



**COSMOPOLITAN**  
INTERNATIONAL HOLDINGS LTD  
四海國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：120)



**2011**  
年報

# 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
董事簡介	7
董事會報告書	10
企業管治報告書	20
獨立核數師報告書	27
綜合全面損益表	29
綜合財務狀況表	31
綜合權益變動表	33
綜合現金流量表	34
綜合財務報表附註	36
財務資料摘要	99

## 董事

### 執行董事

龐述賢先生(主席)

鄭瑞生先生

### 非執行董事

王葆宁先生(副主席)

龐述英先生

吳季楷先生

梁蘇寶先生

黃寶文先生

### 獨立非執行董事

李家暉先生

李才生先生

賈潔女士

### 審核委員會

李家暉先生(主席)

李才生先生

賈潔女士

### 薪酬委員會

龐述賢先生(主席)

李才生先生

李家暉先生

### 秘書

鄭瑞生先生

### 核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

## 註冊辦事處

P.O. Box 309

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

## 總辦事處及主要營業地點

香港

銅鑼灣

怡和街68號

8樓801-802室

## 香港股份登記處

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

## 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

荷蘭銀行

德意志銀行

渣打銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

# 主席報告書

## 財務回顧

四海國際集團有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」)於截至二零一一年三月三十一日止年度錄得綜合溢利約港幣215,074,000元，而去年則錄得虧損港幣330,387,000元。本回顧年度達致綜合溢利主要原因是本集團於二零零八年授予持有人認購額外二零一三年到期可換股債券(「二零一三年可換股債券」)之認購權(「認購權」)之公平值經獨立專業估值師評估有所變動，而減少衍生金融負債約港幣232,472,000元。該衍生金融負債公平值減少主要原因是本公司普通股於二零一一年三月三十一日之收市價低於二零一零年三月三十一日之收市價。於二零一一年三月三十一日按市場收市價計算之於溢利及虧損按公平值處理之金融資產增加淨額約為港幣22,690,000元。

誠如本公司於二零一一年六月三日作出的正面盈利預告公佈所述，為符合目前適用的會計準則，認購權被確認為衍生金融負債，而其公平值變動則導致本回顧年度錄得溢利。然而，該衍生金融負債及相關溢利或虧損為非現金性質，並不會對本集團的現金流量造成任何影響。本集團在任何情況下將毋須產生任何現金支出或另行動用其任何資產償付該衍生金融負債。倘認購權獲行使，本集團將僅須向認購權持有人發行額外二零一三年可換股債券，收取最高達港幣200,000,000元的現金認購所得款項。

為更公平反映本集團財務業績以及相關資產淨值，本集團之管理層認為同時呈列本集團於截至該年度之財務業績以及於二零一一年三月三十一日之資產淨值狀況的補充資料以供參考乃屬恰當，而該等資料已按經調整基準編撰，將不會計及認購權公平值變動產生之溢利，而該衍生金融負債將取消確認。按上述經調整基準，本集團將錄得截至二零一一年三月三十一日止年度之虧損淨額為港幣17,057,000元以及於二零一一年三月三十一日之資產淨值為港幣260,469,000元，並說明如下：

### 經調整財務業績

本公司擁有人應佔純利

為不計入認購權公平值變動收益而作出之調整

本公司擁有人應佔未經審核經調整虧損淨額

截至 二零一一年三月 三十一日止年度 港幣千元
215,415
(232,472)
<hr/>
(17,057)
<hr/>

本公司擁有人應佔經調整資產淨值

於  
二零一一年三月  
三十一日  
港幣千元

本公司擁有人應佔資產淨值  
為取消確認認購權應佔之衍生金融負債而作出之調整

58,017

202,452

本公司擁有人應佔未經審核經調整資產淨值

260,469

## 業務回顧

### 一般事項

本集團於回顧年度之主要業務仍為物業發展及投資、證券投資及其他投資。本集團於回顧年度之營業額為港幣160,229,000元，而上一年度則為港幣128,169,000元。該增幅主要歸因於年內證券買賣活動擴充所致。自二零零八年起打擊全球經濟之金融海嘯復甦後，整體投資環境已有些改善，但對世界經濟未來發展的預期仍未明確及清晰。本集團在物色投資項目時已繼續採納謹慎及務實之方針。於二零一一年三月三十一日，本集團約有港幣108,655,000元之現金及銀行存款及存放於證券經紀行之存款使本集團可把握良好之投資機會。

## 物業投資及發展項目

### 成都項目

此發展項目位於中華人民共和國（「中國」）四川省成都市新都區，乃透過本集團及富豪酒店國際控股有限公司各擁有50%權益之合營公司營運。項目之整體總樓面面積約為5,360,000平方呎，並將分期發展。第一期現主要包括分別在兩幅地塊上興建一間五星級酒店及三幢住宅大樓。該酒店將擁有306間客房並配備全面設施，擁有地面上總樓面面積約420,000平方呎。該酒店發展項目之上蓋建築工程已展開，酒店項目之首期計劃於二零一二年第四季試業。第一期中包括之三幢住宅大樓將擁有約340個公寓單位，連同停車場及若干商業配套單位，可供銷售總面積約為489,000平方呎。此部分發展項目之地盤整理及平整工程已完成，地庫工程已展開，整體建設工程計劃將於二零一二年第四季完成。預計住宅單位將於二零一二年第一季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

# 主席報告書

## 新疆項目

於回顧年度，本集團透過其後收購現有已發行股份提高其於新疆項目之投資持股量至99.72%。根據二零一一年四月發出有關造林以交換發展土地的最新政府政策指引，本集團正與相關政府當局就以新疆附屬公司所完成的造林地區交換發展土地的可能性進行磋商及落實有關條款，而同時正進行項目之造林及景觀維護工作。

## 彩虹軒

本集團擁有位於香港新界元朗屏山里9號彩虹軒十個複式住宅單位及十四個停車位。本集團正計劃重新改造若干單位以提升其價值。

## 證券投資

本集團繼續維持上市證券之活躍投資組合。除於回顧年度按公平值透過損益出售金融資產之淨收益約港幣4,656,000元外，按二零一一年三月三十一日之市場收市價計算之該等金融資產公平值亦有增加淨額約港幣22,690,000元。

## 展望

雖然有跡象顯示主要經濟呈溫和復甦，但大家對經濟穩健增長的預期仍然不明確。中國貨幣機關收緊貨幣供應，以免經濟過熱，尤以地產業為然。香港地產業亦正面對政府和貨幣機關最近實施的收緊貨幣措施，因為物業(尤其是價格處於較高端的物業)價格於回顧年度內持續的上升，可能是由於在低息環境中對沖通脹，市場求過於供，以及投資氣氛暢旺驅使所致。另一方面，香港及中國的股市因為實施收緊貨幣措施，加上全球經濟發展特別是與若干較疲弱西方經濟體系的龐大國債及財政赤字有關的風險存在不明確因素而出現向下調整。然而，中國經濟的多個行業增長仍然穩健。本集團對中國房地產業之中長期前景保持樂觀，並會進行該等已由本集團承包之項目。本集團亦正審慎希望新疆項目現時遇到之難題最終可獲完滿解決，繼而恢復項目原先設想之潛質及前景。與此同時，本集團亦正積極審視中國以及其他地區之物業及天然資源項目等多項具潛力之投資，以達致本集團未來增長及盈利能力之目標。

本集團有信心其將能逐步實施業務擴充計劃，為股東創造長期價值。

## 董事及員工

本人謹藉此機會向董事會同仁就其於過去一年來之貢獻及寶貴意見以及所有管理層及員工所作出之努力致謝。

主席  
龐述賢

香港  
二零一一年六月二十四日

# 董事簡介

## 執行董事

### 1. 龐述賢先生

龐述賢先生，72歲，為合資格建築師，於香港及海外之地產及酒店業擁有豐富經驗。龐先生曾擔任香港數家公眾上市公司之管理層逾十年，包括世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）及百利保控股有限公司（「百利保」）。龐先生曾出任富豪酒店國際控股有限公司（「富豪酒店」）副主席兼執行董事至一九九九年，其後彼因處理個人事務及投資而辭任。

### 2. 鄭瑞生先生

鄭瑞生先生，67歲，於銀行及金融領域擁有豐富經驗及於多間海外公司及香港上市公司擔任高級管理層職位。彼持有經濟學士學位及工商管理碩士學位，亦為香港會計師公會會員。在加入本公司前，鄭先生曾參與私人顧問工作，擔任多名中國及香港客戶之顧問。鄭先生亦為本公司的秘書。

## 非執行董事

### 1. 王葆宁先生

王葆宁先生，57歲，於中國之物業開發及電子與軟件業擁有豐富經驗。王先生為中國多家公司之董事，包括湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司、珠海鋒盛拍賣有限公司及珠海怡華通投資有限公司，該等公司分別從事物業開發、拍賣及投資業務。

### 2. 龐述英先生

龐述英先生，OBE，JP，69歲，為龐述賢先生之胞弟。龐先生現時為AECOM Technology Corporation（一家於美國註冊成立之公司，並於紐約證券交易所主板上市）之董事。龐先生亦為招商局國際有限公司（一家於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）之獨立非執行董事。龐先生持有香港大學工程學理學士學位，現為香港大學工程教育顧問委員會主席。龐先生為香港工程師學會前會長、香港工程科學院前院長，以及為英國土木工程師學會及結構工程師學會之資深會員。

### 3. 吳季楷先生

吳季楷先生，56歲，為特許秘書。吳先生現為世紀城市（連同其附屬公司及聯營公司，「世紀城市集團」）之執行董事兼首席營運官，並為百利保及富豪酒店之執行董事。百利保為世紀城市之上市附屬公司，而富豪酒店為世紀城市及百利保之上市聯營公司。世紀城市、百利保及富豪酒店乃於聯交所主板上市之公司。吳先生負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政事宜。

### 4. 梁蘇寶先生

梁蘇寶先生，39歲，為伊利諾斯州執業會計師學會及美國註冊會計師協會之會員。梁先生為世紀城市之執行董事。彼持有香港中文大學工商管理學士學位。梁先生於會計及企業融資方面擁有逾15年經驗。梁先生已效力世紀城市集團逾13年，並參與世紀城市集團的企業融資事宜。

### 5. 黃寶文先生

黃寶文先生，45歲，為一具專業資格的建築師。彼畢業於香港大學，獲文學士（建築）及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士（房地產）學位。黃先生於物業發展項目之建築設計及項目策劃管理方面擁有逾十八年經驗。黃先生亦為百利保之執行董事，並擔任一間已根據建築物條例註冊之工程公司之技術董事。

# 董事簡介

## 獨立非執行董事

### 1. 李家暉先生

李家暉先生，56歲，現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人。彼亦分別為香港會計師公會執業資深會計師，英國特許公認會計師公會及英國特許秘書行政人員公會資深會員和英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。李先生目前為金利來集團有限公司（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事、兼審核委員會主席、薪酬委員會會員及提名委員會會員；中港照相器材集團有限公司（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事、兼審核委員會主席；招商局國際有限公司（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事、兼審核委員會會員及薪酬委員會會員，以及中國航空工業國際控股（香港）有限公司（前稱中國航空技術國際控股有限公司）（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事、兼審核委員會會員及薪酬委員會會員。李先生亦為上海實業城市開發集團有限公司（前稱中新地產集團（控股）有限公司）（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事兼審核委員會主席。彼亦為萬科企業股份有限公司（於中國深圳交易所上市之公司）之前任獨立董事兼審核委員會主席（二零零五年至二零一一年）。

### 2. 李才生先生

李才生先生，74歲，投身建築業逾40年。李先生取得香港大學建築學學士學位。李先生為英國皇家建築師學會、澳洲皇家建築師學會及香港建築師學會會員。彼亦為香港之註冊建築師。彼獲委任為香港房屋協會委員。李先生目前為銀能（顧問）有限公司及德能國際中國熱力控股有限公司之董事，負責有關在各地區（包括香港及中國）提供能源供應及管理服務之多個項目。

### 3. 賈潔女士

賈潔女士，59歲，於電訊行業擁有豐富經驗。賈女士為信詠發展有限公司、南動互聯科技有限公司及南方傳訊動力有限公司之董事，該等公司主要從事電訊服務業務。

董事會謹向股東提呈截至二零一一年三月三十一日止年度之報告書及本集團之綜合財務報表，以供省覽。

## (I) 主要業務

本公司之主要業務為作為控股公司，而其附屬公司之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資以及其他投資。主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註37。

## (II) 財務業績

本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之業績及財政狀況載於第29至98頁之綜合財務報表內。

## (III) 管理層之討論及分析

### 流動資金及融資

本集團於二零一一年三月三十一日之流動資產及流動負債分別為港幣400,384,000元及港幣403,713,000元(二零一零年三月三十一日：分別為港幣398,238,000元及港幣662,315,000元)。現金及銀行存款及存放於證券經紀行之存款於二零一一年三月三十一日為港幣108,655,000元，而二零一零年三月三十一日為港幣175,266,000元。本公司擁有人應佔之資產淨值大幅增加至港幣58,017,000元，原因是誠如財務回顧一節所述，有關列入流動負債之衍生財務負債減少之會計處理，已反映於本集團的綜合純利。

本集團於二零一一年三月三十一日之資本負債比率是按照借貸淨額(即可換股債券借貸扣除現金及銀行存款)除以資產總值計算為40%(二零一零年三月三十一日：31%)。

### 或然負債

本集團於二零一一年三月三十一日並無任何尚未償還或然負債。

# 董事會報告書

## 資本結構

本公司之普通股於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

於二零一零年四月，本金額合共港幣2,050,000元之二零一零年到期之可換股債券，乃按轉換價每股普通股港幣0.20元轉換為10,250,000股每股面值港幣0.001元之新普通股。

於二零一零年八月三十日，拆細本公司之普通股生效，股本中每股面值港幣0.001元之每股已發行及未發行股份，分拆為五股每股面值港幣0.0002元之普通股。

於二零一一年二月，本金總額港幣28,000,000元之二零一一年到期可換股債券，乃按轉換價每股普通股港幣0.06元轉換為466,666,666股每股面值港幣0.0002元之新普通股。本公司於二零一一年三月三十一日之已發行及全面繳足普通股總數為11,785,130,951股普通股。

## 薪酬制度

本集團在香港及中國共僱用27名全職僱員（包括執行董事）。管理層認為，就本集團營運而僱用之整體員工人數及所產生之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

