



民生國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：938

年報

2012

目錄

概覽

2	公司資料
3	公司簡介
6	財務摘要
8	2011／2012年大事摘要
12	主席報告
16	企業架構
17	管理層討論與分析
20	董事及高級管理人員履歷
22	企業管治報告
27	董事會報告

財務部分

35	獨立核數師報告
37	綜合收益表
38	綜合全面收益表
39	綜合資產負債表
41	資產負債表
42	綜合現金流量表
44	綜合權益變動表
46	綜合財務報表附註
100	五年財務摘要
101	主要物業

公司資料

董事會

執行董事

鄭大報先生(副主席)

甄秀雯小姐

張化橋先生

(於2011年9月20日獲委任為執行董事兼行政總裁，
並於2012年4月3日辭任執行董事兼行政總裁)

非執行董事

鄭松興先生(主席)

李鏡波先生

(於2011年4月1日調任為非執行董事)

獨立非執行董事

馮逸生先生

喬維明先生

劉志華先生

公司秘書

梁奕曦先生(於2012年3月3日獲委任)

白偉強先生(於2012年3月3日辭任)

審核委員會

馮逸生先生(主席)

喬維明先生

劉志華先生

薪酬委員會

喬維明先生(主席)

馮逸生先生

劉志華先生

鄭松興先生

鄭大報先生

提名委員會

(由2012年4月1日起生效)

劉志華先生(主席)

馮逸生先生

喬維明先生

鄭松興先生

鄭大報先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

有關香港法律
禮德齊伯禮律師行

有關百慕達法律
Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

主要股份登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司
普通股(股份代號：938)

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀廣東道15號
港威大廈永明金融大樓
22樓2208室

公司網址

www.man-sang.com

公司簡介

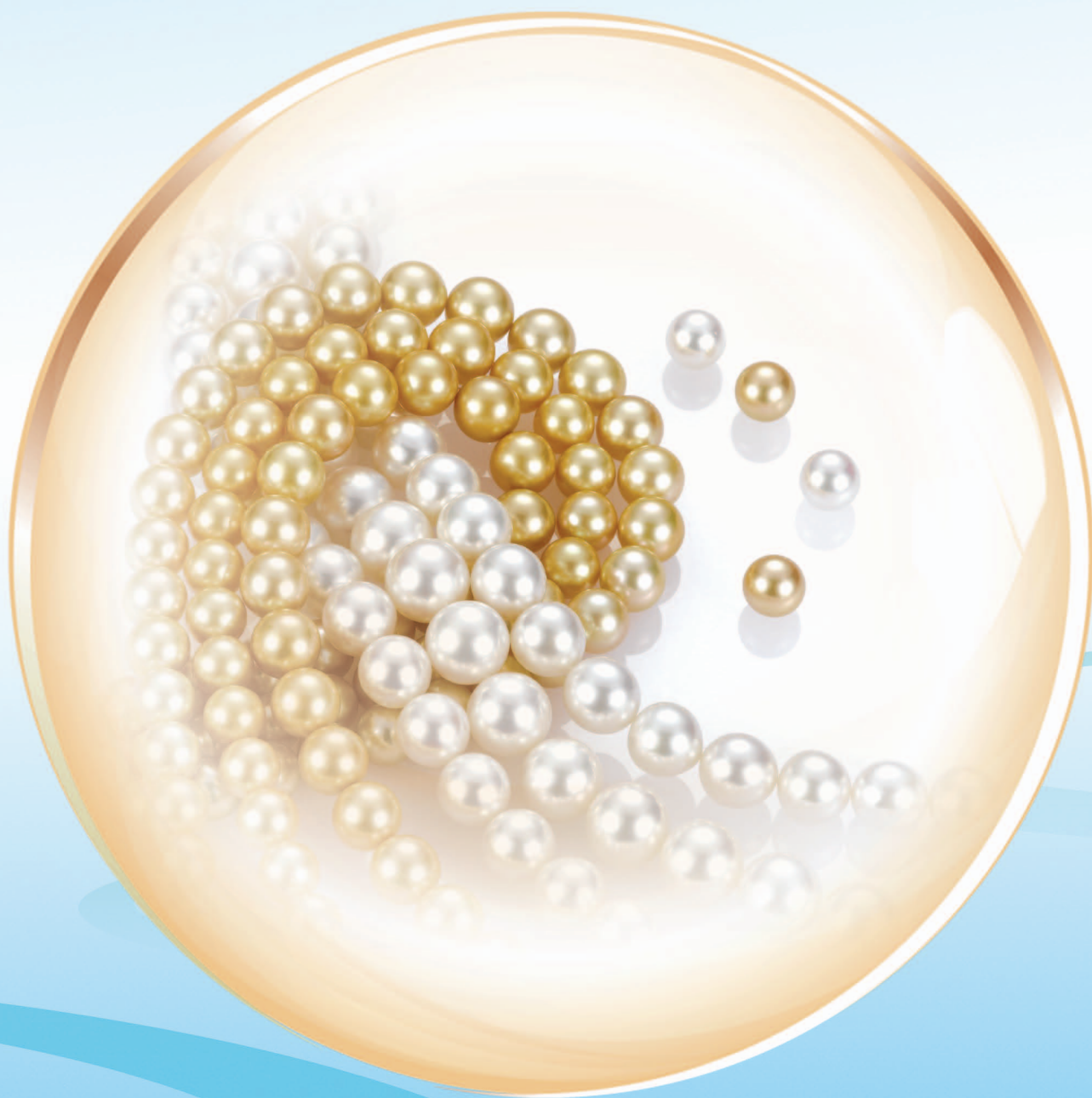
民生國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要有兩個業務分部：即(i)採購、加工、鑲嵌、買賣、批發分銷珍珠及珠寶首飾產品(「珍珠珠寶分部」)；及(ii)物業發展及投資物業(「物業發展及投資物業分部」)。本公司股份由1997年起於香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號為938。

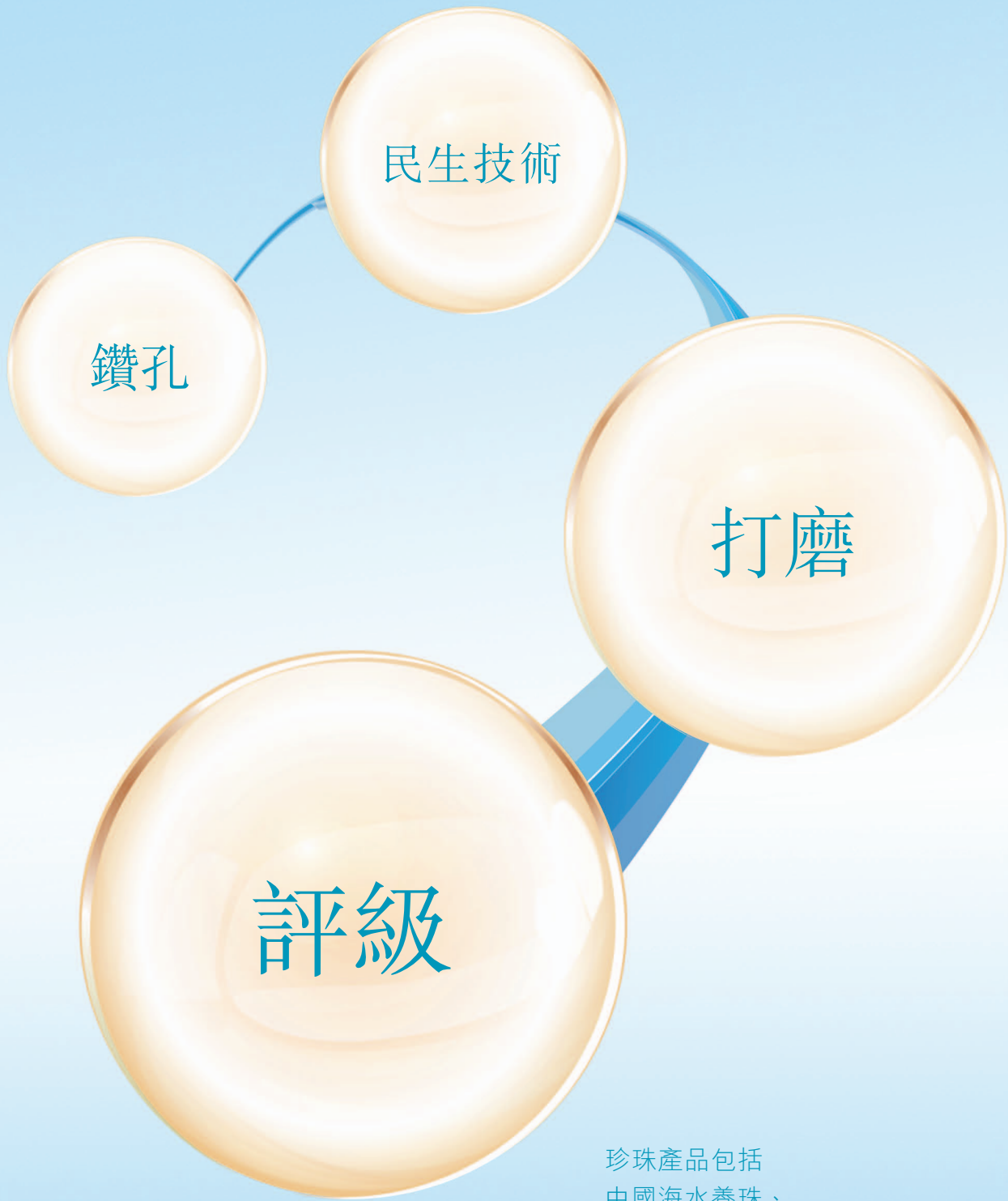
本集團為世界最大之珍珠貿易商、珍珠採購商及加工商之一。珍珠及珠寶產品之加工、生產及鑲嵌均於本集團於中華人民共和國(「中國」)深圳之自置設施民生工業城進行。民生工業城共有27幢已建成的大樓，總樓面面積約76,000平方米。

多年來本集團於珍珠業累積豐富經驗，自2006年起聯同中國另外六家主要珍珠及珠寶首飾企業，在中國浙江省諸暨市開發大型國際珍珠珠寶貿易平台－中國諸暨華東國際珠寶城(「華東國際珠寶城」)。華東國際珠寶城旨在成為世界最大的珍珠珠寶貿易平台，提供珍珠及珠寶產品的加工、生產、研發和交易設施以及相關的支援服務，包括物流、電子商務、展覽和會議、住宿、餐飲以及娛樂。

董事向來積極發掘其他合適商機，致力擴展本集團的現有業務，務求發揮更大的增長潛力。本集團將繼續在中、港兩地的金融服務業物色機遇，期望日後提升股東投資價值。

珍珠





珍珠產品包括
中國海水養珠、
中國淡水養珠、日本
海水養珠、大溪地黑珍珠及
南洋珍珠。本集團的顧客遍佈
全球，包括珠寶製造商、
批發商，分銷商及採購公司。

財務摘要

主要財務表現

收益表	2012年	截至3月31日止年度		
		2011年	變動	%
收入(千港元)	370,236	401,854	(31,618)	-7.9%
毛利(千港元)	157,150	139,406	17,744	+12.7%
除所得稅前溢利(千港元)	122,209	92,426	29,783	+32.2%
本年度溢利(千港元)	82,179	63,908	18,271	+28.6%
本公司股東應佔溢利(千港元)	56,024	54,753	1,271	+2.3%
每股基本盈利(港仙)	4.51	4.46	0.05	+1.1%
每股攤薄盈利(港仙)	4.47	4.38	0.09	+2.1%
全年每股股息(港仙)	25.00	—	25.00	+100.0%

資產負債表	2012年	於3月31日		
		2011年	變動	%
資產淨值(千港元)	1,456,546	1,357,015	99,531	+7.3%
現金及等同現金(千港元)	605,099	606,806	(1,707)	-0.3%
借貸(千港元)	184,500	95,200	89,300	+93.8%
股東權益(千港元)	1,290,217	1,225,412	64,805	+5.3%

主要財務比率

	2012年	2011年
毛利率 ⁽¹⁾	42.4%	34.7%
股東資金回報 ⁽²⁾	4.3%	4.5%
流動比率(倍) ⁽³⁾	2.0	1.8
資本負債比率 ⁽⁴⁾	0.13	0.07

⁽¹⁾ 毛利率指本集團毛利除以收入。

⁽²⁾ 股東資金回報指本公司股東應佔溢利除以本公司股東應佔總權益。

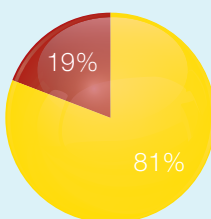
⁽³⁾ 流動比率指流動資產總值除以流動負債總額。

⁽⁴⁾ 資本負債比率指借貸總額(包括流動及非流動部分)除以總權益。

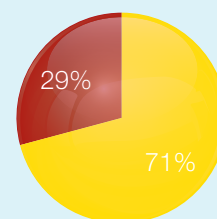
所有分部

1) 收入按業務分析

- 珍珠珠寶分部
- 物業發展及投資物業分部



2012

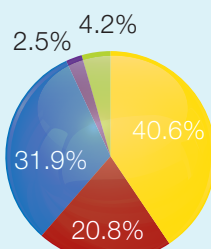


2011

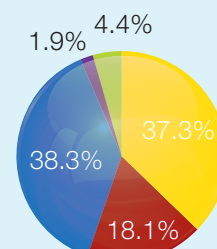
所有分部

2) 收入按地區分析

- 香港
- 歐洲
- 北美洲
- 其他亞洲國家
- 其他



2012

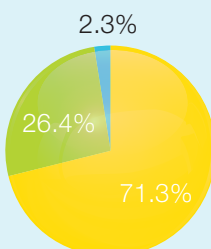


2011

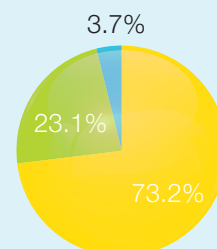
珍珠珠寶分部

3) 收入按產品種類分析

- 海水珍珠
- 淡水珍珠
- 鑲嵌珠寶首飾



2012

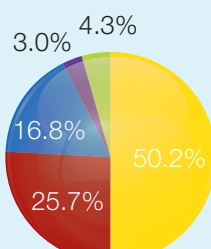


2011

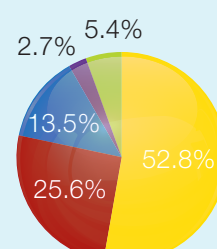
珍珠珠寶分部

4) 收入按地區分析

- 香港
- 歐洲
- 北美洲
- 其他亞洲國家
- 其他



2012

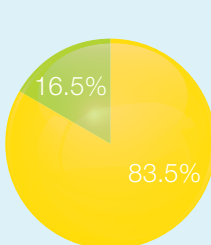


2011

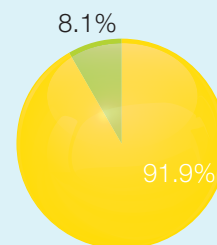
物業發展及投資物業分部

5) 收入按業務分析

- 中國諸暨華東國際珠寶城
- 中國及香港其他物業



2012



2011

2011／2012年大事摘要

2011年6月3日至6日

參與JCK美國拉斯維加斯珠寶展

2011年6月23日至26日

參與六月香港珠寶首飾展覽會

2011年8月15日

在帝苑酒店召開2011年股東週年大會

2011年9月19日至25日

參與九月香港珠寶首飾展覽會



拍攝於香港國際珠寶展

2011／2012年大事摘要

2011年11月24日至27日

參與香港國際珠寶廠商展覽會

2012年2月10日至13日

參與中國黃金珠寶玉石展覽會

2012年2月16日至20日

參與香港國際珠寶展

2012年3月8日至15日

參與2012巴塞爾世界鐘錶珠寶展覽會



拍攝於香港國際珠寶展

鑲嵌 珠寶





本集團向顧客提供多元化之鑲嵌珠寶。本集團鑲嵌的珠寶首飾均鑲有寶石、黃金、白金、銀及其他配飾。這些珠寶首飾產品包括項鍊、耳環、胸針、指環、垂飾及手鐲。

主席報告



鄭松興
主席

本人謹此代表董事會呈報民生國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2012年3月31日止年度(「2012財政年度」)的經營業績。

業績表現

於2012財政年度內，本集團錄得本公司股東應佔溢利56,000,000港元，每股基本盈利4.51港仙，而截至2011年3月31日止年度(「2011財政年度」)則錄得溢利54,800,000港元及每股基本盈利4.46港仙。

本集團收入由2011年財政年度401,900,000港元減至2012財政年度370,200,000港元，減少31,700,000港元，減幅為7.9%，毛利則由2011財政年度139,400,000港元增至2012財政年度157,200,000港元，增加17,800,000港元，增幅為12.7%。

