16,722
出售	(5,855)	(3,014)	(8,869)
添置	134,127	3,750	137,877
於損益內確認之公平值增加	19,240	—	19,240
於二零一零年三月三十一日	161,220	3,750	164,970
出售	(60,827)	—	(60,827)
添置	7,917	—	7,917
於損益內確認之公平值增加(減少)	20,552	(3,730)	16,822
於二零一一年三月三十一日	<b>128,862</b>	<b>20</b>	<b>128,882</b>

### 38. 通過收購附屬公司購入資產／增購一間附屬公司權益

截至二零一一年三月三十一日止年度

於二零一零年四月一日，本集團完成透過一間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，故被計作一項資產收購。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度(續)

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	2,105,295
銀行結餘及現金	138,395
其他應收款項	7,732
其他應付款項及應計費用	(60,990)
應付稅項	(5,953)
銀行借款	(363,984)
	<b>1,820,495</b>
按下列方式支付總代價：	
於截至二零一零年三月三十一日止年度內已支付之現金 (計入於二零一零年三月三十一日綜合財務狀況表內之其他按金)	<b>1,820,495</b>
於截至二零一一年三月三十一日止年度內收購產生淨現金流入：	
購入之銀行結餘及現金	<b>138,395</b>

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度(續)

#### (i) 購入資產(續)

在交易中收購之資產淨值如下：

	千港元
收購資產淨值：	
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)
銀行及其他借款	(147,100)
	64,036
減：於一間共同控制實體之權益	
— 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。

### 39. 出售附屬公司

年內，本集團出售其於得智(乃緊接交易前由本集團擁有70%之附屬公司)之20%權益予得智之非控股股東。得智及其附屬公司(「得智集團」)於交易後成為本集團之共同控制實體。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 39. 出售附屬公司(續)

此外，本集團亦出售(i)海栢投資有限公司及其附屬公司；(ii) Stand Success Limited及其附屬公司；(iii) Favor Rise Group Limited及其附屬公司；及(iv) Made Success Limited及其附屬公司(統稱「其他出售組合」)之全部權益予獨立第三方，現金代價為1,480,071,000港元。由於其他出售組合之全部附屬公司均主要從事物業買賣業務，而持作出售物業各自代表相關附屬公司之單一主要資產。本集團主要出售，而買家主要購買各持作出售物業。因此，本集團已於綜合損益賬中將其他出售組合之出售列為相關持作出售物業之出售。因此，本集團確認之收益包括分配至物業銷售之代價。

於各個有關出售日期，該等附屬公司應佔之資產及總負債如下：

	得智集團 千港元	其他出售組合 千港元	總計 千港元
出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	—	275	275
貿易及其他應收款項	5,229	1,675	6,904
持作出售物業	2,121,633	1,388,953	3,510,586
銀行結餘及現金	169,431	31,118	200,549
其他應付款項及應計費用	(53,363)	(32,674)	(86,037)
應付稅項	(9,673)	—	(9,673)
應付集團實體款項	(685,289)	(915,996)	(1,601,285)
應付一間附屬公司非控股股東款項	(292,390)	—	(292,390)
銀行借款	(1,255,096)	(494,427)	(1,749,523)
	482	(21,076)	(20,594)
非控股權益	(145)	—	(145)
重新分類至損益之匯兌儲備	—	(39,011)	(39,011)
轉讓股東貸款(附註i)	195,177	915,996	1,111,173
一間共同控制實體權益(附註ii)	(241)	—	(241)
出售附屬公司之收益(虧損)	(96)	624,162	624,066
	195,177	1,480,071	1,675,248
按下列方式支付總代價：			
現金	195,177	1,480,071	1,675,248
出售產生之現金流入(流出)淨額：			
已收現金	195,177	1,480,071	1,675,248
出售之銀行結餘及現金	(169,431)	(31,118)	(200,549)
	25,746	1,448,953	1,474,699

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 39. 出售附屬公司(續)

	得智集團 千港元	其他出售組合 千港元	總計 千港元
計入綜合收益表之出售附屬公司之 收益(虧損)如下：			
收益	—	1,974,104	1,974,104
銷售成本	—	(1,388,953)	(1,388,953)
其他收益及虧損	(96)	39,011	38,915
	(96)	624,162	624,066

