



# 建業實業有限公司

股份代號: 216



2010/11 年報

# 目錄

	頁次
公司資料.....	2
財務摘要.....	3
於中國大陸之物業項目.....	4
主席報告.....	5
董事及高級管理人員履歷.....	15
企業管治報告.....	18
董事會報告.....	24
獨立核數師報告.....	36
綜合收益表.....	38
綜合全面收益表.....	40
財務狀況表.....	41
綜合權益變動表.....	44
綜合現金流量表.....	45
財務報表附註.....	47
五年財務摘要.....	144
物業之詳細資料.....	145
股東週年大會通告.....	149

封面圖片：  
以寶軒品牌經營之酒店及服務式住宅

Cover Photo：  
*The Bauhinia Group of Hotels and Serviced Apartments*

## 董事

王世榮 (主席)  
王查美龍  
范仲瑜  
馮文起 (董事總經理)  
唐漢濤  
楊國雄\*  
王敏剛\*  
陳家俊\*

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

陳家俊  
范仲瑜  
楊國雄  
王敏剛

## 薪酬委員會

馮文起  
楊國雄  
陳家俊

## 秘書

蕭佳娜

## 主要往來銀行\*\*

東亞銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
南洋商業銀行有限公司  
上海商業銀行有限公司

\*\* 依銀行英文名稱之字母順列

## 核數師

安永會計師事務所

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 註冊辦事處

香港干諾道中111號  
永安中心23樓

電話 : (852) 2877 3307  
圖文傳真 : (852) 2877 2035  
電郵 : [general@chinneyhonkwok.com](mailto:general@chinneyhonkwok.com)

## 股份代號

香港聯交所216

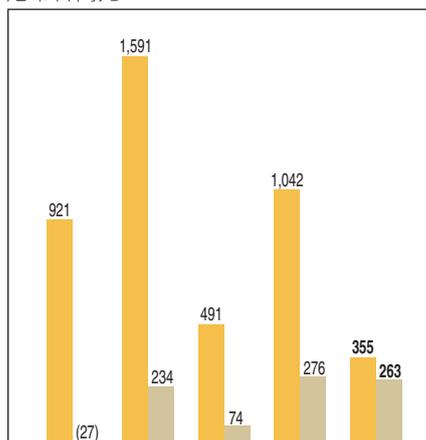
## 網站

<http://www.chinney.com.hk>

# 財務摘要

### 營業額／溢利淨額

港幣百萬元

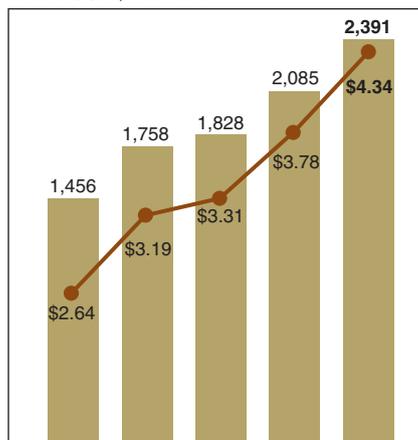


2007 2008 2009 2010 2011

- 營業額
- 股東應佔溢利淨額

### 股東資金／每股資產淨值

港幣百萬元／港幣元

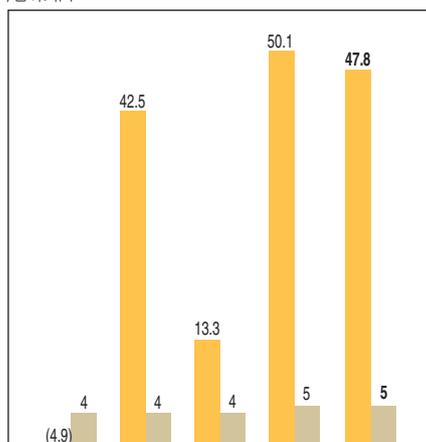


2007 2008 2009 2010 2011

- 股東資金
- 每股資產淨值(港幣元)

### 每股盈利／股息

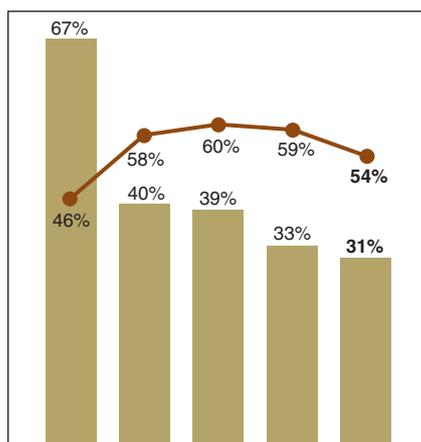
港幣仙



2007 2008 2009 2010 2011

- 每股盈利
- 每股股息

### 負債比率／股東權益融資率



2007 2008 2009 2010 2011

- 負債比率(\*)
- 股東權益佔資產總值之融資百分比

(\*) 代表「銀行貸款+可換股債券-銀行結餘」與「股東資金+非控股權益」之比率。

# 於中國大陸之物業項目



- **發展中項目**
  - 1 寶翠園
  - 2 相連北京路5號公館之地段
  - 3 另一相連北京路5號公館之地段
  - 4 東莞莊項目
  - 5 南海雅瑤綠洲 (未包括於以上之地圖內)
  - 6 漢國城市商業中心
  - 7 毗鄰重慶漢國中心之地段
- **酒店／服務式住宅**
  - 12 寶軒公寓
  - 13 寶軒酒店 (深圳)
  - 14 寶軒酒店 (廣州)
- ◆ **已收購物業**
  - 15 港滙大廈，持作投資物業
- **已完成項目**
  - 8 城市綠洲花園 (第1期於[2001]年落成，第2期及3期於[2002]年落成)
  - 9 城市天地廣場 (於[2005]年落成)
  - 10 重慶漢國中心 (於[2009]年落成)，持作投資物業
  - 11 北京路5號公館 (於[2009]年落成)

# 主席報告

## 財務業績

本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合營業額及股東應佔溢利淨額分別為港幣355,000,000元（二零一零年：港幣1,042,000,000元）及港幣263,000,000元（二零一零年：港幣276,000,000元）。每股基本盈利為港幣47.75仙（二零一零年：港幣50.11仙）。於二零一一年三月三十一日之股東權益為港幣2,391,000,000元（二零一零年：港幣2,085,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣4.34元（二零一零年：港幣3.78元）。

營業額減少主要是由於本集團位於廣州之發展項目之預售單位尚未於回顧財政年度內確認入賬所致。然而，由於年內就本集團之投資物業確認物業重估收益（經扣減遞延稅項），所以溢利淨額只輕微下跌。

## 股息

董事會建議向於二零一一年八月二十六日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣5仙（二零一零年：港幣5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一一年九月十六日或之前寄發予股東。

## 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會謹訂於二零一一年八月十八日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一一年八月十五日至二零一一年八月十八日之期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票，務請於二零一一年八月十二日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零一一年三月三十一日止年度之建議末期股息須待本公司之股東於股東週年大會上批准後，方可作實。為確定獲派發建議末期股息之權利，本公司將於二零一一年八月二十五日及二零一一年八月二十六日之期間暫停辦理股份過戶登記手續。買賣附有權利獲派發建議末期股息之本公司股份之最後日期將為二零一一年八月二十二日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一一年八月二十四日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 業務回顧

### 1. 物業發展、投資及酒店營運

本集團之物業發展及物業投資業務由本集團擁有54.54%權益之漢國置業有限公司(「漢國」)(股份代號:160)營運。漢國於2010-11財政年度錄得營業額港幣146,000,000元(二零一零年:港幣813,000,000元)及溢利淨額港幣464,000,000元(二零一零年:港幣374,000,000元)。營業額減少,是由於預售物業單位之銷售額尚未於回顧年度內確認入賬所致。

#### 1.1 贖回於二零一一年六月到期之3.5厘可換股債券(「債券」)

於2009-10財政年度,漢國按面值購回漢國之全資附屬公司於二零零六年六月發行本金總額港幣280,000,000元之債券當中之總面值港幣192,000,000元。於年結日後,當債券於二零一一年六月到期時,漢國動用內部資源全數贖回為數港幣88,000,000元之未贖回本金額,並支付有關贖回溢價合共港幣110,000,000元。

#### 1.2 物業發展及銷售

##### 中國廣州寶翠園二期

寶翠園包括39幢高層住宅樓房,位於天河區綠帶內植物園附近。該項目總樓面面積約為229,000平方米,分階段發展及預售。寶翠園一期全部八幢共332個單位已於上一個財政年度完成交予買家。

寶翠園一期及二期  
之部份景觀



廣州天河區  
寶翠園之入口

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業發展、投資及酒店營運 (續)

#### 1.2 物業發展及銷售 (續)

##### 中國廣州寶翠園二期 (續)

寶翠園二期亦由八幢提供合共420個單位之樓房組成。四幢合共221個單位已於本月初開始分階段交予買家。餘下四幢合共199個單位現正進行建築工程，預計於二零一一年最後一季竣工，而截至本年報日期已預售約99%單位。上述寶翠園二期之銷售所得款項總額超過人民幣630,000,000元，由此產生之溢利將於下一個財政年度確認入賬。

##### 中國南海雅瑤綠洲

該項目位於大瀝鎮，總樓面面積約為273,000平方米（不包括停車位），並分階段發展。該項目第一期包括樓面面積約18,000平方米之聯排別墅，以及樓面面積約116,000平方米之高層洋房。聯排別墅之建築工程正在進行，預計於下一季末竣工，而預期高層洋房之建築工程即將展開。



雅瑤綠洲第一期  
之聯排別墅  
— 建築工程正在進行中



南海大瀝鎮雅瑤綠洲  
之發展地盤

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業發展、投資及酒店營運 (續)

#### 1.2 物業發展及銷售 (續)

##### 中國廣州東莞莊路及北京南路項目

位於天河區東莞莊路及越秀區北京南路45-107號，總樓面面積分別約為266,000平方米及62,000平方米之發展地盤，均正在進行設計及規劃。

#### 1.3 物業投資

##### 中國深圳

漢國城市商業中心為樓高80層，總樓面面積128,000平方米之商住大廈，位於福田區深南中路與福明路交界，其地基工程正在進行中。此地標大廈之建築工程預期將於二零一四年完成，屆時漢國有意持有此大廈以賺取經常性租金收入。

城市天地廣場位於羅湖區嘉賓路，其商場地下全部零售商舖及二樓全層已租出。位於商場3至5樓之寶軒酒店(深圳)為擁有158間客房之酒店，已於二零一一年年初取得營業執照，並已於三月開業。漢國位於商場平台上，擁有64個服務式住宅單位之寶軒公寓現時之出租率理想。



深圳福田區漢國城市商業中心 - 地基工程正在進行中

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業發展、投資及酒店營運 (續)

#### 1.3 物業投資 (續)

##### 中國廣州

按之前所披露，漢國於二零一零年四月完成收購位於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路交界之**港滙大廈**。該物業為樓高20層之商業及辦公室大廈，現時出租率超過95%。

由漢國新裝修及租賃之**寶軒酒店(廣州)**位於越秀區解放南路，其擁有166間客房。該酒店在取得營業執照後於二零一一年二月開業，現時入住率及房租價格均處於理想水平。

##### 中國重慶

**重慶漢國中心**位於重慶北部新區，總樓面面積107,802平方米，為建於4層零售／商業平台之上，樓高21層之雙子塔辦公大樓。三層商場及雙子塔其中一整幢大樓已全部租出，而另一幢大樓之招租情況亦進展理想。

**重慶二期項目**在上述項目毗鄰，總樓面面積為133,502平方米，其零售／商業平台上將發展為一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連服務式住宅。該項目之地基工程預期於下一季展開。

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業發展、投資及酒店營運 (續)

#### 1.3 物業投資 (續)

##### 香港

位於德輔道中之商場平台樓層，擁有42間客房之精品式酒店**寶軒酒店(中環)**於年結日後獲發酒店牌照，已於二零一一年五月開業。地下所有零售樓面經已租出。位於該酒店之上，提供171間客房之服務式住宅**寶軒**現時入住率超過85%。

擁有44間客房之精品式酒店**寶軒酒店(尖沙咀)**位於尖沙咀天文台圍**諾士佛廣場**高層九層之辦公室樓層，其持有有效酒店牌照，已於二零一零年九月開業。該酒店之平均入住率及平均房租價格均令人鼓舞，而商業及辦公室樓層之招租洽談亦正進行中。

**漢國佐敦中心**為位於尖沙咀山林道樓高23層之商業及辦公室大廈，其出租率維持於理想水平。



香港德輔道中寶軒酒店(中環)及位於上層之服務式住宅

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業發展、投資及酒店營運 (續)

#### 1.3 物業投資 (續)

##### 「寶軒」酒店及服務式住宅

上述酒店及服務式住宅以「寶軒」品牌名稱，在香港、深圳及廣州不同地點經營，旨在為短期逗留或較長線遊客及商務旅客提供住宿服務。上述酒店及服務式住宅之概要如下：

	酒店 房間數目	服務式住宅 房間數目	合計
香港德輔道中			
寶軒酒店(中環)	42	—	
寶軒	—	171	
香港九龍尖沙咀天文台圍			
寶軒酒店(尖沙咀)	44	—	
深圳羅湖區嘉賓路			
寶軒酒店(深圳)	158	—	
寶軒公寓	—	64	
廣州越秀區解放南路			
寶軒酒店(廣州)	166	—	
	<u>410</u>	<u>235</u>	<u>645</u>

憑藉漢國正在擴大之投資物業組合之逐漸貢獻及當上述客房全面投入服務時，預期漢國之經常性租金收入將於未來數年有所提升。

## 業務回顧 (續)

### 2. 成衣

本公司全資擁有之百寧集團於回顧年度內錄得營業額港幣209,000,000元(二零一零年：港幣230,000,000元)及溢利淨額港幣10,000,000元(二零一零年：港幣14,000,000元)。

於回顧年度內，業務環境仍為成衣行業帶來挑戰及困難。雖然環球經濟自金融危機後繼續復甦，但復甦步伐較預期為慢。歐洲消費者市場對於市場不明朗因素非常敏感，尤其部份歐洲國家之債務問題持續，窒礙區內之經濟復甦。為了保持競爭力，本集團之主要位於德國、意大利及加拿大之客戶實施嚴謹策略，控制採購價格或從其他發展中國家採購較廉宜之產品供應，因此本集團之出口銷售輕微下跌。在生產方面，人民幣持續升值及中國大陸通脹率不斷上升，導致本集團生產成本上漲，進一步蠶食本集團之毛利率及盈利。

為了維持盈利能力及保持競爭優勢，百寧集團繼續提供優質銷售服務及策略性調整生產程序，務求於來年提升生產效率及降低生產成本。可喜的是，百寧集團於年內面對不少挑戰下仍能賺取輕微溢利。

### 3. 建築及貿易

建聯集團有限公司(「建聯」)為一間由本公司擁有29.1%權益之聯營公司。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，建聯錄得營業額港幣1,990,000,000元(二零零九年：港幣2,106,000,000元)及溢利淨額港幣24,000,000元(二零零九年：77,000,000元)。

回顧年度之溢利包括股本投資按公平值之虧損港幣6,000,000元(二零零九年：收益港幣15,000,000元)及投資物業按公平值變動所產生之盈餘港幣2,000,000元(經扣減遞延稅項)(二零零九年：港幣1,000,000元)。上年度溢利亦包括因撥回以往年度之重估虧損而產生之物業重估盈餘港幣10,000,000元(經扣減遞延稅項)。若該兩個年度均撇除這些非經常性項目，則建聯截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利淨額應為港幣28,000,000元(二零零九年：港幣51,000,000元)。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 3. 建築及貿易 (續)

建聯集團之樓宇建造及地基打樁工程業務錄得總營業額港幣1,107,000,000元(二零零九年：港幣1,195,000,000元)及經營溢利總額港幣14,000,000元(二零零九年：港幣65,000,000元)。樓宇建造業務之經營溢利保持穩定，而回顧年度之溢利為港幣14,000,000元(二零零九年：港幣13,000,000元)，主要來自學校項目之貢獻。然而，地基打樁及地質勘察業務之溢利下跌至港幣300,000元(二零零九年：港幣52,000,000元)，乃由於建築工地出現未能預計之困難導致三項地基打樁工程產生額外成本。然而，包括西鐵站在內之其他地基打樁工程仍錄得理想溢利。

塑膠貿易業務部門包括雅各臣(香港)有限公司(「雅各臣」)及其他公司，錄得營業額港幣519,000,000元(二零零九年：港幣446,000,000元)及經營溢利港幣18,000,000元(二零零九年：港幣8,000,000元)。受惠於二零一零年環球經濟復甦及原油價格上升，營業額及毛利率均有改善。雅各臣將繼續擴展中國大陸市場，為客戶搜羅產品及解決方案，以提升盈利。

### 4. 其他投資

由於香港股票市場於回顧年度內價格波動，本集團之上市證券投資在收益表中錄得港幣6,000,000元之未變現公平值虧損。於二零一一年三月三十一日按市值計算之上市證券投資賬面值，仍高於原先購入之成本。

### 展望

香港經濟展現加快之增長動力，第一季本地生產總值按年增長7.2%，而失業率於今年四月降至3.5%。在中國大陸，經濟增長仍然強勁，今年五月份消費物價通脹率升至5.5%。為了壓抑偏高之入口通脹，預期中央政府將繼續讓人民幣匯率逐步升值。

為了冷卻內地過熱之房地產市場，中國人民銀行收緊大型銀行之存款準備金率至21.5%之紀錄新高。此外，基準借貸利率亦自二零一零年十月起四度上調。上述加息行動，加上中央政府先前推出之行政措施，令到各大城市之物業交投大幅減少。漢國將密切監察中國大陸及香港之物業市場，有意在合適時候補充其土地儲備。

儘管政府推出措施冷卻過熱之物業市場，香港地產發展商乃熱衷於推出物業發展項目及擴充土地儲備。在目前低利率及市場流動資金充裕的環境下，加上經濟增長趨勢向上，本地物業市場繼續維持穩定。再加以考慮到大型公共基建項目正在進行，預期樓宇建造業務將藉更多投標機會而獲益，並會穩步增長。

雖然歐洲市場有顯著之復甦跡象，但仍有多項不明朗因素拖慢復甦步伐。歐元區債務問題仍未解決，繼續使零售商之業務決策猶疑不定，並影響零售市場氣氛。美國經濟復甦步伐放緩，以及第二輪量化寬鬆措施完結，亦可能窒礙不同地區之本地消費意欲。為了克服該等挑戰，本集團之成衣部門將專注於調整及整合生產程序，務求降低生產成本及維持盈利能力。

最後，本人謹此向於回顧年度內作出寶貴貢獻之董事會全人，以及熱誠投入和努力工作之全體員工衷心致謝。

王世榮  
主席

香港，二零一一年六月二十八日

## 董事及高級管理人員履歷

### 董事

#### 王世榮

七十三歲，一九八七年獲委任為本公司董事兼主席。彼為本公司主要股東建業發展（集團）有限公司（「建業發展（集團）」）及Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」）之董事。王先生亦為漢國及建聯之主席。除建業發展（集團）及Lucky Year外，上述各公司均在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。彼於一九八七年獲委任為香港太平紳士。

#### 王查美龍

七十一歲，一九八七年獲委任為本公司董事。彼為本公司主要股東建業發展（集團）及Lucky Year之董事，彼亦為漢國、香港興業國際集團有限公司及United Nigeria Textiles PLC之董事。漢國及香港興業國際集團有限公司均在聯交所主板上市，而United Nigeria Textiles PLC於奈及利亞證券交易所上市。

#### 范仲瑜

七十歲，一九八七年獲委任為本公司董事。范先生為香港執業律師，並為范仲瑜律師行之顧問。彼亦為在聯交所主板上市之華訊股份有限公司之非執行董事及雅天妮中國有限公司之獨立非執行董事。

#### 馮文起

七十三歲，一九八七年獲委任為本公司董事，並於一九九五年出任董事總經理。馮先生亦為本公司主要股東建業發展（集團）及Lucky Year之董事。彼亦為在聯交所主板上市之漢國之副主席及建聯之非執行董事。馮先生於一九九六年十一月至二零零五年六月獲委任為香港稅務上訴委員會成員。

#### 唐漢濤

六十五歲，二零一零年獲委任為本公司非執行董事。唐先生於全球製造業務及貿易方面擁有多年高級管理經驗。彼曾於德昌電機控股有限公司擔任執行副總裁兼常務顧問。彼亦於香港稅務上訴委員會擔任成員多年。自二零零七年八月十九日起，彼為於新加坡交易所上市之Wing Tai Holdings Limited之非執行董事。唐先生持有倫敦大學經濟理學士銜、牛津大學管理學深造證書。此外，彼取得英格蘭中廟、香港最高法院及澳洲高院大律師之資格。彼亦為香港會計師公會資深會員及特許秘書及行政人員公會會員。

### 獨立非執行董事

#### 楊國雄

七十七歲，一九九九年獲委任為本公司獨立非執行董事。楊先生持有美國德克薩斯州大學博士學位，並在退休前擔任香港浸會大學教授及行政工作。彼曾為香港培正中學及小學之校監及香港浸會大學諮議會成員。彼現為培正專業書院校董會主席兼校監。

#### 王敏剛

六十二歲，二零零四年獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生為剛毅（集團）有限公司及西北拓展有限公司之董事長，並為香港中旅國際投資有限公司、遠東發展有限公司、旭日企業有限公司、香港小輪（集團）有限公司、新時代能源有限公司、信和酒店（集團）有限公司及新鴻基有限公司之董事。除剛毅（集團）有限公司及西北拓展有限公司外，上述各公司均在聯交所主板上市。王先生畢業於美國加州柏克萊大學，並取得機械工程學士（船舶設計）學位。王先生為中華人民共和國第十一屆全國人民代表大會代表。

#### 陳家俊

六十一歲，二零零七年獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生在會計、財務管理及跨國商業擁有逾三十三年經驗。彼曾於多間香港跨國企業出任要職，其職務包括整體業務管理及策劃工作。陳先生持有美國威斯康辛州卡賽奇學院優等文學士學位（主修會計、工商管理及國際商貿）。彼亦為香港會計師公會資深會員及美國會計師公會會員。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 高級管理人員