過去一個財政年度充滿挑戰。歐元區爆發債務危機及美國國庫債券首次被調低評級，令全球金融市場風起雲湧，投資者

信心嚴重受損。尤其是歐債危機於2011年下半年轉趨嚴重對亞洲的債務市場構成不利影響。金價於2011年首三季不斷攀升，九月份升穿每盎司1,900美元大關。市場對黃金的需求維持強勁，香港及中華人民共和國(「中國」)於過去一年金飾的營業額上升約70%。

中國方面，中央政府繼續透過加緊控制銀行信貸遏抑通脹，以致市場息率居高不下。因此，置業人士飽受銀根緊絀之苦。預料中國的物業發展及銷售行情將因此等控制信貸政策而受到不利影響。

普遍預期中國內地來年的經濟增長將會放緩。然而，相比其他國家，中國內地於截至2012年12月31日止整個財政年度的目標國內生產總值增長率7.5%仍然非常突出。另一方面，雖然中國人民銀行曾先後於2011年11月及2012年2月調低準備金率，但仍維持在偏高水平，意味中國政府於可見未來將繼續採取頗為審慎的貨幣政策。



股息

董事會建議向於2012年8月27日名列股東名冊的股東派發末期股息每股普通股2港仙及特別股息20港仙。上述末期及特別股息待股東於2012年8月17日舉行的應屆股東週年大會上批准後，將於2012年9月3日派付。

本公司已就截至2011年9月30日止六個月宣派中期股息每股普通股3港仙。

展望

展望未來，管理層對於經濟發展仍抱審慎觀望態度。鑑於歐債危機的不利影響，預期全球經濟的復甦步伐可能放緩甚至轉壞。為應對種種挑戰，董事會致力開拓及擴闊其向全球市場推廣及銷售珍珠及珠寶首飾以及銷售及出租國內物業等現

有業務，以加強本身的競爭力及發揮業務增長潛力。另一方面，本公司將不斷發掘商機，務求擴大業務範圍，以便提升股東的投資價值。

衷心致謝

多年來本集團承蒙全體股東、客戶及其他業務夥伴鼎力支持，本人謹此衷心致謝。本集團的高級管理人員以至各級員工過去一年盡忠職守，努力不懈為本集團作出貢獻，本人亦不勝感激。

鄭松興

主席

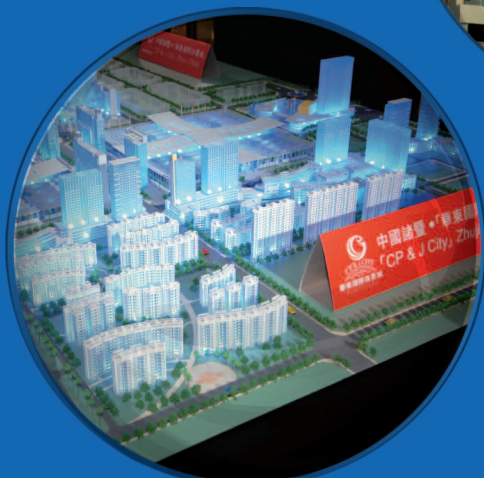
香港，2012年6月25日



公寓樓



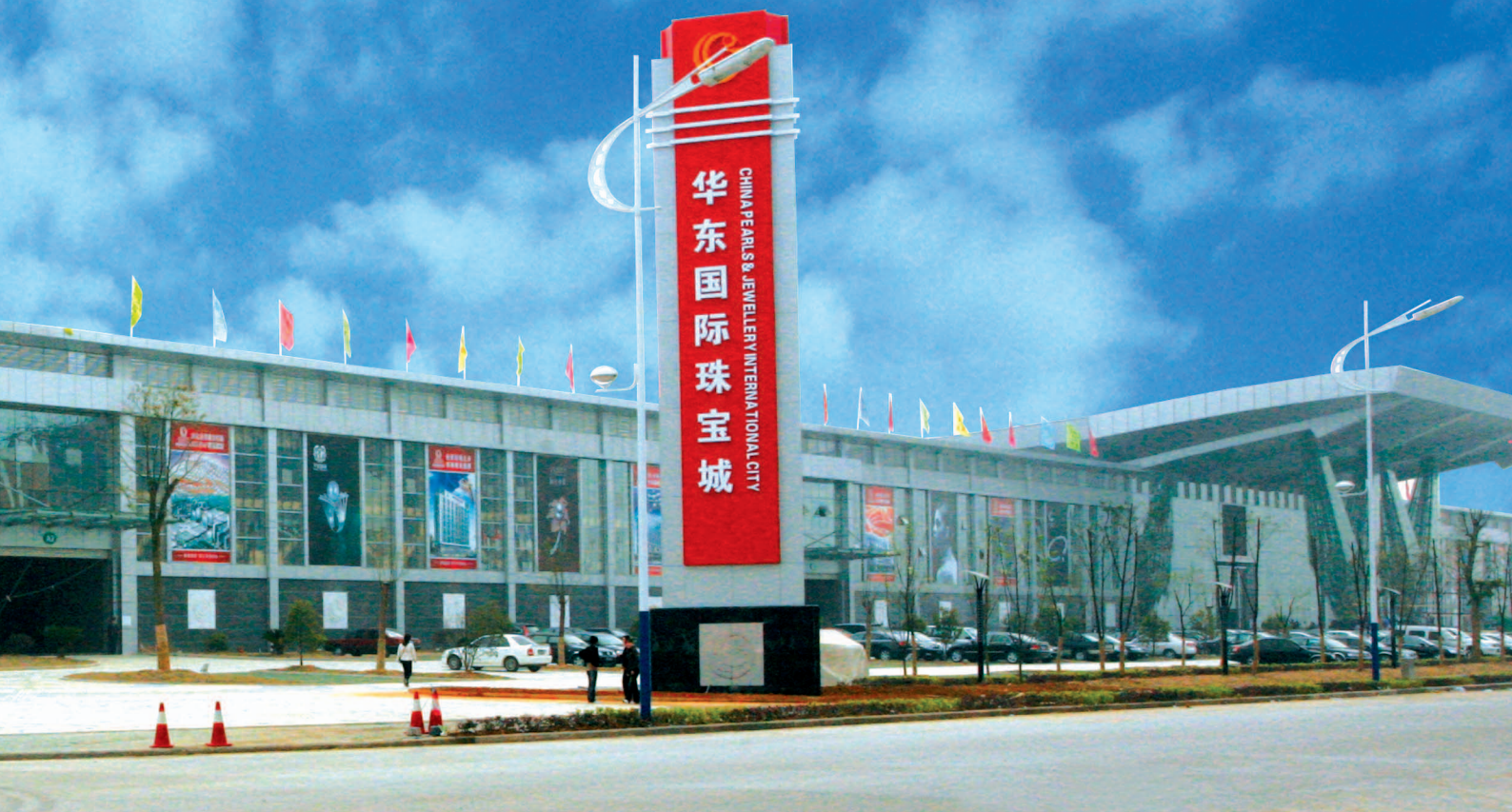
廠房



辦公和商務綜合樓



珠寶城一期市場

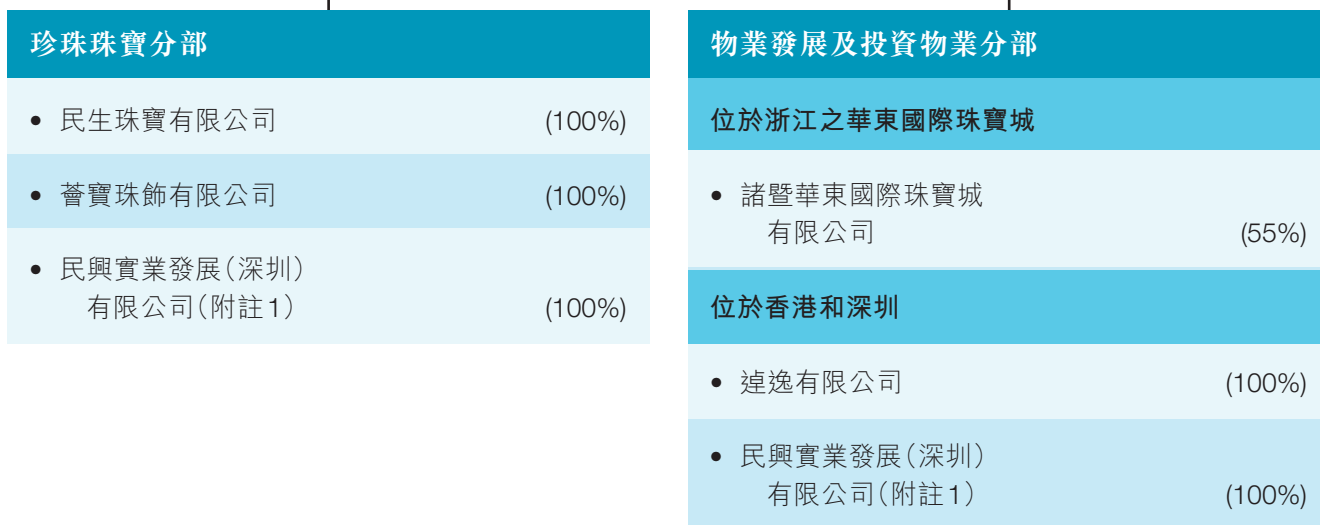


華東國際 珠寶城



企業架構

民生國際有限公司 (於百慕達註冊成立之有限公司) (股份代號：938)



* 本企業架構僅包含本集團旗下主要營運附屬公司。

附註：

1. 民興實業發展(深圳)有限公司從事珍珠珠寶業務及物業業務。

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

歐洲主權債務危機、對銀行施加之監管壓力及中國經濟硬著陸之隱憂令全球經濟復甦疲弱。近期憂慮希臘可能脫離歐元區使地區債務危機惡化，並令全球經濟雪上加霜。

珍珠珠寶業務

儘管全球存在種種不利狀況，惟由於民生國際有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）不斷為其客戶改良產品設計及品質，本集團珍珠珠寶業務產生之收入持續增加。然而，材料成本及中華人民共和國（「中國」）的員工成本上升，導致該分部之毛利率於本年度微跌。本集團將繼續實行嚴格成本監控措施，例如重組及合併生產流程以及提高生產能力，以緩和中國生產成本持續上升之壓力。

物業發展及投資物業業務

截至2012年3月31日止年度（「2012年財政年度」），中國政府繼續透過實施各項調控措施干預物業市場，藉以調控樓價。由於中國政府推出降溫措施，令來自銷售中國諸暨華東國際珠寶城（「華東國際珠寶城」）物業之收入減少。然而，由於本集團將重心轉移至出租華東國際珠寶城物業，令租金收入錄得雙位數字增長。

近期發展

為發揮重大增長潛力，董事一直積極尋求其他合適之商機，令本集團現有業務更趨多元化。董事會認為，香港及中國對融資業務之需求強勁，而該等融資業務將為本集團提供穩定收入流。

年內，本集團已訂立一系列協議，收購中國廣州之小額貸款業務。然而，由於該等協議之若干先決條件未獲達成，故建議收購於年末後終止。本公司將繼續於香港及中國發掘其他融資業務機會，務求提高股東回報。

財務回顧

本集團有兩個主要業務分部：(i) 採購、加工、鑲嵌、買賣及批發分銷珍珠及珠寶首飾產品（「珍珠珠寶分部」）；及(ii) 物業發展及投資物業（「物業發展及投資物業分部」）。

收入及毛利

珍珠珠寶分部

珍珠珠寶分部之銷售淨額由截至2011年3月31日止年度（「2011年財政年度」）之284,200,000港元，增加15,800,000港元至2012年財政年度之300,000,000港元，增幅為5.6%，增加主要由於海水珍珠銷售淨額上升所致。海水珍珠於2012年財政年度為本集團銷售淨額貢獻79,000,000港元（2011年財政年度：62,700,000港元），較2011年財政年度增加16,300,000港元。2012年財政年度，海水珍珠佔本分部總銷售淨額26.3%，2011年財政年度則為22.1%，增加主要因應客戶要求推出多種嶄新產品設計而導致海水珍珠需求大增。

管理層討論與分析

2012年財政年度，鑲嵌珠寶首飾繼續為本集團貢獻大部分銷售淨額，並於2012年財政年度錄得銷售淨額213,900,000港元（2011年財政年度：208,100,000港元），佔本分部總銷售淨額71.3%（2011年財政年度：73.2%）。

回顧年度內，歐洲為本集團最大市場，儘管現時受歐元區債務危機影響，其銷售淨額仍微升0.3%至2012年財政年度之150,500,000港元（2011年財政年度：150,000,000港元）。北美及其他亞洲地區之銷售淨額分別為77,000,000港元及50,500,000港元，較2011年財政年度分別增加5.9%及31.5%，反映太平洋周邊地區對珠寶產品需求增加。

毛利減少1,400,000港元至2012年財政年度之113,100,000港元（2011年財政年度：114,500,000港元），減幅為1.2%，而毛利率亦下跌2.6%至2012年財政年度之37.7%（2011年財政年度：40.3%），原因為貴金屬及鑽石等材料成本大增及中國勞工成本上升所致。本集團透過靈活採購策略及優化生產效能，採取積極措施控制成本。

物業發展及投資物業業務

2012年財政年度，物業發展及投資物業分部之收入為70,200,000港元（2011年財政年度：117,700,000港元），包括物業銷售32,800,000港元（2011年財政年度：86,400,000港元）及租金收入37,400,000港元（2011年財政年度：31,300,000港元）。2012年財政年度，華東國際珠寶城繼續為物業發展及投資物業分部貢獻大部分收入，佔本分部總收入83.5%（2011年財政年度：91.9%）。

銷售物業收入主要指銷售自2010年起開售之華東國際珠寶城竣工公寓。由於中國政府推出降溫措施調控中國過熱之物業市場，故銷售物業收入減少53,600,000港元，減幅為62.0%。租金收入增加6,100,000港元，增幅為19.5%，主要由於2012年財政年度之每月租金及出租單位數目均告上升所致。

物業發展及投資物業分部所佔毛利增加19,200,000港元至2012年財政年度之44,100,000港元（2011年財政年度：24,900,000港元），增幅為77.1%。增加主要歸因於本集團以折扣價向買家銷售若干單位之促銷安排（「促銷安排」）所帶來之影響。2012年財政年度概無根據該安排銷售物業，故毛利及毛利率得到顯著改善。因此，毛利率回升41.6個百分點至62.8%（2011年財政年度：21.2%）。

銷售及行政開支（「銷售及行政開支」）

銷售及行政開支主要包括銷售開支15,200,000港元（2011年財政年度：14,800,000港元）及行政開支84,900,000港元（2011年財政年度：92,100,000港元）。銷售及行政開支減少6,800,000港元至2012年財政年度之100,100,000港元（2011年財政年度：106,900,000港元），減幅為6.4%，減少主要由於2012年財政年度撥回應收貨款及其他應收款項減值撥備18,300,000港元，而相對2011年財政年度作出減值撥備4,200,000港元。

2012年財政年度，本集團已委聘一名顧問協助尋求及物色合適之合併及收購目標，以及一名具備貸款業務相關經驗及良好信譽之高級行政人員，務求發展本集團於香港及中國之融資業務。本公司已向該顧問授出本公司購股權作為服務費，因此本公司於2012年財政年度就有關以股份為基準之付款錄得開支11,300,000港元。

本公司股東應佔溢利

由於(i)珍珠珠寶分部業務表現較佳；(ii)物業發展及投資物業分部盈利能力上升；及(iii)2012年財政年度產生之購股權開支之合併影響，故本公司股東應佔溢利增加1,200,000港元至2012年財政年度之56,000,000港元（2011年財政年度：54,800,000港元），增幅為2.3%。

管理層討論與分析

流動資金及資金資源

於2012年3月31日，本集團總權益(包括非控股權益)為1,456,500,000港元(2011年：1,357,000,000港元)，較去年上升7.3%。

於2012年3月31日，本集團有現金及銀行結餘605,100,000港元(2011年：606,800,000港元)。現金及銀行結餘主要以港元、美元及人民幣計值。本集團營運資金(即淨流動資產)為651,000,000港元(2011年：480,600,000港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)為2.0倍(2011年：1.8倍)。

於2012年3月31日，本集團以人民幣計值之借貸總額為184,500,000港元(2011年：95,200,000港元)，以用作華東國際珠寶城相關之物業發展項目融資。借貸乃按中國人民銀行不時頒佈之當前借貸利率計息。本集團目前沒有使用任何衍生工具管理利率風險。資本負債比率(即借貸總額除以總權益)為0.13倍(2011年：0.07倍)。