薪酬待遇一般乃依據市場條件及個別僱員貢獻制定。薪金一般按工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。此外，本集團所提供之僱員福利計劃，包括強制性公積金計劃及醫療保險。

## 財務資料摘要

本集團就過往五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益之摘要載於第99至100頁。

## (IV) 物業及設備

本集團之物業及設備於年度內之變動情況載於綜合財務報表附註18。

## (V) 股本

本公司之股本於年度內之變動情況載於綜合財務報表附註30。

## (VI) 儲備

本集團之儲備於年度內之變動情況載於第33頁的綜合財務報表內。

## (VII) 優先購股權

本公司章程細則或開曼群島法例並無規定本公司須按比例向其股東發行新股之優先購股權之條文。

## (VIII) 購買、贖回或出售上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

## (IX) 購入股份或債券之安排

於本年內任何時間，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藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而董事、行政總裁或彼等各自之配偶或18歲以下子女概無可認購本公司證券之權利，或已行使該項權利。

## (X) 可分配儲備

於二零一一年三月三十一日，本公司根據開曼群島法例計算之可供分配儲備達港幣257,421,000元(二零一零年：港幣207,558,000元)。

## (XI) 購股權

本公司於二零零三年八月二十日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)詳情載於綜合財務報表附註31。

於二零一一年三月三十一日，本公司並未有就其股份已授出但未行使的購股權。

## (XII) 共同控制實體

本集團於其共同控制實體之權益之資料載於綜合財務報表附註20內。

# 董事會報告書

## (XIII) 主要客戶及供應商

本集團於回顧財政年度之營業額主要來自證券買賣，絕大部分買賣交易乃通過證券經紀在聯交所完成，因此，披露客戶及供應商資料並無意義。

## (XIV) 董事

本公司之董事如下：

### 執行董事

龐述賢先生 (主席)

鄭瑞生先生

### 非執行董事

王葆宁先生 (副主席)

龐述英先生

吳季楷先生

梁蘇寶先生

黃寶文先生

### 獨立非執行董事：

李家暉先生

李才生先生

賈潔女士

根據章程細則第116條，龐述賢先生、鄭瑞生先生及龐述英先生將於股東週年大會（「股東週年大會」）上輪席退任董事，且彼等合資格並願意應選連任。

上述全部依章告退之本公司董事均符合資格並願意於股東週年大會上應選連任。根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.51(2)條及13.74條之規定須披露該等依章告退之董事之詳情，乃載於連同二零二零年年報一併寄發予股東之有關（其中包括）重選退任董事之本公司通函內。

## (XV) 董事於合約上的利益

於結算日或年度內之任何時間，各董事於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何重要合約內，均無直接或間接之實際權益。

於年度內，各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何僱主倘不作出賠償(法定賠償除外)，則不能於一年內終止之服務合約。

除概無購股權獲授出之購股權計劃外，於年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無參與任何旨在令本公司董事藉購入本公司或集團內任何其他公司之股份或債券而獲得利益之安排。

## (XVI) 董事於股本中之權益

按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所示，於二零一一年三月三十一日，董事或彼等之聯繫人士概無以個人、家族、公司或其他形式擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股本或債務證券。

## (XVII) 主要股東於股本之權益

於二零一一年三月三十一日，下列主要股東(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內之權益或淡倉。

名稱	所持 股份數目	本公司 股本 百分比
弘華集團有限公司(附註1)	4,403,576,090	37.37%
Winart Investments Limited(附註2)	900,000,000	7.64%
Lendas Investments Limited(附註2)	650,000,000	5.52%
Great Select Holdings Limited(附註2)	466,666,666	3.96%
Fountain Sky Limited(附註2)	334,000,000	2.83%
Toplist Group Limited(附註3)	1,076,844,745	9.14%
Great Prospect Development Limited(附註3)	658,214,285	5.59%
Profit Giant Holdings Limited(附註3)	418,630,460	3.55%
Cheung Chun Sek(附註3)	559,500,000	4.75%

除於本報告所披露者外，並無任何其他人士於二零一一年三月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益及淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內。

# 董事會報告書

附註：

1. 弘華集團有限公司為域都投資有限公司之全資附屬公司；域都投資有限公司則由龐述賢先生（為本公司主席及執行董事）及王葆寧先生（為本公司副主席及非執行董事）各擁有28%權益。域都投資有限公司被視為為弘華集團有限公司所持有之4,403,576,090股股份中擁有權益。

2. Winart Investments Limited、Lendas Investments Limited及Great Select Holdings Limited各自為百利保旗下全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited之全資附屬公司。非執行董事吳季楷先生為Winart Investments Limited、Lendas Investments Limited及Great Select Holdings Limited的董事。非執行董事梁蘇寶先生為Great Select Holdings Limited的董事。

Fountain Sky Limited為富豪酒店旗下全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited旗下全資附屬公司Regal Hotels (Holdings) Limited之全資附屬公司。富豪酒店則為Paliburg Development BVI Holdings Limited之上市聯營公司，Paliburg Development BVI Holdings Limited於二零一一年三月三十一日擁有其49.37%權益。Paliburg Development BVI Holdings Limited為百利保之全資附屬公司。非執行董事吳季楷先生為Fountain Sky Limited的董事。

百利保為世紀城市旗下全資附屬公司Century City BVI Holdings Limited之上市附屬公司，而Century City BVI Holdings Limited於二零一一年三月三十一日擁有其60.01%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零一一年三月三十一日擁有其56.44%權益。

根據證券及期貨條例第XV部，Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為為Winart Investments Limited、Lendas Investments Limited、Great Select Holdings Limited及Fountain Sky Limited所持有之股份中擁有權益。

3. Great Prospect Development Limited及Profit Giant Holdings Limited均由Toplist Group Limited全資擁有，而Toplist Group Limited於二零一一年三月三十一日持有1,076,844,745股股份，並由張峻碩先生全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，張峻碩先生被視為擁有1,636,344,745股股份之權益。

根據於本公司全資附屬公司業上有限公司發行零息票二零一三年到期之可換股債券（「二零一三年到期之可換股債券-A」）於本公司相關股份之權益

名稱	根據已發行 於二零一三年 到期之可換 股債券-A之本公司 相關股份			已進一步延長 的可換股期 (附註2)	估本公司 已發行 股本之概約 百分比
	每股股份 經調整換股價 (可予調整)				
Valuegood International Limited (附註1)	3,536,250,000	港幣0.04元	二零零七年七月十六日至 二零一三年一月三十一日	30.01%	

附註：

1. Valuegood International Limited為富豪酒店旗下全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited之全資附屬公司。富豪酒店為百利保旗下全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited之上市聯營公司，而Paliburg Development BVI Holdings Limited於二零一一年三月三十一日擁有其49.37%權益。百利保為世紀城市旗下全資附屬公司Century City BVI Holdings Limited之上市附屬公司，而Century City BVI Holdings Limited於二零一一年三月三十一日擁有其60.01%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零一一年三月三十一日由其擁有56.44%權益。根據證券及期貨條例第XV部，Regal International (BVI) Holdings Limited、富豪酒店、Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為根據Valuegood International Limited所持有於二零一三年到期之可換股債券-A於本公司相關股份中擁有權益。非執行董事吳季楷先生為Valuegood International Limited的董事。
2. 本公司、業上有限公司及Valuegood International Limited已訂立延遲協議，以將於二零一三年到期之可換股債券-A之到期日延遲至二零一三年二月十四日，且有關延遲已於本公司在二零一一年六月九日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

根據於本公司全資附屬公司添豪有限公司已發行或可能發行零息票二零一三年到期之可換股債券（「二零一三年到期之可換股債券」）於本公司相關股份之權益

名稱	根據已發行 於二零一三年 到期之可換 股債券之本公司 相關股份	每股股份 經調整換股價 (可予調整)	可換股期	佔本公司 已發行股本 之概約 百分比
Time Crest Investments Limited (附註1)	1,666,666,666	港幣0.06元	二零零八年二月二十九日至 二零一三年一月三十一日	14.14%
Well Mount Investments Limited (附註1)	1,666,666,666 (附註3)	港幣0.06元	發行日後14天 (附註3)至 二零一三年一月三十一日	14.14%
Jumbo Pearl Investments Limited (附註2)	1,666,666,666	港幣0.06元	二零零八年二月二十九日至 二零一三年一月三十一日	14.14%
Sun Joyous Investments Limited (附註2)	1,666,666,666 (附註3)	港幣0.06元	發行日後14天 (附註3)至 二零一三年一月三十一日	14.14%

# 董事會報告書

附註：

1. Time Crest Investments Limited及Well Mount Investments Limited各自均為富豪酒店旗下全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited之全資附屬公司。富豪酒店則為百利保旗下全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited之上市聯營公司，而Paliburg Development BVI Holdings Limited於二零一一年三月三十一日擁有其49.37%權益。百利保為世紀城市旗下全資附屬公司Century City BVI Holdings Limited之上市附屬公司，而Century City BVI Holdings Limited於二零一一年三月三十一日擁有其60.01%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生於二零一一年三月三十一日控制且擁有其56.44%權益。根據證券及期貨條例第XV部，Regal International (BVI) Holdings Limited、富豪酒店、Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為根據Time Crest Investments Limited及Well Mount Investments Limited所持有於二零一三年到期之可換股債券於本公司相關股份中擁有權益。非執行董事吳季楷先生為Time Crest Investments Limited及Well Mount Investments Limited的董事。
2. Jumbo Pearl Investments Limited及Sun Joyous Investments Limited各自均為百利保旗下全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited之全資附屬公司。百利保為世紀城市旗下全資附屬公司Century City BVI Holdings Limited之上市附屬公司，而Century City BVI Holdings Limited於二零一一年三月三十一日擁有其60.01%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零一一年三月三十一日由其擁有56.44%權益。根據證券及期貨條例第XV部，Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為根據Jumbo Pearl Investments Limited及Sun Joyous Investments Limited所持有於二零一三年到期之可換股債券於本公司相關股份中擁有權益。非執行董事吳季楷先生為Jumbo Pearl Investments Limited及Sun Joyous Investments Limited的董事。
3. 於二零一一年三月三十一日，Well Mount Investments Limited及Sun Joyous Investments Limited並無行使彼等之認購權以認購於二零一三年到期之有關可換股債券。

## (XVIII) 董事資料之變動

本公司董事自本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告刊發以來根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之資料變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
執行董事	
龐述賢先生	• 由二零一一年一月起，彼有權根據彼向本集團提供之服務，收取月薪達港幣173,500元。
鄭瑞生先生	• 由二零一一年一月起，彼有權根據彼向本集團提供之服務，收取月薪達港幣65,000元。

附註：

- (i) 各執行董事亦有權以其於本集團之行政職務而獲得按表現釐定之酌情花紅及其他相關僱員福利及津貼，以及每年擔任本公司之董事之一般董事袍金港幣108,000元。
- (ii) 執行董事於截至二零一一年三月三十一日止年度之酬金之詳情於綜合財務報表附註14內披露。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於前文「董事簡介」一節。

## (XIX) 足夠公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料及就董事所知悉，於本報告之日期，本公司已按上市規則之規定維持足夠公眾持股量。

## (XX) 核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司任滿告退，惟願意膺聘連任。

# 董事會報告書

## (XXI) 股息

董事會議決不建議派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：無)。

代表董事會

主席

龐述賢

香港，二零一一年六月二十四日

## (I) 企業管治常規

繼頒佈企業管治常規守則(「守則」)(載於上市規則附錄十四)後，本公司已仔細審閱及省覽守則，並對本公司之企業管治常規就守則之規定進行詳細分析。

除有關(i)主席及行政總裁之角色應分開及不應由同一人士履任及(ii)非執行董事及獨立非執行董事應按指定任期獲委任的規定外，於截至二零一一年三月三十一日止之整個財政年度，本公司已符合所有守則條文。上述項目(i)之例外乃基於本集團企業營運架構之實際需要及有效管理。

儘管本公司之非執行董事及獨立非執行董事並非按特定任期委任，惟根據本公司之組織章程細則或自願性質，已有既定安排，所有董事須至少每三年退任一次並可獲重選連任。

各獨立非執行董事每年均根據上市規則第3.13條作出獨立確認。本公司認為所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條的獨立性指引。

## (II) 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的守則。經本公司進行具體查詢後，全體董事確認，於回顧年度，彼等已遵守標準守則所載之標準規定。

# 企業管治報告書

## (III) 董事會

### 組成及角色

本公司董事會目前包括以下成員：

#### 執行董事：

龐述賢先生 (主席)

鄭瑞生先生

#### 非執行董事：

王葆宁先生 (副主席)

龐述英先生

吳季楷先生

梁蘇寶先生

黃寶文先生

#### 獨立非執行董事：

李家暉先生

李才生先生

賈潔女士

董事之個人資料及履歷詳情，包括彼等之間的關係，已於本年報的前部分「董事簡介」一節中披露。

於截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司已完全遵守上市規則第3.10(1)及(2)條有關獨立非執行董事數目的規定，以及該等獨立非執行董事中至少一人須具備適當專業資格的規定。

各獨立非執行董事每年均根據上市規則第3.13條作出獨立確認。本公司認為所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條的獨立性指引。

董事會定期舉辦會議，討論及決定重要公司策略、業務及營運事宜。適時向董事會成員提供適當及充足的資料，讓董事會成員可履行彼等的職責。

於回顧年度，本公司各董事會成員的出席率如下：

董事姓名	出席率
<b>執行董事：</b>	
龐述賢先生(主席)	6/6
鄭瑞生先生	6/6
<b>非執行董事：</b>	
王祿寧先生(副主席)	2/6
龐述英先生	4/6
吳季楷先生	5/6
梁蘇寶先生	6/6
黃寶文先生	6/6
<b>獨立非執行董事：</b>	
李家暉先生	5/6
李才生先生	4/6
賈潔女士	2/6

# 企業管治報告書

## (IV) 審核委員會

審核委員會乃根據香港會計師公會頒佈之《審核委員會成立指引》而設立。

審核委員會現由下列成員組成：

### 獨立非執行董事：

李家暉先生 (主席)

李才生先生 (成員)

賈潔女士 (成員)

審核委員會已與管理層一起審閱本集團採納之會計準則和常規及討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱中期及末期綜合財務報表。