#### 陳遠強

五十六歲，為在聯交所主板上市之漢國及建聯之執行董事。陳先生於一九八九年加入本集團，在建築業擁有三十七年經驗。彼為英國特許建築學會會員。

#### 余錫祺

五十九歲，本公司企業財務及業務發展部之董事。余先生亦為在聯交所主板上市之建聯之董事。彼於二零零一年加入本集團前，曾於三間北美洲銀行服務逾十七年，期間擔任不同職位，包括在香港一間加拿大銀行任職行政總裁。余先生持有加拿大西安大略省大學電腦科學學士學位及加拿大英屬哥倫比亞大學財務學碩士學位。

#### 黃國權

五十二歲，百寧集團有限公司之董事總經理，該公司為本公司於一九九三年收購之成衣業務，其主要市場為歐洲及北美洲。黃先生於一九九三年加入本集團，於成衣業擁有三十三年採購及製造之經驗。彼負責百寧集團有限公司之整體管理工作。

#### 蕭佳娜

四十五歲，二零零五年加入本公司，現任本公司之公司秘書及財務總監。蕭女士在會計財務方面擁有二十二年經驗。彼持有香港城市大學會計學學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

#### 吳銘銳

三十九歲，二零一零年加入本公司，現任本公司高級財務經理。吳先生在投資銀行及會計行業擁有十六年經驗。彼持有香港大學工商管理學士學位及英國倫敦大學科學碩士(財務管理)學位。彼並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會之資深會員。

本公司之董事會（「董事會」）致力維持及確保實施高水準之企業管治，及不斷檢討及改善本集團之企業管治常規及準則，以確保業務運作及決策過程均受到適當規管。

於本回顧年度內，董事會認為本公司均一直遵守載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所載之適用守則條文，惟本報告所披露之偏離情況除外。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於年內已遵守標準守則所載之規定標準。

## 董事會

本公司於截至二零一一年三月三十一日止年度之董事包括：

### 執行董事

王世榮（主席）  
馮文起（董事總經理）

### 非執行董事

王查美龍  
范仲瑜  
唐漢濤（於二零一零年八月二十日獲委任）

### 獨立非執行董事

楊國雄  
王敏剛  
陳家俊

有關各董事之背景及資歷之詳情，載於本報告第15頁至第17頁之「董事及高級管理人員履歷」一節中。

董事會負責本集團之整體發展策略，並同時監察本集團財務表現及業務營運之內部監控。執行董事負責本集團之運作及執行董事會採納之策略。本集團日常營運則授權管理層管理，各部門主管負責不同範疇之業務及職能。

# 企業管治報告 (續)

## 董事會 (續)

非執行董事(包括獨立非執行董事)擔當相關職能，透過參與董事會會議為本集團之發展、表現及風險管理方面給予獨立意見。

董事會認為本公司各獨立非執行董事之角色及判斷均屬獨立。本公司已接獲各獨立非執行董事之書面確認，確認彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之規定。

董事會每年最少舉行兩次會議，約每半年舉行一次，討論本集團之業務發展、營運表現及財務狀況。所有定期董事會會議，全體董事均會獲發最少十四天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。所有定期董事會會議均設有正式議程，具體列出會議事項。所有董事均有權查閱董事會文件及有關素材，並會及時提供充分資料，使董事可就提呈董事會會議討論及考慮之事項作出知情決定。董事會會議記錄由公司秘書備存，任何董事可在預先發出通知下於任何合理時段查閱董事會會議記錄。

據董事所知悉，除王世榮與王查美龍為若干投資之夥伴(包括彼等於本公司之權益)外，董事會各成員之間並無財務、業務及親屬關係。

於回顧年度內，已舉行兩次全體董事會會議。由於本公司之執行董事負責管理及監察本公司之業務運作，而彼等已不時舉行會議解決所有重大業務或管理問題，因此，於截至二零一一年三月三十一日止年度，僅舉行兩次全體董事會會議。

## 主席與行政總裁

主席與董事總經理之職位分別由兩人擔任。本公司之主席和董事總經理分別為王世榮和馮文起。主席與董事總經理之職責有清晰界定，主席之主要職責為確保董事會有效運作並能履行其職能，而董事總經理則承擔業務之行政職責，並負責管理本公司之日常業務。

## 非執行董事

本公司非執行董事之委任並未按企業管治常規守則條文第A.4.1條之規定有特定年期，惟彼等須按本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)之規定於股東週年大會上輪值退任，但可膺選連任。組織章程細則並無規定董事最少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則之細則第104條，於本公司每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一之董事(倘人數並非三或三之倍數，則為最接近三分之一之人數)，必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每位董事(擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外)至少每三年輪值退任一次，以符合企業管治常規守則條文。

### 非執行董事 (續)

主席與董事總經理並未按企業管治常規守則條文第A.4.2條之規定輪值退任，因董事會認為主席與董事總經理之任期之連續性可予本集團強而穩定之領導方向，乃對本集團業務之順暢營運極為重要。

所有為填補臨時空缺而被委任之董事將於該委任隨後舉行之本公司股東週年大會上重選，而非按企業管治常規守則條文第A.4.2條之規定在委任後之首次股東大會上重選。

唐漢濤乃於二零一零年八月二十日由董事會委任之董事，他須根據組織章程細則之細則第95條於即將舉行之股東週年大會上退任，惟彼合資格並願意膺選連任。根據組織章程細則之細則第104條，王敏剛及陳家俊須輪值退任，惟彼等合資格並願意膺選連任。

### 董事之薪酬

薪酬委員會於二零零五年十二月成立。薪酬委員會現由三位成員組成，分別為馮文起、楊國雄及陳家俊，而馮文起為薪酬委員會之主席。

薪酬委員會之職能為審閱執行董事之薪酬及就此向董事會提出建議。企業管治常規守則條文第B.1.3條規定薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治常規守則條文內所載之指定職責。本公司已於二零零五年十二月採納薪酬委員會之職權範圍條文，當中有若干偏離企業管治常規守則條文之處。根據該職權範圍，薪酬委員會應審閱（而並非釐定）董事（而並非董事及高級管理層）之薪酬及就此向董事會作出建議。

於回顧年度內，薪酬委員會已舉行一次會議，並個別審閱所有董事現時之薪酬。

## 企業管治報告 (續)

### 審核委員會

審核委員會於二零零一年成立。審核委員會現由四位成員組成，分別為陳家俊、范仲瑜、楊國雄及王敏剛，其中三人為本公司獨立非執行董事，一位為非執行董事。陳家俊為審核委員會之主席。董事會認為各審核委員會成員均具有廣泛業務經驗，而委員會已適當地包括擁有營運、會計及財務管理等方面之專業知識。

審核委員會之職能包括：

- 審閱及監察財務報表，以及對該報告之判斷；及
- 與管理層及獨立核數師審閱財務及內部監控、會計政策及常規。

審核委員會於回顧年度內曾舉行兩次會議，獨立核數師安永會計師事務所亦出席所有會議。

審核委員會已審閱本集團所採納之會計準則及慣例，並與管理層及獨立核數師討論截至二零一一年三月三十一日止年度之財務報告事宜。

### 董事會、薪酬委員會及審核委員會會議出席紀錄

	截至二零一一年三月三十一日止年度		
	出席會議次數		
	董事會 會議	薪酬委員會 會議	審核委員會 會議
截至二零一一年三月三十一日止年度 舉行會議次數	2	1	2
王世榮	2	不適用	不適用
王查美龍	0	不適用	不適用
范仲瑜	2	不適用	2
馮文起	2	1	2
唐漢濤	1	不適用	不適用
(於二零一零年八月二十日獲委任為董事)			
楊國雄	2	1	2
王敏剛	2	不適用	2
陳家俊	2	1	2

## 董事提名

董事會負責考慮合適人選出任董事，以及批准及終止董事委任事宜。於回顧年度內，本公司並未成立提名委員會。主席主要負責於董事會有空缺或認為需要增聘董事時，物色合適人選加入董事會。主席將向董事會建議委任有關人選，董事會將按候選人之資歷、經驗及背景審閱有關人選之資格，決定是否適合加入本集團。

## 核數師酬金

於回顧年度內，本集團委聘其獨立核數師安永會計師事務所提供以下服務，並分別支付以下之費用：

	已付／應付費用 港幣千元
服務類別	
審計服務	2,836
非審計服務（稅務服務及其他服務）	292
	<hr/>
	3,128
	<hr/> <hr/>

## 董事及核數師對賬目之責任

董事對賬目之責任及獨立核數師對股東之責任載於本報告第36頁及第37頁之獨立核數師報告。

## 內部監控

董事會負責實施可靠及有效之內部監控制度，以保障本集團之資產及股東之利益。

董事會已檢討本集團內部監控制度之效力及本集團在會計及財務匯報職能方面之資源，員工資歷及經驗是否足夠，該檢討包括有關財務、業務運作及法規之監控與風險管理之功能，董事會確定於本年度內本集團之整體內部監控制度有效地發揮其功能，而本公司並具有足夠合資格之會計人員適當地管理其會計及財務匯報職能。

## 企業管治報告 (續)

### 與股東的溝通

董事會深明與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司一貫之政策是透過發出中期報告、年報、公告及其他通函，以向股東及其他相關人士公開及適時地披露相關資料。該等資料亦已刊載於本公司之網站內。薪酬委員會及審核委員會之職權範圍條文可向公司秘書提出要求查閱，惟仍未按企業管治常規守則條文第B.1.4及C.3.4條之規定於本公司網站內提供有關資料。

股東週年大會為股東與董事會交流意見提供有利之平台。董事會鼓勵股東出席股東週年大會，而有關會議通告最少於二十一天前發出。董事會主席以及相關董事委員會之主席（或在彼等缺席之情況下，該等委員會之其他成員）連同獨立核數師於大會上回應股東之提問。於股東大會，每項實際獨立事宜均以個別決議案提呈，包括選舉個別董事，而按股數投票表決之程序亦於會上向股東清楚解釋。

董事會謹提呈本公司及本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務詳列於財務報表附註19。本集團主要業務之性質於本年度內並無重大變動。

## 財務業績

本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第38頁至第143頁之財務報表內。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

於二零一一年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣2,472,000,000元（二零一零年：港幣2,041,000,000元），債務總額中約38%（二零一零年：21%）歸類為流動負債。債務總額增加，主要是由於提取額外銀行貸款，用作向國內發展項目注資及收購物業。自本財政年度起，一項新會計詮釋已獲採納，要求將放款人有權無條件隨時要求還款之定期貸款須歸類為流動負債。因此，銀行貸款總額港幣211,000,000元已於結算日歸類為流動負債。根據相關貸款協議之還款時間表，並考慮到於結算日後將一筆為數港幣340,000,000元之物業貸款再作融資三年，計息債務總額之流動部份約為15%。

於二零一一年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣1,126,000,000元（二零一零年：港幣776,000,000元）。於結算日，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約為港幣1,125,000,000元（二零一零年：港幣1,132,000,000元）。

於二零一一年三月三十一日，股東資金總額約為港幣2,391,000,000元（二零一零年：港幣2,085,000,000元）。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零一一年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,346,000,000元（二零一零年：港幣1,265,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣4,393,000,000元（二零一零年：港幣3,849,000,000元）所計算之負債比率為31%（二零一零年：33%）。

# 董事會報告 (續)

## 管理層討論及分析 (續)

### 融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放在主要銀行。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，及部份來自貸款，其中包括有抵押銀行貸款及可換股債券。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息（惟可換股債券除外）。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零一一年三月三十一日，本集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

### 資產抵押

本集團於二零一一年三月三十一日已將賬面總值約港幣5,148,000,000元之銀行存款、若干物業及投資，以及若干附屬公司之股份作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

### 或然負債

本集團之或然負債詳情載於財務報表附註39。

### 僱員及酬金政策

於二零一一年三月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共聘用約1,100位僱員。酬金乃參照市場情況及按僱員之資歷及經驗釐定。除每年調整薪金外，更會按個別僱員之表現發放酌情花紅。本集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括醫療保險、公積金、個人意外保險及教育津貼。

### 股息

董事會建議向於二零一一年八月二十六日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣5仙（二零一零年：港幣5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一一年九月十六日或之前寄發予股東。

### 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會謹訂於二零一一年八月十八日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一一年八月十五日至二零一一年八月十八日之期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票，務請於二零一一年八月十二日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

### 就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零一一年三月三十一日止年度之建議末期股息須待本公司之股東於股東週年大會上批准後，方可作實。為確定獲派發建議末期股息之權利，本公司將於二零一一年八月二十五日及二零一一年八月二十六日之期間暫停辦理股份過戶登記手續。買賣附有權利獲派發建議末期股息之本公司股份之最後日期將為二零一一年八月二十二日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一一年八月二十四日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

### 財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益之摘要（摘錄自己公佈之經審核財務報表並在適當情況下經重列／重新分類）列載於第144頁。該摘要並非經審核財務報表之一部份。

### 物業、廠房及設備

本年度內，本公司及本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註14。

### 投資物業

本年度內，本集團投資物業之變動詳情載於財務報表附註17。

### 物業詳情

本集團持有之主要物業詳情載於第145頁至第148頁。該詳情並非經審核財務報表之一部份。

## 董事會報告 (續)

### 股本及可換股債券

本年度內，本公司之法定或已發行股本並無變動。本公司一間附屬公司發行之可換股債券於本年度內之變動詳情載於財務報表附註34。

### 儲備

本年度內，本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財務報表附註36(b)及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零一一年三月三十一日，本公司根據香港公司條例第79B條之規定計算，可供分派儲備為港幣547,096,000元，其中港幣27,568,000元已建議作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中港幣267,569,000元可作為派發繳足紅利股份之股款。

### 董事

本年度內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

王世榮

王查美龍

范仲瑜

馮文起

唐漢濤

(於二零一零年八月二十日獲委任)

楊國雄\*

王敏剛\*

陳家俊\*

\* 獨立非執行董事

根據組織章程細則之細則第95條，於即將召開之股東週年大會上，唐漢濤將退任，惟彼合資格並願意膺選連任。

根據組織章程細則之細則第104條，於即將召開之股東週年大會上，王敏剛及陳家俊將輪值退任，惟彼等合資格並願意膺選連任。

本公司已根據上市規則第3.13條之規定收到每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，而本公司認為彼等均獨立於本公司。

### 膺選連任之退任董事詳情

#### (a) 唐漢濤

六十五歲，二零一零年獲委任為本公司非執行董事。唐先生並無特定之委任年期，惟須於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

唐先生於全球製造業務及貿易方面擁有多多年高級管理經驗。彼曾於德昌電機控股有限公司擔任執行副總裁兼常務顧問。彼亦於香港稅務上訴委員會擔任成員多年。自二零零七年八月十九日起，彼為於新加坡交易所上市之Wing Tai Holdings Limited之非執行董事。唐先生持有倫敦大學經濟理學士銜、牛津大學管理學深造證書。此外，彼取得英格蘭中廟、香港最高法院及澳洲高院大律師之資格。彼亦為香港會計師公會資深會員及特許秘書及行政人員公會會員。

於本報告日期，唐先生並無持有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所指之本公司任何股份權益。除擔任本公司董事外，唐先生與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何其他業務關係。

本公司並無與唐先生訂立服務合約，彼可獲取每年港幣50,000元之董事酬金。

除上述披露者外，概無與唐先生有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段而須予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

## 董事會報告 (續)

### 膺選連任之退任董事詳情 (續)

#### (b) 王敏剛

六十二歲，二零零四年獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生並無特定之委任年期，惟須於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

王先生為剛毅(集團)有限公司及西北拓展有限公司之董事長，並為香港中旅國際投資有限公司、遠東發展有限公司、旭日企業有限公司、香港小輪(集團)有限公司、新時代能源有限公司、信和酒店(集團)有限公司及新鴻基有限公司之董事。除剛毅(集團)有限公司及西北拓展有限公司外，上述各公司均在聯交所主板上市。王先生畢業於美國加州柏克萊大學，並取得機械工程學士(船舶設計)學位。王先生為中華人民共和國第十一屆全國人民代表大會代表。

於本報告日期，王先生並無持有根據證券及期貨條例第XV部所指之本公司任何股份權益。除擔任本公司董事外，王先生與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何其他業務關係。

本公司並無與王先生訂立服務合約，彼可獲取每年港幣50,000元之董事酬金。

除上述披露者外，概無與王先生有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段而須予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

### 膺選連任之退任董事詳情 (續)

#### (c) 陳家俊

六十一歲，二零零七年獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生並無特定之委任年期，惟須於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

陳先生在會計、財務管理及跨國商務擁有逾三十三年經驗。彼曾於多間香港跨國企業出任要職，其職務包括整體業務管理及策劃工作。陳先生持有美國威斯康辛州卡賽奇學院優等文學士學位（主修會計、工商管理及國際商貿）。彼亦為香港會計師公會資深會員及美國會計師公會會員。

於本報告日期，陳先生並無持有根據證券及期貨條例第XV部所指之本公司任何股份權益。除擔任本公司董事外，陳先生與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何其他業務關係。

本公司並無與陳先生訂立服務合約，彼可獲取每年港幣50,000元之董事酬金。

除上述披露者外，概無與陳先生有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段而須予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

### 董事及高級管理人員履歷

本公司董事及本集團高級管理人員之履歷詳情載於本報告第15頁至第17頁。

### 董事服務合約

於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

## 董事會報告 (續)

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年三月三十一日，本公司董事於本公司或其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 董事於本公司普通股份之權益

董事姓名	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
王世榮	1及2	透過受控制公司	318,675,324	57.80
王查美龍	1及2	透過受控制公司	318,675,324	57.80
范仲瑜	1	實益擁有	1,882,285	0.34

#### (b) 董事於聯繫公司普通股份之權益

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	身份及權益性質	持有普通 股份數目/ 已繳註冊資本	佔聯繫公司 已發行股本/ 已繳註冊資本 百分比
王世榮	1及3	漢國	透過受控制公司	261,926,553	54.54
	1及4	廣州漢國福強地產 開發有限公司	透過受控制公司	人民幣 185,000,000元	100.00
	1及5	建聯	透過受控制公司	433,400,216	72.85
	1及6	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	建業發展(集團)	實益擁有	100,000	1.00
	1	Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00

董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

(b) 董事於聯繫公司普通股份之權益 (續)

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	身份及權益性質	持有普通 股份數目 / 已繳註冊資本	佔聯繫公司 已發行股本 / 已繳註冊資本 百分比
王查美龍	1及3	漢國	透過受控制公司	261,926,553	54.54
	1及5	建聯	透過受控制公司	173,093,695	29.10
	1及6	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00
馮文起	1	漢國	實益擁有	220,000	0.05

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 該等股份乃由建業發展(集團)(Lucky Year之附屬公司)實益持有。王世榮及王查美龍均為Lucky Year之董事及實益擁有該公司三分之一以上之股本權益。
3. 該等股份乃由本公司實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
4. 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由漢國之全資附屬公司持有，而人民幣74,000,000元由王世榮控制之公司持有。誠如附註3所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。
5. 該433,400,216股股份中之173,093,695股股份乃由本公司全資附屬公司持有，而餘下之260,306,521股股份則由王世榮控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮被視為擁有該等股份之權益。
6. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。

除上述披露者外，於二零一一年三月三十一日，本公司董事概無於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 董事會報告 (續)

### 董事購入股份或債券之權利

於本年度內任何時間，本公司概無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲之子女授出任何可藉購入本公司股份或債券而獲利之權益，而彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無參與任何安排，以致董事可藉購入任何其他法人團體之權利而獲益。

### 董事於合約之權益

除財務報表附註43所披露者外，於本年度內，董事於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務屬重大影響之任何合約中，概無直接或間接擁有任何重大權益。

### 董事之酬金

董事之酬金須於股東大會上取得股東批准。其他薪酬則由董事會按董事之職務、職責及表現及本集團之業績而釐定。

本公司董事之酬金由薪酬委員會按本公司之經營業績、董事之個人表現及可比較之市場統計數字審閱。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年三月三十一日，就本公司董事所知，下列主要股東及其他人士（不包括本公司董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
建業發展（集團）	直接實益擁有	318,675,324	57.80
Lucky Year	透過受控制公司	318,675,324	57.80

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業發展（集團）及Lucky Year被視為擁有一批股份之權益。

除上述披露者外，於二零一一年三月三十一日，概無主要股東或其他人士（不包括本公司董事）於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之任何權益或淡倉。

### 董事於競爭業務之權益

於本年度內，(i)本公司主席王世榮被視為於從物業投資及成衣貿易及買賣業務之公司中擁有權益及擔任董事職位；及(ii)王查美龍為香港興業國際集團有限公司之董事，該集團之業務包括物業發展及物業投資。就此而言，王世榮及王查美龍被視為於可能與本集團競爭之業務中擁有權益。

由於董事會獨立於該等實體之董事會，並維持三位獨立非執行董事，因此，本集團可以與該等實體之業務獨立及公平經營。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 關連交易

本年度內，本公司及本集團曾進行下列關連交易。該等交易之詳情已根據上市規則第14A章之規定作出披露。

於二零一零年三月八日，漢國之全資附屬公司匯聯有限公司(作為買方)與Enhancement Investments Limited(「Enhancement」)(作為賣方)訂立買賣協議，以現金總代價港幣144,211,000元收購Guru Star Investments Limited全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團(「收購事項」)。鑒於Enhancement為王世榮(本公司之主席兼主要股東)所控制之公司，故根據上市規則，收購事項構成本公司之主要及關連交易。於二零一零年四月十六日舉行之本公司股東特別大會上，收購事項已獲本公司獨立股東批准，並已於二零一零年四月二十一日完成。

### 根據上市規則第13.18條須予披露之資料

於二零一零年三月，漢國融資有限公司(漢國之全資附屬公司)作為借款人，就港幣400,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資(「貸款融資」)與銀團訂立貸款協議(「貸款協議」)。貸款融資由貸款協議日起計為期三十六個月，將作為漢國及其附屬公司之一般營運資金。

根據貸款協議，倘(i)本公司終止為漢國之單一最大股東，或終止擁有(不論直接或間接)漢國不少於30%之有效股權；或(ii)王世榮(本公司及漢國之主席)終止為本公司之主要最終實益股東，則構成違反上述貸款協議。

## 董事會報告 (續)

### 根據上市規則第13.18條須予披露之資料 (續)

倘出現違反貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及(倘大多數貸款銀行就此要求)將會終止貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

### 足夠之公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可公開得到之資料及就董事所知，最少25%之本公司已發行股本總額由公眾人士持有。

### 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團之五大客戶佔全年總銷售額40%，其中本集團之最大客戶獨佔16%。本集團之五大供應商佔全年總採購額35%。本集團之最大供應商之採購額獨佔總採購額10%。