於2012年3月31日，本集團獲多家銀行提供之備用信貸額度為104,400,000港元(2011年：228,500,000港元)，其中仍未動用之銀行信貸額度為104,400,000港元(2011年：133,300,000港元)。計及已承諾待用銀行信貸額度以及備用現金及等同現金，本集團有充足之財務資源應付未來預期之流動資金需求及資本開支承諾。

本集團之借貸及銀行信貸額度以若干位於中國之投資物業和持作出售之竣工物業作為抵押，總賬面值為421,800,000港元(2011年：242,200,000港元)。

庫務政策

本集團主要在香港及中國大陸經營業務。本集團承受美元及人民幣等外幣之外匯匯率波動，本集團於2011年財政年度及2012年財政年度主要採用上述貨幣進行交易。由於港元及美元仍在既定範圍內保持聯繫匯率，本集團並無承受任何重大美元外匯風險。本集團有附屬公司於中國大陸營運，大部分交易(包括收入、開支及其他融資活動)以人民幣計值。本集團並無就該等貨幣承受重大外匯交易風險，亦無就該等貨幣訂立任何外匯合約作為對沖措施。

儘管如此，本集團須承受若干交易產生之外匯風險，該等交易以歐元等其他貨幣計值。本集團透過密切監察外匯匯率變動，管理其外匯風險，並可於必要時使用遠期外匯合約等對沖衍生工具，以管理其外匯風險。

或然負債

於2012年3月31日，根據本集團與中國一家銀行簽立之按揭合作協定就華東國際珠寶城物業若干買家作出按揭保證，本集團有或然負債76,300,000港元(2011年：88,400,000港元)。

人力資源

於2012年3月31日，本集團聘用976名(2011年：998名)僱員，當中64名(2011年：60名)僱員在香港工作。總員工成本(包括董事薪酬、購股權福利及強制性公積金)約為83,100,000港元(2011年：74,500,000港元)。僱員之薪酬乃以彼等之表現及經驗為基準。薪酬組合(包括薪金及年終酌情花紅)則參照市況及個別表現釐定。

董事及高級管理人員履歷

主席

鄭松興先生，現年五十一歲，從1997年起擔任本公司的執行董事及主席，於2009年10月6日調任為本公司非執行董事。鄭先生肩負領導本公司的職能，在董事會其他成員的支持下，他負責制訂及發展本集團之企業政策及業務策略，同時負責本集團之整體管理。鄭先生於1997年獲香港工業總會頒發「香港青年工業家獎」、美國三藩市州立大學頒發「傑出國際企業家年獎」及於2008年獲中國企業聯合會及中國企業家協會頒發「中國優秀企業家」榮銜。鄭先生為中國人民政治協商會議、廣西省委員會會員及深圳市委員會委員、中國國際商會副會長、香港寶石廠商會有限公司永遠名譽創會會長、中國商業聯合會珠寶首飾委員會名譽主席、浙江省珍珠行業協會名譽主席及中華全國工商業聯合會金銀珠寶業商會副會長。鄭先生在珍珠及珠寶業務方面已有逾三十年經驗。鄭先生現為China Metro-Rural Holdings Limited之董事，該公司於NYSE Amex上市(股份代號：CNR)。鄭先生亦是華南城控股有限公司(在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的公司，(股份代號：1668))之聯席主席及執行董事。鄭先生為鄭大報先生和鄭世先生之胞弟。

執行董事

鄭大報先生，現年六十歲，從1997年起擔任本公司的執行董事及副主席。鄭先生負責本集團之珍珠採購及加工，並發展獨特珍珠加工技術及特別的產品評級制度，為本集團大量顧客所採用。鄭先生現為中華人民共和國(「中國」)湛江海洋大學校董及香港珠寶製造業廠商會之理事。鄭先生多年來與珍珠供應商緊密合作，並已建立強大且可靠之供應商網絡。鄭先生在珍珠業務方面已有超逾三十年經驗。鄭先生現為China Metro-Rural Holdings Limited之董事會副主席，該公司於NYSE Amex上市(股份代號：CNR)。鄭先生亦是華南城控股有限公司(在聯交所上市的公司，(股份代號：1668))之非執行董事。鄭先生為鄭松興先生和鄭世先生之兄長。

甄秀雯小姐，現年四十九歲，從1997年8月起擔任本公司的執行董事。甄小姐與董事會其他成員共同負責本集團之整體管理，並為本集團制訂，發展及執行公司政策，業務策略及銷售和市場策略。甄小姐在珍珠業務方面累積超逾二十五年銷售及市場推廣經驗，在珠寶業務方面亦有多年經驗。

非執行董事

李鏡波先生，現年五十八歲。李先生從2004年6月起擔任本公司的獨立非執行董事，於2009年9月1日調任為本公司執行董事兼行政總裁。李先生於2011年3月31日辭任本公司行政總裁，並於2011年4月1日調任為本公司非執行董事。李先生於香港及中國業務管理、合併及收購、財務、會計、稅務及企業顧問積累逾十五年經驗。李先生現時為耀萊集團有限公司(在聯交所上市的公司(股份代號：970))的獨立非執行董事及中國基建港口有限公司(在聯交所上市的公司(股份代號：8233))的獨立非執行董事及審核及薪酬委員會的主席。李先生持有各項專業資格。彼於英國倫敦大學法律系畢業，持有法律學士及碩士學位，於1990年成為林肯學院的大律師。李先生現時是英國信託及遺產學會、英國特許秘書及行政人員公會、香港特許公司秘書公會的會員。彼亦是香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港稅務學會及香港董事學會之資深會員。1999年至2002年，他擔任香港稅務學會會長，目前是亞洲大洋洲稅務師協會常務副會長及香港專業及資深行政人員協會副會長。

獨立非執行董事

馮逸生先生，現年六十歲，從2009年9月起擔任本公司的獨立非執行董事。馮先生於財務管理累積逾三十年經驗，並於香港、澳洲、泰國及中國等多家跨國公司擔任高級管理職位。馮先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員和澳洲會計師公會的會員。

喬維明先生，現年六十三歲，從2004年9月起擔任本公司的獨立非執行董事。喬先生於銀行及金融界累積逾三十年經驗。喬先生目前為盈進集團控股有限公司(一間在聯交所上市的公司(股份代號：1386))之執行董事兼行政總裁，並為建銀國際(控股)有限公司之獨立非執行董事。喬先生畢業於美國路易斯安那州立大學，持經濟及市場學學士學位。

劉志華先生，現年四十八歲，從2004年9月起擔任本公司的獨立非執行董事。劉先生是英國及威爾斯特許會計師公會會員，並持有英國東安吉利亞大學會計學士學位。劉先生負責首次公開招股及集資活動，並向上市公司提供收購合併、兼併、買斷及其他企業交易之意見。劉先生在企業融資及會計上具有逾二十五年經驗。

高級管理人員

梁奕曦先生，現年三十三歲，為本集團之首席財務總監及公司秘書。梁先生曾於兩間國際會計師事務所任職。他負責本集團的財務及會計管理，企業管治事宜及收購合併活動。梁先生為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。梁先生於審計、會計及企業管理擁有超過十年經驗。

鄭世先生，現年五十五歲，為民興實業發展(深圳)有限公司(「民興」)之總經理，負責民興之整體運作。鄭先生在珍珠行業具逾二十年經驗。他是鄭松興先生及鄭大報先生之兄弟。

企業管治報告

民生國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)深明達致配合其業務所需且符合其所有權利相關人士最佳利益之最高標準企業管治之重要性，而董事會(「董事會」)一直致力進行有關工作。董事會相信，高水準企業管治能為本集團奠定良好架構，紮穩根基，不單有助管理業務風險及提高透明度，亦能維持高水準問責性及保障權利相關人士之利益。

本集團已參照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)採納企業管治政策，為本集團應用企業管治原則提供指引。

除偏離企業管治守則之守則條文A.4.1外(有關進一步詳情載於下文「非執行董事」內)，本公司董事(「董事」)認為，截至2012年3月31日止年度內，本公司一直遵守載於企業管治守則之所有守則條文及(倘適用)企業管治守則之適用建議最佳常規。

董事進行之證券交易

本公司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」)，作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至2012年3月31日止年度均有遵守標準守則所載規定標準。為確保董事於買賣本公司證券(「證券」)時遵守標準守則及本公司證券守則，董事於買賣任何證券前，須書面通知主席或副主席，並須取得主席或副主席之書面確認。

董事會

董事會現時由兩名執行董事鄭大報先生(副主席)及甄秀雯小姐、兩名非執行董事鄭松興先生(主席)及李鏡波先生以及三名獨立非執行董事馮逸生先生、喬維明先生及劉志華先生組成。

於2011年9月20日，張化橋先生獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。年末後，張先生於2012年4月3日因發展其個人事業而辭任執行董事兼行政總裁。

董事之履歷詳情載於本年報第20至21頁「董事及高級管理人員履歷」內。

董事會一直在本集團業務需要及目標與行使獨立判斷所適用之技巧與經驗之間維持必要之平衡。各董事均具備不同專業資格、經驗及相關財務管理專業知識，為有效管理本公司作出貢獻，並能互相制衡，以保障本集團及股東之利益。因此，董事會相信，現有董事會之組成符合本集團在專業知識、技能及經驗方面維持平衡之企業管治要求，以及符合持續發展及管理業務。

董事會負責本集團整體管理，包括領導及監控本公司以及監督本集團之業務、策略決定、內部監控、風險管理及表現。管理層就本集團日常管理獲董事會委派權力及職責。董事會定期檢討其所委派之職能及工作。董事會特別委派管理層處理之主要企業事宜包括編製中期及年度報告與公告以供董事會於刊發前審批、履行董事會採納之業務策略及目標、執行充足之內部監控制度及風險管理程序，以及遵守相關法定及監管規定、規則及規例。

根據本公司之章程細則，所有獲委任以填補臨時空缺之董事任期直至本公司下屆股東大會為止，惟符合資格於該大會上重選連任。於每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事須輪值退任，惟各董事須最少每三年於股東週年大會上輪值退任一次。

截至2012年3月31日止年度，董事會已召開五次會議。董事於董事會會議之出席情況如下：

董事	出席次數
鄭松興先生	5/5
鄭大報先生	5/5
張化橋先生*	3/3
甄秀雯小姐	5/5
李鏡波先生	5/5
馮逸生先生	5/5
喬維明先生	5/5
劉志華先生	5/5

* 張化橋先生自2011年9月20日起獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，並於2012年4月3日辭任本公司執行董事兼行政總裁。

除載於本年報第20至21頁之董事及高級管理人員履歷所披露之家族關係外，董事彼此之間並無任何重大財務、業務或其他關係。

主席及行政總裁

本集團主席及行政總裁之角色已清晰界定及區分，以確保其獨立性且能互相制衡。主席負責制訂本公司之業務策略及方針，並具有執行責任，領導董事會，確保董事會在履行其職責時能正確及有效地運作。行政總裁須向董事會負責，全面執行本公司策略及協調整體業務營運。

李鏡波先生於2011年3月31日辭任本公司行政總裁後，行政總裁之職位一直懸空，直至於2011年9月20日委任張化橋先生為止。年末後，張先生於2012年4月3日辭任本公司行政總裁，而截至本年報日期止，並無任何人士出任行政總裁一職。

於上述期間行政總裁一職懸空時，行政總裁之職務已／將由董事會其他執行成員鄭大報先生及甄秀雯小姐分擔，因此，董事認為，於並無任何人士出任行政總裁一職時，主席及行政總裁之角色已／將適當區分。本公司現正物色具備適當經驗之合適人選出任行政總裁，以履行全面執行本公司策略及協調整體業務營運之職務。

非執行董事

根據載於企業管治守則之守則條文A.4.1，非執行董事應有指定任期，並須接受重選連任。儘管其中一名非執行董事李鏡波先生以及全體三名獨立非執行董事馮逸生先生、喬維明先生及劉志華先生並無指定任期，惟彼等將根據企業管治守則最少每三年於股東週年大會上輪值退任一次，並符合資格重選連任。董事認為，各非執行董事最少每三年於股東週年大會上輪值退任一次與按三年指定任期委任彼等具有相同作用。

審核委員會

董事會已成立審核委員會，並書面訂明其職權範圍，而全體審核委員會成員均為獨立非執行董事。根據審核委員會之職權範圍，審核委員會獲授權動用本公司資金，以取得來自外聘法律顧問、會計師、調查服務之意見或其他專業意見。審核委員會之職權及職責詳情於本公司及聯交所網站可供查閱。

審核委員會由三名獨立非執行董事馮逸生先生、喬維明先生及劉志華先生組成。馮逸生先生為審核委員會主席。

截至2012年3月31日止年度，審核委員會舉行兩次會議，向董事會提交截至2011年3月31日止年度之年度業績及截至2011年9月30日止六個月之中期業績前審閱該等業績，並監察該等財務報表之完整性。全體審核委員會成員於年內均已出席兩次會議。此外，審核委員會亦曾在管理層避席之情況下與獨立核數師舉行一次私人會議，以討論任何須關注之事宜。

薪酬委員會

董事會已成立薪酬委員會，並書面訂明其職權範圍，而薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。薪酬委員會之職權及職責詳情於本公司及聯交所網站可供查閱。

薪酬委員會由三名獨立非執行董事馮逸生先生、喬維明先生及劉志華先生、一名非執行董事鄭松興先生以及一名執行董事鄭大報先生組成。喬維明先生為薪酬委員會主席。

截至2012年3月31日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議，批准本公司董事及高級管理人員之薪酬組合及表現花紅。全體薪酬委員會成員於年內均已出席兩次會議。

截至2012年3月31日止年度之董事薪酬詳情載於財務報表附註13。

提名委員會

本公司已成立提名委員會並由2012年4月1日起生效。提名委員會負責(其中包括)物色合適人選出任董事會成員、考慮續聘董事以及董事繼任計劃，並就上述事項向董事會提出推薦建議。提名委員會之職權及職責詳情於本公司及聯交所網站可供查閱。

提名委員會由三名獨立非執行董事馮逸生先生、喬維明先生及劉志華先生、一名非執行董事鄭松興先生以及一名執行董事鄭大報先生組成。劉志華先生為提名委員會主席。

問責及核數

董事會負責監督編製截至2012年3月31日止年度之財務報表，以真實公平地反映本集團於2012年3月31日之事務狀況以及截至該日止年度之業績及現金流量。於編製截至2012年3月31日止年度之財務報表時，董事會已採用合適會計政策，貫徹應用與其業務及財務報表有關之香港財務報告準則及香港會計準則，作出審慎及合理之判斷及估計，並確保按持續經營基準編製財務報表。

本集團力求平衡、清晰及全面評估本集團表現、狀況及前景。本公司之全年及中期業績已按上市規則之規定，分別在有關期間結束後三個月及兩個月之限期內適時公告。

核數師酬金

於本年度內，已付羅兵咸永道會計師事務所之酬金載列如下：

所提供服務	已付／應付費用 千港元
審核財務報表	1,400
中期業績商定程序	300
財務及稅務盡職審查	2,250
其他非審核服務	80
	4,030

內部監控

董事會確認其對設計及執行內部監控之全面責任，包括本公司財務申報、營運、合規及風險管理方面，並持續監察該等內部監控之成效。董事會已向本公司管理層委派該等職責。在董事會監督下，管理層已確立既定程序，以識別、評估及管理本集團所面對之重大風險。

審核委員會按持續經營基準審閱對本集團而言屬重大之內部監控。審核委員會亦考慮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，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否充足。

於2012年5月8日，本公司已委聘羅兵咸永道會計師事務所審閱其內部監控程序，並就改善現有內部監控程序向董事會提供建議。內部監控審閱預期於2012年7月展開。

投資者關係

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見之機會。本公司主席、審核委員會主席及薪酬委員會主席已出席本公司於2011年8月15日舉行之2011年股東週年大會，回答股東提問。

歡迎公眾通過本公司網站及本公司投資者關係部之電郵(電郵地址：ir-hk@man-sang.com)提供意見及查詢。管理層一如既往對此等查詢給予迅速回應。

董事會報告

民生國際有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此提交董事會報告，連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2012年3月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

年內本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事兩個業務分部：(i)採購、加工、鑲嵌、買賣及批發分銷珍珠及珠寶首飾產品；及(ii)物業發展及投資物業分部，包括發展、銷售及租賃物業。

本公司之主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註44。

主要客戶及供應商

截至2012年3月31日止年度，本集團主要供應商和客戶的採購和銷售比例如下：

採購	
— 最大供應商	21%
— 首五大供應商之總和	45%
銷售	
— 最大客戶	15%
— 首五大客戶之總和	47%

於年內任何時間，概無董事、其聯繫人或主要股東(據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%)在本集團五大客戶或供應商中擁有權益。