由於董事會及審核委員會建議續聘現任外聘核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司，故審核委員會於任何情況下毋須解釋董事會於甄選、委任、退任或罷免外聘核數師時與審核委員會持有不同意見之理由。

於回顧年度，審核委員會已舉行了三次會議，而本公司外聘核數師亦有出席有關會議。本公司之審核委員會各成員之出席率如下：

審核委員會成員姓名	出席率
李家暉先生 (主席)	3/3
李才生先生 (成員)	2/3
賈潔女士 (成員)	1/3

## (V) 薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會，並就其權限及職責制訂特定成文職權範圍。薪酬委員會之主要責任為就本公司董事及高級管理層之薪酬政策及結構以及就發展該薪酬政策建立具透明度之程序向董事會作出建議。

薪酬委員會現由下列成員組成：

### 執行董事：

龐述賢先生(主席)

### 獨立非執行董事：

李家暉先生(成員)

李才生先生(成員)

於回顧年度，薪酬委員會舉行了一次會議。本公司薪酬委員會各成員之出席率如下：

薪酬委員會成員姓名	出席率
龐述賢先生(主席)	1/1
李家暉先生(成員)	1/1
李才生先生(成員)	1/1

## (VI) 董事提名

本公司並無設立提名委員會。董事會負責甄選及委任董事之程序。

於年度內獲董事會委任之董事之任期應直至下一屆股東週年大會為止，彼等符合資格並願意應選連任。

# 企業管治報告書

## (VII) 內部監控

於回顧年度，董事會已對本集團內部監控系統之有效性進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能，以保障股東之投資及本集團之資產。

董事會確認其負責本集團之內部監控系統及檢討其成效。因此，本公司管理層已獲提供任何有關內部監控系統之重大事宜之清晰指引，尤其是倘發生任何嚴重監控闕失或不足，而對或可能對本集團業務造成重大影響，須及時向董事會及本公司審核委員會報告。

## (VIII) 董事之責任聲明

本公司董事確認其有責任編製本集團綜合財務報表以真實及公平地反映本集團之財務狀況、確保已選用及貫徹應用合適之會計政策，以及綜合財務報表乃根據有關法律要求及適用之會計準則而編製。董事亦確保綜合財務報表於適當時候刊發。

綜合財務報表由外聘核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核，而其匯報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告書內。

綜合財務報表已按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所深知，彼等並未知悉有關事件或情況之重大不明朗因素會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

## (IX) 投資者關係

本公司致力確保股東權益。因此，本公司的股東大會成為董事與股東之間之溝通橋樑。於股東大會，董事會主席及其委員會成員將會出席，解答個別股東之提問，並就各重大之問題提呈獨立決議案，包括重選依章告退之董事。

股東週年大會通告須於大會日期前至少20個營業日寄發予全體股東。各提呈之決議案、投票程序及其他有關資料詳情載於股東週年大會通告，而載有該等詳情之通函將會盡快寄發予股東。

股東、投資者及媒體可透過以下方式向本公司作出查詢：

電話：	2834-2833
傳真：	2893-1312
郵遞：	香港銅鑼灣怡和街68號8樓801-802室
致：	公司秘書處
電郵：	info@cosmoholdings.com

# 獨立核數師報告書



SHINEWING (HK) CPA Limited  
43/F., The Lee Gardens  
33 Hysan Avenue  
Causeway Bay, Hong Kong

致：四海國際集團有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本行已審核載列於第29至98頁之四海國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，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全面損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就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，編製真實而公平之該等綜合財務報表及董事認為就編製真實及公平地呈列該等綜合財務報表而言屬必要的內部控制，確保不含基於欺詐或錯誤的重大錯誤陳述。

## 核數師之責任

本行之責任乃根據吾等審核工作，就該等綜合財務報表提出意見，並謹向全體股東報告，惟不作為其他用途。本行不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。本行之審核工作乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行。該等準則規定本行須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否無重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。所選取之程序須視乎核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。於作出該等風險評估時，核數師考慮與編製真實而公平該等綜合財務報表相關之內部監控，以設計在各種情況下均適當之審核程序，但並非為對實體之內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否恰當及所作之會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列。

本行相信，本行所取得之審核憑證充分恰當地為本行之審核意見提出理據。

## 意見

本行認為，根據香港財務報告準則，該等綜合財務報表真實公平地反映 貴集團於二零一一年三月三十一日之財政狀況及 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。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永傑

執業證書編號：P03224

香港

二零一一年六月二十四日

# 綜合全面損益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	8	<b>160,229</b>	128,169
收益	9	<b>5,255</b>	15,593
按公平值透過損益出售金融資產之淨收益		<b>4,656</b>	47,718
變現衍生金融資產之收益		—	2,772
其他經營收入	10	<b>732</b>	1,762
行政開支		<b>(20,080)</b>	(15,522)
收購附屬公司所支付之按金減值虧損	21b	—	(7,044)
金融工具公平值變動收益(虧損)，淨額	11	<b>255,162</b>	(338,912)
投資物業公平值變動收益	19	<b>5,000</b>	5,000
出售附屬公司虧損	32	<b>(88)</b>	—
應佔共同控制實體業績	20	<b>(1,794)</b>	(949)
融資成本	12	<b>(33,384)</b>	(35,001)
除稅前溢利(虧損)	13	<b>215,459</b>	(324,583)
所得稅支出	15	<b>(385)</b>	(5,804)
年內溢利(虧損)		<b>215,074</b>	(330,387)
其他全面收入		<b>(148)</b>	2,531
換算海外附屬公司產生之匯兌差額		—	(500)
於出售附屬公司後對計入損益之累積虧損作出之重新分類調整		—	(1,245)
分佔共同控制實體之其他全面收入(虧損)		<b>6,829</b>	(1,245)
年內其他全面收入		<b>6,681</b>	786
年內全面收入(虧損)總額		<b>221,755</b>	(329,601)

# 綜合全面損益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		<b>215,415</b>	(330,387)
非控股權益		<b>(341)</b>	—
		<b>215,074</b>	(330,387)
應佔全面收入(虧損)總額：			
本公司擁有人		<b>222,092</b>	(329,601)
非控股權益		<b>(337)</b>	—
		<b>221,755</b>	(329,601)
		二零一一年	二零一零年 (重列)
每股盈利(虧損)			
— 基本	16	<b>1.89港仙</b>	(2.93)港仙
— 攤薄		<b>(0.05)港仙</b>	(2.93)港仙

# 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 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	18	277	259
投資物業	19	80,000	75,000
於共同控制實體之權益	20	187,151	176,147
		<u>267,428</u>	<u>251,406</u>
<b>流動資產</b>			
就物業發展項目所支付之按金	21a	24,500	—
預付款項、按金及其他應收款項	22	978	1,071
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	23	263,653	221,901
可退回稅款	24	2,598	—
有抵押銀行存款	25	—	506
存放於證券經紀行之存款	25	10,748	32,350
現金及銀行結餘	25	97,907	142,410
		<u>400,384</u>	<u>398,238</u>
<b>流動負債</b>			
應計負債及其他應付款項		4,702	4,512
應付關連公司款項	26	—	1,479
衍生金融負債	27	202,452	434,924
撥備	28	1,199	1,148
應付所得稅		25,369	28,010
可換股債券	29	169,991	192,242
		<u>403,713</u>	<u>662,315</u>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(3,329)</b>	<b>(264,077)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>264,099</b>	<b>(12,671)</b>
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	29	206,419	183,994
		<u>57,680</u>	<u>(196,665)</u>

# 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 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資本及儲備			
股本	30	2,357	2,253
儲備		55,660	(198,918)
本公司擁有人應佔權益(資本虧絀)		58,017	(196,665)
非控股權益		(337)	—
		<u>57,680</u>	<u>(196,665)</u>

第29頁至98頁所載之綜合財務報表已由董事會於二零一一年六月二十四日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

龐述賢  
董事

鄭瑞生  
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													
		股本	資本	外匯	可換股	累計虧損	非控股權益	權益總額	股本	資本	外匯	可換股	累計虧損	非控股權益	權益總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零九年四月一日	2,253	165,029	209	28,309	4,122	26,801	29,373	—	(123,794)	132,302	—	132,302	—	132,302	
年內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(330,387)	(330,387)	—	(330,387)	—	(330,387)	
年內其他全面收入	—	—	—	—	786	—	—	—	—	786	—	786	—	786	
年內全面收入(虧損)總額	—	—	—	—	786	—	—	—	(330,387)	(329,601)	—	(329,601)	—	(329,601)	
未領取股息撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	134	134	—	134	—	134	
出售附屬公司	—	—	—	(27,291)	—	—	—	—	27,791	500	—	500	—	500	
於二零一零年三月三十一日及 於二零一零年四月一日	2,253	165,029	209	1,018	4,908	26,801	29,373	—	(426,256)	(196,665)	—	(196,665)	—	(196,665)	
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	215,415	215,415	(341)	215,074	(341)	215,074	
年內其他全面收入	—	—	—	—	6,677	—	—	—	—	6,677	4	6,681	4	6,681	
年內全面收入總額	—	—	—	—	6,677	—	—	—	215,415	222,092	(337)	221,755	(337)	221,755	
轉換可換股價券(附註29)	104	37,740	—	—	—	—	(4,634)	—	—	33,210	—	33,210	—	33,210	
收購附屬公司額外權益(附註40)	—	—	—	—	—	—	—	(620)	—	(620)	—	(620)	—	(620)	
於二零一一年三月三十一日	2,357	202,769	209	1,018	11,585	26,801	24,739	(620)	(210,841)	58,017	(337)	57,680	(337)	57,680	

附註：

本集團之撥入盈餘指所收購附屬公司股份面值超過本集團於一九九一年進行重組時為作交換而發行之本公司股份面值之部分，扣除其後之分派。根據開曼群島公司法，撥入盈餘可在若干特殊情況下可作出分派。

# 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 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利(虧損)		<b>215,459</b>	(324,583)
就下列各項作調整：			
變現衍生金融資產之收益		—	(2,772)
利息收入		<b>(552)</b>	(1,240)
應佔共同控制實體業績		<b>1,794</b>	949
物業及設備折舊		<b>84</b>	337
撇銷物業及設備		<b>29</b>	46
撥備	28	—	1,148
收購一間附屬公司已付按金之減值虧損	21b	—	7,044
金融工具公平值變動(收益)虧損，淨額		<b>(255,162)</b>	338,912
投資物業公平值變動收益		<b>(5,000)</b>	(5,000)
出售一間附屬公司之虧損	32	<b>88</b>	—
融資成本		<b>33,384</b>	35,001
營運資金變動前之經營現金流量		<b>(9,876)</b>	49,842
預付款項、按金及其他應收款項減少(增加)		<b>120</b>	(290)
於虧損或溢利按公平值處理之金融資產增加		<b>(38,528)</b>	(80,423)
衍生金融資產減少		—	4,657
於證券經紀所存款項減少(增加)		<b>21,602</b>	(32,350)
應計負債及其他應付款項增加(減少)		<b>137</b>	(901)
用於經營之現金		<b>(26,545)</b>	(59,465)
已付香港利得稅		<b>(2,597)</b>	(59)
用於經營活動之現金淨額		<b>(29,142)</b>	(59,524)

# 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 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>投資活動</b>			
應收貸款減少		—	11,500
變現衍生金融資產所得款項		—	3,156
已收利息		<b>552</b>	1,240
出售附屬公司之現金流入淨額	32	<b>16,351</b>	360
收購一間附屬公司之已付按金增加		—	(7,044)
向共同控制實體墊款		<b>(5,969)</b>	(622)
已抵押銀行存款減少(增加)		<b>506</b>	(506)
購入物業及設備		<b>(126)</b>	(322)
就物業發展項目所支付之按金		<b>(24,500)</b>	—
收購附屬公司額外權益		<b>(620)</b>	—
<b>投資活動(動用)產生之現金淨額</b>		<b>(13,806)</b>	7,762
<b>融資活動</b>			
(還款予)來自關連公司之墊款		<b>(1,479)</b>	1,479
已付利息		—	(21)
<b>融資活動(動用)產生之現金淨額</b>		<b>(1,479)</b>	1,458
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(44,427)</b>	(50,304)
年初之現金及現金等價物		<b>142,410</b>	192,673
匯率變動之影響		<b>(76)</b>	41
<b>年終之現金及現金等價物，即現金及銀行結餘代表</b>		<b>97,907</b>	142,410

## 1. 一般事項

本公司於開曼群島註冊成立為受豁免有限公司，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於年報之「公司資料」一節內披露。

綜合財務報表乃以港幣（「港幣」）呈列。除在中華人民共和國（「中國」）成立之附屬公司以人民幣（「人民幣」）為功能貨幣外，本集團及其附屬公司之功能貨幣為港幣。

由於本公司在香港上市，故本公司董事認為以港幣呈列綜合財務報表乃屬合宜。

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資以及其他投資。主要附屬公司之主要業務載於附註37。

## 2. 綜合財務報表的編製基準

儘管於二零一一年三月三十一日的流動負債淨額約為港幣3,329,000元，但綜合財務報表已按持續經營基準編製。本公司董事認為由於其已考慮到以下事實與情況，故本集團來年可保持流動資金：

- a) 於二零一一年三月三十一日，計入本集團流動負債的衍生金融負債約港幣202,452,000元，為授權持有人認購將予發行的可換股債券（到期日於二零一一年三月三十一日後超過十二個月）的認購權。該等衍生金融負債對本集團並無任何現金流出影響；
- b) 於二零一一年三月三十一日之後，根據本公司獨立股東於二零一一年六月九日批准的普通決議案，賬面值約港幣169,991,000元的可換股債券的到期日由二零一一年五月十六日進一步延至二零一三年二月十四日。詳情載於本公司日期為二零一一年六月九日之公佈及附註41(b)；及
- c) 於二零一一年三月三十一日之後，本公司獲稅務局確定本集團過往年度之若干所得稅評稅，並且毋須支付截至二零一一年三月三十一日之所得稅撥備金額港幣22,265,000元。詳情載於附註41(a)。