概無本公司之董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據董事會所知擁有本公司已發行股本超過5%之人士)於本集團之五大客戶中擁有任何實益權益。

### 報告期後事項

本集團於報告期後之重大事項詳情載於財務報表附註47。

### 核數師

安永會計師事務所任滿退任，惟本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘彼等為本公司之核數師。

承董事會命  
馮文起  
董事總經理

香港，二零一一年六月二十八日



致：建業實業有限公司列位股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已審核刊載於第38頁至第143頁建業實業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一一年三月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表以及截至年結日止之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表與主要會計政策概要及其他說明資料。

## 董事對綜合財務報表之責任

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編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師責任

本核數師之責任是根據審核之結果，就該等綜合財務報表作出意見，並按照香港公司條例第141條僅向全體股東報告，除此之外，本報告不可作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定，本核數師須遵守職業道德規範，並規劃及進行審核，從而獲得合理保證以確定此等綜合財務報表並無重大錯誤陳述。

審核涉及執程序，以就綜合財務報表之金額及披露獲取審核憑證。所挑選之程序乃取決於核數師之判斷，包括綜合財務報表有否因欺詐或錯失而出現重大錯誤陳述之風險評估。於進行風險評估時，核數師會考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關之內部控制，以設計適用於有關情況之審核程序，惟不會就公司內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評估所用會計政策是否適當及董事作出之會計估計是否合理，亦會評估綜合財務報表之整體呈報方式。

本核數師相信，我們已獲得足夠及合適的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告 (續)

### 意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司與 貴集團於二零一一年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團於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妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環金融街8號  
國際金融中心2期18樓

二零一一年六月二十八日

# 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 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收入	5	354,859	1,042,234
銷售成本		<u>(237,360)</u>	<u>(789,866)</u>
毛利		117,499	252,368
其他收入及收益	5	18,929	23,703
投資物業按公平值之收益淨額		631,072	310,950
出售投資物業之收益		1,130	7,285
出售一間共同控制實體之收益		—	76,922
贖回可換股債券之收益		—	19,199
按公平值列賬並在損益表內處理之			
股本投資之公平值收益／(虧損)淨額		(6,300)	40,252
銷售及分銷費用		(21,609)	(24,207)
行政及其他營運開支		(99,453)	(112,098)
財務費用	6	(43,689)	(25,127)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		6,886	22,517
共同控制實體		<u>194</u>	<u>(473)</u>
除稅前溢利	7	604,659	591,291
稅項開支	10	<u>(129,068)</u>	<u>(114,214)</u>
年內溢利		<u>475,591</u>	<u>477,077</u>
應佔：			
本公司擁有人	11	263,278	276,291
非控股權益		<u>212,313</u>	<u>200,786</u>
		<u>475,591</u>	<u>477,077</u>

## 綜合收益表 (續)

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
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	13		
基本		<u>港幣47.75仙</u>	<u>港幣50.11仙</u>
攤薄		<u>港幣45.83仙</u>	<u>港幣48.41仙</u>

年內建議末期股息之詳情在財務報表附註12披露。

# 綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年內溢利		<u>475,591</u>	<u>477,077</u>
其他全面收益			
所佔聯營公司其他全面收益		(97)	(374)
換算海外業務產生之匯兌差額		127,268	15,808
於出售一間共同控制實體時解除並轉入 綜合收益表之匯兌波動儲備		<u>—</u>	<u>(8,428)</u>
年內其他全面收益（經扣除稅項）		<u>127,171</u>	<u>7,006</u>
年內全面收益總額		<u>602,762</u>	<u>484,083</u>
應佔：			
本公司擁有人	11	329,740	279,864
非控股權益		<u>273,022</u>	<u>204,219</u>
		<u>602,762</u>	<u>484,083</u>

# 財務狀況表

二零一一年三月三十一日

	附註	本集團			本公司	
		二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	14	115,805	109,638	95,919	1	3
發展中物業	15	-	-	807,841	-	-
預付土地租賃款項	16	14,579	15,768	16,190	-	-
投資物業	17	4,784,501	3,753,795	2,563,615	-	-
於附屬公司之投資	19	-	-	-	906,493	904,172
於聯營公司之投資	20	112,496	110,899	93,084	-	-
於共同控制實體之投資	21	3,491	3,297	39,423	-	-
應收聯營公司之承付票據款項	20	-	-	40,113	-	-
遞延稅項資產	22	117	109	170	-	-
應收貸款	23	1,608	2,466	3,283	-	-
		<u>5,032,597</u>	<u>3,995,972</u>	<u>3,659,638</u>	<u>906,494</u>	<u>904,175</u>
<b>流動資產</b>						
存貨	24	11,645	9,233	15,718	-	-
待出售發展中物業及待出售物業	25	1,811,676	1,572,723	1,438,025	-	-
預付土地租賃款項	16	1,186	473	471	-	-
按公平值列賬並在損益表內						
處理之股本投資	26	51,061	57,361	17,109	50,591	57,026
應收貿易賬款及票據	27	24,877	39,877	24,489	-	-
預付款項、按金及其他應收款項	28	84,719	50,751	34,393	163	1,081
應收聯營公司之承付票據款項	20	-	40,518	-	-	40,518
應收關連公司之款項	31	396	359	345	-	-
應收附屬公司之款項	19	-	-	-	62,805	69,780
應收共同控制實體之款項	21	31	25	178,837	-	-
可收回稅項		32,198	988	191	-	-
已抵押存款	29	96,974	91,200	-	-	-
現金及現金等值	29	1,029,076	685,000	366,151	9,151	92,517
		<u>3,143,839</u>	<u>2,548,508</u>	<u>2,075,729</u>	<u>122,710</u>	<u>260,922</u>
流動資產總值		<u>3,143,839</u>	<u>2,548,508</u>	<u>2,075,729</u>	<u>122,710</u>	<u>260,922</u>

# 財務狀況表 (續)

二零一一年三月三十一日

	附註	本集團			本公司	
		二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零一一年	二零一零年
		三月三十一日	三月三十一日	四月一日	三月三十一日	三月三十一日
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
			(重列)	(重列)		
<b>流動負債</b>						
應付貿易賬款及應計負債	30	125,148	217,120	192,575	4,697	4,600
客戶按金		670,433	7,200	76,191	-	-
應付直接控股公司之款項	31	-	40,000	40,000	-	40,000
應付附屬公司之款項	19	-	-	-	-	10,000
應付稅項		67,492	79,568	64,756	-	-
計息銀行貸款	32	821,802	424,655	544,591	72,000	211,000
應付承付票據款項	33	-	20,000	-	-	-
可換股債券	34	108,355	-	-	-	-
流動負債總值		<u>1,793,230</u>	<u>788,543</u>	<u>918,113</u>	<u>76,697</u>	<u>265,600</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>1,350,609</u>	<u>1,759,965</u>	<u>1,157,616</u>	<u>46,013</u>	<u>(4,678)</u>
資產總值減流動負債		<u>6,383,206</u>	<u>5,755,937</u>	<u>4,817,254</u>	<u>952,507</u>	<u>899,497</u>
<b>非流動負債</b>						
計息銀行貸款	32	1,541,687	1,515,409	849,727	-	-
應付承付票據款項	33	-	-	20,000	-	-
可換股債券	34	-	100,900	299,475	-	-
遞延稅項負債	22	448,047	290,832	232,276	-	-
非流動負債總值		<u>1,989,734</u>	<u>1,907,141</u>	<u>1,401,478</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
資產淨值		<u>4,393,472</u>	<u>3,848,796</u>	<u>3,415,776</u>	<u>952,507</u>	<u>899,497</u>

# 財務狀況表 (續)

二零一一年三月三十一日

	附註	本集團			本公司	
		二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
<b>權益</b>						
本公司擁有人應佔權益						
已發行股本	35	137,842	137,842	137,842	137,842	137,842
儲備	36	2,225,933	1,919,997	1,667,701	787,097	734,087
建議末期股息	12	27,568	27,568	22,055	27,568	27,568
		<b>2,391,343</b>	2,085,407	1,827,598	<b>952,507</b>	899,497
非控股權益		<b>2,002,129</b>	1,763,389	1,588,178	—	—
權益總額		<b>4,393,472</b>	3,848,796	3,415,776	<b>952,507</b>	899,497

王世榮  
董事

馮文起  
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									
	已發行	股份	其他儲備	匯兌	可換股債券	建議	保留溢利	合計	非控股	權益總額
	股本	溢價賬		波動儲備	權益部份	末期股息				
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	137,842	267,569	-	175,954	14,600	22,055	1,209,578	1,827,598	1,588,178	3,415,776
年內溢利	-	-	-	-	-	-	276,291	276,291	200,786	477,077
年內其他全面收益：										
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	8,155	-	-	-	8,155	7,279	15,434
於出售一間共同控制實體時										
解除並轉入綜合收益表之										
匯兌波動儲備	-	-	-	(4,582)	-	-	-	(4,582)	(3,846)	(8,428)
年內全面收益總額	-	-	-	3,573	-	-	276,291	279,864	204,219	484,083
贖回可換股債券(附註34)	-	-	-	-	(9,256)	-	9,256	-	-	-
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,008)	(29,008)
二零零九年派發之末期股息	-	-	-	-	-	(22,055)	-	(22,055)	-	(22,055)
二零一零年建議之末期股息										
(附註12)	-	-	-	-	-	27,568	(27,568)	-	-	-
於二零一零年三月三十一日及										
二零一零年四月一日	137,842	267,569*	-	179,527*	5,344*	27,568	1,467,557*	2,085,407	1,763,389	3,848,796
年內溢利	-	-	-	-	-	-	263,278	263,278	212,313	475,591
年內其他全面收益：										
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	66,462	-	-	-	66,462	60,709	127,171
年內全面收益總額	-	-	-	66,462	-	-	263,278	329,740	273,022	602,762
收購非控股權益	-	-	3,764	-	-	-	-	3,764	(6,085)	(2,321)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,197)	(28,197)
二零一零年派發之末期股息	-	-	-	-	-	(27,568)	-	(27,568)	-	(27,568)
二零一一年建議之末期股息										
(附註12)	-	-	-	-	-	27,568	(27,568)	-	-	-
於二零一一年三月三十一日	<b>137,842</b>	<b>267,569*</b>	<b>3,764*</b>	<b>245,989*</b>	<b>5,344*</b>	<b>27,568</b>	<b>1,703,267*</b>	<b>2,391,343</b>	<b>2,002,129</b>	<b>4,393,472</b>

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣2,225,933,000元(二零一零年：港幣1,919,997,000元)。

# 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>經營業務現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>604,659</b>	591,291
就下列各項作出調整：			
所佔聯營公司及共同控制實體溢利及虧損		<b>(7,080)</b>	(22,044)
利息收入	5	<b>(5,160)</b>	(4,187)
財務費用	6	<b>43,689</b>	25,127
折舊	7	<b>8,969</b>	6,817
攤銷預付土地租賃款項	7	<b>1,186</b>	473
投資物業按公平值之收益淨額	7	<b>(631,072)</b>	(310,950)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	7	<b>499</b>	(118)
出售一間共同控制實體之收益	7	-	(76,922)
購回可換股債券之收益	7	-	(19,199)
議價收購收益	7	<b>(1,246)</b>	-
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資之 公平值虧損／(收益)淨額	7	<b>6,300</b>	(40,252)
出售投資物業之收益	7	<b>(1,130)</b>	(7,285)
應收貿易賬款之減值	7	<b>22</b>	7
		<b>19,636</b>	142,758
發展中物業增加		-	(428,007)
存貨減少／(增加)		<b>(2,412)</b>	6,485
待出售發展中物業及待出售物業減少／(增加)		<b>(178,761)</b>	499,798
應收貸款、應收貿易賬款及票據、預付款項、 按金及其他應收款項增加		<b>(17,886)</b>	(34,538)
應收一間關連公司之款項增加		<b>(37)</b>	(14)
應付貿易賬款及應計負債減少		<b>(96,399)</b>	(17,870)
客戶按金增加／(減少)		<b>663,233</b>	(68,991)
經營業務所得現金		<b>387,374</b>	99,621
已付香港利得稅		<b>(2,383)</b>	(3,058)
已付海外稅款		<b>(49,728)</b>	(41,450)
經營業務所得之現金淨額		<b>335,263</b>	55,113

# 綜合現金流量表 (續)

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
經營業務所得之現金淨額		<b>335,263</b>	55,113
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目	14	<b>(13,826)</b>	(20,683)
收購附屬公司	37	<b>(132,649)</b>	—
收購非控股權益		<b>(2,321)</b>	—
出售一間共同控制實體所得款項		—	123,303
新增投資物業		<b>(119,762)</b>	(91,352)
已收一間共同控制實體股息		—	750
應收共同控制實體之款項減少／(增加)		<b>(6)</b>	4,221
已收聯營公司股息		<b>5,192</b>	4,328
已收利息		<b>5,160</b>	4,187
出售物業、廠房及設備項目所得款項		<b>846</b>	355
出售投資物業所得款項		<b>21,558</b>	46,851
與聯營公司結餘之變動		<b>40,518</b>	(405)
已抵押存款增加		<b>(974)</b>	(91,200)
投資活動所用之現金流量淨額		<b>(196,264)</b>	(19,645)
<b>融資活動之現金流量</b>			
已付利息		<b>(59,830)</b>	(41,471)
已付予非控股股東股息		<b>(28,197)</b>	(29,008)
購回可換股債券		—	(192,000)
已付股息		<b>(27,568)</b>	(22,055)
新增銀行貸款		<b>944,020</b>	1,006,728
償還銀行貸款		<b>(579,360)</b>	(460,982)
應付直接控股公司之款項減少		<b>(40,000)</b>	—
應付承付票據款項減少		<b>(20,000)</b>	—
融資活動所得之現金流量淨額		<b>189,065</b>	261,212
<b>現金及現金等值增加淨額</b>			
年初之現金及現金等值		<b>685,000</b>	366,151
外幣匯率變動之影響淨額		<b>16,012</b>	22,169
年終之現金及現金等值		<b>1,029,076</b>	685,000
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
現金及銀行結存	29	<b>820,964</b>	578,636
於存放時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	29	<b>208,112</b>	106,364
		<b>1,029,076</b>	685,000

# 財務報表附註

二零一一年三月三十一日

## 1. 公司資料

建業實業有限公司為於香港註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心23樓。

於本年度內，本集團主要從事以下主要業務：

- 物業發展
- 作租賃用途之物業投資
- 製造及買賣成衣

本公司之直接控股公司為建業發展（集團）有限公司，該公司乃於香港註冊成立之公司。

據董事之意見，本公司之最終控股公司為Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」），該公司乃於英屬處女群島註冊成立。

### 2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例而編製。除投資物業及股本投資以公平值計算外，本財務報表乃按歷史成本法編製。除另有指明者外，本財務報表以港幣（「港幣」）呈列，而所有金額均已四捨五入至最接近千元。

誠如下文附註2.2闡述，本集團於本年度採納香港詮釋第5號，據此本集團若干定期貸款重新歸類為流動負債，因而影響綜合財務狀況表內流動資產淨值之金額。有關該轉變對財務報表之影響及董事對本集團之流動資金所受影響之評估分別於財務報表附註32及46內詳述。此外，本集團亦已主動改變有關待出售發展中物業之流動／非流動資產分類之會計政策，有關詳情載於下文附註2.2。

## 2.1 編製基準 (續)

### 綜合賬目之基準

#### 自二零一零年四月一日起之綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零一一年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表之報告期與本公司相同，並按一致之會計政策編製。本公司已作出調整，以致使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。附屬公司之業績由收購當日(即本集團獲得控制權之日)起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易所產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合賬目時全面對銷。

非控股權益須計入其應佔附屬公司之虧損(即使其結餘為負數)。

倘於一間附屬公司之擁有權權益發生變動但並未失去控制權，則按權益交易方式入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，須取消確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；並須確認(i)所收取之代價之公平值、(ii)所保留之投資之公平值及(iii)任何因此產生並計入損益之盈餘或虧損。以往本集團於其他全面收益中確認之部份須按適用情況重新歸類為損益或保留溢利。

#### 於二零一零年四月一日前之綜合賬目基準

若干上述規定適用於本年度及往後期間，而下列區別則於若干情況下承前結轉自先前的綜合基準：

- 於二零一零年四月一日前，收購非控股權益(前稱為少數股東權益)乃按母公司實體延伸法入賬，而代價與購入時應佔資產淨值之賬面值之差額則已確認為商譽。
- 本集團非控股權益應佔之虧損，於以往已計入非控股權益直至其結餘被削減至零為止。除非非控股權益受到具約束力之規定須彌補該等虧損，任何超額之虧損乃計入母公司。於二零一零年四月一日前之虧損並無於非控股權益與母公司股東之間重新分配。
- 於失去控制權時，本集團按於失去控制權當日保留之投資按應佔之資產淨值入賬處理。該等投資於二零一零年四月一日之賬面值並無重列。

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新訂及經修訂之香港財務報告準則：

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	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者之額外豁免之修訂
香港財務報告準則第2號修訂	香港財務報告準則第2號以股份支付款項 — 集團 以現金結算之以股份支付款項之交易之修訂
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併
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	香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 供股之分類之 修訂
香港會計準則第39號修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 合資格 對沖項目之修訂
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產
香港財務報告準則第5號之修訂 (包括在二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進內)	香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止 經營業務 — 計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂
二零零九年香港財務報告準則 之改進	於二零零九年五月頒佈對多項香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號修訂	香港詮釋第4號租賃 — 釐定有關香港土地租賃之 租賃年期長短之修訂
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款之 定期貸款之分類

除於下文闡述有關香港財務報告準則第3號 (經修訂)、香港會計準則第27號 (經修訂)、二零零九年香港財務報告準則之改進所包括對香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂、香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月修訂) 及香港詮釋第5號之影響外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

## 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)對業務合併之會計處理引入若干變動。該等變動影響非控股權益之初步計量、交易成本之會計處理、或然代價及分階段達成之業務合併之初步確認及隨後計量。該等變動將影響商譽金額之確認、收購發生期間之業績報告及將來之業績報告。

香港會計準則第27號(經修訂)規定倘於附屬公司之擁有權權益發生變動但仍保留控制權者，須按權益交易方式入賬。因此，該等變化對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。除此以外，該經修訂準則亦更改對附屬公司產生之虧損及對失去附屬公司控制權之會計處理方法。其他多項準則，包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號於合營企業之權益，亦作出相應之修訂。

對香港會計準則第27號(經修訂)所作修訂導致本集團在以下方面的會計政策改變：(i) 非控股權益之調整數額與本公司擁有人應佔並直接在權益中確認之已付或已收代價公平值兩者之任何差額之確認(就在並無失去控制權情況下於附屬公司之擁有權權益變動而言)；及(ii) 溢利或虧損及其他全面收益歸屬予非控股權益，即使此處理方法導致非控股權益出現虧絀結餘亦然。

該等經修訂準則引入之變動往後適用於並影響二零一零年四月一日以後之收購、失去控制權及與非控股權益之交易之會計處理方式。

(b) 於二零零九年五月頒佈之二零零九年香港財務報告準則之改進列明對多項香港財務報告準則之修訂。各準則均有其個別過渡性條文。雖然採納部份修訂會導致會計政策變動，惟該等修訂對本集團並未構成重大財務影響。適用於本集團之主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第7號現金流量表：規定只有須於財務狀況表中確認資產之開支方可歸類為投資活動所產生之現金流量。
- 香港會計準則第17號租賃：刪除將土地歸類為租賃之特定指引。因此，土地租賃須根據香港會計準則第17號之一般指引歸類為經營租賃或融資租賃。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

(b) 香港詮釋第4號租賃 – 釐定有關香港土地租賃之租賃年期長短之修訂，乃因二零零九年香港財務報告準則之改進所包括對香港會計準則第17號租賃之修訂而予以修改。於修訂後，香港詮釋第4號之適用範圍已擴大至涵蓋所有土地租賃，包括歸類為融資租賃之土地租賃。因此，該詮釋適用於根據香港會計準則第16號、香港會計準則第17號及香港會計準則第40號入賬處理之所有物業租賃。

(c) 香港詮釋第5號財務報表之呈列 – 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

該詮釋規定，借款人於財務狀況表內須將包含令放款人有權無條件隨時要求償還款項之條款之貸款悉數列為流動負債，無論是否出現違約情況，亦不論貸款協議內是否列有任何其他條款及到期日。於採納該詮釋前，本集團於財務狀況表內之定期貸款乃根據到期還款日歸類為非流動負債。本集團已追溯應用該詮釋並已重列比較數字。由於此變動及香港會計準則第1號財務報表之呈列所要求，本財務報表亦包括於二零零九年四月一日之財務狀況表。有關本集團銀行貸款之詳情載於財務報表附註32。

以上變動對綜合收益表並無影響。對綜合財務狀況表之影響概述如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 四月一日 港幣千元
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款之增加	211,000	—	22,500
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款之減少	(211,000)	—	(22,500)

本集團之資產淨值並無受到影響。

## 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

此外，本集團已主動更改有關將待出售發展中物業分類為流動／非流動資產之會計政策。於以往年度，本集團在財務狀況表中，將待出售發展中物業分類為非流動資產項下之發展中物業。當物業之建築工程大致完成或已制定有關物業之預售計劃時，將撥歸為流動資產項下待出售物業。根據經修訂會計政策，待出售發展中物業現分類為流動資產。當落成時，該等物業撥歸待出售之已完成物業。董事認為根據經修訂政策編製之財務報表可為財務報表使用者提供更恰當之資料及使本集團與其他房地產行業之實體之處理方式一致。此會計政策之變動已追溯應用，方式為重列二零零九年四月一日之年初結餘，並對截至二零一零年三月三十一日止年度之比較數字作相應調整。

以上變動對綜合收益表並無影響。對綜合財務狀況表之影響概述如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 四月一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
發展中物業之減少	<b>(1,429,544)</b>	(1,424,450)	(904,417)
<b>流動資產</b>			
待出售發展中物業及待出售物業之增加	<b>1,429,544</b>	1,424,450	904,417

本集團之資產淨值並無受到影響。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於財務報表內採用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 對首次採納者根據香港財務報告準則 第7號披露比較數字之有限度豁免之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之既定日期之修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具： 披露 — 轉讓金融資產之修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號修訂	香港會計準則第12號所得稅 — 遞延稅項： 收回相關資產之修訂 <sup>4</sup>
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露 <sup>2</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂	香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號預付最低融資要求之修訂 <sup>2</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>1</sup>