業績及分派

本集團截至2012年3月31日止年度之業績載於本年報第37頁之綜合收益表。董事會建議向於2012年8月27日名列股東名冊的股東派發末期股息每股普通股2港仙及特別股息每股普通股20港仙，惟須待股東於2012年8月17日舉行的應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

本公司已就截至2011年9月30日止六個月宣派中期股息每股普通股3港仙。

擬派末期及特別股息，如於本公司將於2012年8月17日(星期五)舉行之應屆股東週年大會(「2012年股東週年大會」)上獲批准，預期將於2012年9月3日(星期一)派付予於2012年8月27日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由2012年8月15日(星期三)至2012年8月17日(星期五)(包括首尾兩日)，以釐定股東出席2012年股東週年大會及於會上投票之資格，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席2012年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於2012年8月14日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；及
- (ii) 由2012年8月23日(星期四)至2012年8月27日(星期一)(包括首尾兩日)，以釐定股東獲派擬派末期及特別股息之資格，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合獲派擬派末期及特別股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於2012年8月22日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址載於上文第(i)分段。

董事會報告

投資物業

本集團投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註21。

借貸及已資本化之利息

須應要求或於一年內償還之借貸歸入流動負債類別。借貸之詳情載於綜合財務報表附註32。本集團於本年度已資本化之利息及其他借貸成本，載於綜合財務報表附註37。

儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情載於綜合財務報表附註35及綜合權益變動表。

可分派儲備

於2012年3月31日，本公司可供分派之淨儲備為404,830,000港元(2011年：98,280,000港元)，其中繳入盈餘為59,005,000港元(2011年：96,857,000港元)，購股權儲備為16,021,000港元(2011年：9,427,000港元)及保留溢利為329,804,000港元(2011年：累計虧損8,004,000港元)。

股本

本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註33。

捐款

本集團於本年度的捐款為131,000港元。

五年財務摘要

本集團的五年財務摘要載於第100頁。

董事會報告

董事

本公司於本年度及截至本董事會報告日期之董事會成員如下：

執行董事

鄭大報先生(副主席)

甄秀雯小姐

張化橋先生(於2011年9月20日獲委任為執行董事兼行政總裁，並於2012年4月3日辭任執行董事兼行政總裁)

非執行董事

鄭松興先生(主席)

李鏡波先生(於2011年4月1日調任非執行董事)

獨立非執行董事

馮逸生先生

喬維明先生

劉志華先生

根據本公司之章程細則第八十七條，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪值退任。因此，甄秀雯小姐、李鏡波先生及馮逸生先生將告退任，惟彼等符合資格且願意在應屆股東週年大會上重選連任。

董事服務協議

鄭松興先生、鄭大報先生及甄秀雯小姐已於2009年8月31日與本公司訂立固定年期之服務協議，年期由2009年9月1日起計為期三年。該等協議可由任何一方向對方發出不少於三個月書面通知予以終止。此外，鄭松興先生與本公司於2009年10月6日簽訂補充協議以修訂及補充服務協議的條款。

除上文披露者外，擬於應屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不作賠償(法定賠償除外)便不得於一年內終止之服務合約。

董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於第20至第21頁。

董事於重大合約之權益

除下文「持續關連交易」一節及綜合財務報表附註41所披露者外，本公司或其任何附屬公司、其控股公司或同系附屬公司概無訂立於年結日或年內任何時間仍然有效且董事在其中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在任何有關本公司全部業務或任何重大部分業務之管理及行政之合約。

持續關連交易

本公司全資附屬公司民生珠寶有限公司(「民生珠寶」)與華南城控股有限公司(「華南城」)訂立共用辦公室協議(「共用辦公室協議」)，而香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)根據證券上市規則(「上市規則」)第14A.06條行使其酌情權，將華南城視作本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，民生珠寶與華南城訂立共用辦公室協議及其項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易。

關連人士	協議日期	有效期	共用物業	截至 2012年 3月31日 止年度之代價
華南城	2011年2月23日	從2011年3月17日 至2014年3月16日止三年 (包括首尾兩日)	香港九龍尖沙咀廣東道15號 港威大廈永明金融大樓 22樓2205室，總樓面面積 約3,873平方呎。	1,822,000港元 (附註1)

附註：

1. 全年代價按每月租金、管理費、空調費、水電費及差餉釐定。

根據共用辦公室協議，華南城須向民生珠寶支付之租金、管理費、空調費及水電費，乃參考共用物業之總樓面面積除以民生珠寶租用該等物業之總樓面面積按比例計算。

於2011年2月23日，本公司已根據上市規則就上述持續關連交易刊發公告(「公告」)。

本公司獨立非執行董事已審閱持續關連交易，確認截至2012年3月31日止年度的持續關連交易乃(i)於本公司日常業務過程中；(ii)按照一般商業條款進行；及(iii)根據規管有關交易的協議進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.38條，董事會委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」對持續關連交易進行若干工作結論程序。核數師向董事會匯報有關程序的工作結論，並確認截至2012年3月31日止年度的持續關連交易(i)已獲本公司董事會正式批准；(ii)乃根據有關交易的協議條款進行；及(iii)並無超逾公告所載截至2012年3月31日止年度的上限金額。

業務競爭

於2012年3月31日，各董事概無於足以或可能對本集團業務構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

購股權計劃

本公司於2002年8月2日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)之詳情載於綜合財務報表附註34。

年內根據購股權計劃授出之購股權之變動詳情載列如下：

承授人	授出日期	行使期	行使價 港元	於2011年 4月1日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效	於2012年 3月31日 之結餘	附註
董事									
鄭松興先生	2006年5月2日	2006年5月2日 至2012年5月1日	0.253	1,000,000	—	—	—	1,000,000	
鄭大報先生	2006年5月2日	2006年5月2日 至2012年5月1日	0.253	1,000,000	—	(1,000,000)	—	—	
甄秀雯小姐	2006年5月2日	2006年5月2日 至2012年5月1日	0.253	10,000,000	—	(10,000,000)	—	—	
	2009年9月1日	2009年9月1日 至2012年8月31日	0.450	8,000,000	—	—	—	8,000,000	3
李鏡波先生	2009年9月1日	2010年9月1日 至2012年8月31日	0.450	5,000,000	—	—	(5,000,000)	—	4
張化橋先生	2011年9月20日	2011年9月20日 至2016年9月19日	0.630	—	12,353,902	—	—	12,353,902	5
				25,000,000	12,353,902	(11,000,000)	(5,000,000)	21,353,902	
其他僱員									
	2006年5月2日	2006年5月2日 至2012年5月1日	0.253	10,000,000	—	(10,000,000)	—	—	
	2006年9月18日	2006年9月18日 至2011年9月17日	0.233	7,000,000	—	(7,000,000)	—	—	
	2007年3月13日	2008年1月1日 至2012年3月12日	0.500	5,000,000	—	(1,300,000)	(3,700,000)	—	6
	2009年8月27日	2009年8月27日 至2012年8月26日	0.397	16,550,000	—	(7,950,000)	—	8,600,000	7
	2012年3月2日	2012年3月2日 至2017年3月1日	0.610	—	3,000,000	—	—	3,000,000	8
				38,550,000	3,000,000	(26,250,000)	(3,700,000)	11,600,000	
				63,550,000	15,353,902	(37,250,000)	(8,700,000)	32,953,902	

附註：

- 該等購股權代表以實益擁有人身份持有之個人權益。
- 本公司將該等購股權之公允值作為員工成本記入收益表。本公司將會把根據該等購股權獲行使而發行之每股面值0.10港元之股份之面值記作額外股本，而本公司將會把購股權行使價超出股份面值之差額記入其股份溢價賬。任何已失效或已註銷之購股權將自購股權結餘中扣除。
- 2,500,000股購股權於授出日期歸屬，另外2,500,000股購股權於授出日期後一週年當日歸屬，其餘3,000,000股購股權則於授出日期後兩週年當日歸屬。
- 李鏡波先生於2011年3月31日辭任本公司執行董事兼行政總裁職務，其持有的餘下5,000,000股購股權已於2011年4月30日失效。
- 4,117,967股購股權於授出日期歸屬，另外4,117,967股購股權將於授出日期後一週年當日歸屬，其餘4,117,968股購股權將於授出日期後兩週年當日歸屬。於2012年4月3日，張先生辭任本公司執行董事兼行政總裁。因此，4,117,967股購股權根據購股權計劃於其呈辭後一個月失效。其餘8,235,935股購股權則於2012年4月3日失效。
- 全部該等購股權於2007年12月31日歸屬。
- 全部該等購股權於2011年8月26日或之前歸屬。
- 1,000,000股購股權將於授出日期後一週年當日歸屬，另外1,000,000股購股權將於授出日期後兩週年當日歸屬，而其餘1,000,000股購股權則將於授出日期後三週年當日歸屬。

授出顧問購股權

於2011年8月23日，本公司與一名獨立第三方Magical Asia Capital Limited（「顧問」）訂立顧問服務協議（「顧問服務協議」），據此，顧問同意向本公司提供以下各項服務：(i)建議及協助本集團尋求及物色合適目標公司就發展小額貸款業務進行戰略合作；(ii)協助本集團尋求及物色一名於金融領域具有合適經驗及聲譽之高級管理人員；及(iii)履行可能互相協定之其他職責（如有）。

作為獲顧問提供服務之代價，本公司同意向顧問授出購股權以供認購49,415,608股本公司股份（「顧問購股權」，佔本公司於授出顧問購股權當日之已發行股本4%），作為支付予顧問之服務費。顧問購股權行使價釐定為每股股份0.515港元，乃本公司與顧問按公平原則磋商釐定，並經考慮：(i)股份於最後十個交易日（截至及包括最後交易日2011年9月16日）在聯交所所報之平均收市價，屆時已確定上述目標公司並已委任高級行政人員；及(ii)較股份於2011年9月16日在聯交所所報之每股收市價0.63港元折讓約18.25%。於悉數行使顧問購股權時，所得款項總額將為25,449,038港元。顧問購股權可由2011年9月20日起計五年內隨時全部或部份予以行使。

年內概無任何顧問購股權獲行使或失效。

董事擁有之證券權益

於2012年3月31日，董事於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部賦予的涵義）之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須通知本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例董事被視作持有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所指的登記冊；或(c)根據上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

(a) 於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份	所持有每股面值0.10港元 之普通股數目			佔本公司 已發行 股本百分比
		直接權益	視作擁有權益	總權益	
鄭松興先生	實益擁有人及 受控法團權益	235,687,273	468,781,655 (附註1)	704,468,928	55.72%
鄭大報先生	實益擁有人及 受控法團權益	105,086,180	468,781,655 (附註1)	573,867,835	45.39%

附註：

1. Rich Men Limited直接擁有468,781,655股本公司股份，而鄭松興先生及鄭大報先生分別擁有Rich Men Limited的已發行股本60%及40%。
2. 鄭松興先生持有可認購1,000,000股本公司普通股之購股權權益。彼於上述購股權之權益已於「購股權計劃」一節內披露。

(b) 本公司相關股份之好倉

董事所持本公司購股權的權益於「購股權計劃」一節內披露。

除上文披露者外，於2012年3月31日，概無任何董事於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部賦予的涵義)之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司或聯交所(包括董事被視為持有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，年內任何董事或其配偶或年幼子女概無獲授予可藉購入本公司股份或債券而獲益之權利，或行使該等權利；而本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排致令董事可取得任何其他法人團體之該等權利。

主要股東之證券權益

於2012年3月31日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所載，主要股東(董事除外)在本公司股份及相關股份中持有之權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	所持股份數目		佔本公司 普通股百分比
		直接權益	視作擁有權益	
Rich Men Limited	實益擁有人	468,781,655	—	37.08%

上述權益均代表好倉。

除上文披露者外，於2012年3月31日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊所載，本公司並未獲悉任何人士(本公司董事除外)或實體於本公司股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉。

上市發行人董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載之標準守則。經向全體董事作出特定查詢後，彼等確認於截至2012年3月31日止年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

獨立非執行董事之獨立身份

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就彼等之獨立身份發出之年度確認函。董事會已評估全體獨立非執行董事之獨立身份，並信納彼等乃屬獨立。

董事會報告

審核委員會

由本公司全體三名獨立非執行董事組成之審核委員會，與管理層聯同獨立核數師已審閱本集團採納之會計原則及常規，並商討內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至2012年3月31日止年度之綜合財務報表。

公眾持股量充足

根據本公司可取得之公開資料顯示，並就各董事所知悉，於本年度內及直至本年報刊發日期止，本公司一直維持上市規則訂明之公眾持股量。

優先購買權

本公司章程細則或百慕達法例並無任何有關優先購買權之條文，規定本公司必須向現有股東按持股比例提呈新股份。

核數師

財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於應屆股東週年大會上退任及符合資格接受續聘。

購買、贖回或出售上市證券

本公司或其任何附屬公司概無在截至2012年3月31日止年度內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

有關本公司企業管治常規詳見本年報所載的企業管治報告。

報告期後事項

結算日後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註43。

代表董事會

主席
鄭松興

香港，2012年6月25日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致民生國際有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第37至99頁民生國際有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一二年三月三十一日的合併和公司資產負債表與截至該日止年度的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等合併財務報表作出意見，並按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向整體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定合併財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制以設計適當的審計程序，但並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一二年三月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一二年六月二十五日

綜合收益表

	附註	截至3月31日止年度	
		2012年 千港元	2011年 千港元
收入	7	370,236	401,854
銷售成本	11	(213,086)	(262,448)
毛利		157,150	139,406
其他收益	9	4,347	1,468
其他收入 — 淨額	10	16,669	36,043
銷售開支	11	(15,173)	(14,834)
行政開支	11	(84,865)	(92,116)
投資物業及在建投資物業公允價值增值		40,400	18,612
營運溢利		118,528	88,579
財務收益	37	12,567	5,014
財務成本	37	(8,882)	(1,182)
財務收益 — 淨額		3,685	3,832
應佔一家聯營公司(虧損)/溢利		(4)	15
除所得稅前溢利		122,209	92,426
所得稅開支	14	(40,030)	(28,518)
本年度溢利		82,179	63,908
各方應佔：			
本公司股東	15	56,024	54,753
非控股權益		26,155	9,155
		82,179	63,908
本公司股東應佔每股盈利	16		
基本		4.51 港仙	4.46 港仙
攤薄		4.47 港仙	4.38 港仙

派付予本公司股東之股息詳情載於附註17。

第46至99頁之附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合全面收益表

	截至3月31日止年度	
	2012年 千港元	2011年 千港元
本年度溢利	82,179	63,908
其他全面收益：		
換算境外業務之匯兌差額	25,384	35,070
稅率變動而引致租賃土地及樓宇公允值增值之遞延所得稅負債變動	(111)	(199)
租賃土地及樓宇公允值增值，除遞延所得稅淨額	6,420	10,711
本年度其他全面收益	31,693	45,582
本年度全面收益總額，除稅淨額	113,872	109,490
各方應佔：		
本公司股東	79,146	88,317
非控股權益	34,726	21,173
	113,872	109,490

第46至99頁之附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合資產負債表

	附註	於3月31日	
		2012年 千港元	2011年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	18	869,590	847,257
在建投資物業	19	61,278	61,741
物業、廠房及設備	21	120,342	117,736
預付租賃款項	22	5,874	8,024
預付款項		2,724	—
於一家聯營公司之投資	23	121	121
遞延所得稅資產	25	908	1,126
		1,060,837	1,036,005
流動資產			
存貨	26	71,156	52,104
發展中物業	20	51,038	36,711
持作出售之竣工物業	27	263,420	206,743
持作出售之在建投資物業	19	7,602	—
應收貨款及其他應收賬款	28	267,503	134,835
通過損益按公允值列賬之財務資產	29	45,435	30,540
當期應收所得稅		991	4,794
現金及等同現金	30	605,099	606,806
		1,312,244	1,072,533
流動負債			
應付貨款及其他應付賬款	31	505,464	463,042
當期所得稅負債		116,800	103,606
借貸	32	36,900	23,800
應付一家聯營公司款項	23	2,032	1,492
		661,196	591,940
流動資產淨值		651,048	480,593
總資產減流動負債		1,711,885	1,516,598
非流動負債			
遞延所得稅負債	25	107,739	88,183
借貸	32	147,600	71,400
		255,339	159,583
資產淨值		1,456,546	1,357,015

綜合資產負債表

		於3月31日	
	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	33	126,434	122,709
儲備			
— 擬派股息	17	279,475	—
— 其他		884,308	1,102,703
		1,290,217	1,225,412
非控股權益		166,329	131,603
總權益		1,456,546	1,357,015