因此，本公司董事認為本集團之現金資源已足以滿足其於未來十二個月內的營運。該等綜合財務報表已按持續經營基準編製，惟不包括倘本集團未能持續經營將所須作出的任何調整。

# 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. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

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

香港財務報告準則（修訂本）	在二零零九年頒佈對香港財務報告準則的改進
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，作為二零零八年香港財務報告準則之改進之一部分
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
香港財務報告準則第1號（修訂本）	給予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支付交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港會計準則（「香港會計準則」） 第27號（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）	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港—詮釋第5號	財務報表之列報—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表所呈報的數額及該等綜合財務報表所載披露概無重大影響。

本集團將來應用香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併。該業務合併於二零一零年四月一日或之後實行。根據香港會計準則第27號（經修訂）綜合及獨立財務報表之要求，就有關集團於附屬公司之權益變動，不論是取得或失去控制權，其有關會計處理皆由本集團於二零一零年四月一日或之後年度應用。

應用香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）導致本集團有關其於附屬公司之擁有權權益增減之會計政策有所改變。於過往年度，由於香港財務報告準則並無特別規定，於現有附屬公司收購額外權益之處理方法與收購附屬公司者相同，並在適當情況下確認商譽或議價收購收益。根據香港會計準則第27號（二零零八年經修訂），所有該等增減均於權益處理，對商譽或損益並無影響。

就因附屬公司錄得虧損所產生之虧損而言，本集團須根據經修訂準則將其非控股權益應佔之虧損入賬，即使導致非控股權益於本集團賬目出現虧絀結餘。於二零一一年三月三十一日，非控股權益應佔有關附屬公司分佔虧絀之綜合開支總額已增加約港幣337,000元（二零一零年：無）於綜合全面收益表確認。

### 3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團於未來期間之業績或會受未來交易所影響，倘該等交易適用香港財務報告準則第3號（於二零零八年經修訂）及香港會計準則第27號（於二零零八年經修訂）。

本集團並無提早採納下列已頒佈但於二零一零年四月一日開始的會計期間尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	在二零一零年頒佈對香港財務報告準則的改進，除香港財務報告準則第3號（於二零零八年經修訂）、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重的惡性通脹及剔除首次採納者的既定日期 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉移移融資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第12號	其他實體中權益的披露 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>6</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延所得稅：相關資產的收回 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 <sup>3</sup>
香港會計準則27（經修訂）	單獨財務報表 <sup>6</sup>
香港會計準則28（經修訂）	於聯營公司及合營企業的投資 <sup>6</sup>
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 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具（於二零零九年十一月頒佈）引進有關金融資產分類和計量的新要求。香港財務報告準則第9號金融工具（於二零一零年十一月修訂）加入有關金融負債及取消確認的規定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇內的已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平值計量。

就金融負債而言，主要變動乃與指定為按公平值計入損益的金融負債有關。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益的金融負債而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動的款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動的影響會產生或增加損益的會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險而導致其公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益的金融負債的全部公平值變動款額均於損益中呈列。

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的年度期間生效，並可提早應用。

本公司董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一三年一月一日開始之年度期間在本集團財務報表內採納。同時，董事亦預料採用新準則可能會對就本集團金融資產所呈報之數額構成重大影響。然而，在詳細審閱完成前提供有關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、修訂或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況造成任何重大影響。

## 4. 主要會計政策

綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量則除外，有關詳情在下文之會計政策內說明。歷史成本一般按為換取資產所作代價之公允值計算。

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，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控股之實體(其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權力監管一間實體之財務及經營政策並自其業務獲得利益，即取得控制權。

年內購入或出售之附屬公司之業績分別按其收購生效日期起或至其出售生效日期止(如適用)載入綜合全面損益表。

附屬公司之財務報表於必要時會作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員所採用者相一致。

集團內公司間之所有交易、結餘、收益及費用於綜合賬目時撇銷。

附屬公司中的非控股權益應與本集團的權益分開列報。

### 全面收益總額分配到非控股權益

附屬公司的全面收益及開支總額會分配到本公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益的金額為負數。於二零一零年四月一日前，非控股權益攤佔虧損超過於附屬公司權益中的非控股權益會分配至與本集團的權益互相抵消，惟非控股權益有具約束力之義務及可以用額外投資補足虧損者除外。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 綜合基準 (續)

#### 全面收益總額分配到非控股權益 (續)

#### 本集團於現有附屬公司之擁有權於二零一零年四月一日或之後出現變動

本集團於附屬公司擁有權之變動如並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則作為股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值經調整以反映彼等於附屬公司之有關權益變動。非控股權益之面額與已付或已收代價之公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司之擁有人。

#### 本集團於現有附屬公司之擁有權於二零一零年四月一日之前出現變動

於現有附屬公司之權益增加的處理方式與收購附屬公司相同，商譽或廉價購買收益在適當時確認。對於附屬公司之權益減少，不論出售是否導致本集團失去對附屬公司之控制，已出售淨資產已收代價與賬面值之間的差額於損益確認。

### 於共同控制實體之權益

任何涉及成立一間獨立實體，各經營者均控制該實體之經濟活動之合營安排乃指共同控制實體。

共同控制實體之業績及資產與負債乃以權益會計法併入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體之投資以成本初步於綜合財務狀況表確認，並於其後作出調整以確認本集團應佔共同控制實體之損益及其他全面收益。當本集團所佔共同控制實體之虧損等於或超出其於該共同控制實體之權益（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。惟倘本集團須向共同控制實體承擔法律或推定義務，或已代其支付款項，則須就所佔額外虧損撥備及確認負債。

倘本集團實體與本集團之一間共同控制公司進行交易時，從與共同控制實體進行交易產生的損益會於本集團之綜合財務報表確認，惟以在該共同控制公司與本集團無關之權益為限。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 物業及設備

物業及設備乃按成本值減其後發生之累計折舊及累積減值虧損列賬。

物業及設備之折舊乃按直線法在估計可使用年期內撇銷其成本，並計及彼等之估計殘值。估計可使用年期、殘值和折舊方法會在每個報告期末覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

一項物業及設備項目於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時撤銷確認。於撤銷確認資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項資產之賬面值之差額計算)計入於該項資產撤銷確認期間之損益內。

### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及/或增值之物業。初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業採用公平值模式按其公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損計入彼等產生之年度之溢利或虧損。

一項投資物業於出售時或投資物業永久不再使用或預期出售將不會產生未來經濟利益時撤銷確認。撤銷確認資產所產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項資產之賬面值之差額計算)計入該項資產於撤銷確認期間確認之損益內。

### 收入確認

從買賣證券及證券交易所收入按交易日基準於有關交易合約執行日期確認。

金融資產(包括於溢利或虧損按公平值處理(「於溢利或虧損按公平值處理」)之金融資產)之利息收入按時間基準，參考未償還本金及適用之實際利率計算，該利率為確實地將金融資產之預計可用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之貼現率。

投資(包括於溢利或虧損按公平值處理之金融資產)所得之股息收入於股東享有收款權利時確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 租約

倘租約條款將所有權之絕大部分風險及回報轉歸承租人所有，有關租約分類為融資租約。所有其他租約則分類為經營租約。

### 本集團為承租人

經營租約付款於有關租期內按直線法確認為開支。

### 金融工具

當一個集團實體成為金融工具合約條文之一方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(於溢利或虧損按公平值處理之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值，或從中扣除。收購於溢利或虧損按公平值處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時在溢利或虧損確認。

### 金融資產

本集團之金融資產分為兩類，包括於溢利或虧損按公平值處理之金融資產及貸款及應收賬款。分類視乎金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日期基準確認或撤消確認。一般性購買或銷售為於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產之購買或銷售。

### 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產之攤銷成本及按相關期間攤分利息收入之方法。實際利率為可準確透過金融資產之估計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括支付或收取屬實際利息主要部分之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)折現至初步確認時的賬面淨值之利率。

債券工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

於溢利或虧損按公平值處理之金融資產

於溢利或虧損按公平值處理之金融資產可細分為兩個類別，包括持作買賣之金融資產及於初步確認時已指定為於溢利或虧損按公平值處理之金融資產。

金融資產分類為持作買賣，倘：

- 購進之主要目的為於短期內將之變賣；或
- 於初步確認時，其為由本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，並於近期有實際之短期獲利特點；或
- 其為一種並不能作為指定及有效對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定為於溢利或虧損按公平值處理之金融資產：

- 該指定撤銷或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 金融資產組成一組金融資產或金融負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包括一種或以上隱含衍生工具之合約部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)指定為於溢利或虧損按公平值列賬。

於溢利或虧損按公平值處理之金融資產按公平值計量，計量產生之公平值變動於產生期間內直接於溢利或虧損內確認。於溢利或虧損內確認之收益或虧損淨額不包括該項金融資產所賺取之任何股息及利息。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括其他應收款項、已抵押銀行存款、於證券經紀所存款項以及現金及銀行結餘)使用實際利息法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬(請參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 金融資產之減值虧損

金融資產(於溢利或虧損按公平值處理(「於溢利或虧損按公平值處理」)之金融資產除外)於報告期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認金融資產後發生之一項或多項事件令金融資產之估計未來現金流量受到影響,則金融資產屬已減值。

就所有其他金融資產而言,減值之客觀證據可能包括:

- 發行人或交易對方出現嚴重財務困難;或
- 違反合約、欠繳或拖欠利息或本金付款;或
- 借款人很有可能將宣告破產或進行財務重組;或
- 該金融資產因財務困難失去活躍市場。

被評估為非個別減值之若干金融資產類別,如其他應收款項,其後按整體基準進行減值評估。應收賬款組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、延遲還款之次數增加,以及與應收賬款逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

就以攤銷成本列值之金融資產而言,倘存在客觀證據表明資產出現減值,則減值虧損於溢利或虧損內確認,並按資產賬面值與按初始實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計量。

就所有金融資產而言,金融資產之賬面值直接按減值虧損減少,惟其他應收款項之賬面值乃透過使用撥備賬目減少除外。撥備賬目之賬面值變動於溢利或虧損內確認。倘其他應收款項被視為無法收回,則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入撥備賬內。

就以攤銷成本列值之金融資產而言,倘於隨後期間減值虧損數額減少,而該減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事項聯繫,則先前確認之減值虧損於溢利或虧損撥回,惟撥回減值當日資產之賬面值不得超過倘若並無確認減值原有之攤銷成本。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融負債及股本工具

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義予以分類。

股本工具為可證明於本集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。本集團之金融負債通常分類為按公平值處理之金融負債及其他金融負債。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本及按相關期間攤分利息開支之方法。實際利率為可準確透過金融負債之估計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金支出進行折現之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

#### 其他金融負債

其他金融負債包括應計負債、其他應付款項及應付關連公司款項，乃採用實際利息法按攤銷成本計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 可換股債券包括負債及股本權益

本集團發行之可換股債券包括負債及換股期權部份，於初次確認時各自列為相關項目。換股期權將以固定現金金額或另一項金融資產換取固定數目之本公司本身股本工具結算，則分類為一項股本工具。

於初步確認時，負債部份之公平值乃採用類似不可換股債券之現行市場利率釐定。發行可換股債券所得款項總額與分配至負債部份之公平值之差額，即持有人將貸款票據轉換為股本之換股期權，計入股本內(可換股債券股本儲備)。

於隨後期間，可換股債券之負債部份以實際利率法按攤銷成本列賬。股本部份(指將負債部份轉換為本公司普通股之期權)，將仍計入可換股債券股本儲備內，直至隱含期權獲行使(此時可換股債券股本儲備中所列之結餘將轉撥至股份溢價)。倘期權於屆滿日期仍未獲行使，則可換股債券股本儲備所列之結餘將撥回累計溢利(虧損)。於換股期權轉換或屆滿時，概無收益或虧損於溢利或虧損中確認。

與發行可換股債券有關之交易成本按所得款項總額分配比例分配至負債及股本部份。有關股本部份之交易成本直接於股本中扣除。有關負債部份之交易成本計入負債部份之賬面值，並採用實際利率法，於可換股債券期間攤銷。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

可換股債券包括負債及股本權益，以及衍生工具部分(認購可換股債券的期權)

本集團發行之可換股債券包括負債、換股期權及衍生工具部分(與主負債部分關係並不密切)，於初次確認時各自列為相關項目。換股期權將以固定現金金額或另一項金融資產換取固定數目之本公司本身股本工具結算，則分類為一項股本工具。於發行日期，負債及衍生工具部份按公平值計量。發行可換股債券所得款項總額與分別分配至負債及衍生工具部份之公平值之差額，即持有人將債券轉換為股本之換股期權，計入股本內(可換股債券股本儲備)。

於隨後期間，可換股債券之負債部份以實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具以於溢利及虧損確認之公平值變動按公平值計量。

股本部份(指將負債部份轉換為本公司普通股之期權)，將仍計入可換股債券股本儲備內，直至隱含期權獲行使(此時可換股債券股本儲備中所列之結餘將轉撥至股份溢價)。倘期權於屆滿日期仍未獲行使，則可換股債券股本儲備所列之結餘將撥回累計虧損。於換股期權轉換或屆滿時，概無收益或虧損於溢利或虧損中確認。

與發行可換股債券有關之交易成本按所得款項總額分配比例分配至負債、股本及衍生工具部份。有關股本部份之交易成本直接於股本中扣除。有關衍生工具部份之交易成本即時計入溢利或虧損。負債部份之賬面值有關負債部份之交易成本計入負債部份之賬面值，並採用實際利率法，於可換股債券期間攤銷。

### 股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

# 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. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 衍生金融工具

衍生工具初步按公平值，於訂立衍生工具合約訂立日期確認，其後於各結算日按公平值重新計量。因此產生的收益或虧損即時於損益確認，惟倘衍生工具被指定為有效對沖，則確認其損益之時間視乎對沖關係之性質。

#### 隱含之衍生工具

倘非衍生工具主合約之隱含衍生工具之風險及性質與主合約之風險及性質並不密切相關，且主合約不以公平值計量，則該隱含之衍生工具視作獨立衍生工具，其公平值變動於溢利或虧損內確認。

#### 撤消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被撤消確認。於撤消確認全部金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面收入確認之累計收益或虧損之總和之差額，將確認為溢利或虧損。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債將獲撤消確認。撤消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於溢利或虧損中確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 退休福利成本

強制性公積金計劃(「強制性公積金計劃」)及政府管理之退休福利計劃之供款，將於僱員提供可獲取該等供款之服務時列作支出。

### 外幣

於編製集團各實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為個別功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)入賬。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目按於當日之適用匯率換算。按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生之期間之溢利或虧損內確認。