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，當中載列對多項香港財務報告準則之修訂，主要為了刪除不一致條文及釐清措辭。對香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂均於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號之修訂則於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，儘管各準則均有獨立之過渡性條文。

- 1 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期會對本集團構成重大影響之有關變動之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流量特徵，於往後期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

## 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債之處理方法頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內，新增規定保留香港會計準則第39號大部份之內容，惟指定按公平值計入損益之金融負債之計量將透過公平值選擇方式(「公平值選擇」)計量。就該等公平值選擇負債而言，因信貸風險變動而產生之負債公平值變動之金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額須於損益呈列。然而，新增規定並不包括指定為按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號有關對沖會計及金融資產之減值方面之指引將繼續適用。本集團預期於二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港會計準則第12號之修訂已於二零一零年十二月頒佈，引入一項可駁斥之假設，即利用香港會計準則第40號之公平值模式計量之投資物業之遞延稅項，應基於其賬面值將會透過銷售收回而釐定。該等修訂亦規定，利用香港會計準則第16號之重估模式計量之不可折舊資產之遞延稅項應一直以銷售基準計量。由於該等修訂使然，香港詮釋常務委員會詮釋第21號*所得稅－收回不可折舊之重估資產*將於該等修訂生效後被取締。本集團預期自二零一二年四月一日起追溯採用香港會計準則第12號之修訂。

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連人士之定義，亦訂明政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力之實體進行之交易，可獲部份豁免關連人士披露。雖然採納該經修訂準則會引致會計政策變動，該經修訂準則應不會對本集團之關連人士披露有任何影響，因為本集團現時與政府相關實體並無任何重大交易。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進載有對多項香港財務報告準則之修訂。本集團預期自二零一一年四月一日起採納該等修訂。各準則均有獨立過渡性條文。雖然採納若干修訂可能引致會計政策變動，惟預期該等修訂不會對本集團產生重大財務影響。預期對本集團之政策產生重大影響之修訂如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號業務合併：闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號（於二零零八年經修訂）前所進行收購之業務合併所產生之或然代價。

此外，該等修訂將以公平值或應佔被收購方可識別淨資產之權益之非控股權益計量之選擇，限制為僅適用於現時擁有之非控股權益部份，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體之淨資產。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控股權益之其他部份均以收購日之公平值計量。

該等修訂亦加入明確指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份支付款項獎勵之會計處理方式。

- (b) 香港會計準則第1號財務報表之呈列：闡明有關權益各部份之其他全面收益分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。
- (c) 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：闡明因香港會計準則第27號（於二零零八年經修訂）而對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出之修訂將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或於採納香港會計準則第27號時（兩者中以較早者為準）應用。

## 2.4 主要會計政策概述

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其一半以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成之實體；或由本公司持有合約權利對其財務及經營政策發揮支配性影響。

附屬公司之業績乃按照已收取及應收取之股息包括於本公司之收益表。本公司於附屬公司之權益以成本值減任何減值虧損入賬。

### 合營公司

合營公司乃按合約安排成立之實體，本集團與其他訂約方均根據合約安排進行經濟活動。合營公司乃作為獨立實體經營業務，而本集團及其他訂約方均於該獨立實體擁有權益。

合營方之間所達成之合營協議訂明各合營方所投入的資金、合營年期及合營公司結束時其資產之變現基準。合營公司之經營溢利及虧損，以及剩餘資產之任何分配均由各合營方按彼等各自之出資比例，或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，假如本公司直接或間接控制其過半數投票權或發行股本或控制其董事會組成；或由本公司持有合約權利對其財務及經營政策發揮支配性影響；
- (b) 共同控制實體，假如本公司對該合營公司並無絕對控制權，但擁有直接或間接共同控制權；
- (c) 聯營公司，假如本公司對該合營公司並無絕對或共同控制權，但直接或間接持有其註冊資本20%或以上，並可對其行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號列作股權投資，假如本公司直接或間接持有該合營公司之註冊資本少於20%，並對其合營公司沒有共同控制權，亦不可對其行使重大影響力。

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 共同控制實體

共同控制實體乃各參與方對其經濟活動均無絕對控制權，因而由各合營方共同控制之合營公司。

本集團於共同控制實體之投資，乃按權益會計法將本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損後，列於綜合財務狀況表內。本集團應佔共同控制實體之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表和綜合儲備內。本集團與其共同控制實體進行交易而出現之未實現損益會互相抵銷，金額以本集團於共同控制實體之權益為限，除非未實現虧損能證明所轉讓之資產出現減值。

共同控制實體之業績計入本公司收益表，以已收及應收股息為限。本公司於共同控制實體之投資，視作非流動資產，按成本減任何減值虧損列賬。

### 聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外，本集團擁有其不少於20%股本投票權之長期投資，並可對其行使重大影響力之實體。

本集團於聯營公司之投資，乃按權益會計法將本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損後，列於綜合財務狀況表內。本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表和綜合儲備內。本集團與其聯營公司進行交易而出現之未實現損益會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司之投資為限，除非未實現虧損能證明所轉讓之資產出現減值。倘存在不同之會計政策，會作出相應調整。

共同控制實體之業績計入本公司收益表，以已收及應收股息為限。本公司於共同控制實體之投資，視作非流動資產，按成本減任何減值虧損列賬。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 業務合併及商譽

#### 自二零一零年四月一日起之業務合併

業務合併乃以收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日之公平值計量。該公平值為於收購日本集團轉讓之資產之公平值、本集團承擔被收購方之前度擁有人之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於每項業務合併中，非控股權益須以公平值或其應佔被收購方之可識別資產淨值計量列為被收購方之非控股權益。收購成本於產生時列為支出。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及標示，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併為分階段進行，收購方已持有之被收購方股權於收購日之公平值須按收購日之公平值重新計量並確認為收益或虧損。

由收購方將予轉讓之任何或然代價須於收購日按公平值確認。倘或然代價被視為一項資產或負債，其公平值之往後變動須按香港會計準則第39號之規定確認為損益或其他全面收益之變動。倘或然代價歸類為權益，則其於權益中最終結算前毋須重新計量。

商譽最初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團已持有之被收購方股權之公平值三者之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘該代價及其他項目之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，於評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

於最初確認後，商譽乃按成本值減任何累計減值虧損計算。商譽每年須進行減值測試，或若有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則會進行更頻密測試。本集團於三月三十一日就商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而產生之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派至該等單位或單位組別。

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

#### 自二零一零年四月一日起之業務合併 (續)

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位 (或現金產生單位組別) 之可收回金額而釐定。倘現金產生單位 (或現金產生單位組別) 之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽為現金產生單位 (或現金產生單位組別) 之一部份，該單位內部份業務被出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部份之相對價值基準計算。

#### 於二零一零年四月一日前，但自二零零五年四月一日起之業務合併

與上述於往後期間適用之規定相比，於二零一零年四月一日前進行之業務合併有以下分別：

業務合併採用購買法入賬。收購之直接交易成本，構成收購成本之一部份。非控股權益乃按應佔被收購方可識別資產淨值計量。

分階段進行之業務合併乃分多個獨立步驟入賬。因收購而增加之應佔權益並不會影響先前已確認之商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開之嵌入式衍生工具不會被重新評估，除非業務合併導致合約條款出現變動，從而導致該合約原本所需之現金流量出現大幅變動者除外。

僅於本集團有責任、經濟利益較可能流出、並且能夠確定可靠之估計時，方會確認或然代價。對或然代價作出之往後調整乃確認為商譽一部份。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 非金融資產之減值

當減值之情況出現，或當需要對一項資產作年度減值測試（除存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業、在建中投資物業、待出售發展中物業及待出售物業及商譽外），將對該資產之可收回金額作出估算。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值或其公平值減出售成本（以較高者為準），並釐定為個別資產。除非該項資產並不產生主要獨立於其他資產，或各種資產之現金流入，於此情況，該可收回金額會被釐定為該項資產所屬之現金產生之單元。

當資產之賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，利用可反映市場目前對金錢時間值的評估及資產特有風險的稅前貼現率，將預計將來現金流量貼現至其現值。減值虧損於產生期間在收益表及與減值資產相應的費用類別內扣除。

於每個報告期末，將評估以往年度確認的減值虧損是否有跡象顯示已不再存在或減少。倘有任何該等情況，將估計可收回金額。先前確認的資產（除商譽外）減值虧損，只會在用以釐定該資產可收回金額的估計有變時方會撥回，但撥回的金額不可超過該項資產倘於以往年度並無確認減值虧損的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損的撥回於其產生期間計入收益表內。

### 關連人士

以下人士被視為本集團之關連人士：

- (a) 該人士直接或間接透過一間或多間中介公司，(i) 控制本集團、被本集團控制、或與本集團受共同控制；(ii) 持有足以對本集團產生重大影響力之本集團之權益；或(iii) 擁有本集團之共同控制權；
- (b) 該人士為一聯營公司；
- (c) 該人士為一共同控制實體；
- (d) 該人士為本集團或其控股公司之主要管理人員；

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 關連人士 (續)

- (e) 該人士為上文第(a)或(d)項所述任何人士家族成員的親屬；
- (f) 該人士為直接或間接由上文第(d)或(e)項所述任何個別人士控制、共同控制或受其重大影響或於當中擁有重大投票權之實體；或
- (g) 該人士為以本集團或本集團關連人士之任何實體之僱員為受益人之退休福利計劃。

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入之代價加上將該項資產付運至運作地點及達至適合擬定用途之狀態而直接產生之費用。在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生該等支出之年度自收益表中扣除。在符合確認準則之情況下，主要檢測之開支被視為替代項目而被資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備之重大部份須分期替換，本集團確認有關部份為具有按特定使用年期及折舊之個別資產。

折舊乃按每項資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值減任何剩餘價值計算。計算折舊時所採用之主要年率如下：

融資租賃項下之租賃土地及樓宇	2%至5%或按租賃之未屆滿年期，以較短者為準
租賃物業裝修	20%或按租賃之未屆滿年期，以較短者為準
廠房及機器	10%至30%
汽車	20%至30%
傢俬、裝置及設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %

倘一項物業、廠房及設備部份的可使用年期不同，該項目的成本或價值乃按合理基礎於該等部份中分配，而每個部份將會分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各財政年度結算日進行審閱及調整（如適用）。

一項物業、廠房及設備以及任何已初步確認之重大部份於出售或預期將不會透過使用或出售而帶來日後之經濟效益時取消確認。於資產被終止確認之年度，出售或報廢物業、廠房及設備之任何收益或虧損（乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額）將計入收益表中。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值（非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售）之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映報告期末當時之市場情況按公平值列賬。

未來用作投資物業之在建或發展中物業分類為在建中投資物業。倘公平值未能可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公平值可釐定之時或建築已告完成為止。本集團推斷，其在本集團之在建中投資物業之公平值於報告期末仍未能可靠地計量，因此，本集團之在建中投資物業將繼續按成本計量。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之收益表內。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢年度之收益表內予以確認。

### 待出售發展中物業及待出售物業

#### 待出售已完成物業

待出售已完成物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇成本總值之分配比例而釐定。可變現淨值由董事基於現行市價，就個別物業作出估計而釐定。

#### 待出售發展中物業

待出售發展中物業乃於完成後擬持作出售之物業。待出售發展中物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬，其中包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期間直接因該等物業產生之其他成本。

於建築完成時，該等物業撥歸待出售已完成物業。待出售發展中物業歸類為流動資產。

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 租賃

凡資產擁有權(法定業權除外)之絕大部份回報與風險撥歸本集團之租賃,均列為融資租賃。於融資租賃訂立時,資產成本按最低應付租金之現值資本化,並連同債項(不包括利息部份)一併列賬,藉以反映購買及融資情況。以資本化之融資租賃持有之資產(包括融資租賃項下之預付土地租賃款項)納入物業、廠房及設備內,並按其租期及估計可使用年期兩者中之較短者折舊。租賃之財務成本於收益表內扣除,以便在租賃年期內反映恆定之支出比率。

出租人對擁有之資產享有大部份回報及承擔大部份風險之租賃,均列為經營租賃。倘本集團為出租人,則本集團根據經營租賃出租之資產乃列作非流動資產,而根據經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人,則根據經營租賃應付之租金經扣除從出租人收取之任何優惠後,按租賃年期以直線法於收益表內扣除。

為取得土地使用權而提前支付的費用初始按成本計量,後續按直線法在租賃期內確認。倘若租金支出無法可靠地在土地及樓宇部份之間作出分配,整份租賃會列入土地及樓宇成本作為物業、廠房及設備之融資租賃處理。

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產歸類為按公平值計入損益之金融資產、貸款與應收款項及可供出售金融投資,或以有效對沖工具作為指定衍生工具(如適用)。本集團於初步確認時分類其金融資產。金融資產於初步確認時按公平值計量,倘該投資並非按公平值計入損益,則加上直接應佔交易成本。

所有循正常途徑買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾購買該資產當日)確認。循正常途徑買賣指須於按市場規定或慣例一般既定的期間內交付資產之金融資產買賣。

本集團之金融資產包括現金及銀行結餘、應收貿易及其他應收款項、按金、應收貸款、按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資、應收關連公司之款項、應收共同控制實體之款項及應收聯營公司之承付票據款項。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 其後計量

金融資產其後之計量取決於其分類如下：

#### 按公平值列賬及差價計入損益之金融資產

按公平值列賬及差價計入損益之金融資產包括因交易而持有之金融資產，及於初步確認時按公平值列賬及差價計入損益所指定之金融資產。倘購買金融資產之目的乃近期出售，則將金融資產分類為因交易而持有。此類包括須在香港會計準則第39號規定中未指定為有效對沖關係之對沖工具但由本集團指定之衍生金融工具。按公平值列賬及差價計入損益之金融資產，以公平值在財務狀況表中列示，且其公平值之變動在收益表內確認。該等公平值變動淨損益不包括該等金融資產之任何股息或所賺取之利息，而根據下文「收入確認」所載之政策確認。

本集團需評估按公平值列賬及差價計入損益之金融資產（因交易而持有），評定是否在短期內出售之意圖仍然是適當。當由於缺乏活躍交易市場及管理層在可預見將來將其出售之意圖有重大變化，而導致無法按此類金融資產交易時，本集團會在罕有情況下將其進行重分類。根據其性質，以公平值列賬及差價計入損益之金融資產將被重分類為貸款與應收款項、可供出售金融資產或持有至到期投資。

#### 貸款與應收款項

貸款與應收款項為並無活躍市場報價惟具有固定或可予釐定款項之非衍生性金融資產。於初步計量後，有關資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。就計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份之費用。攤銷之實際利率確認為收益表之金融收益。由減值而產生之損失則確認為收益表之其他營運開支。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概述 (續)

#### 取消確認金融資產

金融資產（或一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份）在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據「通過」安排，在未有對第三者造成嚴重延誤之情況下，已承擔支付全數所收取現金流量之責任；及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立通過安排，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將以本集團持續參與該項資產程度為限予以確認。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。所轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

以就已轉讓資產作出保證之持續參與形式，按該項資產之原有賬面值與本集團或須償付代價之上限金額（以較低者為準）計量。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 金融資產減值

本集團於每個報告期末時評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘及只要因一項或以上於初步確認資產後發生之事件(「虧損事件」)而產生減值之客觀證據，且該虧損事件對能可靠計量之一項或一組金融資產之估計未來現金流量造成影響，則該項或該組金融資產會被視作已減值。減值證據或包括一名或一組債務人面對重大財務困難、違約或拖欠利息或本金以及彼等將破產或訂立其他財務重組，及估計未來現金流量出現可計量減少(例如因拖欠款項或與違約有關經濟狀況之變動)之可觀察數據。

### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先個別評估單獨而言屬重大之金融資產是否存在減值客觀證據，或共同評估單獨而言不重大之金額資產是否存在減值客觀證據。倘本集團認為個別評估之金融資產(不論重大與否)並無存在減值之客觀證據，則會將有關金融資產列入信貸風險特點相若之一組金融資產內，並共同評估有否減值。個別作減值評估並確認或繼續會予以確認之減值資產，不會於共同減值評估中計算在內。

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，則虧損金額按該項資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值間之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按金融資產原來實際利率(即初步確認時計算之實際利率)貼現得出。倘貸款屬浮動利率，計算任何減值虧損之貼現率為現時實際利率。

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 按攤銷成本列賬之金融資產 (續)

資產之賬面值透過使用撥備賬調減，虧損金額於收益表確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採取就計量減值虧損用以貼現未來現金流量之利率累計。貸款與應收款項連同任何相關撥備於不會在未來收回款項之情況下撇銷。

倘往後期間估計減值虧損金額增加或減少，乃因確認減值以後發生之事件產生，則先前確認之減值虧損將透過調整撥備賬調高或調減。倘撇銷金額其後收回，收回金額乃計入收益表。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

屬香港會計準則第39號範圍內之金融負債，乃分類為按公平值列賬及差價計入損益之金融負債、貸款及借貸，或於有效對沖內指定為對沖工具之衍生工具（視情況而定）。本集團於初步確認時劃分其金融負債之分類。

所有金融負債均按公平值及（倘屬貸款及借貸）另加直接應佔交易成本確認。

本集團金融負債包括應付貿易賬款及應計負債、應付直接控股公司之款項、計息銀行貸款、可換股債券、客戶按金及承付票據應付款項。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 金融負債 (續)

#### 其後計量

金融負債之計算視乎其分類如下：

#### 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法，按攤銷成本計量；除非貼現影響輕微則作別論，在此情況下，乃按成本列賬。倘負債取消確認，並經過實際利率法攤銷程序，有關損益於收益表確認。

攤銷成本乃計及收購折讓或溢價以及屬實際利率組成部份之費用或成本後計算得出。實際利率攤銷乃於收益表計入財務費用。

#### 財務擔保合約

本集團所發行之財務擔保合約指明債務人未有根據債務工具之條款於到期時付款，則須就持有人所招致之損失向其付款以補還持有人之合同。一份財務擔保合約初步計量按其公平值減直接歸屬於發出該等財務擔保合約之交易費用確認。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期末對結算現有義務所需支出之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(若適用)累計攤銷額後之餘額。

#### 可換股債券

可換股債券顯示負債特性之部份在扣除交易成本後確認為財務狀況表之負債。發行可換股債券時，負債部份之公平值以同等不可換股債券之市場利率決定，而該筆款項按攤銷成本列賬作為長期負債，直至兌換或贖回時償清。其餘款項在扣除交易成本後分配至獲確認及列入股東權益之換股權。該換股權之賬面值於其後年度不會重新計量。交易成本分為可換股債券之負債及權益部份，此乃按可換股債券初始確認時分配款項至負債及權益部份。

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 取消確認金融負債

取消確認金融負債乃指在該負債下之責任獲履行、被取消或到期時被取消確認。

當同一借貸方以另一份金融負債取代現有金融負債，又或現有金融負債之條款被大幅修改，此取代或修改被視為取消確認原來負債和確認新的負債，有關賬面值之差額被確認於收益表之中。

### 抵銷金融工具

倘及只會於現時存在可依法強制執行之權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債均可予抵銷，並將淨額列入財務狀況表內。

### 金融工具之公平值

在活躍市場買賣之金融工具公平值乃參考所報市價或所報成交價（就好倉而言，買入價；就淡倉而言，沽售價）後釐定，而不論交易成本任何扣減。至於並無活躍市場之金融工具，公平值將採用適當估值技術釐定。該等技術包括採用近期公平市場交易、參考另一大致類同金融工具之現行市場價格、現金流量貼現分析及其他估值模式。

### 存貨

存貨在按成本與可變現淨值兩者中之較低列賬。成本以先入先出法計算，並倘為在建工程及製成品，包括直接材料、直接勞工及可適當部份之直接成本。可變現淨值乃估計售價格減去預計至製成及出售所需其他成本後之數額。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 現金及現金等值項目

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且無重大價值變動風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成本集團之現金管理一部份之銀行透支。

就編製財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款），其用途不受限制。

### 所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。有關在損益以外確認之項目之所得稅，在損益以外（在其他全面收益或直接在權益中）確認。

當期及以前期間形成之當期稅項資產及負債，以在報告期末已執行之或實質上已執行之稅率（及稅法）為基礎，根據本集團經營所在國家之現行詮釋及相關常規，按預期從稅務機關返還或支付稅務機關之金額計量。

遞延稅項按照負債法就報告期末之資產及負債之稅基與作財務申報之賬面值之所有暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅之暫時差額予以確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，所撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 所得稅 (續)

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損於可能錄得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及
- 涉及於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資的可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將可以應課稅溢利抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各個報告期末均會進行檢討，而倘預期將不會出現充裕之應課稅溢利以動用遞延稅項資產之全部或部份時，則會調低其賬面值。尚未確認之遞延稅項資產會在每個報告期末重新評估，並在預期出現充裕之應課稅溢利以收回遞延稅項資產之全部或部份時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或償還負債之期間適用之稅率予以計算。

倘若存在法律上可執行之權利，可將有關相同課稅實體及相同稅務機關之流動稅項資產用作抵銷流動稅項負債與遞延稅項。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 收入確認

倘本集團可能獲得經濟利益並能可靠計算時，收入將按下列情況確認：

- (a) 出售貨品／物業收入乃於擁有權之重大風險及回報已轉予買方，而本集團並無保留擁有權有關之管理或對售出貨品／物業之有效控制時入賬；
- (b) 租金收入乃依其租賃年期按時間比例入賬；
- (c) 物業管理收入乃於提供服務期間以應計方式入賬；
- (d) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期（或在適當情況下的較短期間）用實際利率法將未來估計之現金收入確切折現至金融資產之賬面淨值；及
- (e) 股息收入乃於股東收取款項之權利已經確立時確認。

### 僱員福利

#### 有薪假期結轉

本集團根據僱員合約按曆年基準給予其僱員有薪假期。在若干情況下，於報告期末未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。於報告期末，將會就年內僱員享有之有關有薪假期之預期未來成本作出累算及結轉。

#### 退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其合資格參加強積金計劃之僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並按照強積金計劃之規則須繳付供款時於收益表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。除本集團繳付之僱主自願性供款外，本集團繳付之所有僱主供款於存入強積金計劃後即屬僱員所有。按照強積金計劃之規則，倘僱員於可取得全數僱主自願性供款前離任，則有關供款將退還予本集團。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概述 (續)