第46至99頁之附註為本綜合財務報表的整體部分。

第37至99頁所載綜合財務報表已於2012年6月25日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

鄭松興
主席兼非執行董事

鄭大報
副主席兼執行董事

資產負債表

	附註	於3月31日	
		2012年 千港元	2011年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之投資	24	210,695	210,542
應收附屬公司款項	24	579,860	233,049
		790,555	443,591
流動資產			
其他應收賬款		732	258
通過損益按公允值列賬之財務資產	29	2,225	2,119
應收附屬公司款項	24	70,683	94,424
現金及等同現金	30	1,872	3,508
		75,512	100,309
流動負債			
其他應付賬款		1,096	252
流動資產淨值		74,416	100,057
總資產減流動負債		864,971	543,648
資產淨值		864,971	543,648
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	33	126,434	122,709
儲備	35		
— 擬派股息	17	279,475	—
— 其他		459,062	420,939
總權益		864,971	543,648

第46至99頁之附註為本綜合財務報表的整體部分。

第37至99頁所載綜合財務報表已於2012年6月25日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

鄭松興
主席兼非執行董事

鄭大報
副主席兼執行董事

綜合現金流量表

	截至3月31日止年度		
	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
經營業務產生之現金流量			
除所得稅前溢利		122,209	92,426
就下列各項作出之調整：			
利息收入		(12,567)	(5,014)
利息開支		8,882	1,182
物業、廠房及設備折舊		8,162	9,409
預付租賃款項攤銷		2,328	2,318
應佔一家聯營公司虧損／(溢利)		4	(15)
以股份為基準之付款		12,761	2,360
投資物業及在建投資物業公允值增值		(40,400)	(18,612)
出售投資物業之收入		(15,158)	(23,830)
出售物業、廠房及設備之(收入)／虧損		(133)	1,161
通過損益按公允值列賬之財務資產公允值變動		3,804	(6,643)
股息收益		(1,957)	(1,468)
營運資金變動前之經營現金流量		87,935	53,274
營運資金變動：			
存貨		(18,252)	798
持作出售之竣工物業		6,044	81,188
發展中物業		(64,226)	(17,026)
應收貨款及其他應收賬款		(8,694)	32,946
預付款項		(2,724)	—
應付貨款及其他應付賬款		32,066	(44,601)
預付租賃款項		—	(1,346)
應付一家聯營公司款項		490	(119)
經營業務產生之現金		32,639	105,114
已付利息		(13,734)	(8,081)
已付所得稅		(9,216)	(4,841)
經營業務產生之現金淨額		9,689	92,192

綜合現金流量表

	附註	截至3月31日止年度	
		2012年 千港元	2011年 千港元
投資活動產生之現金流量			
購置物業、廠房及設備		(3,341)	(3,722)
出售物業、廠房及設備所得款項		278	139
添置投資物業		(2,521)	(4,491)
出售投資物業所得款項		56,755	74,789
添置在建投資物業		(163)	(14,486)
(購買)／通過損益按公允值列賬之財務資產所得款項，淨額		(18,699)	25,297
信託貸款墊款		(123,000)	—
已收股息		1,957	1,468
有抵押銀行存款減少		—	17,000
已收利息		12,567	5,014
投資活動(使用)／產生之現金淨額		(76,167)	101,008
融資活動產生之現金流量			
發行新股		10,750	854
一家附屬公司發行新股		—	5
借貸所得款項		184,500	71,400
償還借貸		(95,200)	(164,600)
已付股息		(37,852)	—
融資活動產生／(使用)之現金淨額		62,198	(92,341)
現金及等同現金(減少)／增加之淨額		(4,280)	100,859
年初之現金及等同現金		606,806	501,541
匯率變動之影響		2,573	4,406
年終之現金及等同現金	30	605,099	606,806

第46至99頁之附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

	本公司股東應佔						總計 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	物業重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 (附註a) 千港元			
於2010年4月1日之結餘	122,494	321,606	9,223	97,452	36,865	546,241	1,133,881	110,425	1,244,306
本年度溢利	—	—	—	—	—	54,753	54,753	9,155	63,908
其他全面收益：									
租賃土地及樓宇公允價值增值，除遞延所得稅淨額	—	—	—	10,711	—	—	10,711	—	10,711
稅率變動而引致租賃土地及樓宇公允價值增值之遞延所得稅負債變動	—	—	—	(199)	—	—	(199)	—	(199)
換算境外業務之匯兌差額	—	—	—	—	23,052	—	23,052	12,018	35,070
本年度全面收益總額	—	—	—	10,512	23,052	54,753	88,317	21,173	109,490
僱員購股權福利	—	—	2,360	—	—	—	2,360	—	2,360
一家附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	—	5	5
行使購股權時發行新股	215	639	—	—	—	—	854	—	854
行使購股權時轉撥入股份溢價	—	414	(414)	—	—	—	—	—	—
購股權失效時轉撥入保留溢利	—	—	(1,742)	—	—	1,742	—	—	—
租賃土地及樓宇折舊時回撥物業重估儲備	—	—	—	(1,201)	—	1,201	—	—	—
出售持作出售之竣工物業時轉撥入保留溢利，除遞延所得稅淨額	—	—	—	(2,121)	—	2,121	—	—	—
於2011年3月31日之結餘	122,709	322,659	9,427	104,642	59,917	606,058	1,225,412	131,603	1,357,015

綜合權益變動表

	本公司股東應佔						總計	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	購股權儲備	物業重估儲備	匯兌儲備	保留溢利 (附註 a)			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2011年4月1日之結餘	122,709	322,659	9,427	104,642	59,917	606,058	1,225,412	131,603	1,357,015
本年度溢利	—	—	—	—	—	56,024	56,024	26,155	82,179
其他全面收益：									
租賃土地及樓宇公允價值增值，除遞延所得稅淨額	—	—	—	6,420	—	—	6,420	—	6,420
稅率變動而引致租賃土地及樓宇公允價值增值之遞延所得稅負債變動	—	—	—	(111)	—	—	(111)	—	(111)
換算境外業務之匯兌差額	—	—	—	—	16,813	—	16,813	8,571	25,384
本年度全面收益總額	—	—	—	6,309	16,813	56,024	79,146	34,726	113,872
中期股息(附註17)	—	—	—	—	—	(37,852)	(37,852)	—	(37,852)
僱員購股權福利	—	—	12,761	—	—	—	12,761	—	12,761
行使購股權時發行新股	3,725	7,025	—	—	—	—	10,750	—	10,750
行使購股權時轉撥入股份溢價	—	4,023	(4,023)	—	—	—	—	—	—
購股權失效時轉撥入保留溢利	—	—	(2,144)	—	—	2,144	—	—	—
租賃土地及樓宇折舊時回撥物業重估儲備	—	—	—	(1,409)	—	1,409	—	—	—
出售持作出售之竣工物業時轉撥入保留溢利，除遞延所得稅淨額	—	—	—	(1,058)	—	1,058	—	—	—
於2012年3月31日之結餘	126,434	333,707	16,021	108,484	76,730	628,841	1,290,217	166,329	1,456,546

附註：

- (a) 本集團之保留溢利中包括中華人民共和國(「中國」)之附屬公司按照中國相關法律規定留作儲備用途之19,862,000港元(2011年：17,530,000港元)。中國法律法規要求在中國註冊之公司撥付若干法定公積金。此一金額是由法定財務報表中載明之淨溢利(扣除往年累計虧損後)中分配溢利予股東之前撥備。所有法定公積金均有特定目的。中國公司被要求分配本年度之稅後溢利前撥備法定淨溢利之10%作為法定盈餘公積金。當法定盈餘公積金累計達註冊資本50%時，公司可以停止撥備法定盈餘公積金。法定盈餘公積金只能用於彌補公司虧損、擴大公司生產業務，或者增加公司資本。另外，公司可以根據其董事會之決議案使用稅後溢利向盈餘公積金進一步酌情供款。

第46至99頁之附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

1. 一般資料

民生國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務：(i)珍珠珠寶產品之採購、加工、鑲嵌、買賣及批發分銷；及(ii)物業發展、銷售及租賃。

本公司是根據百慕達1981年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免之有限責任公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，本綜合財務報表均以港元列值。本綜合財務報表於2012年6月25日獲董事會批准刊發。

2. 主要會計政策概要

編製本綜合財務報表應用之主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策對所呈列之所有年度均貫徹採用。

(a) 編製基準

本公司之綜合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(此統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公認會計原則、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「主板上市規則」)適用披露規定所編製。

除就重估通過損益按公允值列賬之財務資產、投資物業、在建投資物業以及租賃土地及樓宇按其公允值入賬而作出修訂外，本綜合財務報表按歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算，這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，於附註4中披露。

(b) 附屬公司

(i) 綜合

附屬公司指本集團有權管控其財政及經營政策的所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數表決權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。如本集團不持有超過50%表決權，但有能力基於實質控制權而管控財務和經營政策，也會評估是否存在控制權。實質控制權可來自例如增加少數股東權益或股東之間的合約條款等情況。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

2. 主要會計政策概要(續)

(b) 附屬公司(續)

(i) 綜合(續)

集團內公司間交易、結餘及收支予以對銷。於資產確認之來自集團內公司間的利潤和損失亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

本集團將其與非控股權益進行且不導致失去控制權的交易入賬為權益交易，即與擁有人以其作為擁有人身份進行的交易。所支付任何代價的公允值與相關應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值的差額記錄在權益中。向非控股權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

(ii) 獨立財務報表

附屬公司投資按成本值扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘所收股息超過宣派股息期內附屬公司的全面收益總額，或倘獨立財務報表之投資賬面值超過綜合財務報表中投資資產淨值(包括商譽)之賬面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

(c) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有百分之二十至百分之五十投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值增加或減少以確認投資者應佔投資對象在收購日期後之損益。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識別的商譽。

倘聯營公司之擁有權權益減少但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收益中確認之數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔收購後利潤或虧損於收益表內確認，而應佔收購後之其他全面收益變動則於其他全面收益中確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收賬款)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定責任或已代聯營公司付款。

本集團於各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值之差額，並在收益表「應佔一家聯營公司(虧損)/溢利」中確認。

2. 主要會計政策概要(續)

(c) 聯營公司(續)

本集團與其聯營公司間之上流和下流交易之溢利及虧損，在本集團財務報表中確認，但僅以無關連投資者在聯營公司權益的數額為限。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

聯營公司投資產生的攤薄收益及虧損在收益表確認。

(d) 投資物業

投資物業乃指本集團持有或根據融資租賃持有以賺取租金收入及／或資本增值之土地及／或樓宇，包括根據按公允值列賬之經營租賃持有之物業權益。

投資物業於結算日按公允值列賬。公允值變動產生之盈虧乃於收益表內確認。投資物業於出售或永久退用時及當預期不可在日後透過出售產生任何經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計算)於終止確認該項目之年度計入綜合收益表。

只有在該項目相關之未來經濟利益有可能流向本集團，且該項目成本能可靠地計量，後期開支方會於資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本均於產生之財政期間於收益表支銷。

投資物業之公允值乃根據持有認可專業資格，並對所估物業地點及類別具有近期估值經驗之獨立估值師進行之估值計算。公允值乃根據市值釐定，而市值為在交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下，以及經過適當推銷有關物業後，自願買家與自願賣家於估值日進行物業公平交易所獲得之估計價格。

倘投資物業成為業主自用，就會計而言，該投資物業將會重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類日期之公允值則視為物業、廠房及設備之成本。

日後用作投資物業之在建或發展中物業，歸類為初始按成本值列賬之在建投資物業，包括已撥充資本借貸、綜合發展成本、材料和供應品、工資和其他直接成本，減去任何減值虧損。於各報告期末公允值能夠可靠釐定時，乃按初始確認後的公允值列賬。屆時物業公允值和先前賬面值間之差額於收益表內確認。如公允值不能可靠確定時，此等在建投資物業以成本列賬，直至其公允值可以可靠確定或建設完成(以較早者為準)。

2. 主要會計政策概要(續)

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(租賃土地及樓宇除外)乃按成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使有關資產達致其擬定用途狀況及地點之直接應佔成本。只有在該項目相關之未來經濟利益有可能流向本集團，且該項目成本能可靠地計量，後期成本方會計入資產賬面值或確認為一項獨立資產。所有其他維修及保養均於產生之年度於收益表扣除。

租賃土地及樓宇在資產負債表內按重估金額(即於重估日期之公允值減其後任何累計折舊及減值虧損)列賬。本集團會定期進行重估，使賬面值不會與使用結算日公允值所釐定者出現重大差異。任何重估增值會計入物業重估儲備，惟撥回同一資產前已確認為開支之重估減值之情況則除外。在此情況下，有關增值將計入收益表內，惟以先前扣除之減值為限。重估資產所產生之賬面淨值減少會作為開支處理，惟以其超出該資產前所作重估之物業重估儲備餘額(如有)為限。在該經重估資產於其後出售或報廢時，應佔重估盈餘會轉撥至保留溢利。

如因租賃土地及樓宇之特定性質及該項目很少售出而無其公允值的市場證據，除作為持續營業活動的一部分外，實體須採用收入或折舊後重置成本法估計其公允值。

轉撥自投資物業之租賃土地及樓宇按視作成本(相等於其用途改變日期之公允值)列賬，並繼續視之為根據融資租賃持有之資產入賬。租賃土地及樓宇之全數租賃付款均計入土地及樓宇之成本，列作物業、廠房及設備之融資租賃，並按重估金額列賬。

除在建工程外，折舊乃以其成本值或估值減累計減值虧損，經減除估計剩餘價值後，按其由可供使用日期起計之估計可使用年期以直線法撇銷，每年折舊率如下：

租賃土地及樓宇	租約年期或50年(以較短者為準)
租賃樓宇裝修	25%–33%
廠房及機器	20%–25%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車	25%

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至其可收回金額。剩餘價值及可使用年期均於各報告期審閱。

出售之盈虧乃於比較所得款項與賬面值後釐定，並在綜合收益表內「其他收入 — 淨額」中確認。

2. 主要會計政策概要(續)

(f) 發展中物業

日後用作持作出售之在建或發展中物業分類為發展中物業，以成本或可變現淨值之較低者入賬。釐定可變現淨值時參考在日常業務過程中出售物業之出售所得款項，減去適用之可變銷售開支及直到完成時之預期成本，或由管理層根據現行市況作出估計後釐定。

物業發展成本包括發展期間產生之建造成本、土地使用權攤銷、已撥充資本之借貸成本及專業費用。在竣工時，物業則轉撥入持作出售之竣工物業。

除非完成相關物業發展項目之建設期預計長於正常經營週期，發展中物業在該等物業開始建設時分類為流動資產。

(g) 持作出售之竣工物業

於年末仍未出售之竣工物業，按成本值及可變現淨值之較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔之發展成本。

可變現淨值乃參考在日常業務過程中出售物業之出售所得款項，減去適用之可變銷售開支後釐定，或由管理層根據現行市況作出估計後釐定。

(h) 預付租賃款項

預付租賃款項包括收購租賃土地之首期款項及根據經營租賃持有之物業租賃付款。預付租賃款項按成本值列賬，並按租期以直線法攤銷。

(i) 非財務資產之減值

無使用期限之資產(例如商譽或還未可以使用之無形資產)，每年進行減值測試而不作任何攤銷。如有任何事件或情況變更顯示須予攤銷資產之賬面值可能無法收回，則審閱該資產有否減值。倘估計資產之賬面值超出其可收回金額，則該資產確認減值虧損。可收回金額是指資產之公允值減去銷售成本和使用價值(以較高者為準)。就評估減值而言，資產將以可識別現金流量(現金產生單位)之最小資產組別分類。出現減值之非財務資產(商譽除外)須在各報告日審閱減值回撥之可能性。

(j) 持作出售之非流動資產

當非流動資產(或出售組別)之賬面值將主要透過一項銷售交易收回且該銷售被認為很大可能發生時，會被分類為持作出售之資產。非流動資產(或出售組別)按賬面值及公允值減銷售成本之較低者列賬。

2. 主要會計政策概要(續)

(k) 財務資產

(i) 分類

本集團將其財務資產分類如下：通過損益按公允值列賬之財務資產以及貸款及應收賬款。分類視乎收購有關財務資產之目的而定。管理層於初次確認時決定財務資產類別。

- **通過損益按公允值列賬之財務資產**

通過損益按公允值列賬之財務資產為持作出售財務資產。主要為於短期內出售而收購之財務資產分類為此類資產。此類資產分類為流動資產。

- **貸款及應收賬款**

貸款及應收賬款屬非衍生財務資產，其有定額或可確定數額的付款，並無在交投活躍市場報價，須計入流動資產，但在結算日起計十二個月之後到期並歸入非流動資產一類者則例外。本集團貸款及應收賬款包括應收貨款及其他應收賬款以及現金及等同現金。