就綜合財務報表呈列而言，本集團海外業務之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算。產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面損益確認並於權益中累計(外匯波動儲備)。

### 借貸成本

所有借貸成本乃於產生之期間在溢利或虧損中確認。

### 撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任(合法或推定)，而本集團可能須履行該項責任時，則確認撥備。撥備乃根據於報告期間末對履行現有責任所需開支之最佳估計，經計及負債之風險及不確定性而計量。倘撥備採用預期履行現有責任之現金流計量，則其賬面值為該等現金流之現有價值(倘影響重大)。

# 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. 主要會計政策 (續)

### 稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面損益表中所報純利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，且不包括無需課稅或不予扣稅之項目。本集團之稅項負債乃根據報告期末之前已制定或已大致上制定之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表中資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基臨時差額。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產一般乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始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。

附屬公司的投資所產生的應課稅臨時差額確認為遞延稅項負債，惟若本集團可控制臨時差額的撥回及該臨時差額於可見將來應不會撥回的情況除外。因該等有關投資所產生之可扣減的臨時差額而形成之遞延稅項資產及利息，將有足夠的應課稅溢利可能出現，並利用該臨時差額的利益及且預期在可見未來將可被撤回時才可確認。

於報告期間期末均審閱遞延稅項資產之賬面值，並在沒可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作調減。

遞延稅項資產及負債乃根據預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率(按報告期末已生效或實質上已生效之稅率(及稅法))計量。遞延稅項負債及資產計量反映本集團於報告期末所預期對收回或清償其資產及負債之賬面值方式所產生之稅務結果。遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目相關(於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認)時除外。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 有形資產減值虧損

本集團於報告期末審閱其資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現減值虧損之跡象。倘存在任何該等跡象，將估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘一項資產之可收回金額估計低於其賬面值，該項資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損隨即確認為一項開支。

當減值虧損隨後轉回，有關資產之賬面值將增至可收回金額之修訂估值，惟經增加之賬面值不得超逾該資產於過往年度在未被確認任何減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損轉回將隨即於損益確認為收入。

## 5. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用本集團之會計政策時(有關政策載於附註4)，本公司董事需就未能於其他來源取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估算及假設。估算及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出。實際結果可能與該等估算有異。

估算及相關假設會不斷作出審閱。倘會計估算之修訂僅會對作出修訂估算之期間構成影響，則有關估算將於作出修訂之期間確認，或倘修訂對本期及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂之期間及未來期間確認。

### 應用實體之會計政策時之關鍵判斷

除本公司董事於應用實體會計政策之過程中涉及估計之關鍵判斷(見下文)以外，以下為對在綜合財務狀況表確認之金額有最重大影響之關鍵判斷。

# 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. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

### 應用實體之會計政策時之關鍵判斷 (續)

#### 持續經營及流動資金考慮

評估持續經營及流動資金假設時，涉及本公司董事於特定時期對內在不明確之未來事件結果或情況所作判斷。本公司董事認為本集團有能力持續經營，而主要引起業務風險之獨立或整體事件或情況或會對附註2所載述持續經營假設提出疑慮。

#### 估計不確定性之主要來源

下文詳述有關未來之主要假設及於報告末期之其他主要不確定估計來源，而該等假設及不確定估計存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

#### 投資物業之估計公平值

投資物業入賬二零一一年三月三十一日之綜合財務狀況表，其公平值為港幣80,000,000元(二零一零年：港幣75,000,000元)。公平值乃根據獨立專業估值師公司參照相同地點及情況之同類物業交易價之市場憑證而估值該等物業後釐定。市場變動有利或不利將會令本集團之投資物業公平值變動，亦相應調整綜合全面損益表所呈報損益數額。

#### 衍生金融負債之公平值

衍生金融負債之公平值涉及以下假設，包括發行人信貸息差、貼現率、預期信貸評級及未來現金流。倘該等假設變動，則估值將會發生重大變動。於二零一一年三月三十一日，衍生金融負債之賬面值及公平值約為港幣202,452,000元(二零一零年：港幣434,924,000元)。

## 5. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

### 收購附屬公司所支付之按金估計減值虧損

本集團就截至二零一零年三月三十一日止年度收購附屬公司所支付之按金確認減值虧損約港幣7,044,000元(二零一一年：無)，乃根據對可收回該筆按金之可能性作出之評估得出。本集團以適用折現率根據估計未來現金流量之水平及時間長短確認減值。

倘發生事件或情況轉變顯示該筆按金不可收回則會確認減值虧損。識別呆賬需要運用估計。當實際與原本估計不同時，該差額將影響收購附屬公司所支付之按金賬面值，及於得知實際結果或該估計已改變的期間確認減值虧損。

於二零一零年及二零一一年三月三十一日，收購附屬公司所支付之按金賬面值扣除減值虧損約港幣7,044,000元後為無。

### 所得稅

本集團須於多個司法權區繳納所得稅。於釐定所得稅撥備時，須作出重大估計。由於交易及計算繁多，於日常業務過程中未能準確釐定最終需繳納稅項。若該等事項之最終稅務結果與最初記錄之金額不同，該等差額將影響作出該等決定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

### 索償撥備

索償撥備指本團可能面臨法律索償付款責任時所計提之撥備。進行估計時，本公司董事考慮一切法律索償之詳情及進度。釐定是否須計提索償撥備時，本公司董事將會考慮責任付款可能性。特別撥備僅於可能金額出現時計提。因此，本公司董事認為，索償撥備經已妥為計提。截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司已就約港幣1,148,000元(二零一一年：無)作出計提。詳情載於附註28。

# 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. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

收回物業發展項目所支付之按金之可能性

如附註21(a)更詳述，本集團就物業發展項目所支之按金於二零一一年三月三十一日為港幣24,500,000元(二零一零年：無)。本公司董事考慮到以下各項評估收回該按金之可能性：(i)評估有關物業發展項目之業務前景、及(ii)若有關項目其後已撤回，則評估擔保償還按金之擔保人之財務能力。

於二零一一年三月三十一日，就本公司董事所深知，根據現有事實及該項目之情況及狀況，董事認為收回所支付之按金港幣24,500,000元並無問題。

於共同控制實體之權益估計減值虧損

於二零一一年三月三十一日，於共同控制實體之權益賬面值約為港幣187,151,000元(二零一零年：港幣176,147,000元)並無減值虧損。

當本公司董事釐定於共同控制實體之權益是否減值時，須參考估計投資可回收金額。於共同控制實體之權益可回收金額要求本集團估計共同控制實體預期產生之未來現金流及適當貼現率(包括風險調整)，以便計量現值。假設包括管理層對日後經濟所有條件之最佳估計。

## 6. 資本風險管理

本集團管理旗下資本以確保本集團之實體能夠持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團維持往年之整體策略不變。

本集團之資本結構包括債務(包括附註29之可換股債券)、現金及現金等價物及本公司股本擁有人應佔權益，當中包括已發行股本及儲備。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討之一環，本公司董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據本公司董事之推薦建議，本集團將透過發行新股份及發行新債項或贖回現有債項平衡其整體資本架構。

## 7. 金融工具

### 7a. 金融工具類別

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
於溢利或虧損按公平值處理：		
持作交易用投資	263,653	221,901
貸款及應收款項(包括現金及銀行結餘)	134,133	176,194
	<u>397,786</u>	<u>398,095</u>
<b>金融負債</b>		
衍生金融負債	202,452	434,924
攤銷成本	381,112	382,227
	<u>583,564</u>	<u>817,151</u>

### 7b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可退回按金及其他應收款項、於溢利或虧損按公平值處理之金融資產、有抵押銀行存款、存放於證券經紀行之存款、現金及銀行結餘、應付賬款、應計負債及其他應付款項、應付關連公司款項、衍生金融負債及可換股債券。有關該等金融工具之詳情載於各有關附註。有關該等金融工具之風險及減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地實行合適之措施。

#### 市場風險

##### (a) 貨幣風險

本集團之外幣風險主要與本集團所用功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產有關，而產生此風險之貨幣主要為美元（「美元」）。

由於港幣兌美元間之匯率波動範圍不大，故本集團並無對沖其外幣風險。管理層認為其不會對本集團之業績及權益構成重大影響。然而，管理層監控外匯風險，並會考慮於必要時對沖重大外幣風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 7. 金融工具 (續)

### 7b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

##### (b) 價格風險

本集團因其投資上市股本證券及可換股債券隱含之衍生金融負債而面臨價格風險。

管理層透過維繫各類風險投資組合管理上市股本證券之價格風險。本集團所面臨價格風險主要集中於聯交所上所呈報之股本工具。

衍生金融負債為持有人就付予本集團之現金認購而認購額外可換股債券之購股權，本集團毋須以現金償還負債。因此，管理層並無對沖其股本價格風險。

#### 敏感度分析

以下上市股本證券之敏感度分析乃根據報告日期之價格風險而釐定。向主要管理層人內部報告價格風險時，股本價格上升或下降10%乃反應管理層評估股本價格之合理可能變動。

倘相關股本工具之價格上升／下降10% (二零一零年：10%)，而一切其他變數維持不變，則年度稅後溢利增加／減少約港幣22,015,000元 (二零一零年：虧損減少／增加約港幣18,529,000元)，乃因股本證券公平值變動所致。

於二零一一年三月三十一日，倘本公司之股價增加或減少10%，而所有衍生工具部分的變動乃根據本公司股價歷史走勢時，由於衍生金融負債公平值有所變動，故年度綜合稅後溢利分別減少約港幣23,079,000元或增加約港幣22,791,000元。

##### (c) 利率風險

本集團因其發行之可換股債券而面臨公平值利率風險 (見附註29)。本集團現時並無訂立任何對沖工具，以應對公平值利率風險。

本集團亦因現行市場利率波動面臨現金流利率風險，當中涉及以浮動利率計息之銀行存款、存放於證券經紀行之存款及銀行結餘 (見附註25)。

管理層認為，公平值及現金流利率風險對本集團之業績影響甚微。

## 7. 金融工具 (續)

### 7b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險

於二零一一年三月三十一日，本集團面臨最大信貸風險乃產生於綜合財務狀況表所列示之已確認金融資產，而該風險將會因對手方未能履行責任而令本集團蒙受財務虧損。

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已指派專職團隊負責各項監控程序，以確保付諸跟進行動回收到期債務。另外，於各報告期末，本集團審閱每一單項債務之可回收金額，進而確保撥付充足不可回收金額之減值虧損。就此方面，本公司董事認為，本集團所面臨信貸風險已大為減低。

按地理位置劃分，本集團之集中信貸風險主要來自香港。

流動資金之信貸風險有限，乃因對手方為國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行及證券經紀。除流動資金信貸風險集中外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

#### 流動資金風險

於各報告期末，本集團面臨流動資金風險，乃因其一年內到期之金融資產少於其一年內到期之金融負債而於二零一一年三月三十一日錄得流動負債約港幣3,329,000元所致。誠如附註2所解釋，本集團亦會監察及維持現金及現金等值物處於管理層認為充足的水平，以撥付本集團的營運及減低現金流量波動的影響。本集團已計劃措施維持本集團充裕之現金及營運資金狀況，確保本集團之流動資金。

管理層將會密切監控經營業務所產生之現金流及本集團所需各類外部融資。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 7. 金融工具 (續)

### 7b. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

下表詳載本集團之非衍生金融負債之餘下合約到期日，乃根據議定償還條款釐定。下表乃根據本集團可按要求最早日期償還之金融負債之未貼現現金流而編製。表格顯示利息及本金額現金流。

	1年內 港幣千元	1-5年 港幣千元	未貼現現金 流動總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一一年三月三十一日				
非衍生金融負債				
應計負債及其他應付款項	4,702	—	4,702	4,702
可換股債券	172,343	256,020	428,363	376,410
	<u>177,045</u>	<u>256,020</u>	<u>433,065</u>	<u>381,112</u>

	1年內 港幣千元	1-5年 港幣千元	未貼現現金 流動總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一零年三月三十一日				
非衍生金融負債				
應計負債及其他應付款項	4,512	—	4,512	4,512
應付關連公司之款項	1,479	—	1,479	1,479
可換股債券	197,323	256,020	453,343	376,236
	<u>203,314</u>	<u>256,020</u>	<u>459,334</u>	<u>382,227</u>

## 7. 金融工具 (續)

### 7c. 公平值

金融資產及金融負債公平值之釐定如下：

- 標準條款及條件並於高流通市場買賣之金融資產之公平值，乃分別參考市場之買出及買入價釐訂；
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃根據貼現現金流分析，以普遍採納之定價模式釐定；及
- 衍生工具之公平值按附註27所載之Binomial期權定價模式計算。

由於有關金融工具短期或即期內到期，故本公司董事認為，於綜合財務報表內記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

#### 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表為按公平值初步確認後計量之金融工具之分析，按可觀察之公平值程度分為第一級至第三級。

- 第一級 公平值計量乃指根據在活躍市場中對相等之資產或負債之報價(未調整)。
- 第二級 公平值計量乃指投入量而不是報價，包括包含於第一級中可觀察之直接之(如：價格)或間接之資產或負債(如：來自於價格)。
- 第三級 公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

# 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. 金融工具 (續)

### 7c. 公平值 (續)

於綜合財務狀況表確認之公平值計量 (續)

於二零一一年三月三十一日

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	合計 港幣千元
<b>金融資產</b>			
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	<u>263,653</u>	<u>—</u>	<u>263,653</u>
<b>金融負債</b>			
衍生金融負債	<u>—</u>	<u>202,452</u>	<u>202,452</u>

於二零一零年三月三十一日

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	合計 港幣千元
<b>金融資產</b>			
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	<u>221,901</u>	<u>—</u>	<u>221,901</u>
<b>金融負債</b>			
衍生金融負債	<u>—</u>	<u>434,924</u>	<u>434,924</u>

釐定衍生金融負債之公平值所用重大假設載述於附註27。

## 8. 營業額

以下為本集團於年內的營業額分析：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售透過損益按公平值計算之金融資產所得款項	154,974	112,576
透過損益按公平值計算之金融資產之股息收入	5,245	15,576
存放於證券經紀行之存款利息收入	10	17
	<u>160,229</u>	<u>128,169</u>