#### 收入確認 (續)

#### 退休金計劃 (續)

本集團亦為合資格並已選擇參與計劃之僱員設立一項界定供款退休福利計劃。計劃之資產與本集團資產分開，在獨立管理之基金中持有。供款乃根據參與僱員基本薪金之若干百分比計算，並於根據計劃的規則應付時自收益表中扣除。當僱員於本集團之僱主供款的權益全數歸屬之前不再參與計劃，本集團應付之持續供款可按已沒收供款之有關金額扣減。

本集團於中國營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須將彼等薪金成本之若干百分比作為中央退休金計劃供款。供款根據中央退休金計劃規定成為須付款項時在收益表內扣除。

#### 借貸成本

收購、興建或生產符合條件資產（即須經過一段長時間才可達致其擬定用途或可供出售之資產）之直接借貸成本須作為該等資產成本之一部份。待該等資產大體上達致其擬定用途或可供出售時，停止資本化該借貸成本。倘符合條件資產之特定貸款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須用作減低已資本化的借貸成本。所有其他借貸支出在發生當期確認為費用。借貸支出包括實體就借用資金而發生之利息及其他成本。倘一般借貸的資金用於取得符合條件之資產，費用按個別資產以4.25%之比例資本化。

#### 股息

董事建議之末期股息乃於財務狀況表之權益內另行列作保留溢利分配，直至股息於股東大會上獲股東批准時為止。股息乃於股東批准及宣派時才確認為負債。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 外幣

財務報表以港元，即本公司之功能及呈報貨幣呈列。本集團各個體自行決定其功能貨幣，各個體之財務報表中之項目均以該功能貨幣計算。本集團旗下各實體所記錄之外幣交易首先按交易日期適用之各自功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之匯率折算。所有匯兌差額列入收益表。根據歷史成本計算，以外幣為單位之非貨幣項目須按首次交易日期之匯率換算。根據公平值計算，以外幣為單位之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率折算。

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等個體之資產及負債按報告期末之匯率折算為本公司之呈報貨幣，該等個體之收益表按本年度之加權平均兌換率折算為港元。因此產生之匯兌差額於其他全面收益表中確認，並於匯兌波動儲備中累計。在出售海外個體時，該特定海外業務相關之其他全面收益部份被確認於收益表中。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率折算為港元。海外附屬公司於整年內經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率折算為港元。

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須於報告期末作出會影響報告當日所呈報之收入、開支、資產及負債呈報金額及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，由於該等假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 判斷

於應用本集團的會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

#### *經營租賃協議 – 本集團作為出租人*

本集團已於其投資物業組合上訂立了商業物業租賃協議。本集團已基於對有關安排之條款及條件所作之評估，確定持有此等出租作經營租賃之物業的重大風險及回報。

#### *投資物業與待出售物業之區別*

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業或待出售物業，並已制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業。因此，本集團會考慮一項物業所產生之現金流量是否基本不受集團所持有之其他資產影響。

待出售物業乃本集團持有擬於本集團一般業務過程中出售之物業。

本集團須就個別物業作出判斷，以釐定租出物業是否分類為待出售物業或投資物業。

### 3. 重大會計判斷及估計 (續)

#### 不確定性之估計

於報告期末估計不明朗因素對下一個財政年度之資產及負債賬面值所造成之重大調整，及重大風險帶來有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源概述如下。

#### 估計待出售發展中物業及待出售物業之可收回金額

本集團考慮來自各項來源之資料，包括於相同地點及狀況之同類物業之現行價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。有關本集團之待出售發展中物業及待出售物業之詳情載於財務報表附註25。

#### 估計待出售發展中物業之預算成本總額及完成物業之成本

待出售發展中物業之預算成本總額包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展中物業應佔之任何其他直接成本。於估計待出售發展中物業之預算成本總額時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商之現時出價；(ii)與承包商及供應商協定之最新出價；及(iii)建築及材料成本之專業估計。

#### 估計投資物業之公平值

倘若類似物業並無活躍市場之現行價格之用作參考，本集團會考慮來自不同來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點（或受不同租約或其他合約規限）之物業在活躍市場上之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場之最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行之日期起出現之任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作之可靠估計而得出之折現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約之條款及（在可能情況下）外在證據（例如地點及狀況相同之類似物業之現行市場租金）作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量之金額及時機之不確定因素所作評估之折讓率。

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計 (續)

### 不確定性之估計 (續)

#### 估計投資物業之公平值 (續)

本集團作出公平值估計之主要假設包括與以下相關者：相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金、適當之折讓率、預計未來市場租金及未來維修保養成本。有關本集團所持投資物業之詳情載於財務報表附註17。

#### 本年度所得稅及遞延所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。在釐定稅項撥備金額及繳納有關稅項時間時，本集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，交易及計算均難以明確釐定最終稅項。倘該等事宜之最終稅務結果與最初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產按可能擁有可動用虧損以抵銷之應課稅溢利而確認為所有未動用稅項資產。管理層需要根據未來應課稅溢利之可能時間及程度及未來稅務計劃之策略作重要判斷以決定遞延稅項資產能獲確認。其他詳情列載於本財務報表附註22。

#### 土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日頒佈中國暫行條例所實施之土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例，所有因轉讓中國大陸房地產物業所得收益，由一九九四年一月一日起，須按土地增值介乎30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業所得款項減可扣除開支（包括土地使用權之攤銷、借貸成本及所有物業發展開支）。

於中國大陸從事物業發展業務之本集團旗下各附屬公司須繳納土地增值稅，當中已計入所得稅。然而，多個中國大陸城市所實施之該等稅例均有所不同，本集團尚未就若干土地增值稅向多個稅務機關報稅。因此，本集團須作出重大判斷，以釐定土地增值額及其相關稅項。於正常業務過程中，本集團尚未釐定最終稅項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始記錄之款項有所不同，有關差額將對所得稅及釐定期間土地增值稅之撥備造成影響。

## 4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單元，並有以下四項須呈報之經營分類：

- (a) 成衣分類製造及買賣成衣；
- (b) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (c) 物業投資分類為持有投資物業出租以賺取租金收入；及
- (d) 「其他」分類包括來自本集團出租其投資物業所得收入及物業管理服務費收入以外所產生之各類租金收入。

管理層分開監察本集團經營分類之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分類表現乃根據經調整除稅前溢利所計量之須呈報分類溢利來作出評估。經調整除稅前溢利之計量方法與本集團除稅前溢利一致，惟利息收入、未分配收益及開支、財務費用、所佔聯營公司及共同控制實體溢利及虧損以及總辦事處與企業開支不包括於該計量中。

分類資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、已抵押存款、現金及現金等值、按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資，以及其他未分配總辦事處及企業資產，因為該等資產乃以集體基準管理。

分類負債不包括計息銀行貸款、應付直接控股公司之款項、可換股債券、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未分配總辦事處及企業負債，因為該等負債乃以集體基準管理。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 4. 經營分類資料 (續)

截至二零一一年 三月三十一日止年度	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類收入：</b>					
銷售予外界客戶	209,325	28,318	83,880	33,336	354,859
<b>分類業績</b>	<b>10,910</b>	<b>3,650</b>	<b>636,540</b>	<b>3,694</b>	<b>654,794</b>
<b>對賬：</b>					
利息收入					5,160
股息收入及未分配虧損					(5,386)
企業及其他未分配開支					(13,300)
財務費用					(43,689)
所佔聯營公司溢利					6,886
所佔共同控制實體溢利					194
除稅前溢利					<u>604,659</u>
<b>分類資產</b>					
	135,357	1,898,464	5,118,093	1,713,558	8,865,472
<b>對賬：</b>					
對銷業務分類間之應收款項					(2,014,480)
於聯營公司之投資					112,496
於共同控制實體之投資					3,491
應收共同控制實體之款項					31
企業及其他未分配資產					<u>1,209,426</u>
資產總值					<u>8,176,436</u>
<b>分類負債</b>					
	26,221	1,789,186	664,562	330,092	2,810,061
<b>對賬：</b>					
對銷業務分類間之應付款項					(2,014,480)
企業及其他未分配負債					<u>2,987,383</u>
負債總值					<u>3,782,964</u>
<b>其他分類資料：</b>					
投資物業按公平值					
之收益淨額	687	—	630,385	—	631,072
折舊及攤銷	5,990	2,105	363	1,697	10,155
資本開支	1,686	1,495	134,361	9,601	147,143*

\* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 4. 經營分類資料 (續)

截至二零一零年 三月三十一日止年度	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類收入：</b>					
銷售予外界客戶	229,650	738,767	40,317	33,500	1,042,234
<b>分類業績</b>					
<b>對賬：</b>					
利息收入					4,187
股息收入及未分配收益					40,440
企業及其他未分配開支					(13,193)
贖回可換股債券之收益					19,199
出售一間共同控制實體 之收益					76,922
財務費用					(25,127)
所佔聯營公司溢利					22,517
所佔共同控制實體虧損					(473)
除稅前溢利					591,291
<b>分類資產</b>					
<b>對賬：</b>					
對銷業務分類間之應收款項					(2,141,293)
於聯營公司之投資					151,417
於共同控制實體之投資					3,297
應收共同控制實體之款項					25
企業及其他未分配資產					834,693
資產總值	140,402	1,637,184	4,008,743	1,910,012	7,696,341
<b>分類負債</b>					
<b>對賬：</b>					
對銷業務分類間之應付款項					(2,141,293)
企業及其他未分配負債					2,411,445
負債總值	28,913	1,166,643	898,929	331,047	2,425,532
<b>其他分類資料：</b>					
投資物業按公平值 之收益淨額	1,300	—	309,650	—	310,950
折舊及攤銷	4,047	2,118	117	1,008	7,290
資本開支(重列)	1,649	17,718	111,231	1,037	131,635*

\* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 4. 經營分類資料 (續)

#### 地域資料

##### (a) 收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港	79,772	133,863
中國大陸	67,252	678,321
歐洲	183,438	199,451
北美洲	20,881	26,840
其他國家	3,516	3,759
	<b>354,859</b>	<b>1,042,234</b>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

##### (b) 非流動資產

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
香港	2,153,701	1,755,774
中國大陸	2,761,184	2,123,260
歐洲	—	167
	<b>4,914,885</b>	<b>3,879,201</b>

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，並不包括於聯營公司之投資、共同控實體之投資、遞延稅項資產及應收貸款。

#### 有關主要客戶之資料

約港幣55,846,000元(二零一零年：港幣45,793,000元)之收入來自成衣銷售之一個客戶。

## 5. 收入、其他收入及收益

收入乃本集團之營業額，營業額乃指年內扣除退款及貿易折扣之售出貨品發票淨值；物業銷售所得收入；租金收入總額及物業管理收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>收入</b>		
商品銷售	209,325	229,650
物業銷售	28,318	738,767
租金收入總額	115,045	71,560
物業管理收入	2,171	2,257
	<b>354,859</b>	<b>1,042,234</b>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	3,678	1,597
其他利息收入	1,482	2,590
按公平值列賬並在損益表內處理之上市投資股息收入	914	188
項目顧問服務收入	—	2,500
收取一間聯營公司之管理費收入	3,000	3,000
其他	4,479	5,835
	<b>13,553</b>	<b>15,710</b>
<b>收益</b>		
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	118
議價收購之收益 (附註37)	1,246	—
匯兌差額淨額	4,130	7,875
	<b>5,376</b>	<b>7,993</b>
	<b>18,929</b>	<b>23,703</b>

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及 其他貸款(包括可換股債券)之利息	64,977	54,095
須於五年後全數償還銀行貸款之利息	2,308	—
減：撥作物業發展項目資本之利息	(23,596)	(28,968)
	<b>43,689</b>	<b>25,127</b>

### 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已出售物業成本	17,898	574,458
已出售存貨成本	154,803	169,846
折舊(附註14)	8,969	6,817
預付土地租賃款項之攤銷(附註16)	1,186	473
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金*	25,836	27,182
核數師酬金	2,793	2,717
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：		
工資、薪金、津貼及實物福利	81,865	81,923
退休金計劃供款	2,330	2,483
	<b>84,195</b>	<b>84,406</b>
減：撥作物業發展項目資本之金額	(6,200)	(5,300)
	<b>77,995</b>	<b>79,106</b>

## 7. 除稅前溢利 (續)

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
計入下列各類之租金收入總額：		
租金收入	(115,045)	(71,560)
其他收入	(124)	(365)
	<b>(115,169)</b>	<b>(71,925)</b>
減：開支**	<b>64,659</b>	<b>45,576</b>
	<b>(50,510)</b>	<b>(26,349)</b>
投資物業租金收入減直接營運開支港幣28,415,000元 (二零一零年：港幣16,969,000元)	(55,465)	(23,348)
匯兌差額淨額	(4,130)	(7,875)
投資物業按公平值之收益淨額 (附註17)	(631,072)	(310,950)
出售投資物業之收益	(1,130)	(7,285)
出售一間共同控制實體之收益	—	(76,922)
贖回可換股債券之收益	—	(19,199)
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資之 公平值虧損／(收益) 淨額	6,300	(40,252)
利息收入	(5,160)	(4,187)
應收貿易賬款之減值 (附註27) ***	22	7
撥回應收貿易賬款之減值 (附註27)	(5)	(92)
議價收購之收益 (附註37) ^	(1,246)	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	499	(118)

於報告期末，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款 (二零一零年：無)。

\* 該金額包括停車場營運之租金開支港幣16,099,000元 (二零一零年：港幣16,240,000元)，已計入綜合收益表內「銷售成本」中。

\*\* 本年度開支已計入綜合收益表內「銷售成本」中。

\*\*\* 應收貿易賬款之減值已計入綜合收益表內「銷售及分銷費用」中。

^ 議價收購之收益已計入綜合收益表內「其他收入及收益」中。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 8. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條，年內董事之酬金詳情披露如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
酬金	<u>225</u>	<u>200</u>
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	<u>7,480</u>	<u>6,580</u>
與表現掛鈎之酌情花紅*	<u>3,000</u>	<u>3,840</u>
	<u>10,480</u>	<u>10,420</u>
	<u>10,705</u>	<u>10,620</u>

\* 與表現掛鈎之花紅經參考該兩個年度內之營運業績、個別表現及可比較之市場統計資料而釐定。

#### (a) 獨立非執行董事

年內發放予獨立非執行董事之酬金如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
楊國雄	<u>50</u>	<u>50</u>
王敏剛	<u>50</u>	<u>50</u>
陳家俊	<u>50</u>	<u>50</u>
	<u>150</u>	<u>150</u>

本年度內並無任何其他應付酬金予獨立非執行董事（二零一零年：無）。

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

	酬金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	與表現掛鈎 之酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
二零一一年					
執行董事：					
王世榮	-	4,000	1,500	-	5,500
馮文起	-	3,480	1,500	-	4,980
	-	7,480	3,000	-	10,480
非執行董事：					
王查美龍	-	-	-	-	-
范仲瑜	50	-	-	-	50
唐漢濤	25	-	-	-	25
	75	-	-	-	75
	75	7,480	3,000	-	10,555
	酬金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	與表現掛鈎 之酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元

二零一零年

執行董事：					
王世榮	-	4,000	1,500	-	5,500
馮文起	-	2,580	2,340	-	4,920
	-	6,580	3,840	-	10,420
非執行董事：					
王查美龍	-	-	-	-	-
范仲瑜	50	-	-	-	50
	50	-	-	-	50
	50	6,580	3,840	-	10,470

本年度內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄彼等之酬金。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 9. 五位薪酬最高僱員

本年度內五位薪酬最高僱員包括兩位董事(二零一零年：兩位)，彼等之薪酬載於附註8內。其餘三位(二零一零年：三位)薪酬最高及非董事之僱員之薪酬詳情載列如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,902	4,949
與表現掛鈎之酌情花紅	3,007	4,292
退休金計劃供款	134	259
	<u>8,043</u>	<u>9,500</u>

非董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

	僱員人數	
	二零一一年	二零一零年
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	1	1
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	1	—
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	—	—
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	—	—
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	1	1
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	—	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

### 10. 所得稅

香港利得稅乃根據本年度源於香港之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一零年：16.5%)作出撥備。於其他司法權區之應課稅溢利之稅項乃按本集團營運業務國家之現行稅率計算。

土地增值稅乃按照目前之規則及常規，就本集團於中國大陸之已完成項目，按土地增值之金額，以累進稅率30%至60%計算，而土地增值之金額相等於出售物業所得款項扣除土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支等各項支出。

10. 所得稅 (續)

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本集團：		
本年度－香港		
本年度稅項	1,685	6,040
過往年度超額撥備	—	(46)
本年度－其他地區		
本年度稅項	3,925	48,509
中國大陸土地增值稅	568	6,680
遞延稅項 (附註22)	122,890	53,031
年內稅項總額	<b>129,068</b>	<b>114,214</b>

採用本公司及其大部份附屬公司經營所在司法權區之法定稅率計算之除稅前溢利適用稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前溢利	<b>604,659</b>	<b>591,291</b>
按法定稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之稅項	99,769	97,563
不同稅率對其他司法權區經營之公司之影響	20,087	12,805
有關以往期間之即期稅項調整	—	(46)
毋須課稅之收入	(847)	(17,990)
不可扣稅之費用	4,365	14,154
動用以往期間之稅項虧損	(710)	(8,528)
未確認之稅項虧損	11,921	10,357
應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損	(1,168)	(3,637)
土地增值稅	568	6,680
其他	(4,917)	2,856
按本集團實際稅率21.3% (二零一零年：19.3%) 計算之稅項	<b>129,068</b>	<b>114,214</b>

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 10. 所得稅 (續)

本集團於中國大陸深圳營運之若干附屬公司須按企業所得稅稅率22% (由二零一零年四月一日至二零一零年十二月三十一日) 及24% (由二零一一年一月一日至二零一一年三月三十一日) 課稅。

所佔聯營公司之稅項開支淨額為港幣1,379,000元 (二零一零年：港幣1,754,000元)，已計入綜合收益表「所佔聯營公司溢利及虧損」內。截至二零一一年三月三十一日止年度並無所佔共同控制實體之稅項開支 (二零一零年：無)。

## 11. 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利已包括於本公司財務報表內處理之溢利港幣80,578,000元 (二零一零年：港幣74,087,000元) (附註36(b))。

## 12. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
建議末期股息 - 每股普通股份港幣5仙 (二零一零年：港幣5仙)	<u>27,568</u>	<u>27,568</u>

本年度建議之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

## 13. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股本持有人年內應佔溢利及年內已發行普通股份之數目計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股本持有人年內應佔溢利計算，並經調整以反映一間附屬公司之可換股債券之利息及假設一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換時之盈利攤薄影響 (如適用)。計算時所用之普通股數目為年內已發行之普通股數目 (即用以計算每股基本盈利之數目)。

## 13. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利 (續)

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之本公司普通股本 持有人應佔溢利	<b>263,278</b>	276,291
一間附屬公司之可換股債券利息 (經扣除稅項及 利息撥作資本之金額)	<b>2,033</b>	—
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換之 盈利攤薄影響	<b>(12,622)</b>	(9,350)
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換後之 本公司普通股本持有人應佔溢利	<b>252,689</b>	266,941

# 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備

### 本集團

	租賃土地及樓宇		租賃	廠房及	汽車	傢俬、	總額
	香港	中國大陸	物業裝修	機器		裝修及	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	設備	港幣千元
二零一一年三月三十一日							
二零一零年三月三十一日							
及二零一零年四月一日：							
成本	56,300	60,234	30,006	9,424	8,919	14,959	179,842
累計折舊	(17,459)	(15,067)	(13,718)	(8,482)	(4,056)	(11,422)	(70,204)
賬面淨值	<u>38,841</u>	<u>45,167</u>	<u>16,288</u>	<u>942</u>	<u>4,863</u>	<u>3,537</u>	<u>109,638</u>
二零一零年四月一日，							
已扣除累計折舊	38,841	45,167	16,288	942	4,863	3,537	109,638
增加	155	-	5,237	996	1,417	6,021	13,826
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	55	55
出售	-	-	-	-	(1,187)	(158)	(1,345)
年內折舊撥備	(1,135)	(3,061)	(1,056)	(714)	(1,490)	(1,513)	(8,969)
匯兌調整	-	1,813	554	48	128	57	2,600
二零一一年三月三十一日，							
已扣除累計折舊	<u>37,861</u>	<u>43,919</u>	<u>21,023</u>	<u>1,272</u>	<u>3,731</u>	<u>7,999</u>	<u>115,805</u>
二零一一年三月三十一日：							
成本	56,455	62,735	36,127	10,856	8,980	21,190	196,343
累計折舊	(18,594)	(18,816)	(15,104)	(9,584)	(5,249)	(13,191)	(80,538)
賬面淨值	<u>37,861</u>	<u>43,919</u>	<u>21,023</u>	<u>1,272</u>	<u>3,731</u>	<u>7,999</u>	<u>115,805</u>

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	租賃土地及樓宇		租賃	廠房及	汽車	傢俬、	總額
	香港	中國大陸	物業裝修	機器		裝修及	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	設備	港幣千元
二零一零年三月三十一日							
二零零九年四月一日：							
成本	56,300	60,120	14,567	8,576	6,584	13,640	159,787
累計折舊	(16,327)	(13,211)	(13,039)	(7,812)	(3,265)	(10,214)	(63,868)
賬面淨值	<u>39,973</u>	<u>46,909</u>	<u>1,528</u>	<u>764</u>	<u>3,319</u>	<u>3,426</u>	<u>95,919</u>
二零零九年四月一日，							
已扣除累計折舊	39,973	46,909	1,528	764	3,319	3,426	95,919
增加	-	-	15,415	822	3,013	1,433	20,683
出售	-	-	-	-	(214)	(23)	(237)
年內折舊撥備	(1,132)	(1,828)	(656)	(647)	(1,255)	(1,299)	(6,817)
匯兌調整	-	86	1	3	-	-	90
二零一零年三月三十一日，	<u>38,841</u>	<u>45,167</u>	<u>16,288</u>	<u>942</u>	<u>4,863</u>	<u>3,537</u>	<u>109,638</u>
二零一零年三月三十一日：							
成本	56,300	60,234	30,006	9,424	8,919	14,959	179,842
累計折舊	(17,459)	(15,067)	(13,718)	(8,482)	(4,056)	(11,422)	(70,204)
賬面淨值	<u>38,841</u>	<u>45,167</u>	<u>16,288</u>	<u>942</u>	<u>4,863</u>	<u>3,537</u>	<u>109,638</u>

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 14. 物業、廠房及設備 (續)