(ii) 確認及計量

財務資產之常規買賣於買賣日期(即本集團承諾買賣資產之日期)確認。通過損益按公允值列賬之財務資產初步按公允值確認，而交易成本會於綜合收益表支銷。自投資收取現金流量之權利屆滿或轉讓而本集團轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，將會終止確認財務資產。通過損益按公允值列賬之財務資產其後按公允值列賬。貸款及應收賬款以實際利息法按攤銷成本列賬。

「通過損益按公允值列賬之財務資產」類別項下因公允值變動而產生的盈虧，須計入產生期間的綜合收益表中「其他收入 - 淨額」內。在確定本集團有權收取股息後，通過損益按公允值列賬之財務資產的股息收入會作為其他收益的一部分在綜合收益表確認。

(iii) 按攤銷成本列賬之資產

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項財務資產或一組財務資產已經減值。一項財務資產或一組財務資產僅在因於初始確認該資產後發生的一項或多項事件(「虧損事件」)而產生減值的客觀證據，且該虧損事件(或該等虧損事件)對財務資產或一組財務資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠地估計時，方會減值及產生減值虧損。

減值證據可包括有跡象顯示債務人或一組債務人陷入重大財務困難、拖欠或延期償還利息或本金付款、借款人可能將會破產或進行其他財務重組，以及可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如出現拖欠或與逾期還款相關的經濟狀況變動。

2. 主要會計政策概要(續)

(k) 財務資產(續)

(iii) 按攤銷成本列賬之資產(續)

就貸款及應收賬款類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率折現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值間之差額計量。該資產賬面值會予以削減，而虧損金額乃於綜合收益表內確認。倘貸款或持有至到期投資按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的折現率為根據合約釐定的現有實際利率。在實際應用中，本集團可能會按工具公允值為基準使用可觀察市價計量減值。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，而該減少可與於確認減值後發生的一項事件客觀地有關(如債務人的信貸評級有所改善)，則撥回過往已確認減值虧損乃於綜合收益表內確認。

(l) 存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值包括所有購買成本以及(如適用)轉換成本及其他使存貨達致其目前地點及狀況所產生之成本。成本值乃按加權平均成本法計算。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及估計銷售成本。

(m) 應收貨款及其他應收賬款

應收貨款為在日常業務過程中就銷售商品或履行服務而應收客戶之款項。如預期於一年或以內(或在正常經營週期中較長時間)收回應收貨款及其他應收賬款，則該等賬款分類為流動資產；否則，該等賬款呈列為非流動資產。

應收貨款及其他應收賬款初步按公允值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。

(n) 現金及等同現金

現金及等同現金包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之往來存款，以及綜合資產負債表項下原訂到期日為三個月或以內之高流通性短期投資。

(o) 撥備、或然負債及或然資產

倘本集團因過往事項而承擔現時責任，且預期本集團須履行有關責任，則確認撥備。撥備乃以董事於結算日就履行該責任所需開支作出之最佳估計計量，倘折現影響屬重大，則折現至其現值。

2. 主要會計政策概要(續)

(p) 借貸

借貸扣除所產生交易成本後初步按公允值確認，其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額於借貸期間使用實際利率法於綜合收益表確認。

在貸款將很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款之時。在並無跡象顯示該貸款將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

借貸乃分類為流動負債，除非本集團有無條件權利將清償負債之期限遞延至報告期末後最少12個月則作別論。

(q) 即期及遞延所得稅

期內稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項在綜合收益表內確認，惟與在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦於權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅費用按結算日在本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入之國家已實施或實質實施之稅務法律計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適當情況下按預期將向稅務機關支付之款項作出撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅乃以負債法按資產與負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值間之暫時差額全面確認。然而，倘遞延所得稅因首次確認一項交易(業務合併除外)之資產或負債而產生，而在交易時並不影響會計及應課稅溢利或虧損，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅按於結算日已實施或實質實施且預期將於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時適用之稅率(及法例)釐定。

倘可能有未來應課稅溢利可供抵銷暫時差額，則會確認遞延所得稅資產。

於附屬公司及一家聯營公司之投資產生之暫時差額會作出遞延所得稅撥備，惟倘本集團可控制撥回暫時差額之時間，且該暫時差額不會在可見將來撥回則除外。

倘有合法執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，以及當遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關就應課稅實體或有意以淨額基準結算結餘之不同應課稅實體徵收所得稅，遞延所得稅資產與負債則互相抵銷。

2. 主要會計政策概要(續)

(r) 收入確認

物業銷售收入

在物業相關之風險和回報被轉移至買家時確認物業銷售收入，屆時相關物業已竣工，物業之權屬已轉移給買家，以及相關應收賬款可合理地保證能收回。只有在此等應收賬款可合理地保證能收回時才確認收入。

售後租回之物業銷售之收入

作為本集團發展具有特定主題之物業項目的整體策略之一部分，就特定物業之銷售而言，本集團在緊隨銷售之後從買家租回此等物業，租期為三至五年。鑑於本集團無償租回物業之安排是此等物業銷售之一部分，本集團決定此等租金公允值時，是按此等物業一般從其他獨立擁有人租賃的租金，並考慮預期之出租率、租金回報等因素決定，該租金公允值作為部分已收取之銷售代價及相應計入預付經營租賃款項。由於預計本集團一般租賃此等物業之租金公允值不重大，本集團未有單獨確認該租金公允值作為部分已收取之銷售代價及相應計入預付租賃款項。在本集團已實際上放棄了擁有有關物業之絕大部分風險及回報的情況下並作為銷售的一部分，此等交易乃是銷售和經營租回。總括，本集團已把擁有有關物業之絕大部分風險及回報轉移，加上考慮到短期租賃和日後從此等物業可收取預期租金，相對物業價值而言並不重大。

支付給買家之經營租金按租賃期以直線法列為開支。

貨品銷售收入

貨品銷售在擁有權之風險及回報轉移時(一般為貨品付運及擁有權移交予客戶之時)確認。

投資物業租賃收入

經營租賃下之租金收入按有關租期以直線法在出租有關物業之期間確認。

其他

源自財務資產之利息收入按未提取本金及適用實際利率，以時間比例基準計算，實際利率乃透過財務資產之預期年期將估計未來現金收入折現至該資產賬面淨值之利率。

源自投資之股息收入於可收取款項之權利確立時確認。

2. 主要會計政策概要(續)

(s) 退休福利計劃

僱員應享年假及長期服務假期，在僱員應享有該等假期時確認，並就截至結算日因僱員提供服務而可享年假及長期服務假期的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假利益於休假時方確認入賬。

根據中國的規則及規例，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團與中國僱員須每月按僱員薪金若干百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現任及日後退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團並無其他支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則及規例，為其全體香港僱員設立定額供款退休金計劃。強積金計劃供款是按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。該退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團向定額供款退休計劃的供款於產生時支銷。

(t) 以股份為基準之付款

(i) 權益結算以股份為基準之付款交易

本集團施行若干權益結算以股份為基準之補償計劃，據此，實體接受僱員服務，作為本集團權益工具(購股權)之代價。所接受僱員服務的公允值換取授出購股權確認為開支。總開支按照所授出購股權之公允值認定。在認定所授出購股權之公允值時：

- 考慮市場表現情況；
- 不包括任何服務及非市場歸屬條件之影響(例如盈利能力、銷售增長目標以及特定時期內實體其餘僱員)；及
- 不包括非歸屬條件之影響。

非市場歸屬條件包括有關於假設預期歸屬之購股權數目。總開支在歸屬期間確認，即指所有特定歸屬條件均獲滿足之期間。在各報告期末，實體根據非市場歸屬條件而修定其估計預期歸屬之購股權數目。在收益表中確認修訂對原估計之影響(如有)，對權益作相應調整。

2. 主要會計政策概要(續)

(t) 以股份為基準之付款(續)

(i) 權益結算以股份為基準之付款交易(續)

以現金認購在購股權獲行使時所發行之股份扣除所有直接歸屬有關發行的交易成本後，將計入股本(面值)和股份溢價。

於行使購股權時，之前於購股權儲備確認之款額將轉撥至股份溢價。於購股權沒收或於屆滿日期尚未行使時，之前於購股權儲備確認之款額將轉撥至保留溢利。

(ii) 集團內公司間以股份為基準之付款交易

本公司向本集團旗下附屬公司的僱員授出其權益工具之購股權被視為資本出資。所收到僱員服務之公允值，參考授出日期之公允值計量，在歸屬期間確認為在旗下附屬公司中投資承諾增加，相應計入母公司實體賬戶的權益。

(iii) 授予顧問之購股權

為換取服務而授出之購股權按所收取服務之公允值計量。所授出購股權之公允值乃按授予本集團僱員及董事者相同之基準釐定。除非服務合資格確認為資產，否則所收取服務之公允值獲確認為開支。

(u) 借貸成本

凡直接與購置、建設或生產合資格資產有關之借貸成本，均撥充作該等資產之成本一部分。當此等資產大致上已可作其擬定用途或銷售時，即停止將該等借貸成本撥充資本。當指定借貸尚未用作支付合資格資產開支而用作臨時投資，所賺取之投資收入從可撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間內在收益表確認。

在合資格資產產生開支、產生借貸成本及籌備該資產作其擬定用途或銷售所需之活動時，開始將借貸成本撥充資本作為該合資格資產成本之一部分。在關於籌備合資格資產作其擬定用途或銷售所需之全部活動實質上已經中止或完成時，暫停或終止借貸成本資本化。

(v) 政府補助

政府補助在其需要與有關成本匹配的期間確認為收益。倘補助並非與本集團產生的任何特定開支相關，則獨立申報為其他營運收益。倘補助是為補貼本集團產生的開支，有關金額會沖減相關開支的申報金額。與資產折舊相關的補助呈列為有關資產成本減少。

(w) 分部報告

營運分部之報告方法與向首席營運決策者提供的內部報告一致。負責分配資源及評估營運分部表現之首席營運決策者指負責作出策略決定之執行董事會。

2. 主要會計政策概要(續)

(x) 外幣匯兌

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體包含於本綜合財務報表中之項目，均使用其所處之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。本綜合財務報表以港元(「港元」)，即本公司之功能貨幣及本集團之呈報貨幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量估值當日的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的合資格現金流量對沖和合資格淨投資對沖外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年末匯率換算產生的匯兌盈虧在收益表確認。

所有與借貸及現金與等同現金相關之匯兌盈虧，在收益表內「財務收益或成本」中列報。所有匯兌盈虧在收益表內「其他收入 — 淨額」中列報。

以外幣計值並分類為可供出售之貨幣證券之公允值變動，乃按因證券攤銷成本變動及證券賬面值之其他變動所產生之匯兌差額予以分析。有關攤銷成本變動之匯兌差額於損益確認，而賬面值之其他變動則在其他全面收益確認。

非貨幣財務資產及負債(如通過損益按公允值持有之股權)之匯兌差額，於損益內確認為公允值盈虧之部分。非貨幣財務資產(如分類為可供出售股權)之匯兌差額計入其他全面收益。

(iii) 集團公司

其功能貨幣與本集團呈報貨幣不同的所有集團內實體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- (a) 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該結算日的收市匯率換算；
- (b) 每份收益表內的收支按平均匯率換算(除非此平均匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- (c) 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。

2. 主要會計政策概要(續)

(x) 外幣匯兌(續)

(iii) 集團公司(續)

在綜合賬目時，折算境外經營的淨投資，以及換算借貸及其他指定為對沖該等投資之貨幣工具所產生的匯兌差額列入其他全面收益。當處置或出售部分境外經營時，該等匯兌差額在收益表確認為出售盈虧的一部分。

購買境外實體產生的商譽及公允值調整視為該境外實體的資產和負債，並按期末匯率換算。

(y) 經營租賃

凡擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均列作經營租賃。根據經營租賃(扣除出租人給予之任何優惠)，作出之付款(包括就土地使用權支付首期款項)於租賃期內以直線法於綜合收益表扣除。

本集團租賃若干物業、廠房及設備。就租賃物業、廠房及設備而言，如本集團須承擔業權之絕大部分風險及回報，則分類為融資租賃。融資租賃自租約開始之時按租賃物業之公允值與最低租賃付款之現值之較低者撥充資本。

每份租賃付款均分配為負債及財務費用，以達到佔融資結欠額之常數比率。相應的租金責任在扣除財務費用後計入融資租賃內。財務費用的利息部分於租約期內在綜合收益表內扣除，以達到佔每個期間的負債餘額之常數定期利率。根據融資租賃取得的物業、廠房及設備，按資產的可使用年期及租賃期的較短者折舊。

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則

(a) 本集團已採納之經修訂準則及詮釋

以下對準則之新修訂必須在2011年4月1日開始之財政年度首次採用：

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士交易
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告
香港財務報告準則第3號(修訂本)	企業合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	財務工具：披露

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

(b) 以下新訂準則及對準則之修訂已經頒佈，但於2011年4月1日開始之財政年度尚未生效而本集團亦無提早採納：

		於以下期間或 其後開始之 年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈報	2012年7月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產	2012年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	2013年1月1日
香港會計準則第27號 (2011年經修訂)	獨立財務報表	2013年1月1日
香港會計準則第28號 (2011年經修訂)	聯營公司及合營企業	2013年1月1日
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債	2014年1月1日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	強制生效日期及過渡性披露	2015年1月1日
香港財務報告準則第9號	財務工具	2015年1月1日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	2013年1月1日
香港財務報告準則第11號	合營安排	2013年1月1日
香港財務報告準則第12號	其他實體之權益披露	2013年1月1日
香港財務報告準則第13號	公允值計量	2013年1月1日

本集團現正評估該等新訂準則、修訂及詮釋之影響，且並不預期採納上述準則將會對本集團之經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

本集團擬於上述新訂準則及對準則之修訂生效時採納該等準則及修訂。

4. 重要會計估計及判斷

於應用附註2所述之本集團會計政策時，本公司董事須對未能即時從其他來源取得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被視為相關之因素而作出。實際結果與該等估計可能有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計之期間(倘修訂只影響當期)或修訂期間及未來期間(倘修訂影響當期及未來期間)內確認。以下為有關未來之主要假設以及其他主要判斷範疇，彼等可能對釐定資產及負債賬面值造成重大影響。

4. 重要會計估計及判斷(續)

物業、廠房及設備之可使用年期

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊開支。此估計乃基於具有類近性質及作用之物業、廠房及設備實際可使用年期之過往經驗而作出。技術創新及競爭對手因應市況而採取之行動可能使該等估計有重大改變。倘可使用年期少於先前估計年期，管理層將增加折舊開支，或將已棄置或出售而技術上屬陳舊之資產或非策略資產予以撇銷或撇減。

租賃土地及樓宇、投資物業以及在建投資物業之公允值

租賃土地及樓宇、投資物業以及在建投資物業乃根據本集團之會計政策按公允值列賬。租賃土地及樓宇、投資物業以及在建投資物業之公允值由獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司及戴德梁行有限公司釐定，租賃土地及樓宇、投資物業以及在建投資物業之公允值分別載於綜合財務報表附註21、18及19。該等估值乃基於若干假設而作出，該等假設受不確定性影響，可能與實際結果有重大出入。

於作出判斷時已合理地考慮相關假設，該等假設主要基於結算日之現有市況而作出。該等估計定期與實際市場數據及市場實際交易作比較。

應收貨款減值

本集團管理層定期釐定應收貨款之減值撥備。此估計乃基於其客戶之信貸記錄及現行市況而作出。管理層於各報告期末重新評估應收貨款之減值撥備。

存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值為日常業務過程中之估計售價扣除估計竣工成本及銷售開支。該等估計乃基於現時市況及銷售類近性質產品之過往經驗而作出。競爭對手因應不利行業週期而採取之行動可能使該等估計有重大改變。管理層於各報告期末重新評估該等估計，以確保存貨按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。

持作出售之竣工物業及發展中物業之可收回性

管理層定期檢討持作出售之竣工物業及發展中物業之賬面值。根據管理層之檢討，當估計可變現淨值下降至低於其賬面值時，持作出售之竣工物業及發展中物業之賬面值將予撇銷。在釐定持作出售之竣工物業及發展中物業之可變現淨值時，管理層參考當地政府頒佈之最新經濟措施、全球及當地近期之經濟發展、本集團及其他周邊地區類似物業之近期銷售交易、本集團現有物業之可銷售性、從獨立物業估值師取得之市場調查報告、內部可獲取之資訊以及管理層對未來銷售之展望。