## 9. 分類資料

向本公司董事會(其為主要營運決策者)就分部資源分配及其表現評估而報告之資料(集中於貨品或服務種類)。

本集團根據香港財務報告準則第8號的呈報經營分類如下：

- (a) 證券交易－從事買賣上市及非上市證券；
- (b) 物業投資及發展－從事物業投資及物業發展。

# 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. 分類資料 (續)

### 分類收益及業績

以下為本集團按呈報分類劃分的收益及業績分析：

截至二零一一年三月三十一日止年度

	證券交易 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	合計 港幣千元
營業額	<u>160,229</u>	<u>—</u>	<u>160,229</u>
收益			
外部	<u>5,255</u>	<u>—</u>	<u>5,255</u>
分類溢利(虧損)	<u>32,490</u>	<u>(499)</u>	<u>31,991</u>
其他經營收入			732
未分配企業開支			(14,470)
出售附屬公司之虧損			(88)
與可換股債券有關之衍生金融工具之公平值變動收益			232,472
應佔共同控制實體業績			(1,794)
融資成本			<u>(33,384)</u>
除稅前溢利			<u>215,459</u>

## 9. 分類資料 (續)

### 分類收益及業績 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

	證券交易 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	合計 港幣千元
營業額	128,169	—	128,169
收益			
外部	15,593	—	15,593
分類溢利	120,575	1,962	122,537
其他經營收入			1,762
未分配企業開支			(12,378)
其他應收款項之減值虧損			(7,044)
與可換股債券有關之衍生金融工具之公平值變動虧損			(393,510)
應佔共同控制實體業績			(949)
融資成本			(35,001)
除稅前虧損			(324,583)

呈報分類會計策略與本集團於附註4所述的會計策略一致。分類損益代表每個分類之溢利或虧損。分類業績不包括未被分配之中央行政成本、所得稅支出／抵免、董事酬金、出售附屬公司之虧損、其他經營收入、其他應收款項之減值虧損、與可換股債券有關之衍生金融工具之公平值變動虧損、應佔共同控制實體業績及融資成本。這是主要經營決策者衡量資源調配和業績表現的評估報告。

# 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. 分類資料 (續)

### 分類資產及負債

以下為本集團按呈報分類劃分的資產及負債分析：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>分部資產</b>		
證券交易	274,401	254,251
物業投資及發展	104,948	75,323
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	379,349	329,574
未分配企業資產	288,463	320,070
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	667,812	649,644
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>分部負債</b>		
證券交易	465	895
物業投資及發展	5,436	4,765
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	5,901	5,660
未分配企業負債	604,231	840,649
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	610,132	846,309
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 除就於共同控制實體之權益、可退回稅款、有抵押銀行存款、現金及銀行結餘及中央行政之資產之外，所有資產獲分配予呈報分部。
- 除應付關連公司款項、衍生金融負債、應付所得稅、可換股債券及中央行政之負債之外，所有負債獲分配予經營分部。

## 9. 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

此數額已包含於計量的分類溢利或虧損 或分類資產

非流動資產之添加(附註)

折舊

物業及設備撇除

按公平值透過損益出售

金融資產之淨收益

金融工具公平值變動收益，淨額

投資物業公平值變動收益

	證券交易 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	未分配 港幣千元	合計 港幣千元
非流動資產之添加(附註)	—	125	1	126
折舊	—	43	41	84
物業及設備撇除	—	—	29	29
按公平值透過損益出售				
金融資產之淨收益	(4,656)	—	—	(4,656)
金融工具公平值變動收益，淨額	(22,690)	—	(232,472)	(255,162)
投資物業公平值變動收益	—	(5,000)	—	(5,000)

此數額定期提供給主要營運決策者，但不包含於計量的分類溢利或虧損或分類資產

利息收入

於共同控制實體之權益

應佔共同控制實體虧損

融資成本

利息收入	—	—	552	552
於共同控制實體之權益	—	187,151	—	187,151
應佔共同控制實體虧損	—	1,794	—	1,794
融資成本	—	—	33,384	33,384

附註：

非流動資產之添加不包括於共同控制實體之權益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 9. 分類資料 (續)

### 其他分類資料 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

	證券交易 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	未分配 港幣千元	合計 港幣千元
此數額已包含於計量的分類溢利或虧損或分類資產				
非流動資產之添加(附註)	—	240	82	322
折舊	—	261	76	337
物業及設備撤除	—	—	46	46
按公平值透過損益出售金融資產之淨收益	(47,718)	—	—	(47,718)
變現衍生金融資產之公平值收益淨額	(2,772)	—	—	(2,772)
金融工具公平值變動虧損，淨額	(54,598)	—	393,510	338,912
投資物業公平值變動收益	—	(5,000)	—	(5,000)

此數額定期提供給主要營運決策者，  
但不包含於計量的分類溢利或  
虧損或分類資產

利息收入	—	—	1,240	1,240
於共同控制實體之權益	—	176,147	—	176,147
應佔共同控制實體虧損	—	949	—	949
融資成本	—	—	35,001	35,001

附註：

非流動資產之添加不包括於共同控制實體之權益。

## 9. 分類資料 (續)

### 收益

以下為本集團之收益分析：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
按公平值透過損益計算之金融資產股息收入	5,245	15,576
存於證券經紀行之存款利息收入	10	17
	<u>5,255</u>	<u>15,593</u>

### 地區分類

本集團之業務主要位於香港。

本集團來自外界客戶之收益以及其按資產所在地區位置分類之非流動資產資料詳情如下：

	來自外界客戶之收益		非流動資產	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港	5,255	15,593	80,093	75,133
中國	—	—	187,335	176,273
	<u>5,255</u>	<u>15,593</u>	<u>267,428</u>	<u>251,406</u>

### 有關主要客戶之資料

於截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度，並無單一客戶帶給本集團總營業額及收益逾10%。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 10. 其他經營收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
利息收入產生自：		
已抵押銀行存款	—	6
銀行結餘	552	500
應收貸款	—	734
	<hr/>	<hr/>
利息收入總額	552	1,240
雜項收入	180	522
	<hr/>	<hr/>
	732	1,762
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 11. 金融工具之公平值變動收益(虧損)，淨額

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於溢利或虧損按公平值處理之金融資產之公平值變動收益	22,690	54,598
衍生金融負債之公平值變動收益(虧損)	232,472	(393,510)
	<hr/>	<hr/>
	255,162	(338,912)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 12. 融資成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
須於五年內償還之其他借款利息	—	21
可換股債券之估算利息支出(附註29)	<b>33,384</b>	34,980
	<b>33,384</b>	35,001

## 13. 除稅前溢利(虧損)

除稅前溢利(虧損)乃經扣除下列各項後達致：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
員工成本(不包括附註14(a)之董事酬金)		
工資及薪金	<b>1,299</b>	1,207
退休福利計劃供款	<b>103</b>	106
	<b>1,402</b>	1,313
核數師酬金	<b>498</b>	513
物業及設備註銷	<b>29</b>	46
物業及設備折舊	<b>84</b>	337
索償撥備	<b>—</b>	1,148

# 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. 董事及僱員酬金

### (a) 董事酬金

已付或應付予十名(二零一零年：十名)董事之酬金如下：

截至二零一一年三月三十一日止年度

	其他酬金			總酬金 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
<b>執行董事</b>				
龐述賢	108	2,414	12	2,534
鄭瑞生	108	884	12	1,004
<b>非執行董事</b>				
王葆宁	108	—	—	108
龐述英	108	—	—	108
吳季楷	108	—	—	108
梁蘇寶	108	—	—	108
黃寶文	108	—	—	108
<b>獨立非執行董事</b>				
李家暉	126	—	—	126
李才生	108	—	—	108
賈潔	108	—	—	108
合計	1,098	3,298	24	4,420

## 14. 董事及僱員酬金 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

	其他酬金			總酬金 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
<b>執行董事</b>				
龐述賢	104	2,320	12	2,436
鄭瑞生	104	849	12	965
<b>非執行董事</b>				
王祿宁	104	—	—	104
龐述英	104	—	—	104
吳季楷	104	—	—	104
梁蘇寶	104	—	—	104
黃寶文	9	—	—	9
<b>獨立非執行董事</b>				
李家暉	117	—	—	117
李才生	104	—	—	104
賈潔	104	—	—	104
合計	958	3,169	24	4,151

# 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. 董事及僱員酬金 (續)

### (b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬僱員中包括兩名(二零一零年：兩名)本公司董事，其酬金詳情於上文附註14(a)。餘下三名(二零一零年：三名)最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	782	814
退休福利計劃供款	32	34
	<u>814</u>	<u>848</u>

截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止兩個年度，各名僱員之薪酬於兩個年度均低於港幣1,000,000元。

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內，本集團並無向最高五名個體人士及董事支付薪酬，以作加入本集團或加入本集團時之獎勵或離職補償。概無董事及僱員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內豁免任何薪酬。

## 15. 所得稅支出

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
當期稅項支出：		
香港利得稅		
本年度支出	1,236	5,745
過往年度(過度)撥備不足	(851)	59
	<u>385</u>	<u>5,804</u>

香港利得稅乃按截至二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止兩個年度估計應課稅溢利之16.5%(二零一零年：16.5%)計算。

於其他司法權區產生之所得稅支出則按相關司法權區通行之稅率計算。並無就其他司法權區作出稅項撥備，原因為本集團於截至二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止兩個年度並無產生任何應課稅溢利。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 15. 所得稅支出 (續)

本年度之所得稅支出與綜合全面收入報表中之除稅前溢利(虧損)之對賬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)	<u>215,459</u>	<u>(324,583)</u>
按香港利得稅率16.5%(二零一零年：16.5%)計算之稅項	35,551	(53,556)
不可扣稅支出之稅務影響	8,533	74,296
毋須課稅收入之稅務影響	(40,229)	(3,653)
於過往年度未確認之已產生稅務虧損	(3,396)	(11,611)
未確認稅務虧損之稅務影響	777	269
過往年度(過度)撥備不足	(851)	59
本年度所得稅支出	<u>385</u>	<u>5,804</u>

於申報期間完結時，本集團擁有估計未動用稅項虧損約港幣58,517,000元(二零一零年：港幣74,390,000元)可供註銷未來應課稅溢利。由於未能預測未來溢利來源，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。該等稅項虧損可無限期結轉。

## 16. 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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>盈利(虧損)</b>		
用於計算每股基本盈利(虧損)所用之溢利(虧損)		
本公司擁有人應佔年內溢利(虧損)	215,415	(330,387)
普通股之潛在攤薄影響：		
衍生金融負債之公平值變動收益	(232,472)	—
可換股債券之估算利息支出	7,394	—
用於計算攤薄每股虧損之虧損	<u>(9,663)</u>	<u>(330,387)</u>

# 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(虧損)(續)

	二零一一年 千股	二零一零年 千股 (重列)
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數目	<b>11,369,791</b>	11,267,215
普通股之潛在攤薄影響：		
認購可換股債券之認購權	<b>3,333,333</b>	—
可換股債券	<b>3,546,500</b>	—
	<hr/>	<hr/>
就計算每股攤薄虧損所用之普通股加權平均數目	<b>18,249,624</b>	11,267,215
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本年度之截至二零一零年三月三十一日止年度綜合財務報表所呈列之用於計算每股普通股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數目已就每股普通股分拆為五股分拆普通股(於二零一零年八月三十日生效)作出調整。

每股攤薄虧損與截至二零一零年三月三十一日止年度之每股基本虧損相同。計算每股攤薄虧損時並無假設本公司未獲行使可換股債券及購股權之轉換/行使以認購額外可換股債券，原因為該等行使將導致截至二零一零年三月三十一日止年度之每股虧損減少。

計算截至二零一一年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無假設附註29(b)及附註29(c)所載之本公司未獲行使可換股債券轉換，原因為該等行使將導致截至二零一一年三月三十一日止年度之每股虧損減少。

## 17. 股息

於截至二零一一年三月三十一日止年度，並無派付或宣派股息，自申報期間完結後亦無宣派任何股息(二零一零年：無)。

# 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. 物業及設備

	家具、設備及			總計 港幣千元
	租賃物業裝修 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	
<b>成本</b>				
於二零零九年四月一日	130	269	114	513
添置	51	271	—	322
撤減	(130)	(7)	—	(137)
匯兌調整	—	1	1	2
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一零年三月三十一日及 於二零一零年四月一日	51	534	115	700
添置	—	1	125	126
撤減	—	(87)	—	(87)
匯兌調整	—	15	4	19
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一一年三月三十一日	51	463	244	758
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>累積折舊</b>				
於二零零九年四月一日	61	93	39	193
本年度支出	33	275	29	337
出售時撇銷	(87)	(4)	—	(91)
匯兌調整	—	1	1	2
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一零年三月三十一日及 於二零一零年四月一日	7	365	69	441
本年度支出	10	44	30	84
出售時撇銷	—	(58)	—	(58)
匯兌調整	—	10	4	14
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一一年三月三十一日	17	361	103	481
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>賬面值</b>				
於二零一一年三月三十一日	34	102	141	277
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於二零一零年三月三十一日	44	169	46	259
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

上述物業及設備項目乃按直線法採用20%至30%年率計提折舊。

# 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. 投資物業

	港幣千元
<b>公平值</b>	
於二零零九年四月一日	70,000
於綜合全面損益表內確認之公平值增加	<u>5,000</u>
於二零一零年三月三十一日及於二零一零年四月一日	75,000
於綜合全面損益表內確認之公平值增加	<u>5,000</u>
於二零一一年三月三十一日	<u><u>80,000</u></u>

投資物業位於香港並以中期租約持有。

本集團之投資物業於二零一一年及二零一零年三月三十一日之公平值乃按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行，領域測量師行有限公司於當日作出之估值達致。領域測量師行有限公司為香港測量師學會會員，並擁有合適專業資格，及在有關地點之類似物業有近期估值經驗。估值乃參照相同地方及條件之同類物業之成交價計算。

## 20. 於共同控制實體之權益

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
投資成本	1	1
向共同控制實體之貸款	182,600	176,631
應佔收購後儲備(虧損)	<u>4,550</u>	<u>(485)</u>
	<u><u>187,151</u></u>	<u><u>176,147</u></u>