以租約持有之土地及樓宇詳情如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中期租賃：		
香港	56,455	56,300
中國大陸	37,274	35,641
於中國大陸之長期租賃	<u>25,461</u>	<u>24,593</u>
	<u>119,190</u>	<u>116,534</u>

#### 本公司

	傢俬、裝修 及設備 港幣千元
二零一一年三月三十一日	
二零一零年三月三十一日及二零一零年四月一日：	
成本	82
累計折舊	<u>(79)</u>
賬面淨值	<u>3</u>
二零一零年四月一日，已扣除累計折舊 年內折舊撥備	<u>3</u> <u>(2)</u>
二零一一年三月三十一日，已扣除累計折舊	<u>1</u>
二零一一年三月三十一日：	
成本	82
累計折舊	<u>(81)</u>
賬面淨值	<u>1</u>

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

傢俬、裝修  
及設備  
港幣千元

二零一零年三月三十一日

二零零九年四月一日：

成本	82
累計折舊	<u>(77)</u>

賬面淨值	<u><u>5</u></u>
------	-----------------

二零零九年四月一日，已扣除累計折舊 年內折舊撥備	<u>5</u> <u>(2)</u>
-----------------------------	------------------------

二零一零年三月三十一日，已扣除累計折舊	<u><u>3</u></u>
---------------------	-----------------

二零一零年三月三十一日：

成本	82
累計折舊	<u>(79)</u>

賬面淨值	<u><u>3</u></u>
------	-----------------

於二零一一年三月三十一日，本集團賬面淨值約港幣37,861,000元（二零一零年：無）之租賃土地及樓宇已予抵押，以獲取一般銀行信貸，有關詳情載於附註32(a)(vii)。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 15. 發展中物業

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
年初	—	807,841
轉撥至在建中投資物業		
— 當採納於二零零八年十月頒佈 之香港財務報告準則之改進時 (附註17)	—	(807,841)
年末	—	—

於二零零九年四月一日之結餘為位於中國大陸之中期租約發展中物業。該等物業其後於二零一零年轉撥至投資物業。

### 16. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年初	16,241	16,661
年內確認	(1,186)	(473)
匯兌調整	710	53
年末	15,765	16,241
流動部份	(1,186)	(473)
非流動部份	14,579	15,768

以租約持有之土地乃根據中期租賃持有且位於中國大陸。

## 17. 投資物業

### 本集團

	二零一一年		合計 港幣千元
	按公平值 列賬之已完成 投資物業 港幣千元	按成本值 列賬之在建中 投資物業 港幣千元	
於二零一零年四月一日	2,912,309	841,486	3,753,795
增加	68,907	64,410	133,317
收購附屬公司 (附註37)	210,227	—	210,227
出售	(20,428)	—	(20,428)
公平值調整之收益淨額	631,072	—	631,072
匯兌調整	49,451	27,067	76,518
於二零一一年三月三十一日	<b>3,851,538</b>	<b>932,963</b>	<b>4,784,501</b>
	二零一零年		合計 港幣千元
	按公平值 列賬之已完成 投資物業 港幣千元	按成本值 列賬之在建中 投資物業 港幣千元	
於二零零九年四月一日	2,563,615	—	2,563,615
增加	77,307	33,645	110,952
轉撥自發展中物業			
— 當採納於二零零八年十月 頒佈之香港財務報告準則 之改進時 (附註15)	—	807,841	807,841
出售	(39,566)	—	(39,566)
公平值調整之收益淨額	310,950	—	310,950
匯兌調整	3	—	3
於二零一零年三月三十一日	<b>2,912,309</b>	<b>841,486</b>	<b>3,753,795</b>

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 17. 投資物業 (續)

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
按類別及地區分析：		
位於香港之長期租賃土地及樓宇	1,178,500	957,000
位於香港之中期租賃土地及樓宇	942,450	764,400
位於中國大陸之中期租賃土地及樓宇	2,663,551	2,032,395
	<b>4,784,501</b>	<b>3,753,795</b>

於報告期末，所有已完成投資物業已由獨立之專業執業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及黃開基測計師行根據彼等現時用途公開市值重估。若干已完成投資物業按經營租賃租予第三方，有關進一步詳情概述於財務報表附註41(a)。

在建中投資物業包括於年內產生及撥作資本之利息開支港幣13,555,000元（二零一零年：港幣19,600,000元）。

本集團之在建中投資物業乃按成本計量，直至公平值能可靠地釐定或建築完成為止。本集團認為其在建中投資物業之公平值於報告期末仍未能可靠地計量，因此該等物業在綜合財務狀況表中按成本計量。

本集團於報告期末當日賬面總值為港幣4,699,235,000元（二零一零年：港幣2,882,509,000元）之投資物業已抵押予本集團之往來銀行，以獲取銀行信貸，詳情載於財務報表附註32(a)(i)。此外，本集團若干銀行貸款以轉讓本集團投資物業租賃之租金收入來抵押，詳情載於財務報表附註32(a)(iv)。

本集團投資物業之進一步資料載列於第145頁至第148頁之「物業之詳細資料」內。

### 18. 商譽

#### 本集團

	港幣千元
於二零零九年四月一日、二零一零年三月三十一日、二零一零年四月一日 及二零一一年三月三十一日：	
成本	2,463
累計減值	(2,463)
賬面淨值	—

## 19. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港上市股份，按成本值	811,244	808,923
非上市股份，按成本值	95,249	95,249
	<b>906,493</b>	<b>904,172</b>
上市股份之市值	<b>767,445</b>	<b>707,615</b>

已計入本公司流動資產及流動負債之應收及應付附屬公司之款項均為無抵押、免息及無固定還款期。該等應收及應付附屬公司之款項之賬面值與公平值相若。

由本集團持有之若干附屬公司之股份已予抵押，以獲得本集團之銀行貸款，有關詳情載於附註32(a)(iii)。

於本年度，本集團已向非控股權益股東增購於漢國置業有限公司（「漢國」）之股本權益。所增購權益所佔之漢國資產淨值多於代價之數額為港幣3,764,000元，已計入其他儲備。

於二零零六年六月二十七日，漢國之全資附屬公司按面值發行本金總額為港幣280,000,000元於二零一一年六月到期之可換股債券（「債券」）。債券由漢國擔保，按年利率3.5%計息，並每半年支付一次。債券持有人有權於二零零六年七月二十七日或之後直至二零一一年六月二十七日前第七個營業日（包括該日），隨時將債券兌換為漢國每股面值港幣1.00元之股份，初步兌換價為每股港幣4.00元（可於若干情況下調整）。自二零零八年十月三日、二零零九年十月六日及二零一零年九月二十日起，債券之兌換價分別由每股港幣4.00元調整至每股港幣3.90元、由每股港幣3.90元調整至每股港幣3.80元，以及由每股港幣3.80元調整至每股港幣3.75元。於截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司透過場外購買購回本金總額為港幣192,000,000元之部份債券。購回之債券經已註銷。有關債券之詳情載於財務報表附註34。假設所有債券獲悉數兌換，本公司於漢國之股本權益將減至52.03%（二零一零年：51.87%）。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 19. 於附屬公司之投資 (續)

本公司之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	成立／註冊 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 已繳註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
利盈集團控股有限公司	英屬處女群島	美金1元	-	100.00	成衣採購代理
Champion Fine International Investments Inc.*	加拿大	加幣1元	-	54.54	投資控股
建盈物業管理有限公司	香港	港幣100元	-	54.54	物業管理
建盈停車場有限公司	香港	港幣760,000元 (二零一零年：港幣2元)	-	54.54	停車場管理
冠豪發展有限公司	香港	港幣2元	-	54.54	代理人服務
東莞建業製衣有限公司#1	中華人民共和國 (「中國」)／ 中國大陸	港幣9,000,000元	-	100.00	成衣製造
東莞萬利金工業城開發 有限公司#1	中國／ 中國大陸	港幣50,000,000元 <sup>2</sup>	-	100.00	物業持有及發展
Full Yip Development Limited	英屬處女群島／ 香港	美金1元	-	54.54	持有及出租物業
佛山市南海信達房地產 有限公司#1	中國／ 中國大陸	港幣300,000,000元 (二零一零年： 港幣129,480,000元)	-	54.54	物業發展
廣州漢國福強地產開發 有限公司#1	中國／ 中國大陸	人民幣185,000,000元	-	32.72 <sup>3</sup>	物業發展
廣州市漢國恒生房地產開發 有限公司#1	中國／ 中國大陸	人民幣220,000,000元	-	40.91 <sup>3</sup>	物業發展
廣州華銀房地產開發有限公司#1	中國／ 中國大陸	人民幣80,000,000元	-	54.54	物業發展

19. 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	成立／註冊 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 已繳註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州勝晉房地產信息諮詢 有限公司#1	中國／ 中國大陸	人民幣40,000,000元	-	54.54	物業發展
廣州市同孚物業管理有限公司#1	中國／ 中國大陸	人民幣44,400,000元	-	54.54 (二零一零年：無)	持有及出租物業
廣州中旅大道房地產開發 有限公司#1	中國／ 中國大陸	人民幣90,000,000元	-	54.54	物業發展
漢國置業(中國)有限公司	香港	港幣2元	-	54.54	投資控股
漢國置業有限公司	香港	港幣480,286,201元	54.54	-	投資控股
漢國置業(深圳)有限公司#1	中國／ 中國大陸	港幣30,000,000元	-	54.54	物業發展
Hon Kwok Land Treasury IV Limited	英屬處女群島	美金1元	-	54.54	融資
漢國地產策劃有限公司	香港	港幣2元	-	54.54	項目策劃
漢國融資有限公司	香港	港幣2元	-	54.54	融資
漢匯發展有限公司	香港	港幣2元	-	54.54	持有及出租物業
浩輝地產(重慶)有限公司#1	中國／ 中國大陸	美金14,300,000元	-	54.54	持有及出租物業
Island Parking Limited	英屬處女群島／ 香港	美金10元	-	54.54	持有及出租物業
J.L. Chinney (Holdings) Company Limited	英屬處女群島	美金1,250,000元	100.00	-	投資控股
J.L. Garment Manufacturers Limited	香港	港幣1,000,000元	-	100.00	成衣貿易
百寧集團有限公司	香港	港幣8,000,000元	-	100.00	成衣貿易

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 19. 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	成立／註冊 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 已繳註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
百寧投資有限公司	香港	港幣10,000元	-	100.00	持有物業
英都發展有限公司	香港	港幣2元	-	54.54	持有及出租物業
運冠有限公司	香港	港幣2元	-	54.54	持有及出租物業
Lido Parking Limited	英屬處女群島／ 香港	美金1元	-	54.54	持有及出租物業
Multi-Investment Group Limited	英屬處女群島	美金1元	-	100.00	投資控股
One City Hall Place Limited <sup>#</sup>	加拿大	加幣100元	-	40.91 <sup>3</sup>	物業發展
溢利佳發展有限公司	香港	港幣2元	-	54.54	投資控股
深圳市廣海投資有限公司 <sup>#1</sup>	中國／ 中國大陸	人民幣600,000,000元 (二零一零年： 人民幣467,273,375元)	-	54.54	物業發展
深圳漢國華業發展有限公司 <sup>#1</sup>	中國／ 中國大陸	人民幣50,000,000元	-	54.54	持有及出租物業
寶軒酒店管理有限公司	香港	港幣2元	-	54.54	出租物業
寶軒酒店(尖沙咀)管理有限公司	香港	港幣2元	-	54.54	出租物業
浩昌地產(重慶)有限公司 <sup>#1</sup>	中國／ 中國大陸	美金10,000,000元	-	54.54	物業發展
毅信投資有限公司	香港	港幣2元	-	54.54	投資控股
冠暉投資有限公司	香港	港幣10,000元	-	54.54	貸款

## 19. 於附屬公司之投資 (續)

- # 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所環球網絡之其他成員公司審核。
- 1 此等附屬公司乃於中國註冊為外資企業，經營期由25至50年。
- 2 該公司為合資經營企業。根據與合營伙伴簽訂之協議，本集團：
- 負責注入該公司全數註冊資本
  - 有權分享該公司85%溢利，但須承擔其所有虧損
  - 有權在該公司清盤時獲得其全數剩餘資產淨值
- 3 本集團透過一間非全資附屬公司持有該等公司之控股間接權益，故本集團能操控該等公司之財務及經營政策，該等公司因而入賬列作附屬公司。

董事認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將過於冗長，故上述資料只包括對本年度集團業績或資產淨值有重要影響之主要附屬公司。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 20. 於聯營公司之投資

	本集團		本公司	
	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
所佔資產淨值	112,496	110,899	—	—
應收一間聯營公司之承付票據	—	40,518	—	40,518
	<u>112,496</u>	<u>151,417</u>	<u>—</u>	<u>40,518</u>
上市股份市值	<u>64,910</u>	<u>86,547</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

該承付票據為無抵押、按年利率5%計息，並已於二零一零年十月二十六日償還。

該承付票據按已攤銷成本列賬，而其賬面值與其公平值相若。

該聯營公司之詳情如下：

名稱	所持有已發行股份詳情	註冊成立地點	本集團所佔 擁有權百分比
建聯	每股面值港幣0.10元之普通股	百慕達	29.10

建聯為一間投資控股公司，其附屬公司從事工業產品製造及銷售及承建建築相關之業務，以及上蓋建築及地基打樁工程。

建聯財務報表之財政年度年結日為十二月三十一日。綜合財務報表已就建聯與本集團成員公司於一月一日至三月三十一日之間進行之重大交易作出調整。

本集團透過本公司一間全資附屬公司持有建聯之股權。

## 20. 於聯營公司之投資 (續)

摘錄自建聯最近期刊發之綜合財務報表之財務資料，概要如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產總值	<b>1,324,048</b>	1,135,672
負債總值	<b>(835,655)</b>	(677,602)
收入	<b>1,990,214</b>	2,106,488
年內溢利	<b>23,662</b>	77,350

## 21. 於共同控制實體之投資

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
所佔之資產淨值	<b>3,491</b>	3,297

計入流動資產之應收共同控制實體之款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。該等應收共同控制實體之款項之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 21. 於共同控制實體之投資 (續)

主要共同控制實體之詳情如下：

公司名稱	已發行股本詳情	成立地點	應佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利分配	
Hunnewell Limited	普通股股本 港幣1,000,000元	香港	27.27	27.27	27.27	物業發展
冠信有限公司	普通股股本 港幣10,000元	香港	27.27	27.27	27.27	物業發展
Two City Hall Place Limited <sup>#</sup>	普通股股本 加幣100元	加拿大	27.27	27.27	27.27	物業發展

<sup>#</sup> 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所環球網絡之其他成員公司審核。

以上所有於共同控制實體之投資由本集團間接持有。

上表包括董事認為對本年度業績有重大影響或佔本集團資產淨值重大部份之本集團共同控制實體。董事會認為提供其他共同控制實體之詳情將使本文過於冗長。

## 21. 於共同控制實體之投資 (續)

本集團共同控制實體之財務資料概要呈列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
所佔共同控制實體資產及負債：		
非流動資產總值	6,144	5,833
流動資產總值	582	348
流動負債總值	<u>(3,235)</u>	<u>(2,884)</u>
資產淨值	<u><u>3,491</u></u>	<u><u>3,297</u></u>
所佔共同控制實體業績：		
收入總額	263	169
開支總額	<u>(69)</u>	<u>(642)</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>194</u></u>	<u><u>(473)</u></u>

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 22. 遞延稅項

本年度內，遞延稅項資產／(負債)之變動如下：

#### 本集團

	相關項目 之折舊撥備		稅項虧損	其他	合計
	差額	重估投資物業			
	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	(1,254)	(233,726)	577	2,297	(232,106)
收購資產及負債 (附註38(a))	-	-	-	(5,586)	(5,586)
年內於收益表扣除之遞延 稅項 (附註10)	(61)	(52,970)	-	-	(53,031)
於二零一零年三月三十一日					
之遞延稅項負債淨額	(1,315)	(286,696)	577	(3,289)	(290,723)
收購附屬公司 (附註37)	-	(29,473)	-	-	(29,473)
年內於收益表扣除之遞延 稅項 (附註10)	(16)	(122,874)	-	-	(122,890)
匯兌調整	-	(4,844)	-	-	(4,844)
於二零一一年三月三十一日					
之遞延稅項負債淨額	<b>(1,331)</b>	<b>(443,887)</b>	<b>577</b>	<b>(3,289)</b>	<b>(447,930)</b>

就財務狀況表呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為本集團就財務報表而提供之遞延稅項結餘分析：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	117	109
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨值	<b>(448,047)</b>	<b>(290,832)</b>
	<b>(447,930)</b>	<b>(290,723)</b>

## 22. 遞延稅項 (續)

於報告期末，本集團之未確認可扣稅暫時差額為港幣208,000元(二零一零年：港幣220,000元)，於香港及中國大陸產生之未確認稅項虧損分別為港幣1,162,210,000元(二零一零年：港幣1,114,597,000元)及港幣20,039,000元(二零一零年：港幣10,680,000元)，而本公司於香港產生之稅項虧損為港幣53,981,000元(二零一零年：港幣49,385,000元)。在香港產生之稅項虧損可用作抵銷該等公司之未來應課稅溢利，而在中國大陸產生之稅項虧損將於一至五年內屆滿，可供抵銷未來之溢利。並未就有關虧損確認遞延稅項資產，乃因遞延稅項資產來自於一段時間一直錄得虧損之公司，而且該等附屬公司不被認為會出現可動用之稅務虧損之應課稅溢利。

於二零一一年三月三十一日，本集團並無就於中國大陸及加拿大成立的附屬公司之未匯出盈利產生之應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見將來分配有關盈利。於二零一一年三月三十一日，有關於中國大陸及加拿大附屬公司之投資而出現未確認遞延稅項負債之暫時差異總額合共港幣227,109,000元(二零一零年：港幣188,334,000元)，而扣除非控股權益後之金額為港幣198,934,000元(二零一零年：港幣164,650,000元)。

本公司派付予股東之股息概無附有所得稅影響。

本公司並無重大之未經確認遞延稅項負債(二零一零年：無)。

## 23. 應收借款

應收借款為無抵押、按年利率5厘計息及須於二零零九年一月一日至二零一三年十二月三十一日分60個月償還。該賬面值與其公平值相若。

## 24. 存貨

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
原料	2,827	2,438
在製品	8,687	6,074
製成品	131	721
	<u>11,645</u>	<u>9,233</u>

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 25. 待出售發展中物業及待出售物業

	本集團		
	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
待出售已完成物業	77,190	148,273	57,425
待出售發展中物業	<u>1,734,486</u>	<u>1,424,450</u>	<u>1,380,600</u>
	<u>1,811,676</u>	<u>1,572,723</u>	<u>1,438,025</u>
待出售發展中物業			
— 預期可於以下期間變現			
— 一年內	304,942	—	476,183
— 一年後	664,717	333,876	187,716
— 仍待建造而預期可於一年後變現	<u>764,827</u>	<u>1,090,574</u>	<u>716,701</u>
	<u>1,734,486</u>	<u>1,424,450</u>	<u>1,380,600</u>

待出售物業包括本年度內截至物業發展完成前已產生及撥作資本之利息支出港幣10,041,000元(二零一零年：港幣9,368,000元)。

本集團於報告期末已抵押賬面總值為港幣263,045,000元(二零一零年：港幣535,827,000元)之若干待出售發展中物業及待出售物業以獲取本集團之銀行信貸，進一步詳情載於財務報表附註32(a)(ii)。

## 25. 待出售發展中物業及待出售物業 (續)

本集團所涉及風險在於，有關位於中國之待出售發展中物業（於報告期末之賬面值為港幣384,744,000元）之若干土地，可能會因為不符合需於以往年度完成土地上的建造工程之規定而被中國相關政府當局收回。董事認為，國土管理局在不付賠償下收回物業之機會甚微，因為本集團已於過往年度全數支付地價，並已獲得相關政府當局批准修改和申請延長數項建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，並經已開始在土地上進行建築工程。

位於中國一幅無產權負擔的發展地盤之其中一部份面積為24,067平方米的土地使用權，於其中一名前擁有土地權益人士採取法律行動後被中國法院頒令凍結，涉及價值相等於約港幣65,000,000元。就此方面所取得之書面法律意見認為，上述前擁有權益人士提出的指控並無法律根據，故並無效力。基於該法律意見，董事相信該凍結令對項目之發展並無任何重大影響。

待出售發展中物業及待出售物業之詳情如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
中期租賃：			
香港	4,437	4,037	56,681
中國大陸	269,885	240,992	229,980
長期租賃：			
中國大陸	1,537,354	1,327,694	1,150,139
加拿大	—	—	1,225
	<u>1,811,676</u>	<u>1,572,723</u>	<u>1,438,025</u>

本集團待出售發展中物業及待出售物業之進一步資料載列於第145頁至第148頁之「物業之詳細資料」內。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 26. 按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資

	本集團		本公司	
	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
於香港上市之股本投資，按市值	<u>51,061</u>	<u>57,361</u>	<u>50,591</u>	<u>57,026</u>

股本投資於二零一零年及二零一一年三月三十一日分類為持作買賣投資。

上述上市股本投資之公平值乃按聯交所所報之買入價而釐定。

於二零一一年三月三十一日，本集團於報告期末已抵押賬面值為港幣50,591,000元（二零一零年：港幣57,026,000元）之若干上市股本投資以獲取本集團銀行借貸，進一步詳情載於財務報表附註32(a)(v)。

本集團之短期投資於本財務報表批准日期之市值約為港幣57,282,000元。

### 27. 應收貿易賬款及票據

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收貿易賬款及票據	26,058	41,171
減值	<u>(1,181)</u>	<u>(1,294)</u>
	<u>24,877</u>	<u>39,877</u>

除新客戶通常須預付款項外，本集團與成衣業務之客戶間之貿易條款一般以信貸形式進行。信貸期一般為一個月，主要客戶則可延長至最多四個月。每位客戶均有信貸上限。租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。本集團致力維持對未償還應收賬款之嚴格管理，並設有信貸管理部以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審閱逾期債項。鑒於上述措施以及本集團之應收貿易賬款及票據分散於大量不同客戶，故並無重大之高度集中信貸風險。應收貿易賬款及票據為免息。

## 27. 應收貿易賬款及票據 (續)

於報告期末，應收貿易賬款及票據按發票／合約日期並扣除減值之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30天內	5,447	21,676
31至60天	4,723	6,426
61至90天	14,506	3,247
超過90天	201	8,528
	<u>24,877</u>	<u>39,877</u>