4. 重要會計估計及判斷(續)

以股份為基準之付款

釐定已授出購股權之公允值須根據估計(其中包括)股價之預期波幅、預期股息率、購股權年期之無風險利率及預計可行使之購股權數目而作出。倘該等估計之結果有異，將會影響購股權之公允值及相關購股權於歸屬期間在綜合收益表扣除之購股權開支金額。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項之實施及結算在中國各城市不同稅務司法權區均有所不同，而本集團尚未向任何中國地方稅務機關落實其土地增值稅計算結果與付款金額。因此，本集團須作出重大判斷以釐定土地增值稅及相關稅項金額。本集團根據相關規則及規例確認該等中國土地增值稅。最終稅款可能有別於最初估算之金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等年度之稅項開支及稅項撥備。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團實體將能持續經營，同時透過優化借貸及權益結餘為權益相關人士帶來最大回報。

本集團之資本結構包括借貸(請見附註32)、現金及等同現金(請見附註30)以及本集團股東應佔權益。

本集團管理層定期檢討資本架構。作為審閱一部分，本集團管理層考慮資本成本、其對銀行契諾之責任及已發行股本有關之風險，並將透過提取銀行借貸、償還現有借貸或調整股東之股息等方式，以平衡其整體之資本結構。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括通過損益按公允值列賬之財務資產、應收貨款及其他應收賬款、現金及等同現金、應付貨款及其他應付賬款、借貸以及應付一家聯營公司款項。該等財務工具之詳情於有關附註披露。該等財務工具涉及之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險，而減低該等風險之政策載於下文。本集團並無書面訂立風險管理政策及指引。然而，董事會定期舉行會議，分析及制訂措施，以管理本集團因使用財務工具而引致之各種風險。一般而言，本集團就其風險管理採取保守策略。管理層管理及監察該等風險，確保適時有效實行適當之措施。

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險

(i) 貨幣風險

本集團之外幣資產、負債及交易主要以人民幣(「人民幣」)及美元(「美元」)計值。該等貨幣並非與此等結餘有關之本集團實體之功能貨幣。本集團於換算該等不同貨幣至本集團實體之功能貨幣時，承受匯率變動之外匯風險。本集團透過緊密監察匯率變動，管理其外匯風險。本集團大部分業務交易均以港元(「港元」)、美元及人民幣計值。

由於港元與美元匯率仍然掛鈎，本集團認為並無重大外匯波動風險。然而，本集團承受人民幣匯率波動之風險。於2012年3月31日，倘所有其他變數維持不變，港元兌人民幣貶值／升值3%(2011年：2%)，本年度除稅後溢利將減少／增加3,837,000港元(2011年：3,245,000港元)，主要源自本集團以人民幣計值之應收賬款、應付賬款及借貸產生匯兌虧損／收入。

(ii) 利率風險

除持有銀行現金外，本集團並無其他重大計息資產。本集團之收益及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。

於2012年3月31日，倘所有其他變數維持不變，持有銀行現金之利率上升／下降25個基點，本年度除稅後溢利將增加／減少約1,388,000港元(2011年：1,267,000港元)，主要因為銀行現金利息收入增加／減少。

本集團承受之利率風險主要與浮息借貸184,500,000港元(2011年：95,200,000港元)有關。浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險，部分風險可以浮息持有之現金存款抵銷。本集團政策乃將大部分借貸之利率保持浮動，以減低公允值利率風險。

本集團就財務負債而承受之利率風險於本附註之流動資金風險一節詳述。本集團之利率風險主要集中於本集團之存款及借貸產生之市場利率波動風險。

於2012年3月31日，倘所有其他變數維持不變，利率上升／下降25個基點，浮息借貸之利息開支將增加／減少約461,000港元(2011年：238,000港元)。此等浮息借貸之利息開支乃根據本集團之資本化比率撥充資本。本集團預期，未撥充資本之利息開支變動對本集團溢利之影響約為449,000港元(2011年：零)。

6. 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 市場風險 (續)

(iii) 價格風險

本集團通過損益按公允值列賬之財務資產指上市股本證券之投資，並於各結算日按公允值計量。因此，本集團承受股本證券價格風險。管理層透過持有具備不同特性之多元化投資組合管理該項風險。

以下敏感度分析乃供說明本集團於報告日期所承受之股價風險而編製。內部向管理層報告價格風險時，採用10%之變動為基準。倘各權益工具之價格上升／下降10%，通過損益按公允值列賬之財務資產之未變現收入淨額將增加／減少及本年度溢利將增加／減少約3,794,000港元(2011年：2,550,000港元)。

(b) 信貸風險

信貸風險主要源於應收貨款及其他應收款項、通過損益按公允值列賬之財務資產以及現金及等同現金。

就現金及等同現金而言，本集團將現金存置於獲國際信用評級機構評定為高信用級別之銀行及財務機構。

於2012年3月31日，五大客戶佔本集團應收貨款結餘約71%(2011年：86%)。

本集團大部分客戶均沒有獨立信用評級。倘成本合理，本集團會於接納任何新客戶前，從商業資訊提供者取得信貸報告，評估潛在客戶之信貸及釐定客戶之信貸限額，並定期審閱客戶之信貸限額。為減低信貸風險，本集團管理層已制訂信貸限額、信貸審批及其他監管程序，確保採取跟進行動追收逾期債務。

至於銷售物業之若干應收賬款，倘拖欠銷售物業之應收貨款，本集團有權收回該物業。就未能透過其過往經驗評定及其他因素證明其信貸級別之客戶，該項安排已減輕信貸風險。

於2012年3月31日，本集團透過一家中國銀行向第三方授出無抵押貸款人民幣100,000,000元(相當於123,000,000港元)。管理層預期不會因借款人無法還款而產生任何虧損。此外，貸款及相關利息其後於2012年4月獲悉數償還。

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 流動資金風險

本集團對現金及等同現金進行監察，並將其維持於管理層視作足夠之水平，以為本集團營運提供資金及減輕現金流量波動之影響。倘借貸已獲提取，管理層監察借貸之動用情況，確保符合貸款契諾。

本集團財務負債之合約到期日概述如下：

	於2012年3月31日			於2011年3月31日		
	即期	非即期		即期	非即期	
	一年內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	一年內 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元
應付貨款及其他應付賬款	264,203	—	—	248,181	—	—
借貸及利息付款	50,096	47,049	122,411	28,406	4,080	75,756
應付一家聯營公司款項	2,032	—	—	1,492	—	—
	316,331	47,049	122,411	278,079	4,080	75,756

上表所披露之金額為合約非貼現現金流量，可能有別於結算日之負債賬面值。

(d) 公允值估計

公允值計量架構之不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括之報價外，該資產或負債直接(即價格)或間接(即源自價格)之可觀察其他輸入數據(第2層)。
- 資產或負債輸入數據並非依據可觀察市場數據(即非可觀察輸入數據)(第3層)。

通過損益按公允值列賬之財務資產乃於活躍市場交易之股本證券。股票收市價可於活躍市場取得並用於表述其公允值。於2012年3月31日，在計量公允值時，本集團及本公司將該等通過損益按公允值列賬之財務資產分別45,435,000港元(2011年：30,540,000港元)及2,225,000港元(2011年：2,119,000港元)分類為第1層。

7. 收入

收入包括(i)售予客戶之貨品在扣除退貨及折扣後之已收及應收款項淨額；(ii)年內銷售物業之所得款項；及(iii)租賃投資物業之已收及應收款項。

	2012年 千港元	2011年 千港元
珍珠珠寶銷售	300,024	284,160
物業銷售	32,768	86,373
租金收入	37,444	31,321
	370,236	401,854

8. 分部資料

本集團根據執行董事審閱並用於作出決策之報告釐定其營運分部。

本集團有兩個可報告營運分部。本集團按照業務性質及產品特性分開構架及管理。本集團之每個可報告營運分部代表一個業務策略單位，其風險及回報與其他可報告營運分部不同。可報告營運分部詳情如下：

- (i) 珍珠珠寶 — 採購、加工、鑲嵌、買賣、批發分銷珍珠及珠寶首飾產品。
- (ii) 物業發展及投資物業 — 發展、銷售及租賃物業。

綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

8. 分部資料(續)

有關該等業務之分部資料載列如下：

截至2012年3月31日止年度：

	珍珠珠寶 千港元	物業發展 及投資物業 千港元	總計 千港元
溢利及虧損項目			
分部收入	300,024	71,333	371,357
跨分部之收入	—	(1,121)	(1,121)
來自外部客戶之收入	300,024	70,212	370,236
分部營運溢利	40,678	98,282	138,960
財務收益	1,889	9,084	10,973
財務成本	—	(8,882)	(8,882)
應佔一家聯營公司虧損	—	(4)	(4)
除所得稅前分部溢利	42,567	98,480	141,047
所得稅開支	(3,358)	(35,732)	(39,090)
本年度分部溢利	39,209	62,748	101,957
於2012年3月31日			
資產負債表項目			
分部總資產	339,145	1,681,128	2,020,273
分部總資產包括：			
於一家聯營公司之投資	—	121	121
非流動資產之增加(除遞延所得稅資產外)	2,252	6,510	8,762
分部總負債	42,884	870,999	913,883
其他資料：			
折舊	(4,494)	(3,668)	(8,162)
攤銷	—	(2,328)	(2,328)
投資物業及在建投資物業公允值增值	—	40,400	40,400
出售投資物業之收入	—	15,158	15,158
出售物業、廠房及設備之收入	41	92	133
應收貨款及其他應收賬款之減值回撥	7,918	10,422	18,340
過期存貨撥備之回撥	7,800	—	7,800

8. 分部資料(續)

截至2011年3月31日止年度：

	珍珠珠寶 千港元	物業發展 及投資物業 千港元	總計 千港元
溢利及虧損項目			
分部收入	284,160	118,699	402,859
跨分部之收入	—	(1,005)	(1,005)
來自外部客戶之收入	284,160	117,694	401,854
分部營運溢利	29,234	55,652	84,886
財務收益	3,106	1,906	5,012
財務成本	(1,061)	(121)	(1,182)
應佔一家聯營公司溢利	—	15	15
除所得稅前分部溢利	31,279	57,452	88,731
所得稅開支	(2,318)	(25,231)	(27,549)
本年度分部溢利	28,961	32,221	61,182
於2011年3月31日			
資產負債表項目			
分部總資產	612,092	1,431,371	2,043,463
分部總資產包括：			
於一家聯營公司之投資	—	121	121
非流動資產之增加(除遞延所得稅資產外)	3,619	20,361	23,980
分部總負債	44,733	705,903	750,636
其他資料：			
折舊	(7,157)	(2,252)	(9,409)
攤銷	—	(2,318)	(2,318)
投資物業及在建投資物業公允值增值	—	18,612	18,612
出售投資物業之收入	—	23,830	23,830
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收入	(1,167)	6	(1,161)
應收貨款及其他應收賬款之減值(撥備)/回撥	(5,940)	1,725	(4,215)
過期存貨撥備之回撥	16,300	—	16,300

綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

8. 分部資料(續)

可報告分部除所得稅前溢利及本集團除所得稅前溢利之對賬如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
可報告分部除所得稅前總溢利	141,047	88,731
通過損益按公允值列賬之財務資產公允值變動	(3,804)	6,643
股息收益	1,957	1,468
購股權開支	(12,761)	(2,360)
公司財務收益	1,594	2
公司開支	(5,824)	(2,058)
本集團除所得稅前溢利	122,209	92,426

可報告分部資產與本集團總資產之對賬如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
可報告分部總額	2,020,273	2,043,463
未分配：		
公司資產	306,382	34,535
通過損益按公允值列賬之財務資產	45,435	30,540
可收回即期所得稅	991	—
本集團總資產	2,373,081	2,108,538

可報告分部負債與本集團總負債之對賬如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
可報告分部總額	913,883	750,636
未分配：		
公司負債	1,713	353
即期所得稅負債	939	534
本集團總負債	916,535	751,523

本公司總部設於香港。本集團來自香港及香港以外地方之外部客戶之收入分別為15,644,000港元(2011年：17,492,000港元)及354,592,000港元(2011年：384,362,000港元)。

8. 分部資料(續)

本集團兩個營運分部運作之主要地區及其收入披露如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
歐洲	150,464	149,987
中國大陸(不包括香港)	67,595	115,669
香港	15,644	17,492
北美洲	76,991	72,697
其他亞洲國家	50,506	38,415
其他	9,036	7,594
	370,236	401,854

位於香港及香港以外地方之非流動資產總值(不包括於一家聯營公司之投資及遞延所得稅資產)分別為187,838,000港元(2011年：183,159,000港元)及871,970,000港元(2011年：851,599,000港元)。

截至2012年3月31日止年度，來自珍珠珠寶分部三名個別客戶之收入分別約為54,211,000港元、38,383,000港元及37,951,000港元(2011年：55,971,000港元、34,055,000港元及30,830,000港元)。

9. 其他收益

	2012年 千港元	2011年 千港元
通過損益按公允值列賬之財務資產產生之股息收益	1,957	1,468
其他	2,390	—
	4,347	1,468

10. 其他收入 — 淨額

	2012年 千港元	2011年 千港元
匯兌虧損	(1,713)	(536)
通過損益按公允值列賬之財務資產公允值變動	(3,804)	6,643
出售投資物業之收入	15,158	23,830
出售物業、廠房及設備之收入/(虧損)	133	(1,161)
其他	6,895	7,267
	16,669	36,043

綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

11. 按性質分類之開支

	2012年 千港元	2011年 千港元
存貨及銷售竣工物業之成本	174,331	238,312
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註12)	83,075	74,528
核數師酬金	1,800	1,856
顧問服務之購股權開支(附註34)	11,316	—
物業、廠房及設備折舊	8,162	9,409
預付租賃款項攤銷	2,328	2,318
應收貨款及其他應收賬款之減值(回撥)/撥備(附註28、附註a)	(18,340)	4,215
過期存貨撥備之回撥(附註26、附註b)	(7,800)	(16,300)
出租物業之經營租賃租金	8,819	10,355
其他	49,433	44,705
銷售成本、銷售及行政開支總額	313,124	369,398

附註：

- (a) 應收貨款及其他應收賬款之減值回撥與年內向客戶收回過期債務還款有關。
- (b) 過期存貨撥備之回撥與年內已售出但於過往年度並無撥備之陳舊存貨有關。

12. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	2012年 千港元	2011年 千港元
薪金、工資和其他福利	78,178	69,528
養老金供款計劃及社會保險成本	3,452	2,640
僱員購股權開支(附註34)	1,445	2,360
	83,075	74,528

13. 董事及高級管理人員之酬金

董事及五名最高薪酬人士之酬金詳情如下：

(a) 截至2012年3月31日止年度之董事酬金

董事姓名	薪金及		與表現掛鈎 之獎金	退休 福利供款	其他福利 (附註b)	購股權福利	總計
	袍金	其他津貼					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
鄭松興先生	—	3,600	—	12	1,553	—	5,165
鄭大報先生	—	3,600	—	12	910	—	4,522
甄秀雯小姐	—	1,800	1,400	12	—	140	3,352
張化橋先生(附註a)	—	2,236	—	6	—	1,151	3,393
李鏡波先生	200	—	—	—	—	—	200
馮逸生先生	220	—	—	—	—	—	220
劉志華先生	200	—	—	—	—	—	200
喬維明先生	220	—	—	—	—	—	220
	840	11,236	1,400	42	2,463	1,291	17,272

(b) 截至2011年3月31日止年度之董事酬金

董事姓名	薪金及		與表現掛鈎 之獎金	退休 福利供款	其他福利 (附註b)	購股權福利	總計
	袍金	其他津貼					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
鄭松興先生	—	2,700	—	12	1,350	—	4,062
鄭大報先生	—	3,600	—	12	706	—	4,318
甄秀雯小姐	—	1,800	1,200	12	—	570	3,582
李鏡波先生	—	3,071	—	12	—	1,261	4,344
馮逸生先生	220	—	—	—	—	—	220
劉志華先生	200	—	—	—	—	—	200
喬維明先生	220	—	—	—	—	—	220
	640	11,171	1,200	48	2,056	1,831	16,946

附註：

(a) 張化橋先生於2011年9月20日獲委任為董事，並於2012年4月3日辭任董事。

(b) 其他福利包括居住物業之概約應課差餉租值及租金以及其他相關費用。

13. 董事及高級管理人員之酬金(續)

(c) 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括四名(2011年：四名)本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註13(a)，而其餘一名(2011年：一名)人士之酬金詳情如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
薪金、工資和其他福利	1,864	2,500
養老金供款計劃及社會保險成本	12	12
購股權開支	60	265
	1,936	2,777