## 20. 於共同控制實體之權益 (續)

於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日，本集團共同控制實體之詳情如下：

實體名稱	業務架構形式	註冊成立地點， 登記及經營國家	已發行普通股本/ 繳足註冊資本之面值	主要業務
信冠控股有限公司(「信冠」)	註冊成立	英屬處女群島	100美元	投資控股
喜匯投資有限公司	註冊成立	英屬處女群島	1美元	投資控股
Excel Crown Investments Limited	註冊成立	英屬處女群島	1美元	投資控股
法利投資有限公司	註冊成立	香港	港幣2元	投資控股
才佳投資有限公司	註冊成立	香港	港幣1元	投資控股
置富投資開發(成都)有限公司	註冊成立	中國	港幣336,000,960元	物業開發
成都富博房地產開發有限公司	註冊成立	中國	人民幣10,000,000元	物業開發

本集團持有該等共同控制實體50%之權益。根據有關合營協議，所有經營及財務決定須由本集團與合營企業共同批准。因此，該等實體歸類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

## 20. 於共同控制實體之權益 (續)

有關本集團共同控制實體之財務資料概要(採用權益法入賬)載列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
流動資產	<u>78,780</u>	<u>80,241</u>
非流動資產	<u>304,967</u>	<u>272,693</u>
流動負債	<u>9,251</u>	<u>246</u>
非流動負債	<u>365,395</u>	<u>353,656</u>
本集團應佔共同控股實體資產(負債)淨值	<u>4,551</u>	<u>(484)</u>
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收入	<u>879</u>	<u>1,134</u>
開支	<u>4,467</u>	<u>3,031</u>
本集團應佔共同控股實體虧損	<u>1,794</u>	<u>949</u>
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已訂約但未撥備	<u>81,999</u>	<u>81,999</u>

於報告期末，本集團就物業發展項目應佔信冠之資本承擔如下：

## 21. 已付按金

### (a) 就物業發展項目所支付之按金

截至二零一一年三月三十一日，本集團就香港之物業發展項目的不可退回按金為港幣24,500,000元。

年內，於二零一零年十一月十一日，本集團與一名獨立第三方（賣方）訂立協議（「該協議」），以收購Apex Point Holdings Limited（「目標公司」）之30%股權，代價約為港幣31,000,000元。目標公司及其附屬公司（統稱為「目標集團」）主要從事於香港之物業發展項目。賣方於該協議項下之所有責任獲得賣方之實益擁有人擔保。

根據該協議，本集團就收購目標公司之30%股權支付港幣24,500,000元作為按金。本集團須於該協議所載之條件獲目標集團完成後支付餘額約港幣6,500,000元，以於二零一二年十一月十日或之前完成更改土地用途之政府批文。

此外，根據該協議，賣方須促使目標公司的其他股東向本集團要約出售彼等之70%股權，本集團可選擇以不超過約港幣72,333,000元總代價購買。

本集團有權單方面廢除該協議。該協議被廢除後，賣方須不計息向本集團全數退回已付按金港幣24,500,000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

## 21. 已付按金 (續)

### (b) 收購附屬公司所支付之按金

於二零零九年十月二十三日，本集團與兩名獨立第三方訂立框架協議（「框架協議」），以收購一家於中國成立之公司（「建議目標公司」）之70%股權（「建議收購事項」）。

簽署框架協議後，本集團向兩名獨立第三方支付可退還現金按金人民幣6,200,000元（相等於約港幣7,044,000元）（「按金」），並持有由建議目標公司擁有之若干中國土地使用權作為抵押。根據框架協議所載條款，若本集團與兩名獨立第三方未能於二零零九年十一月二十二日或之前就建議收購事項達成最終協議，框架協議將告失效，訂約雙方不再相互承擔任何責任，惟本集團須將土地使用權歸還兩名獨立第三方，而兩名獨立第三方須將按金連同利息退還予本集團。

其後，本集團及兩名獨立第三方並無訂立任何最終協議及框架協議失效。然而，兩名獨立第三方並無退回按金。本集團於二零一零年六月十日向兩名獨立第三方採取法律行動以收回按金。截至二零一零年三月三十一日止年度，於綜合全面損益表內確認約港幣7,044,000元減值虧損（二零一一年：無）。

根據廣東省惠州市中級人民法院於二零一一年一月四日作出的裁決，兩名獨立第三方須向本集團不計息退回按金。然而，於該裁決後，本集團（索償延遲退回按金之應計利息）及兩名獨立第三方已分別於二零一一年三月二十四日及二零一一年三月十日向廣東省高級人民法院提出上訴。截至該等綜合財務報表獲本公司董事批准日期止，該法律訴訟仍未審結。於二零一零年及二零一一年三月三十一日，已扣除減值約港幣7,044,000元之已付按金之賬面值為零。



# 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. 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
持作買賣投資		
上市投資：		
於香港上市之股本證券	<b>263,653</b>	221,901

## 24. 可退回稅款

年佈，本集團之附屬公司接獲稅務局就過去若干年度之應付所得稅發出之補加評稅。本集團並無對該補加評稅作出反對，而稅務局延遲支付所得稅之期限。本集團購買相等款額之儲稅券，該款額於二零一一年三月三十一日記錄為可退回稅款。

根據目前之事實及情況，本公司董事認為本集團具有合理地抗辯其稅務狀況的有效理據。因此，於截至二零一一年三月三十一日止年度並無記錄額外所得稅撥備。

## 25. 已抵押銀行存款／存放於證券經紀行之存款／現金及銀行結餘

現金及銀行結餘包括本集團持有的現金及按0.01%至0.36%（二零一零年：0.01%至0.36%）之現行市場年利率計息之銀行結餘。於二零一一年三月三十一日，銀行結餘約港幣3,000元（二零一零年：港幣125,000元）乃以美元（相關實體功能貨幣以外之貨幣）計值。

已抵押銀行存款指為獲取短期公司信用卡信貸而抵押予銀行之存款，並歸類為流動資產。已抵押銀行存款按2.5%（二零一零年：2.5%）年利率計息並將於註銷該等信貸後解除。

存放於證券經紀行之存款均按0.01%至0.13%（二零一零年：0.01%至0.13%）年利率計息，並須按要求償還。於二零一一年三月三十一日，存放於證券經紀行之存款約港幣90,000元（二零一零年：港幣99,000元）乃以美元（相關實體功能貨幣以外之貨幣）計值。

## 26. 應付關連公司款項

該等款項為無抵押、免息及須於年內全數償還。本公司主要股東之母公司於關連公司擁有實益權益。

## 27. 衍生金融負債

本集團之衍生金融負債並非用於對沖。於二零一一年及二零一零年三月三十一日之衍生金融負債包括：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
認購可換股債券之認購權	<b>202,452</b>	434,924

可認購額外可換股債券之認購權已連同本集團於二零零八年二月十五日發行之本金額港幣200,000,000元之二零一三年到期可換股債券由本集團授出。該等可換股債券及認購權之詳情載於附註29(b)。

截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度，認購可換股債券之認購權公平值分別由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行，中和邦盟評估有限公司及中證評估有限公司計值。估值乃採用Binomial期權定價模式進行，並已考慮按利率9.27厘(二零一零年：12.78厘)折現之未來現金流量現值。

截至二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度之模式之輸入數值如下：

	二零一一年	二零一零年
現貨價格	港幣 <b>424,258,000</b> 元	港幣623,620,000元
行使價	港幣 <b>200,000,000</b> 元	港幣200,000,000元
無風險折現率	<b>0.640%</b>	0.450%
預計期限	<b>0.94</b> 年	1.44年
預計波幅	<b>110.89%</b>	93.48%
預計估息率	無	無

# 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. 撥備

	港幣千元
於二零零九年四月一日	—
本年度撥備	1,148
於二零一零年三月三十一日及二零一零年四月一日	1,148
匯兌調整	51
於二零一一年三月三十一日	1,199

截至二零一零年三月三十一日止年度，一名再造林供應商透過訴訟將新疆麗寶生態開發有限公司（「新疆麗寶」）（本公司非全資附屬公司）告上法庭，指控其未結付為數人民幣934,000元（相等於約港幣1,148,000元）再造林費。

於二零一一年三月三十一日及截至該等綜合財務報表獲本公司董事批准日期止，以上訴訟尚未審結。於考慮法律意見後，本公司董事認為概毋須就截至二零一一年三月三十一日止年度作出額外撥備，並已記錄財務索償撥備約人民幣934,000元（於二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日分別約相當於港幣1,148,000元及港幣1,199,000元）。

## 29. 可換股債券

截至二零一一年三月三十一日，本集團擁有兩類(二零一零年：三類)未贖回可換股債券(「可換股債券」)。

可換股債券及年內變動之詳情如下：

### (a) 二零一零年到期之可換股債券

於二零零七年五月十七日，本公司之全資附屬公司業上有限公司發行本金額港幣205,000,000元可換股債券，到期日為二零一零年五月十六日(「二零一零年到期之可換股債券」)。

二零一零年到期之可換股債券不付息且無抵押。

債務部分之實際利率為7.5%。

換股權可於二零零七年七月十六日至二零一零年五月二日期間任何時間皆可行使。

二零一零年到期之可換股債券之持有人有權按每股港幣0.205元之初步換股價將二零一零年到期之可換股債券轉換為本公司之普通股(可予調整)，故換股價其後可調整為每股港幣0.20元(可予調整)。

倘任何二零一零年到期之可換股債券尚未轉換，其將於原本到期日二零一零年五月六日按二零一零年到期之可換股債券未贖回本金額之115.97%贖回。

於二零零七年十月三十日，按每股港幣0.205元之初步換股價將本金額港幣61,500,000元之二零一零年到期之可換股債券轉換為300,000,000股新普通股。

於二零一零年四月二十六日，本集團與二零一零年到期之可換股債券持有人訂立修訂契約(「修訂契約」)，將本金額港幣141,450,000元之二零一零年到期之可換股債券到期日由二零一零年五月十六日延長至二零一一年五月十六日，並已獲本公司之獨立股東於二零一零年六月七日批准。換股價維持於每股港幣0.20元(可予調整)，倘任何二零一零年到期之可換股債券其後尚未轉換，其須於已延長之到期日二零一一年五月十六日按二零一零年到期之可換股債券未贖回本金額之121.84%贖回。二零一零年到期之可換股債券不付息且無抵押。詳情載於本公司日期為二零一零年四月二十六日之公佈。

於二零一零年四月二十七日，按每股港幣0.20元之換股價將本金額港幣2,050,000元之二零一零年到期之可換股債券轉換為10,250,000股新普通股。

根據於二零一零年八月三十日生效的股份拆細(「股份拆細」)，二零一零年到期之可換股債券之換股價由每股港幣0.20元進一步調整為每股港幣0.04元。

於二零一一年四月二十七日，本集團已進一步訂立另一份修訂契約，將本金額港幣141,450,000元之二零一零年到期之可換股債券到期日由二零一一年五月十六日延長至二零一三年二月十四日。本集團將於二零一三年二月十四日按二零一零年到期之可換股債券未贖回本金額之132.84%贖回所有餘下之二零一零年到期之可換股債券。本公司獨立股東於二零一一年六月九日批准該延長二零一零年到期之可換股債券之到期日。

# 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. 可換股債券 (續)

### (b) 二零一三年到期之可換股債券

於二零零八年二月十五日，本公司之全資附屬公司添濠有限公司發行本金額港幣200,000,000元之可換股債券，到期日為二零一三年二月十四日（「二零一三年到期之可換股債券」）。

二零一三年到期之可換股債券不付息且無抵押。

負債部分之實際利率為12.19%。

換股權可於二零零八年二月二十九日至二零一三年一月三十一日期間任何時間皆可行使。

二零一三年到期之可換股債券之持有人有權按每股港幣0.60元之初步換股價（可予調整）將二零一三年到期之可換股債券轉換為本公司之普通股（可予調整），由於在二零零九年二月二十五日發行新可換股債券，故換股價可調整為每股港幣0.30元（可予調整）。

倘任何二零一三年到期之可換股債券尚未轉換，其將於到期日按二零一三年到期之可換股債券未贖回本金額之128.01%贖回。

購股權乃由本集團授出，可額外認購本金額最高達港幣200,000,000元之二零一三年到期之可換股債券（「選擇權債券」）。

二零一三年到期之可換股債券包括三部分：債務部分、權益部分及選擇權債券之內置衍生金融負債。

授出以認購選擇權債券之購股權於綜合資財務狀況表呈列為「衍生金融負債」並以公平值列賬，而公平值變動均於溢利或虧損中確認。

根據於二零一零年八月三十日生效的股份拆細，二零一三年到期之可換股債券之換股價由每股港幣0.30元進一步調整為每股港幣0.06元。

## 29. 可換股債券 (續)

### (c) 二零一一年到期之可換股債券

於二零零九年二月二十五日，本集團全資附屬公司慶基有限公司發行本金額港幣28,000,000元之可換股債券，到期日為二零一一年二月二十四日（「二零一一年到期之可換股債券」）。

二零一一年到期之可換股債券不付息且無抵押。

負債部分之實際利率為14.68%。

換股權可於二零零九年三月四日至二零一一年二月十八日期間任何時間皆可行使。

二零一一年到期之可換股債券持有人有權按每股港幣0.30元之初步換股價（可予調整）將二零一一年到期之可換股債券轉換為本公司之普通股。

倘任何二零一一年到期之可換股債券尚未轉換，其將於到期日按二零一一年到期之可換股債券未贖回本金額之110.38%贖回。

二零一一年到期之可換股債券包括兩部分：負債部分及權益部分。

根據於二零一零年八月三十日生效的股份拆細，二零一一年到期之可換股債券之換股價由每股港幣0.30元進一步調整為每股港幣0.06元。

於二零一一年二月十七日，二零一一年到期之可換股債券之全部本金額按經調整換股價每股港幣0.06元轉換為466,666,666股新普通股。

# 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. 可換股債券 (續)

(d) 上述可換股債券之負債部分，相當於按發行日之利率折算並參考等同非兌換貸款之合約釐定未來現金流之現值。

權益部分於「可換股債券儲備」以權益呈列。

上述可換股債券之負債部分於年內之變動載列如下：

	二零一零年 到期之 可換股債券 港幣千元 (附註29a)	二零一三年 到期之 可換股債券 港幣千元 (附註29b)	二零一一年 到期之 可換股債券 港幣千元 (附註29c)	合計 港幣千元
於二零零九年四月一日之				
負債部份之賬面值	153,405	164,009	23,842	341,256
應計利息開支(附註12)	11,495	19,985	3,500	34,980
於二零一零年三月三十一日及 於二零一零年四月一日之				
負債部份之賬面值	164,900	183,994	27,342	376,236
應計利息開支(附註12)	7,394	22,425	3,565	33,384
轉換可換股債券	(2,303)	—	(30,907)	(33,210)
於二零一一年三月三十一日之				
負債部份之賬面值	169,991	206,419	—	376,410