應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年初	1,294	1,794
已確認之減值虧損 (附註7)	22	7
不能收取之撇銷款項	(130)	(415)
撥回之減值虧損 (附註7)	(5)	(92)
年末	<u>1,181</u>	<u>1,294</u>

上述應收貿易賬款之減值撥備包括賬面值為港幣1,181,000元 (二零一零年：港幣1,294,000元) 之個別已減值貿易賬款之撥備港幣1,181,000元 (二零一零年：港幣1,294,000元)。個別已減值之應收貿易賬款與處於財務困境之客戶有關，而預期不可能收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 27. 應收貿易賬款及票據 (續)

不視為減值之應收貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
未逾期亦無減值	20,706	19,669
逾期少於30天	2,391	19,252
逾期30天至90天	1,587	941
逾期超過90天	193	15
	<u>24,877</u>	<u>39,877</u>

未逾期亦無減值之應收款項來自多名不同之客戶，該等客戶最近並無拖欠記錄。

已逾期但無減值之應收款項來自若干於本集團擁有良好付款記錄之獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事相信，由於信貸質素並無重大變化，加上有關結餘仍被視為可悉數收回，故無必要就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品及信貸增級工具。

於報告期末，本公司並無應收貿易賬款（二零一零年：無）。

### 28. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	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
預付款項	44,946	11,994	40	57
按金	14,595	23,424	—	—
其他應收款項	36,098	26,253	123	1,024
減值	(10,920)	(10,920)	—	—
	<u>84,719</u>	<u>50,751</u>	<u>163</u>	<u>1,081</u>

概無按金已逾期或已減值。減值撥備與其他應收款項有關。

## 28. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

上述其他應收款項之減值撥備包括賬面值為港幣10,920,000元(二零一零年：港幣10,920,000元)之一項已減值的其他應收款項之撥備港幣10,920,000元(二零一零年：港幣10,920,000元)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。

未逾期亦無減值之其他應收款項餘額來自最近並無拖欠記錄之大量獨立方。

## 29. 現金及現金等值及已抵押存款

	本集團		本公司	
	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
現金及銀行結餘	820,964	578,636	9,151	12,517
定期存款	305,086	197,564	—	80,000
	<b>1,126,050</b>	776,200	<b>9,151</b>	92,517
減：已抵押定期存款 有關一項短期銀行貸款之 已抵押存款(附註32(a)(vi))	(96,974)	(91,200)	—	—
現金及現金等值	<b>1,029,076</b>	685,000	<b>9,151</b>	92,517

於報告期末，本集團以人民幣計算之現金及銀行結餘(包括定期存款)為港幣636,678,000元(二零一零年：港幣432,539,000元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金存款根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款存期少於六個月，而存期則視乎本集團之即時現金需要，及按有關之短期定期存款利率計息。銀行結餘及定期存款乃存放於無近期拖欠記錄且具信譽之銀行。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 30. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括港幣23,704,000元(二零一零年：港幣39,294,000元)之應付貿易賬款。於報告期末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30天內	17,498	33,369
31至60天	5,318	4,808
61至90天	75	449
超過90天	813	668
	<u>23,704</u>	<u>39,294</u>

應付貿易賬款為免息，一般於30天至60天期內結付。

於報告期末，本公司並無任何應付貿易賬款(二零一零年：無)。

### 31. 與直接控股公司及關連公司之結餘

與直接控股公司及關連公司之結餘為無抵押，免息及無固定還款期。

32. 計息銀行及其他貸款

本集團

	二零一一年三月三十一日			二零一零年三月三十一日			二零零九年四月一日		
	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元
(重列)									
流動									
銀行貸款－無抵押	2.1	二零一一年	82,000	1.8 - 2.1	二零一一年 或按要求	38,000	1.2	二零零九年	56,000
銀行貸款－已抵押	1.0 - 6.5	二零一一年 至二零一二年 或按要求	739,802	0.8 - 5.0	二零一零年 至二零一一年 或按要求	386,655	1.0 - 5.4	二零零九年 至二零一零年 或按要求	488,591
			821,802			424,655			544,591
可換股債券 (附註34)	10.4	二零一一年	108,355			-			-
			930,157			424,655			544,591
非流動									
銀行貸款－無抵押	2.1	二零一三年	220,000	2.1	二零一一年 至二零一三年	202,000	1.2	二零一零年	210,000
銀行貸款－已抵押	1.6 - 6.5	二零一二年 至二零二零年	1,321,687	0.8 - 5.8	二零一一年 至二零一五年	1,313,409	1.0 - 5.4	二零一零年 至二零一二年	639,727
			1,541,687			1,515,409			849,727
可換股債券 (附註34)			-	10.4	二零一一年	100,900	10.4	二零一一年	299,475
			1,541,687			1,616,309			1,149,202
			2,471,844			2,040,964			1,693,793

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 32. 計息銀行及其他貸款 (續)

本公司

	二零一一年			二零一零年		
	實際利率	到期年份	港幣千元	實際利率	到期年份	港幣千元
	(百分比)			(百分比)		
流動						
銀行貸款－已抵押	1.48 – 1.71	二零一一年	<u>72,000</u>	1.38 – 1.74	二零一零年	<u>211,000</u>

	本集團		本公司	
	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

分析為：

銀行貸款之還款期：

一年內或按要求	821,802	424,655	72,000	211,000
第二年	450,313	543,000	–	–
第三年至第五年 (首尾兩年包括在內)	1,068,680	972,409	–	–
五年後	22,694	–	–	–
	<u>2,363,489</u>	<u>1,940,064</u>	<u>72,000</u>	<u>211,000</u>

其他貸款之還款期：

一年內	108,355	–	–	–
第二年	–	100,900	–	–
	<u>2,471,844</u>	<u>2,040,964</u>	<u>72,000</u>	<u>211,000</u>

## 32. 計息銀行及其他貸款 (續)

附註：

- (a) 若干本集團之銀行貸款抵押如下：
- (i) 以於報告期末賬面總值港幣4,699,235,000元(二零一零年：港幣2,882,509,000元)之本集團若干投資物業之按揭作為抵押；
  - (ii) 以於報告期末賬面總值港幣263,045,000元(二零一零年：港幣535,827,000元)之本集團若干待出售發展中物業及待出售物業之按揭作為抵押；
  - (iii) 以本集團若干附屬公司之股份作為抵押；
  - (iv) 以轉讓本集團若干投資物業之租賃租金收入作為抵押；
  - (v) 以賬面值為港幣50,591,000元(二零一零年：港幣57,026,000元)之按公平值列賬並在損益表內處理之本集團若干上市股本投資作為抵押；及
  - (vi) 以本集團金額為港幣96,974,000元(二零一零年：港幣91,200,000元)之若干定期存款作為抵押。
  - (vii) 以於報告期末賬面總值約港幣37,861,000元(二零一零年：無)之本集團若干租賃土地及樓宇作為抵押。
- (b) 除相等於港幣400,969,000元(二零一零年：港幣386,364,000元)以人民幣計算之若干銀行貸款外，於報告期末所有銀行借款均以港幣計算。

誠如財務報表附註2.2(c)及46所詳述，由於本年度採納香港詮釋第5號，本集團包含可隨時要求償還條款之計息銀行貸款港幣211,000,000元(二零一零年：無)已重新歸類為流動負債。就上述分析而言，該等貸款計入流動計息銀行及其他貸款，並分析為須於一年內或按要求償還之銀行貸款。

根據貸款之還款期限，須就貸款償還之金額為：於第一年內或按要求為港幣610,802,000元(二零一零年：港幣424,655,000元)；於第二年內為港幣460,313,000元(二零一零年：港幣543,000,000元)；於第三年至第五年內(包括首尾兩年)為港幣1,101,680,000元(二零一零年：港幣972,409,000元)；以及於第五年以後為港幣190,694,000元(二零一零年：無)。

本集團及本公司所有銀行貸款均按浮動利率計息。

本集團及本公司之流動及非流動銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 33. 應付承付票據款項

應付承付票據款項為無抵押、免息及已於二零一一年一月四日到期時全數償還。應付承付票據款項於二零一零年三月三十一日之公平值為港幣18,879,000元。

### 34. 可換股債券

於二零零六年六月二十七日，漢國之全資附屬公司按面值發行本金總額為港幣280,000,000元於二零一一年六月到期之可換股債券。債券由漢國擔保，按年利率3.5%計息，並每半年支付一次。債券持有人有權於二零零六年七月二十七日或之後直至二零一一年六月二十七日前第七個營業日（包括該日），隨時將債券兌換為漢國每股面值港幣1.00元之股份，初步兌換價為每股港幣4.00元（可於若干情況下調整）。債券之兌換價於二零零八年十月三日由每股港幣4.00元調整至每股港幣3.90元，並由二零零九年十月六日起由每股港幣3.90元調整至港幣3.80元。債券之兌換價由二零一零年九月二十日起由每股港幣3.80元進一步調整至每股港幣3.75元。任何無兌換之債券將於二零一一年六月二十七日到期時按其本金額之124.5481%贖回。當債券發行時，類似但無兌換權之債券之當時市場利率較債券發行時之利率為高。

於發行日，債券負債部份之公平值以類似但無兌換權之債券之相同市場利率估計。剩餘金額撥歸為權益部份，並列入股東權益之中。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，漢國按總代價港幣192,000,000元，透過場外購買購回本金總額為港幣192,000,000元之部份債券。購回之債券已被註銷。本集團基於獨立專業合資格估值師行仲量聯行西門有限公司所作估值，並使用類似但無兌換權之債券之相同市場利率以釐定負債部份之公平值，而得出之公平值高於購回代價。因此，全部購回代價港幣192,000,000元已分配至負債部份，而並無剩餘金額分配至購回債券之權益部份。購回債券之賬面值港幣211,199,000元與購回代價港幣192,000,000元之間差額，即港幣19,199,000元，已計入上年度之收益表。於購回後，有關購回債券之權益部份之金額港幣9,256,000元已於截至二零一零年三月三十一日止年度轉撥至保留溢利。

於二零一一年三月三十一日，總額港幣88,000,000元之債券仍未兌換。於全數兌換時，並經調整兌換價後，債券可兌換為23,466,666股漢國普通股。

### 34. 可換股債券 (續)

於報告期末後，債券之未兌換本金額港幣88,000,000元，已於二零一一年六月二十七日到期時連同贖回溢價獲全數贖回。贖回總金額為港幣109,602,000元。

債券之負債及權益部份之變動如下：

#### 本集團

	二零一一年		合計 港幣千元
	債券之 負債部份 港幣千元	債券之 權益部份 港幣千元	
於二零一零年四月一日	100,900	5,344	106,244
利息開支	10,535	—	10,535
已付利息	(3,080)	—	(3,080)
於二零一一年三月三十一日	<b>108,355</b>	<b>5,344</b>	<b>113,699</b>
	二零一零年		合計 港幣千元
	債券之 負債部份 港幣千元	債券之 權益部份 港幣千元	
於二零零九年四月一日	299,475	14,600	314,075
利息開支	20,968	—	20,968
已付利息	(8,344)	—	(8,344)
購回債券	(211,199)	—	(211,199)
轉撥至保留溢利	—	(9,256)	(9,256)
於二零一零年三月三十一日	<b>100,900</b>	<b>5,344</b>	<b>106,244</b>

債券之實際年利率為10.4%。債券之負債部份之公平值乃採用同類可換股債券之相同市場利率估計。於報告期末，本集團之可換股債券之公平值約為港幣110,000,000元（二零一零年：港幣103,000,000元）。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 35. 股本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
法定股本：		
1,000,000,000股每股面值港幣0.25元之普通股	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
已發行及繳足股本：		
551,368,153股每股面值港幣0.25元之普通股	<u>137,842</u>	<u>137,842</u>

### 36. 儲備

#### (a) 本集團

本集團本年度及以往年度之儲備數額及其變動，已載列於財務報表之綜合權益變動表內。

#### (b) 本公司

	附註	股份溢價賬 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元
二零零九年四月一日之結餘		267,569	419,999	687,568
年內全面收益總額	11	—	74,087	74,087
二零一零年建議之末期股息	12	—	(27,568)	(27,568)
二零一零年三月三十一日 及二零一零年四月一日		267,569	466,518	734,087
年內全面收益總額	11	—	80,578	80,578
二零一一年建議之末期股息	12	—	(27,568)	(27,568)
二零一一年三月三十一日		<u>267,569</u>	<u>519,528</u>	<u>787,097</u>

## 37. 業務合併

於二零一零年四月二十一日，本集團向Enhancement Investment Limited (「Enhancement」) 收購Guru Star Investments Limited (連同其附屬公司合稱「Guru Star集團」) 之100%權益。Guru Star集團從事物業投資。該收購是本集團擴大中國租金收入基礎的策略之一部份。收購之代價乃以現金港幣144,211,000元支付，其中港幣14,421,000元已於二零一零年三月八日支付，而餘額港幣129,790,000元已於二零一零年四月二十一日支付。

Guru Star集團於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	於收購時 確認之公平值 港幣千元
所購入資產淨值：		
物業、廠房及設備	14	55
投資物業	17	210,227
預付款項、按金及其他應收款項		246
現金及現金等值		11,562
應付貿易賬款及應計負債		(3,570)
計息銀行貸款		(43,590)
遞延稅項負債	22	(29,473)
股東貸款		(43,126)
		<u>102,331</u>
按公平值列賬之可識別資產淨值總額		102,331
在綜合收益表內的其他收入及收益中確認之議價收購之收益	7	(1,246)
轉讓股東貸款		43,126
		<u>144,211</u>

於收購日期之其他應收款項之公平值為港幣213,000元。其他應收款項之合約總值為港幣213,000元，其中並無預計不可收回之款項。

本集團因該收購而產生交易成本港幣236,000元。該等交易成本經已支銷，並計入綜合收益表內之行政開支。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 37. 業務合併 (續)

有關收購附屬公司之現金流量分析如下：

	港幣千元
現金代價	(144,211)
購入之現金及銀行結餘	<u>11,562</u>
計入投資活動所產生現金流量之現金及現金等值之流出淨額	(132,649)
計入經營活動所產生現金流量之收購交易成本	<u>(236)</u>
	<u><u>(132,885)</u></u>

自收購後，Guru Star集團於截至二零一一年三月三十一日止年度內對本集團營業額及綜合溢利之貢獻分別為港幣8,771,000元及港幣2,708,000元。

倘上述業務合併於年初發生，本集團之年內收入及溢利分別為港幣355,969,000元及港幣475,898,000元。

### 38. 綜合現金流量表附註

- (a) 截至二零一零年三月三十一日止年度，漢國一間全資附屬公司向MSR Asia Acquisition VII, Inc. (作為賣方) 收購在中國之待出售發展中物業及相關資產及負債。該收購乃透過購入Floralmist Holdings Ltd. (「Floralmist」) 及其附屬公司 (「Floralmist集團」) 餘下50%股本權益之方式進行，而自此Floralmist成為本集團之附屬公司。

由於Floralmist集團於收購日期前並無進行任何重大業務交易，因此上述收購交易當作購買資產及負債入賬而非作為業務合併入賬。該收購所產生之現金及現金等值流出淨額在綜合現金流量表中反映，作為所購入個別資產及負債之現金流量變動之一部份。

## 38. 綜合現金流量表附註 (續)

(a) 收購Floralmist集團所購入之資產淨值如下：

	港幣千元
所購入資產淨值：	
物業、廠房及設備	447
待出售發展中物業及待出售物業	332,170
預付款項、按金及其他應收款項	5
現金及銀行結餘	415
應付貿易賬款及應計負債	(272)
遞延稅項負債	(5,586)
應付關連公司之款項	(37,817)
應付股東之款項	(179,244)
	<u>110,118</u>
於一間共同控制實體之投資	(27,247)
轉讓股東貸款	89,622
	<u>172,493</u>
	港幣千元

以下列方式支付：

現金	<u>172,493</u>
----	----------------

有關上述收購之現金及現金等值之流出淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	172,493
購入之現金及銀行結餘	(415)
	<u>172,078</u>

(b) 主要非現金交易

於上年度，增購若干待出售發展中物業之代價港幣36,281,000元於報告期末仍未支付而記錄為應計負債。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 39. 或然負債

於二零一一年三月三十一日，本集團就本集團物業之買家獲銀行授予的房屋貸款，向銀行作出港幣306,671,000元（二零一零年：港幣251,634,000元）之擔保，擔保期由買家獲貸款日起至買家獲發物業房產證為止。

該擔保之公平值並不重大，而董事認為，一旦買家拖欠還款，相關物業之可變現淨值將足以償還尚欠之按揭本金連同應計利息及罰款，因此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在財務報表中就有關擔保作出撥備。

### 40. 資產抵押

本集團之銀行貸款以本集團之資產作抵押，有關詳情載於財務報表附註32。

### 41. 經營租賃協議

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃協議出租其投資物業，商議租賃年期由一至二十二年。租賃條款一般亦規定租客須支付保證金及按當時市況定期調整租金。

於二零一一年三月三十一日，本集團根據與其租客訂立之不可撤回經營租賃而將應收取之最低租金總額之年期如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年以內	60,290	32,656
第二年至第五年（首尾兩年包括在內）	161,035	102,350
五年後	433,934	419,040
	<u>655,259</u>	<u>554,046</u>

本集團若干銀行貸款以轉讓本集團租賃之租金收入作為抵押，詳情載於附註32(a)(iv)。

於報告期末，本公司並無作為出租人訂立經營租賃協議（二零一零年：無）。

## 41. 經營租賃協議 (續)

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃協議承租其物業及辦公室設備。該等物業及辦公室設備之租賃年期商議為一至五年。

於二零一一年三月三十一日，本集團及本公司根據不可撤回經營租賃而將應付之最低租金總額之年期如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年以內	11,932	17,246
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	8,987	12,333
	<b>20,919</b>	<b>29,579</b>

本公司於報告期末概無任何經營租賃承擔(二零一零年：無)。

## 42. 資本承擔

除上文附註41(b)所述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
已訂約，但未撥備：		
物業發展開支	524,445	44,616
收購附屬公司	—	129,790
	<b>524,445</b>	<b>174,406</b>

本公司於報告期末並無任何重大資本承擔(二零一零年：無)。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 43. 關連人士交易

- (a) 除財務報表其他地方所披露之交易外，本集團於本年度內曾與關連人士進行下列重大交易：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已收一間聯營公司之管理費	(i)	3,000	3,000
已付一間由本公司董事擔任顧問 之公司之法律及專業費用	(ii)	58	217
應收一間聯營公司之承付票據款項 之利息收入	(iii)	1,482	2,405
已收一間關連公司之租金收入	(iv)	1,811	—

附註：

- (i) 管理費乃向建聯收取，其計算基準為提供服務人員之投入時間。本公司董事王世榮先生為建聯之董事，並實益擁有其權益。馮文起先生為本公司及建聯之董事。
- (ii) 該法律及專業費用乃根據雙方訂立之協議收取。
- (iii) 該利息收入乃就承付票據按5%之年利率向建聯收取。
- (iv) 已收取之租金收入乃根據一間附屬公司與該關連公司（其中一名董事為該兩間公司之共同董事）訂立租賃協議當時之公開市場租值釐定。

## 43. 關連人士交易 (續)

(b) 於二零一零年三月八日，漢國之全資附屬公司匯聯有限公司(作為買方)與 Enhancement (作為賣方) 訂立買賣協議，以現金總代價港幣144,211,000元收購Guru Star Investments Limited全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團(「收購事項」)。由於Enhancement為王世榮(本公司之主席兼主要股東)所控制之公司，根據上市規則，收購事項構成本公司之主要及關連交易。收購事項已於二零一零年四月二十一日完成。此交易之進一步詳情載於財務報表附註37。

### (c) 與有關連人士之未償還結餘

誠如財務狀況表所披露，於報告期末，本集團及本公司與其附屬公司、聯營公司、共同控制實體、一間關連公司及直接控股公司乃有未付清之結餘。與附屬公司、聯營公司、共同控制實體、一間關連公司及直接控股公司之結餘之條款詳情已分別載於財務報表附註19、20、21及31。

### (d) 本集團主要管理人員之補償

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
短期僱員福利	18,614	19,861
退休福利	134	259
	<b>18,748</b>	<b>20,120</b>

董事及本集團主要管理人員之酬金之進一步詳情分別載於財務報表附註8及9。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 44. 金融工具分類分析

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

二零一一年	本集團		
	按公平值 列賬並 在損益表內 處理之 金融資產 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	合計 港幣千元
金融資產			
應收貸款	—	1,608	1,608
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	51,061	—	51,061
應收貿易賬款及票據	—	24,877	24,877
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產 (附註28)	—	39,773	39,773
應收一間關連公司之款項	—	396	396
應收共同控制實體之款項	—	31	31
已抵押存款	—	96,974	96,974
現金及現金等值	—	1,029,076	1,029,076
	<b>51,061</b>	<b>1,192,735</b>	<b>1,243,796</b>

二零一一年	按已攤銷成本 列賬之金融負債 港幣千元
金融負債	
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債	102,469
計入客戶按金之金融負債	16,414
可換股債券	108,355
計息銀行貸款	2,363,489
	<b>2,590,727</b>

44. 金融工具分類分析 (續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零一零年	本集團		
	按公平值 列賬並 在損益表內 處理之 金融資產 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	合計 港幣千元
金融資產			
應收一間聯營公司之承付票據款項	—	40,518	40,518
應收貸款	—	2,466	2,466
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	57,361	—	57,361
應收貿易賬款及票據	—	39,877	39,877
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產 (附註28)	—	38,757	38,757
應收一間關連公司之款項	—	359	359
應收共同控制實體之款項	—	25	25
已抵押存款	—	91,200	91,200
現金及現金等值	—	685,000	685,000
	<u>57,361</u>	<u>898,202</u>	<u>955,563</u>

二零一零年	按已攤銷成本 列賬之金融負債 港幣千元
金融負債	
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債	177,527
計入客戶按金之金融負債	6,373
應付直接控股公司之款項	40,000
應付承付票據款項	20,000
可換股債券	100,900
計息銀行貸款	<u>1,940,064</u>
	<u>2,284,864</u>