附註：

- (i) 作為部份出售安排，本集團獲買家支付現金總額1,111,173,000港元，作為買家向得智集團所作股東貸款之20%及其他出售組合內之各已出售附屬公司所作股東貸款之100%之轉讓代價。
- (ii) 得智於成為本集團共同控制實體當日持有之資產及負債之賬面值，與得智所保留權益之公平值相若。

年內，直至各出售日期，已出售附屬公司產生之現金流入(流出)淨額：

	得智集團 千港元	其他出售組合 千港元	總計 千港元
來自經營活動之現金流出淨額	(10,548)	(295,310)	(305,858)
來自融資活動之現金流入淨額	11,544	272,204	283,748
	996	(23,106)	(22,110)

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 40. 或然負債

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	447,500	—
一間聯營公司	84,800	84,800
	<b>532,300</b>	84,800
及由下列各方動用：		
一間共同控制實體	413,100	—
一間聯營公司	84,800	59,050
	<b>497,900</b>	59,050

董事於各報告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，且對方應不會申索任何保證金額。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應計費用及其他應付款項內包括給予 下列各方之財務擔保合約有關之遞延收入：		
一間共同控制實體	1,712	—
一間聯營公司	—	43
	<b>1,712</b>	43

### 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業、廠房及設備	87,751	90,226
持作出售物業	3,755,566	4,622,741
	<b>3,843,317</b>	4,712,967

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 42. 經營租約承擔

#### 本集團作為承租人

於本年度內，本集團有關辦公室物業之最低租賃款項為422,000港元(二零一零年：零)。租約乃議定為三個月期，而租金乃固定為少於一年。

截至二零一零年三月三十一日及二零一一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。

#### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為277,558,000港元(二零一零年：189,602,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	127,770	139,311
第二至第五年(包括首尾兩年)	142,800	157,933
五年以上	12,068	24,536
	<b>282,638</b>	321,780

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，以令本集團取得若干銀行融資。

### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 43. 退休福利計劃(續)

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1,274,000港元(二零一零年：1,004,000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。

### 44. 有關連人士之披露資料

- (a) 於截至二零一一年三月三十一日止兩個年度各年，董事並未知悉本集團與有關連人士有訂立任何重大交易。
- (b) 董事及主要管理層其他成員於年內之薪酬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期福利	38,177	21,681
退休福利	624	441
股份支付之款項	615	1,227
	<b>39,416</b>	23,349

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

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 45. 本公司之財務狀況表資料

本公司於二零一一年及二零一零年三月三十一日之財務狀況表資料：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產	<b>3,505,121</b>	3,249,689
流動資產	<b>176,744</b>	96,530
流動負債	<b>(92,920)</b>	(24,512)
非流動負債	<b>(87,780)</b>	(169,037)
	<b>3,501,165</b>	3,152,670
股本	<b>65,311</b>	65,311
儲備(附註)	<b>3,435,854</b>	3,087,359
	<b>3,501,165</b>	3,152,670

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 45. 本公司之財務狀況表資料(續)

附註：

#### 儲備

	股份溢價	資本贖回 儲備	可換股票據 權益儲備	實繳盈餘	購股權 儲備	累計溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年四月一日	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)
贖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
本年度溢利及其他全面收入總額	—	—	—	—	—	388,699	388,699
贖回部份可換股票據之變現部份	—	—	(1,625)	—	—	1,625	—
確認按股權結算以股份支付之款項	—	—	—	—	615	—	615
確認為分派之股息	—	—	—	—	—	(40,819)	(40,819)
於二零一一年三月三十一日	1,221,459	371	17,788	338,410	7,136	1,850,690	3,435,854

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 46. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零一一年及二零一零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		
			二零一一年 %	二零一零年 %	二零一一年 %	二零一零年 %	
階發有限公司	香港	1港元	—	—	100	—	持有物業
佳偉有限公司	香港	1港元	—	—	100	—	持有物業
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	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
金聯佳有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
Great Level Investments Limited	香港	1港元	—	—	100	—	持有物業
雷富房地產(上海) 有限公司(附註i及ii)	中國	註冊及繳足資本 46,138,000美元	—	—	—	100	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 (附註ii)	香港	1港元	—	—	—	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	香港	2港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業