指：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
流動負債項下所示於一年內到期之金額	169,991	192,242
非流動負債項下所示一年後到期之金額	206,419	183,994
	<b>376,410</b>	376,236

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之所有可換股債券之股本部分之變動載於綜合權益變動表。

## 30. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
法定：		
於二零零九年四月一日、二零一零年三月三十一日 及二零一零年四月一日，每股面值港幣0.001元	250,000,000	250,000
每股面值港幣0.001元之股份拆細為五股每股 面值港幣0.0002元之股份(附註(b))	<u>1,000,000,000</u>	<u>—</u>
於二零一一年三月三十一日，每股面值港幣0.0002元	<u>1,250,000,000</u>	<u>250,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零九年四月一日、二零一零年三月三十一日 及二零一零年四月一日，每股面值港幣0.001元	2,253,443	2,253
於以下情況發行股份：		
轉換二零一零年到期之可換股債券(附註(a)) 每股面值港幣0.001元之股份拆細為五股每股 面值港幣0.0002元之股份(附註(b))	10,250 9,054,771	10 —
轉換二零一一年到期之可換股債券(附註(c))	<u>466,667</u>	<u>94</u>
於二零一一年三月三十一日，每股面值港幣0.0002元	<u>11,785,131</u>	<u>2,357</u>

### 附註：

- (a) 於二零一零年四月二十六日，二零一零年到期之可換股債券之本金額港幣2,050,000元轉換為本公司10,250,000股每股面值港幣0.001元之新普通股(附註29(a))。
- (b) 根據本公司股東於二零一零年八月二十七日批准之普通決議案，當時每股面值港幣0.001元之現有普通股拆細為五股每股面值港幣0.0002元之股份，於二零一零年八月三十日生效。
- (c) 於二零一一年二月十七日，二零一一年到期之可換股債券之本金額港幣28,000,000元全數轉換為本公司466,666,666股每股面值港幣0.0002元之新普通股(附註29(c))。

# 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. 購股權計劃

於二零零三年八月二十日之股東週年大會上，本公司採納購股權計劃（「該計劃」），據此由採納該計劃日期起計十年內任何時間，本公司董事會可酌情邀請本集團內任何公司之任何全職及兼職僱員、董事、供應商、客戶、諮詢人、顧問或股東接納本公司可認購普通股之購股權。

根據該計劃及本集團其他計劃，於行使將予授出所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超過批准該計劃日期已發行股份數目之10%（「10%上限」）。本公司可取得本公司股東批准更新10%上限，惟已更新上限乃根據該計劃及本集團其他計劃，於行使將予授出所有購股權而可能發行之股份總數，不得超過批准更新授權日期已發行股份數目之10%。

因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有在外流通購股權而可能發行之股份最高數目，將不得超過相當於本公司不時已發行股本之30%股份。

於即日起至建議授出購股權日期止（包括該日）12個月內根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出各合資格人士購股權獲行使時已發行及可能發行之股份之股份總數（包括已行使、註銷及在外流通購股權），未經本公司股東事前批准，不得超過本公司當時已發行股份數目之1%。

根據該計劃授出之購股權必須於授出日期起計6個月內獲接納，惟無論如何不得遲於自採納該計劃日期起計十年期間屆滿之最後一日。於接納時，承授人須向本公司支付港幣10.00元作為授出之代價。

根據該計劃股份之認購價將由本公司董事會釐定及通知合資格參與者，並至少以下列較高者為準：(i)股份面值；(ii)於授出日期（必須為營業日）聯交所公佈每日報價表所示股份之收市價；及(iii)於緊接授出日期前五個營業日聯交所公佈每日報價表所示股份之平均收市價。

由該計劃生效之日起，尚未授出任何購股權。

## 32. 出售一間附屬公司

### 出售智匯投資有限公司(「智匯」)

年內，本集團向一名獨立第三方出售其於智匯之全部股權，現金代價約為港幣16,351,000元。

	港幣千元
<b>已收取之代價</b>	
以現金及現金等價物收取之代價	16,351
	<u>16,351</u>
<b>失去控制權之資產及負債分析</b>	
<b>流動資產</b>	
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	19,466
<b>流動負債</b>	
應付所得稅	(3,027)
	<u>(3,027)</u>
出售之資產淨額	16,439
	<u>16,439</u>
<b>出售一間附屬公司之虧損</b>	
已收取之代價	16,351
出售之資產淨額	(16,439)
	<u>(88)</u>
出售虧損	(88)
	<u>(88)</u>
<b>出售智匯產生之現金流入淨額：</b>	
現金代價	16,351
	<u>16,351</u>

截至二零一一年三月三十一日止年度，智匯並無對本集團之收益及現金流產生重大影響。截至二零一一年三月三十一日止年度，智匯對本集團之業績產生虧損約港幣5,139,000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

## 32. 出售一間附屬公司 (續)

### 出售Cosmopolitan Properties and Securities Limited (「CPSL」)

於二零一零年三月十九日，本集團向兩名獨立第三方出售其於CPSL之全部股權。概無就出售CPSL確認收益或虧損。

	港幣千元
已收取之代價	
以現金及現金等價物收取之代價	360
出售之資產淨額	
會所會籍	360
出售CPSL產生之現金流入淨額	
現金代價	360

截至二零一零年三月三十一日止年度，CPSL並無對本集團之業績及現金流產生重大影響。

## 33. 主要非現金交易

於截至二零一零年三月三十一日止年度內，賬面值約港幣2,052,000元之衍生金融資產已透過發行人送交約港幣4,657,000元之按公平值計入溢利或虧損之金融資產悉數結算。因此，變現衍生金融資產之收益約港幣2,605,000元乃於綜合全面損益表內確認。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團並無主要非現金交易。

## 34. 退休福利計劃

於二零零零年十二月，本集團根據強制性公積金計劃條例實行強積金計劃，對象為合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃根據僱員之底薪按一個百分比釐定，並根據強積金計劃條例於應付時在綜合全面損益表中扣除。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團資產分開處理。本集團之僱主向強積金計劃供款後即全屬僱員所有。

本公司在中國經營之附屬公司之僱員須參與一項由中國當地市政府操作之中央退休金計劃（「中央計劃」）。中國各地市政府承諾就該等附屬公司所有現有及未來退休員工承擔退休福利責任。就中央計劃，該等附屬公司之唯一責任為符合中央計劃之所需供款。供款以當前僱員月薪之23%計算，並根據中央計劃之規則於應付時自綜合全面損益表扣除。

於本年度之綜合全面損益表內扣除之退休福利計劃之供款總額約為港幣168,000元（二零一零年：港幣130,000元）。

## 35. 經營租賃之承擔

年內，本集團支付約港幣935,000元（二零一零年：港幣978,000元）作為有關辦公室物業之經營租賃開支。

於報告期末，本集團就已租辦公室物業根據不可撤銷經營租約於下列到期日之未來最低應付租金承擔如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	867	686
二至五年	1,228	—
	<u>2,095</u>	<u>686</u>

租約已協定為期最長兩年，租金固定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 36. 承擔

就以下項目之已訂約但未撥備承擔：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於共同控制實體之投資(附註)	67,400	73,369
於香港物業發展項目之投資	6,500	—
	<u>73,900</u>	<u>73,369</u>

附註： 本集團已與富豪酒店國際控股有限公司一間全資附屬公司就投資信冠及其附屬公司(下文統稱為「信冠集團」)訂立合約，協定總投資成本承擔總額為港幣250,000,000元，用於中國之物業發展項目。

## 37. 主要附屬公司之詳情

於二零一一年及二零一零年三月三十一日本公司之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行普通 股本之面值/ 繳足註冊資本	擁有權益之 實際百分比		主要業務
			二零一一年 %	二零一零年 %	
直接持有：					
四海國際(中國)有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
四海國際財務有限公司	香港	港幣1元	100	100	證券投資
四海國際管理服務有限公司	香港	港幣1元	100	100	提供管理服務
Hope Bright Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
Kola Glory Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股

## 37. 主要附屬公司之詳情 (續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行普通 股本之面值/ 繳足註冊資本	擁有權益之 實際百分比		主要業務
			二零一一年 %	二零一零年 %	
間接持有：					
Advanced Industry Limited	英屬處女群島	351,000美元	<b>99.72</b>	94	投資控股
慶基有限公司	香港	港幣1元	<b>100</b>	100	提供公司間財務服務
添濠有限公司	香港	港幣1元	<b>100</b>	100	提供公司間財務服務
恒創投資有限公司	英屬處女群島	1美元	<b>100</b>	100	證券投資
業上有限公司	香港	港幣1元	<b>100</b>	100	提供公司間財務服務
智匯(附註)	英屬處女群島	1美元	—	100	證券投資
文隆發展有限公司	香港	港幣1元	<b>100</b>	100	物業投資
中豐投資有限公司	香港	港幣1元	<b>100</b>	100	提供公司間財務服務
新疆麗寶	中國	2,825,000美元	<b>99.72</b>	94	物業發展

附註：智匯於截至二零一一年三月三十一日止年度出售(見附註32)。

# 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. 主要附屬公司之詳情 (續)

本公司董事認為，上表所列公司乃主要影響本集團之本年度業績或截至報告期末構成本集團資產淨值之重要部分之主要附屬公司。本公司董事認為，詳列其他附屬公司之資料會令篇幅過於冗長。

除附註29所披露者外，於年末或年內任何時間，上述附屬公司概無發行任何債務證券。

## 38. 關連人士交易

除綜合財務狀況表其他部分所披露者外，本集團於年內已進行以下重大關連人士交易：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
關連公司：		
顧問費開支(附註(a))	—	994
樓宇管理費(附註(b))	429	429

附註：

(a) 截至二零一零年三月三十一日止年度，顧問費乃因一名主要股東之一家附屬公司就本集團於中國之業務提供諮詢及監督服務而支付。該費用乃由本集團與關連公司雙方協定。本公司主要股東之母公司於關連公司擁有實益權益。截至二零一一年三月三十一日止年度，概無支付及招致該顧問費用。

(b) 樓宇管理費乃就本集團之投資物業而支付予另一家關連公司。本公司主要股東之母公司於關連公司擁有實益權益。

### 主要管理人員之酬金

本集團之主要管理人員為董事。本公司董事之酬金於附註14(a)中披露。

主要管理人員之酬金由薪酬委員會參考個人表現及市價而釐定。

## 39. 資產抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團就其公司信用卡備用額(已於二零一一年三月三十一日前註銷)抵押約港幣506,000元(二零一一年：無)之銀行存款。詳情載於附註25。

## 40. 收購一間附屬公司之額外股權

於二零一零年十一月十日，本集團進一步收購Advanced Industry Limited(「AIL」)之5.53%股權，現金代價為港幣620,000元。於收購後，本集團持有AIL之99.72%股權。AIL主要從事投資控股及持有一間從事中國物業發展的全資附屬公司新疆麗寶。

## 41. 報告期末後事項

- (a) 於二零一一年三月三十一日後，就二零零六／零七年度至二零零八／零九年度之課稅年度之二零一一年三月三十一日所得稅撥備約港幣22,265,000元而言，本集團獲稅務局最終確定毋須支付過往已撥備之相關稅項。
- (b) 於二零一一年四月二十七日，本集團已與二零一零年到期之可換股債券持有人訂立另一份修訂契約，進一步將本金額港幣141,450,000元之二零一零年到期之可換股債券到期日由二零一一年五月十六日延長至二零一三年二月十四日。本公司獨立股東於二零一一年六月九日批准該延長二零一零年到期之可換股債券之到期日。延長二零一零年到期之可換股債券之詳情分別載於本公司日期為二零一一年四月二十七日之公佈及本公司日期為二零一一年五月二十日之通函。

# 財務資料摘要

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 財務資料摘要

本集團於過去五年財政年度之業績、資產、負債及非控股權益概要(乃摘錄自經審核財務報表並於適當時重列)載列如下。

### 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	<u>160,229</u>	<u>128,169</u>	<u>8,903</u>	<u>133,100</u>	<u>17,294</u>
行政開支	<u>(20,080)</u>	<u>(15,522)</u>	<u>(17,853)</u>	<u>(10,608)</u>	<u>(14,906)</u>
除稅前溢利/(虧損)	<u>215,459</u>	<u>(324,583)</u>	<u>(272,418)</u>	<u>113,504</u>	<u>6,196</u>
所得稅支出	<u>(385)</u>	<u>(5,804)</u>	<u>—</u>	<u>(22,265)</u>	<u>—</u>
未計非控股權益前溢利/(虧損) (包括已終止業務)	<u>215,074</u>	<u>(330,387)</u>	<u>(265,790)</u>	<u>76,805</u>	<u>6,196</u>
非控股權益	<u>341</u>	<u>—</u>	<u>5,688</u>	<u>243</u>	<u>912</u>
本公司擁有人應佔溢利/(虧損)淨額 (包括已終止業務)	<u>215,415</u>	<u>(330,387)</u>	<u>(260,102)</u>	<u>77,048</u>	<u>7,108</u>
已終止業務					
來自已終止業務之年度溢利/(虧損)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,628</u>	<u>(14,434)</u>	<u>—</u>
		(重列)	(重列)	(重列)	(重列)
每股盈利/(虧損)(港仙)	<u>1.89</u>	<u>(2.93)</u>	<u>(2.68)</u>	<u>0.89</u>	<u>0.19</u>

# 財務資料摘要

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 資產、負債及非控股權益

	於三月三十一日				
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產	<b>267,428</b>	251,406	245,909	160,003	98,998
流動資產	<b>400,384</b>	398,238	296,875	618,836	164,565
流動負債	<b>(403,713)</b>	(662,315)	(69,226)	(130,607)	(18,374)
流動(負債)/資產淨額	<b>(3,329)</b>	(264,077)	227,649	488,229	146,191
總資產減流動負債	<b>264,099</b>	(12,671)	473,558	648,232	245,189
非流動負債	<b>(206,419)</b>	(183,994)	(341,256)	(288,953)	(52,035)
資產/(負債)淨額	<b>57,680</b>	(196,665)	132,302	359,279	193,154
非控股權益	<b>337</b>	—	—	(819)	(1,062)