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 44. 金融工具分類分析 (續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零一一年	本公司		
金融資產	按公平值 列賬並 在損益表內 處理之 金融資產 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	合計 港幣千元
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	50,591	—	50,591
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產 (附註28)	—	123	123
應收附屬公司之款項	—	62,805	62,805
現金及現金等值	—	9,151	9,151
	<u>50,591</u>	<u>72,079</u>	<u>122,670</u>
二零一一年			本公司
金融負債		按已攤銷成本 列賬之金融負債 港幣千元	
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債			1,087
計息銀行貸款			<u>72,000</u>
			<u>73,087</u>

44. 金融工具分類分析 (續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零一零年	本公司		
	按公平值 列賬並 在損益表內 處理之 金融資產 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	合計 港幣千元
金融資產			
應收一間聯營公司之承付票據款項	—	40,518	40,518
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資 計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產 (附註28)	57,026	—	57,026
應收附屬公司之款項	—	69,780	69,780
現金及現金等值	—	92,517	92,517
	<u>57,026</u>	<u>203,839</u>	<u>260,865</u>
二零一零年			本公司
金融負債			按已攤銷成本 列賬之金融負債 港幣千元
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債			1,140
應付直接控股公司之款項			40,000
應付一間附屬公司之款項			10,000
計息銀行貸款			<u>211,000</u>
			<u>262,140</u>

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 45. 公平值及公平值層級

本集團及本公司之金融工具之賬面值及公平值如下：

#### 本集團

	賬面值		公平值	
	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
<b>金融資產</b>				
應收一間聯營公司 之承付票據款項	–	40,518	–	40,518
應收貸款	<b>1,608</b>	2,466	<b>1,608</b>	2,466
按公平值列賬並在損益表內				
處理之股本投資	<b>51,061</b>	57,361	<b>51,061</b>	57,361
應收貿易賬款及票據	<b>24,877</b>	39,877	<b>24,877</b>	39,877
計入預付款項、按金及其他				
應收款項之金融資產	<b>39,773</b>	38,757	<b>39,773</b>	38,757
應收一間關連公司之款項	<b>396</b>	359	<b>396</b>	359
應收共同控制實體之款項	<b>31</b>	25	<b>31</b>	25
已抵押存款	<b>96,974</b>	91,200	<b>96,974</b>	91,200
現金及現金等值	<b>1,029,076</b>	685,000	<b>1,029,076</b>	685,000
	<b>1,243,796</b>	955,563	<b>1,243,796</b>	955,563
<b>金融負債</b>				
計入應付貿易賬款及應計負債 之金融負債	<b>102,469</b>	177,527	<b>102,469</b>	177,527
計入客戶按金之金融負債	<b>16,414</b>	6,373	<b>16,414</b>	6,373
應付直接控股公司之款項	–	40,000	–	40,000
應付承付票據款項	–	20,000	–	18,879
可換股債券	<b>108,355</b>	100,900	<b>109,615</b>	102,878
計息銀行貸款	<b>2,363,489</b>	1,940,064	<b>2,363,489</b>	1,940,064
	<b>2,590,727</b>	2,284,864	<b>2,591,987</b>	2,285,721

45. 公平值及公平值層級 (續)

本公司

	賬面值		公平值	
	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
<b>金融資產</b>				
應收一間聯營公司				
之承付票據款項	–	40,518	–	40,518
按公平值列賬並在損益表內				
處理之股本投資	50,591	57,026	50,591	57,026
計入預付款項、按金及其他				
應收款項之金融資產	123	1,024	123	1,024
應收附屬公司之款項	62,805	69,780	62,805	69,780
現金及現金等值	9,151	92,517	9,151	92,517
	<b>122,670</b>	<b>260,865</b>	<b>122,670</b>	<b>260,865</b>
<b>金融負債</b>				
計入應付貿易賬款及應計負債				
之金融負債	1,087	1,140	1,087	1,140
應付直接控股公司之款項	–	40,000	–	40,000
應付一間附屬公司之款項	–	10,000	–	10,000
計息銀行貸款	72,000	211,000	72,000	211,000
	<b>73,087</b>	<b>262,140</b>	<b>73,087</b>	<b>262,140</b>

金融資產及負債之公平值以該工具按交易雙方自願進行之現行交易（並非被迫或清盤銷售）之情況下之交易金額入賬。估計公平值時乃使用下列方法及假設：

上市股本投資之公平值乃根據市場報價釐定。

現金及現金等值、已抵押存款、應收貿易賬款及票據、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入客戶按金、應付貿易賬款及應計負債之金融負債，以及與附屬公司、共同控制實體、一間關連公司及直接控股公司之結餘均與其賬面值相若，主要因為該等工具均於短期內到期。

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 45. 公平值及公平值層級 (續)

應收貸款、應收一間聯營公司之承付票據款項、計息銀行貸款及應付承付票據款項之公平值，乃使用具類似條款、信貸風險及餘下還款期限之工具現時之折現率將預計未來現金流量折現而計算。可換股債券負債部份之公平值乃使用類似可換股債券之相等市場利率而作估計。

#### 公平值層級

本集團及本公司使用以下層級，以釐定及披露金融資產之公平值：

第一級別：公平值計量乃基於同類資產或負債於活躍市場中之報價（未經調整）。

第二級別：公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之所有輸入值均可直接或間接地被觀察之估值技巧。

第三級別：公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之任何輸入值並非源自可觀察市場數據（不可觀察輸入值）之估值技巧。

於二零一一年及二零一零年三月三十一日，本集團及本公司所持有按公平值計量之金融工具包括按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資，均分類為第一級別。

於本年度，第一級別與第二級別之間並無公平值計量之轉撥，亦無公平值計量轉入或轉出第三級別（二零一零年：無）。

本集團及本公司於二零一一年三月三十一日並無任何按公平值計算之金融負債（二零一零年：無）。

### 46. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收一間聯營公司之承付票據款項、按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資、應收共同控制實體之款項、其他應收款項、已抵押存款、現金及現金等值、其他應付款項、客戶按金、應付直接控股公司之款項、應付承付票據款項、可換股債券及計息銀行借貸。該等金融工具之主要目的是為本集團營運籌集資金。本集團有多項其他金融資產及金融負債（例如應收貿易賬款及票據及應付貿易賬款）從營運中直接產生。

## 46. 財務風險管理目標及政策 (續)

本集團之財務工具面對之主要風險為外匯風險、股本價格風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。管理層已審議並同意管理此等風險之政策，政策之概要如下。

### 外匯風險

本集團若干附屬公司之貨幣資產及交易主要以人民幣、歐元及加幣計算，本集團因而面對外匯風險。本集團現時並無特定對沖工具以對沖其外幣風險。本集團之策略為監察外匯風險及於有需要時利用適當對沖工具。本集團之銷售中約**78%** (二零一零年：**87%**) 以外幣列值。

下表顯示於報告期末因加幣、歐元及人民幣匯率之合理可能變動，在所有其他變量均保持不變之情況下，對本集團除稅後溢利及本集團之權益 (因貨幣資產及負債之公平值變動而產生) 之敏感度。

	匯率變動 %	除稅後溢利 及權益之 增加/(減少) 港幣千元
<b>二零一一年</b>		
若港幣兌加幣下降	5	19
若港幣兌加幣上升	5	(19)
若港幣兌歐元下降	5	316
若港幣兌歐元上升	5	(316)
若港幣兌人民幣下降	5	(10,041)
若港幣兌人民幣上升	5	10,041
<b>二零一零年</b>		
若港幣兌加幣下降	5	18
若港幣兌加幣上升	5	(18)
若港幣兌歐元下降	5	333
若港幣兌歐元上升	5	(333)
若港幣兌人民幣下降	5	(249)
若港幣兌人民幣上升	5	249

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 46. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 股本價格風險

股本價格風險指股本指數之水平及個別證券價值變動而導致股本證券公平值下降之風險。於二零一一年三月三十一日，本集團面臨之股本價格風險，來自分類列為交易股本投資(附註26)之個別股本投資。本集團之上市投資於聯交所上市，並於報告期末按市場報價估值。

下表顯示以報告期末賬面值計之股本投資公平值每變動10%，而所有其他可變數不變之情況下所引致之敏感度。

	股本投資 之賬面值 港幣千元	除稅後 溢利增加 港幣千元	股本增加* 港幣千元
二零一一年			
投資上市地：			
香港－持作買賣	51,061	5,106	—
二零一零年			
投資上市地：			
香港－持作買賣	57,361	5,736	—

\* 不包括保留溢利

#### 利率風險

本集團所承擔之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之長期債務承擔有關。本集團貸款之利率及還款期已於財務報表附註32披露。本集團之政策是為其貸款爭取最有利之利率。管理層會監察利率風險及於有需要時考慮對沖重大利率風險。

## 46. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 利率風險 (續)

下表顯示對於合理情況下於報告期末可能出現之利率變動，對本集團除稅後溢利（所有其他變數保持不變）及本集團權益（透過對浮動利率借貸之影響）之敏感度，並已計入撥作物業發展項目資本之利息對敏感度之影響港幣463,000元（二零一零年：港幣597,000元）。

	基點 上升／(下降)	除稅後 溢利及權益之 增加／(減少) 港幣千元
<b>二零一一年</b>		
港幣	100	(15,370)
人民幣	50	(263)
港幣	(100)	15,370
人民幣	(50)	263
<b>二零一零年</b>		
港幣	100	(10,659)
人民幣	50	(784)
港幣	(100)	10,659
人民幣	(50)	784

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 46. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險

本集團僅與已確認及具信譽之第三方進行貿易。本集團之政策訂明所有欲於信貸期進行貿易之客戶須根據信用監證程序。此外，應收賬款一直受監察及本集團之壞賬風險並不重大。

按本集團由其他金融資產因對方違約而產生之信貸風險（包括應收貸款、應收一間聯營公司之承付票據款項、應收共同控制實體及一間關連公司之款項、現金及現金等值、按金及其他應收賬款），而最高風險相等於該等工具之賬面值。本集團因授出財務擔保而涉及信貸風險，進一步詳情在財務報表附註39披露。

由於本集團僅與認可及具信譽之第三方進行貿易，故並未要求提供抵押品。由於本集團之應收貿易賬款之客戶基礎廣泛地分散於各個界別，因此本集團並無顯著集中之信貸風險。

有關本集團因應收貿易賬款及票據引致之信貸風險之進一步量化數據載於財務報表附註27。

#### 流動資金風險

本集團採用週期性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。此工具考慮其金融工具與金融資產（如應收貿易賬款及票據）之到期日以及來自業務之預測現金流量。

本集團之目標乃通過運用計息銀行借貸及其他集資活動，在資金供應之持續性和靈活性兩者之間取得平衡。本集團將貫徹地維持審慎融資政策，確保維持充足現金及信貸額度以應付流動資金所需。根據財務報表載列之貸款之賬面值，於二零一一年三月三十一日，本集團38%之債務（包括計息貸款及可換股債券）將於不足一年內到期（二零一零年：21%）。倘若根據貸款協議所載之到期日計算，本集團29%債務將於一年內到期。

## 46. 財務風險管理目標及政策 (續)

本集團及本公司於報告期末根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下：

### 本集團

	二零一一年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於	一至兩年 港幣千元	兩年以上 港幣千元	
		十二個月 港幣千元			
計入應付貿易賬款及應計負債					
之金融負債	4,691	97,778	—	—	102,469
計入客戶按金之金融負債	16,414	—	—	—	16,414
可換股債券	—	109,602	—	—	109,602
計息銀行貸款	308,000	563,260	488,025	1,132,373	2,491,658
就本集團物業之若干買家獲授 按揭融資而向銀行作出之擔保	306,671	—	—	—	306,671
	<b>635,776</b>	<b>770,640</b>	<b>488,025</b>	<b>1,132,373</b>	<b>3,026,814</b>
	二零一零年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元 (重列)	少於	一至兩年 港幣千元	兩年以上 港幣千元	
		十二個月 港幣千元 (重列)			
計入應付貿易賬款及應計負債					
之金融負債	4,676	172,851	—	—	177,527
計入客戶按金之金融負債	6,373	—	—	—	6,373
應付直接控股公司之款項	40,000	—	—	—	40,000
應付承付票據款項	—	20,000	—	—	20,000
可換股債券	—	—	109,602	—	109,602
計息銀行貸款	250,700	213,159	579,120	1,023,310	2,066,289
就本集團物業之若干買家獲授 按揭融資而向銀行作出之擔保	251,634	—	—	—	251,634
	<b>553,383</b>	<b>406,010</b>	<b>688,722</b>	<b>1,023,310</b>	<b>2,671,425</b>

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 46. 財務風險管理目標及政策 (續)

本集團及本公司於報告期末根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下：(續)

#### 本公司

	二零一一年		總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於三個月 港幣千元	
計入應付貿易賬款及應計負債 之金融負債	1,087	—	1,087
計息銀行貸款	44,000	28,037	72,037
	<b>45,087</b>	<b>28,037</b>	<b>73,124</b>
	二零一零年		總額 港幣千元
	按要求 港幣千元 (重列)	少於三個月 港幣千元 (重列)	
計入應付貿易賬款及應計負債 之金融負債	1,140	—	1,140
應付直接控股公司之款項	40,000	—	40,000
應付附屬公司之款項	10,000	—	10,000
計息銀行貸款	140,000	71,044	211,044
	<b>191,140</b>	<b>71,044</b>	<b>262,184</b>

就計息銀行貸款港幣308,000,000元而言，有關貸款協議包含令銀行有權無條件隨時要求償還貸款之條款，因此就上述到期情況而言，全數金額歸類為「按要求償還」。

儘管有以上條款，董事並不認為該等貸款將於12個月內被要求全數償還，而董事認為該等貸款將會按貸款協議所列之還款期限償還。此評估乃基於：本集團於財務報表批准日期之財務狀況；本集團遵守貸款契諾；並無發生違約事件以及本集團以往均準時按期還款。

根據貸款之條款，於二零一一年三月三十一日之已訂約未折現付款金額之到期情況為：於第一年內為港幣663,883,000元，第二年內為港幣501,089,000元，第二年之後為港幣1,357,832,000元。

## 46. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 資本管理

本集團資本管理之主要目的是確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及提高股東價值。

本集團因應經濟狀況變化管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股份。本集團之若干銀行信貸規限本集團需遵守若干外部施加之資本規定。於二零一一年三月三十一日，並沒有跡象顯示本集團有違反契約。截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度內，有關目標、政策或程序並無變動。

本集團以負債比率監控資本。負債比率為計息債務淨額除以本公司擁有人應佔權益加非控股權益。計息債務淨額包括計息銀行貸款及可換股債券之負債部份減現金及現金等值及已抵押存款。於報告期末，負債比率如下：

### 本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
計息銀行貸款	2,363,489	1,940,064
可換股債券，負債部份	108,355	100,900
減：現金及現金等值及已抵押存款	(1,126,050)	(776,200)
計息貸款淨額	1,345,794	1,264,764
本公司擁有人應佔權益	2,391,343	2,085,407
非控股權益	2,002,129	1,763,389
本公司擁有人應佔權益及非控股權益	4,393,472	3,848,796
負債比率	31%	33%

## 財務報表附註 (續)

二零一一年三月三十一日

### 47. 報告期後事項

於報告期末後，當二零一一年六月到期之3.5厘可換股債券於二零一一年六月二十七日到期時，本集團已全數贖回當中之未贖回本金額港幣88,000,000元連同贖回溢價。贖回總額合共港幣109,602,000元。

### 48. 比較數字

誠如財務報表附註2.2進一步闡釋，由於在本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及主動更改會計政策，財務報表中若干項目及結餘之會計處理方式及呈列已作修訂，以符合新規定。因此，已作出若干以往年度調整，將若干比較數字重新分類及重列以符合本年度之呈列及會計處理方式，並已同時呈列於二零零九年四月一日之財務狀況表。

### 49. 財務報表之批准

財務報表由董事會於二零一一年六月二十八日批准及授權發出。



# 物業之詳細資料

二零一一年三月三十一日

## 第一類 – 持作發展之物業

地點	用途	地盤面積 (平方米/平方呎)	總樓面面積 (平方米/平方呎)	發展進度 (直至二零一一年 六月二十八日)	估計 落成日期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸						
1. 廣東省南海市 大瀝鎮 雅瑤綠洲	低密度 住宅	247,987平方米 (2,668,340平方呎)	272,786平方米 (2,935,177平方呎)	第一期 – 正進行 建築工程	2012	100
2. 廣東省廣州市 天河區東莞莊路 東莞莊	住宅	95,382平方米 (1,026,310平方呎)	265,768平方米 (2,859,663平方呎)	規劃階段	–	75
3. 廣東省廣州市 天河區 廣汕路以西地段 龍洞村 寶翠園	住宅	113,796平方米 (1,224,444平方呎)	228,646平方米 (2,460,230平方呎)	第一期 – 46,305平方米 – 已完成 第二期 – 約46,000平方米 – 正進行內部裝修	2011	60
4. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路45-65號	商業/ 住宅	2,177平方米 (23,424平方呎)	23,077平方米 (248,308平方呎)	規劃階段	–	100
5. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路67-107號	商業	2,781平方米 (29,923平方呎)	38,568平方米 (414,991平方呎)	規劃階段	–	100
6. 廣東省深圳市 福田區 深南中路及 福明路交匯處 漢國城市商業中心	商業/ 住宅	7,845平方米 (84,412平方呎)	128,000平方米 (1,377,280平方呎)	正進行地基工程	2014	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

# 物業之詳細資料 (續)

二零一一年三月三十一日

## 第一類 — 持作發展之物業 (續)

地點	用途	地盤面積 (平方米/平方呎)	總樓面面積 (平方米/平方呎)	發展進度	估計 落成日期	本集團 應佔權益 (百分比)
				(直至二零一一年 六月二十八日)		
中國大陸						
7. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-02號	商業/ 寫字樓/ 酒店	12,181平方米 (131,067平方呎)	133,502平方米 (1,436,481平方呎)	即將開始地基工程	-	100
香港						
8. 新界元朗 丈量約份111份 地段716號及 其他地段	-	35,386平方呎	-	臨時露天貨倉	-	100

## 第二類 — 已完成物業

地點	用途	剩餘未出售 單位數目	總樓面面積 (平方米/平方呎)	車位數目	本集團
					應佔權益 (百分比)
中國大陸					
9. 廣東省廣州市 越秀區 北京路5號 港滙華庭	商業	四層商場	4,157平方米 (44,729平方呎)	71	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

## 物業之詳細資料 (續)

二零一一年三月三十一日

### 第三類 — 持作投資之物業

地點	用途	總樓面面積 (平方米/平方呎)	服務式住宅/ 酒店單位數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
10. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 城市天地廣場/ 寶軒酒店(深圳)	五層商場 包括酒店、 商業及店舖	20,308平方米 (218,514平方呎)	158間客房	中期租賃	100
11. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 寶軒公寓	服務式住宅	3,692平方米 (39,725平方呎)	64個單位	中期租賃	100
12. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-03號 重慶漢國中心	商業/寫字樓	107,802平方米 (1,159,949平方呎)	—	中期租賃	100
13. 廣東省廣州市 越秀區 北京路3號 港滙大廈	商業/寫字樓	13,053平方米 (140,450平方呎)	—	中期租賃	100
香港					
14. 九龍尖沙咀 山林道 5、7及7A號 漢國佐敦中心	商業/寫字樓	62,127平方呎	—	中期租賃	100
15. 香港干諾道中 119-121號及 德輔道中 237-241號 寶軒/ 寶軒酒店(中環)	服務式住宅/ 酒店/商業	123,283平方呎	112間服務式住宅 單位及42間酒店 客房(合共提供 213間客房)	長期租賃	100
16. 九龍尖沙咀 天文臺圍5-9號 諾士佛廣場/ 寶軒酒店(尖沙咀)	酒店/寫字樓/ 商業	60,893平方呎	44間客房	中期租賃	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

第四類 — 持作投資之停車場

地點	車位數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
香港			
17. 香港北角 和富道21-53號 和富中心	47	長期租賃	100
18. 新界荃灣 深井 青山道41-63號 麗都花園	47	中期租賃	100
19. 九龍長沙灣 順寧道439號 順寧居	26	中期租賃	100

# 股東週年大會通告

茲通告建業實業有限公司（「本公司」）謹訂於二零一一年八月十八日（星期四）下午四時三十分假座香港干諾道中200號信德中心東翼四樓澳門賽馬會喜月上海料理舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告及獨立核數師報告。
2. 宣佈派發末期股息。
3. 選舉董事及授權董事會釐定其酬金。
4. 委聘核數師及授權董事會釐定核數師酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過（不論是否修訂）下列決議案為一項普通決議案：

「動議一般性及無條件批准董事會於有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司股本中每股面值港幣0.25元之額外股份及於有關期間內或之後需要或可能需要配發、發行或處理股份之售股建議、協議及購股權（包括可認購股份之認股權證）之權力，惟除(a)按股東之持股比例及按董事會所指定之期間內以供股方式配售本公司之新股予一指定記錄日期之股東（惟董事會有權就零碎股份或就有關地域所適用之法律限制或就該地域之有關管理機構或證券交易所所定之有關規定，而必須或權宜取消在此方面之權利或作出其他安排）；或(b)按照本公司組織章程細則規定配發證券以代替本公司股份之全部或部份股息之任何以股代息計劃或類似安排；或(c)行使本公司之任何購股權計劃所附之任何認購權或其他類似安排以授出或配發本公司股份或可認購本公司股份之認購權予本公司及／或其任何附屬公司之員工；或(d)本公司股東於股東大會上授予之特別授權外，所配發、發行或處理之額外股份（包括依據選擇權或以其他有附帶條件或無附帶條件方式協議配發、發行或處理之股份）面值總額不得超過本普通決議案通過當日本公司已發行股本面值總額百分之二十，而此項之批准亦受此限制。

## 股東週年大會通告 (續)

就本普通決議案而言，「有關期間」乃指由本普通決議案通過當日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 根據任何適用法例或本公司組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本普通決議案所授予之權力。」。

承董事會命  
蕭佳娜  
公司秘書

香港，二零一一年七月二十六日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之股東，可依照本公司之組織章程細則委任一位或多位代表出席並代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 已簽署之代表委任表格連同授權簽署委任表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間**48**小時前交回本公司註冊辦事處，地址為香港干諾道中**111**號永安中心**23**樓，方為有效。
3. 如為聯名股東，則任何一位該等股東均可親身或委任代表就有關股份於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，倘超過一位以上之該等聯名股東親身或委派代表出席上述大會，則該等出席股東中，僅在股東名冊上名列首位之股東方有權憑該等股份投票。
4. 本通告所載之全部決議案將以按股數投票方式進行表決。