## 綜合財務報表附註

截至二零一一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		
			二零一一年 %	二零一零年 %	二零一一年 %	二零一零年 %	
The Hampton Management Limited	香港	1港元	—	—	100	—	管理服務
領鑫有限公司	香港	1港元	—	—	100	—	持有物業
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

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) 本集團已於本年度出售該等公司。

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

#### 贖回二零一二年可換股票據II

報告期末後，本公司與獨立第三方訂立協議，完成贖回所有當時尚未到期的二零一二年可換股票據II，代價為96,800,000港元，溢價為未償本金額的22%(包括利息)，贖回造成了9,992,000港元的虧損。

## 財務概要

本集團於截至二零一一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				二零一一年 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	101,558	402,534	669,426	1,447,907	<b>2,745,292</b>
除稅前溢利	321,293	242,573	80,984	566,750	<b>940,417</b>
稅項					
— 即期及遞延稅項	(42,681)	(27,316)	(17,861)	(21,765)	<b>(84,106)</b>
— 因出售附屬公司 而撥回遞延稅項	—	98,529	—	—	—
本年度溢利	278,612	313,786	63,123	544,985	<b>856,311</b>
應佔：					
本公司擁有人	276,644	325,369	62,373	546,271	<b>857,732</b>
非控股權益	1,968	(11,583)	750	(1,286)	<b>(1,421)</b>
	278,612	313,786	63,123	544,985	<b>856,311</b>

### (b) 資產與負債

	於三月三十一日				二零一一年 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	
總資產	3,600,824	5,164,404	6,059,559	7,789,858	<b>7,684,305</b>
總負債	1,498,802	2,643,449	3,551,025	4,376,249	<b>3,447,491</b>
	2,102,022	2,520,955	2,508,534	3,413,609	<b>4,236,814</b>
本公司擁有人應佔股權	2,102,022	2,477,795	2,469,771	3,413,435	<b>4,237,535</b>
非控股權益	—	43,160	38,763	174	<b>(721)</b>
	2,102,022	2,520,955	2,508,534	3,413,609	<b>4,236,814</b>

## 本集團所持物業表

於二零一一年三月三十一日

### 主要物業

本集團於二零一一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)	市值 (千港元)	賬面成本 (千港元)
(i) 香港						
香港告士打道151號 國衛中心地庫、地下 7樓至10樓、 12樓至14樓、1506-1508室、 17樓至24樓及98個停車位、 天台之大型廣告牌	商業	100%	不適用	246,601	3,173,000 (a)	1,242,000
香港九龍亞士厘道23、25號	商業	100%	不適用	41,310	460,000 (b)	216,400
香港九龍亞士厘道27號	商業	100%	不適用	20,218	257,000 (b)	152,400
香港九龍漢口道14至16號 模漢大廈	商業	100%	不適用	39,958	1,380,000 (c)	619,600
香港九龍亞士厘道21號地下	商業	100%	不適用	1,280	59,000 (b)	46,000
香港跑馬地藍塘道45號	住宅	90%	不適用	41,120	838,000 (b)	369,200
九龍尖沙咀厚福街8號H8	商業	100%	不適用	45,101	500,000 (b)	300,800

## 本集團所持物業表

於二零一一年三月三十一日

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)	市值 (千港元)	賬面成本 (千港元)
香港夏慤道12號美國銀行中心 32樓A3 10號辦公室	商業	100%	不適用	1,465	32,000 (b)	23,400
香港夏慤道12號美國銀行中心 32樓A2 A及B部份	商業	100%	不適用	3,857	83,000 (b)	76,100
香港山頂白加道47號	住宅	100%	不適用	3,883	203,800 (b)	203,800
香港中環些利街2至4號	商業／ 住宅	100%	2,305	不適用	285,000 (b)	285,000
(ii) 中國						
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	848,900	612,200

附註：

- (a) 於二零一一年三月三十一日，市值乃根據與本集團概無關連之合資格獨立專業估值師擬備之估值報告以及已訂約以出售物業之寫字樓樓層(預期將於二零一一年第二至第四季完成)之已簽立買賣協議計算。
- (b) 於二零一一年三月三十一日，市值乃根據與本集團概無關連之合資格獨立專業估值師擬備之估值報告計算。
- (c) 於二零一一年三月三十一日，市值乃根據已訂約以出售物業(預期將於二零一一年第三季完成)之已簽立買賣協議計算。