截至2012年3月31日止年度，本集團並無向五名最高薪酬人士(包括董事)支付任何酬金，作為吸引其加入或於加入本集團時之獎勵或離職補償(2011年：無)。此外，截至2012年3月31日止年度，並無任何董事放棄任何酬金(2011年：無)。

14. 所得稅開支

	2012年 千港元	2011年 千港元
即期所得稅：		
香港利得稅	3,652	2,606
中國企業所得稅	17,645	15,908
中國土地增值稅	5,323	11,844
	26,620	30,358
過往年度(超額撥備)/撥備不足：		
香港利得稅	(380)	(297)
中國企業所得稅	930	—
中國土地增值稅	(4,228)	—
	(3,678)	(297)
遞延所得稅：		
本年度開支/(抵免)淨額	16,862	(2,694)
稅率變動之影響	226	1,151
	17,088	(1,543)
	40,030	28,518

14. 所得稅開支(續)

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(2011年:16.5%)計算。

有關中國大陸業務營運之中國企業所得稅已根據現行法例、詮釋及有關慣例就本年度估計應課稅溢利按適用稅率計算。

中國土地增值稅於綜合財務報表內乃按土地價格增值額30%至60%之累進稅率徵收及撥備，土地增值額指出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本及所有物業開支。

本年度稅項開支與除所得稅前溢利之對賬如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
除所得稅前溢利	122,209	92,426
按本地所得稅稅率16.5%(2011年:16.5%)計算之稅項	20,164	15,250
在其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	6,587	3,959
稅務影響：		
土地增值稅	(274)	(2,961)
稅率變動	824	1,151
不可扣減之稅項開支	4,248	3,320
毋須課稅之收入	(2,923)	(3,989)
動用過往未確認之稅項虧損	—	(105)
終止確認有關未確認收入之遞延稅項資產	7,492	—
尚未確認遞延所得稅資產之稅項虧損	1,780	6
過往年度超額撥備	549	(297)
其他	488	340
	38,935	16,674
土地增值稅	1,095	11,844
本年度所得稅開支	40,030	28,518

15. 本公司股東應佔溢利／虧損

本公司財務報表內已處理之本公司股東應佔溢利為335,664,000港元(2011年：虧損2,989,000港元)。

16. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔本年度溢利約56,024,000港元(2011年：54,753,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數1,242,012,000股(2011年：1,226,642,000股)計算。

本年度每股攤薄盈利乃按本公司股東應佔本年度溢利約56,024,000港元(2011年：54,753,000港元)及1,254,404,000股(2011年：1,250,223,000股)普通股計算，即代表本年度已發行普通股之加權平均數1,242,012,000股(2011年：1,226,642,000股)及本年度所有尚未行使購股權均被視作已行使而被視作已無償發行之普通股加權平均數12,392,000股(2011年：23,581,000股)。

17. 股息

	2012年 千港元	2011年 千港元
中期股息 — 每股3港仙(2011年：無)	37,852	—
擬派末期股息 — 每股2港仙(2011年：無)	25,407	—
擬派特別股息 — 每股20港仙(2011年：無)	254,068	—
	317,327	—

截至2012年3月31日止年度之已付股息為37,852,000港元(2011年：無)。於2012年8月17日舉行之股東週年大會上將建議擬派截至2012年3月31日止年度之末期股息每股2港仙，合共約25,407,000港元，及特別股息20港仙，合共約254,068,000港元。本財務報表並無反映此項應付股息。

18. 投資物業

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
按公允值		
於年初	847,257	762,865
匯兌差額	25,040	34,319
年內添置	2,521	4,491
年內出售	(41,597)	(50,959)
轉撥自在建投資物業	—	77,929
轉撥自物業、廠房及設備	1,916	—
轉撥自預付租賃款項	893	—
轉撥入物業、廠房及設備	(2,035)	—
公允值增值	35,595	18,612
於年末	869,590	847,257

本集團投資物業於2012年3月31日之價值乃由獨立專業物業估值師中和邦盟評估有限公司及戴德梁行有限公司按市值基準重估。此等估值乃參照可資比較市場交易及(倘適用)按淨收益撥充資本的基準釐定。

本集團大部分投資物業乃根據經營租賃出租。

本集團於投資物業中之權益按其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
位於香港且以租期超過50年之租約持有之土地和樓宇	4,720	4,400
位於香港且以租期為10至50年之租約持有之土地和樓宇	95,900	93,300
位於中國且以租期為10至50年之租約持有之土地和樓宇	678,688	671,136
位於中國且以租期超過50年之租約持有之土地和樓宇	90,282	78,421
	869,590	847,257

19. 在建投資物業

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
按公允值		
於年初	61,741	133,679
匯兌差額	2,158	7,098
添置	163	14,486
利息資本化	13	5,772
轉撥入發展中物業	—	(21,365)
轉撥入投資物業	—	(77,929)
公允值增值	4,805	—
於年末	68,880	61,741
減：分類為流動資產之持作出售之在建投資物業(附註)	7,602	—
非流動部分	61,278	61,741

本集團在建投資物業於2012年3月31日之價值乃由獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司按市值基準重估。此等估值乃參照可資比較市場交易及(倘適用)按淨收益撥充資本的基準釐定。

本集團於在建投資物業中之權益按其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
位於中國且以租期為10至50年之租約持有之土地和樓宇	23,493	21,725
位於中國且以租期超過50年之租約持有之土地和樓宇	45,387	40,016
	68,880	61,741

附註：

於2012年3月31日，在建投資物業人民幣6,181,000元(相當於7,602,000港元)指位於中國之空置土地，獲本集團管理層於2012年2月批准將土地出售予一名第三方後，呈列為持作出售。

該幅土地按代價人民幣13,752,000元(相當於16,915,000港元)出售予一名獨立第三方，本集團已於2012年3月收取全數代價。交易其後於2012年5月完成，出售收入約為9,313,000港元。

20. 發展中物業

持作流動資產之發展中物業是以日後銷售為目的而發展之物業。

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於年初	36,711	69,431
匯兌差額	1,447	3,687
添置	64,226	17,026
利息資本化	4,839	1,127
轉撥自在建投資物業	—	21,365
轉撥入持作出售之竣工物業	(56,185)	(75,925)
於年末	51,038	36,711

本集團於在發展中物業中之權益按其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
位於中國且以租期為10至50年之租約持有之土地和樓宇	—	14,401
位於中國且以租期超過50年之租約持有之土地和樓宇	51,038	22,310
	51,038	36,711

綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

21. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃樓宇裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本集團						
成本值或估值						
於2010年4月1日	96,170	16,404	28,466	8,807	6,911	156,758
匯兌差額	1,373	456	564	228	278	2,899
添置	—	53	1,997	158	1,514	3,722
出售	—	(1,935)	(42)	(67)	(467)	(2,511)
公允值增值	9,815	—	—	—	—	9,815
於2011年3月31日	107,358	14,978	30,985	9,126	8,236	170,683
匯兌差額	471	303	375	267	446	1,862
添置	—	—	1,909	512	920	3,341
出售	—	—	(104)	(155)	(892)	(1,151)
轉撥自投資物業	2,035	—	—	—	—	2,035
轉撥入投資物業	(1,916)	—	—	—	—	(1,916)
公允值增值	3,735	—	—	—	—	3,735
於2012年3月31日	111,683	15,281	33,165	9,750	8,710	178,589
包括：						
按成本 — 於2012年3月31日	—	15,281	33,165	9,750	8,710	66,906
按估值 — 於2012年3月31日	111,683	—	—	—	—	111,683
	111,683	15,281	33,165	9,750	8,710	178,589
按成本 — 於2011年3月31日	—	14,978	30,985	9,126	8,236	63,325
按估值 — 於2011年3月31日	107,358	—	—	—	—	107,358
	107,358	14,978	30,985	9,126	8,236	170,683
累計折舊						
於2010年4月1日	—	10,754	22,675	7,197	5,520	46,146
匯兌差額	18	438	551	212	221	1,440
折舊支銷	2,819	2,378	2,400	809	1,003	9,409
出售時撇銷	—	(645)	(42)	(67)	(457)	(1,211)
重估時撇銷	(2,837)	—	—	—	—	(2,837)
於2011年3月31日	—	12,925	25,584	8,151	6,287	52,947
匯兌差額	—	299	371	260	412	1,342
折舊支銷	3,198	1,249	2,319	549	847	8,162
出售時撇銷	—	—	(94)	(155)	(757)	(1,006)
重估時撇銷	(3,198)	—	—	—	—	(3,198)
於2012年3月31日	—	14,473	28,180	8,805	6,789	58,247
賬面淨值						
於2012年3月31日	111,683	808	4,985	945	1,921	120,342
於2011年3月31日	107,358	2,053	5,401	975	1,949	117,736

21. 物業、廠房及設備(續)

上述租賃土地及樓宇賬面淨值包括：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
位於香港且以租期為10至50年之租約持有之樓宇	82,200	78,500
位於中國且以租期為10至50年之租約持有之樓宇	29,483	28,858
	111,683	107,358

本集團租賃土地及樓宇於2012年3月31日之價值乃由獨立專業物業估值師中和邦盟評估有限公司按市值基準重估。此等估值乃參照可資比較市場交易釐定。重估土地及樓宇產生之公允值增值6,933,000港元(2011年：12,652,000港元)已計入物業重估儲備內。

倘若租賃土地及樓宇並無進行重估，其按原成本值減累計折舊及減值虧損48,836,000港元(2011年：51,254,000港元)會計入綜合財務報表內。

22. 預付租賃款項

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
預付土地租賃款項(附註a)	170	223
其他預付租賃款項(附註b)	5,704	7,801
	5,874	8,024

附註：

- (a) 預付土地租賃款項在相關土地租期內攤銷。攤銷開支於行政開支內扣除。
- (b) 其他預付租賃款項在五年租期中攤銷。攤銷開支於銷售成本內扣除。

綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

22. 預付租賃款項(續)

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於年初	8,024	8,630
匯兌差額	224	366
添置	—	1,346
轉撥入投資物業	(893)	—
攤銷	(2,328)	(2,318)
公允值增值	847	—
於年末	5,874	8,024

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
預付土地租賃款項之賬面淨值分析如下：		
位於中國且以租期為10至50年之租約持有	170	223

23. 於聯營公司之投資

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於年初	121	100
匯兌差額	4	6
應佔一家聯營公司(虧損)/溢利	(4)	15
於年末	121	121
流動負債：		
應付一家聯營公司款項(附註)	2,032	1,492

附註：應付一家聯營公司款項為免息、無抵押亦無固定還款期。賬面值與其公允值相若，並以人民幣列值。

23. 於聯營公司之投資(續)

該聯營公司於截至2012年及2011年3月31日止年度之未經審核財務資料概述如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
資產	3,013	2,729
負債	(2,408)	(2,124)
權益	605	605
	2012年 千港元	2011年 千港元
收入	2,401	2,123
本年度(虧損)/溢利	(20)	76

於2012年及2011年3月31日，本集團於聯營公司之投資如下：

公司名稱	成立/營業地點	所持股份類別	擁有權益比例	主要業務
諸暨泛亞物業管理有限公司	中華人民共和國	註冊資本 人民幣500,000元	20%	物業管理

24. 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項

	本公司 2012年 千港元	2011年 千港元
非流動資產：		
非上市股份，按成本值	210,695	210,542
應收附屬公司款項	579,860	233,049
流動資產：		
應收附屬公司款項	70,683	94,424

非上市股份之賬面值乃根據本集團於1997年進行公司重組後，本公司成為本集團控股公司當日其應佔附屬公司之相關資產賬面淨值計算。

24. 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項(續)

非流動應收附屬公司款項乃無抵押、免息及毋須於一年內還款。賬面值與其公允值相若，並以港元列值。

流動應收附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。賬面值與其公允值相若，並以港元列值。

本公司附屬公司於2012年3月31日之詳情載於綜合財務報表附註44。

25. 遞延所得稅

本集團於截至2012年及2011年3月31日止年度確認之主要遞延所得稅負債/(資產)及其變動如下。

	加速稅項		稅項虧損	未變現存貨	未確認收入	其他	總計
	重估物業	折舊		溢利	(附註a)		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團							
於2010年4月1日	104,125	(1,056)	(219)	(2,253)	(15,582)	(998)	84,017
匯兌差額	3,485	(16)	—	—	(995)	(31)	2,443
扣自/(計入)收益表淨額	2,845	142	193	210	(4,753)	(180)	(1,543)
扣自權益淨額	2,140	—	—	—	—	—	2,140
於2011年3月31日	112,595	(930)	(26)	(2,043)	(21,330)	(1,209)	87,057
匯兌差額	1,784	10	—	—	(593)	14	1,215
扣自/(計入)收益表淨額	8,940	285	26	(24)	7,492	369	17,088
扣自權益淨額	1,471	—	—	—	—	—	1,471
於2012年3月31日	124,790	(635)	—	(2,067)	(14,431)	(826)	106,831

附註：

- (a) 未確認收入指有關本集團在收到部分款項後將特定物業之業權轉移給客戶之銷售交易金額仍未收到或相關應收賬款未能合理確定。根據相關規則及法規，儘管部分銷售代價並無記錄為收入，但以相關銷售交易之全部合約金額作為基礎預提了企業所得稅。故此，此等企業所得稅撥備產生遞延所得稅資產。

25. 遞延所得稅(續)

就呈列資產負債表而言，若干遞延所得稅資產及負債已根據香港會計準則第12號所載條件對銷。就財務申報而言之遞延所得稅分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
遞延所得稅負債	107,739	88,183
遞延所得稅資產	(908)	(1,126)
	106,831	87,057

於2012年3月31日，本集團有24,761,000港元(2011年：14,232,000港元)可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損。由於無法預料未來溢利來源，故並無就合共24,761,000港元(2011年：14,078,000港元)確認遞延所得稅資產。稅項虧損24,548,000港元(2011年：14,211,000港元)並無屆滿日期，而餘下稅項虧損214,000港元(2011年：21,000港元)將於2017年(2011年：2016年)屆滿。

於2012年3月31日，本集團未有確認若干附屬公司未結匯盈利可能應付之代扣稅項和其他稅項之遞延所得稅負債4,431,000港元(2011年：2,459,000港元)，原因為本公司控制此等附屬公司之股息政策，而此等附屬公司不可能在可預見之未來分派盈利。於2012年3月31日，未結匯盈利總額為89,627,000港元(2011年：49,188,000港元)。

26. 存貨

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
原材料	22,857	17,896
在製品	21,185	20,743
成品	27,114	13,465
	71,156	52,104

年內，本集團回撥過時存貨撥備7,800,000港元(2011年：16,300,000港元)。此等回撥記入綜合收益表之銷售成本中。

綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

27. 持作出售之竣工物業

本集團於持作出售之竣工物業中之權益按其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
位於中國且以租期為10至50年之租約持有之土地及樓宇	252,633	186,605
位於中國且以租期為超過50年之租約持有之土地及樓宇	10,787	20,138
	263,420	206,743

28. 應收貨款及其他應收賬款

	2012年 千港元	2011年 千港元
應收貨款	84,356	107,598
減：應收貨款減值撥備	(29,060)	(60,002)
應收貨款 — 淨額	55,296	47,596
按金、預付款項及其他應收賬款	89,207	87,239
信託貸款墊款(附註)	123,000	—
	267,503	134,835

附註： 截至2012年3月31日止年度，本集團透過與一家中國銀行訂立之信託貸款安排，向獨立第三方授出貸款人民幣100,000,000元(相當於123,000,000港元)(「信託貸款」)。信託貸款按年利率24厘計息，其後於2012年4月27日悉數償還。

本集團給予其客戶之信貸期平均為60日。應收貨款及其他應收賬款的賬面值與其公允值相若，此乃由於該等財務資產按攤銷成本計量，預期於短期內支付，故並無重大的貨幣時間價值影響。

於各結算日，本集團應收單個客戶之應收貨款可收回性是根據客戶之信用記錄、財務狀況及目前市況評估。隨之，確認有關特別減值撥備。

28. 應收貨款及其他應收賬款(續)

本集團之應收貨款及其他應收賬款之賬面值以下列貨幣為單位：

	2012年 千港元	2011年 千港元
人民幣	203,780	82,183
美元	51,909	46,067
港元	11,011	6,578
其他	803	7
	267,503	134,835

本集團為可收回機會極微之所有應收賬款全面撥備，除非本集團認為此等結餘不可收回，在此情況下，減值虧損將直接與相應應收貨款撇銷。根據過往經驗及本集團的評估，管理層相信毋須就餘下結餘作出減值撥備，此乃由於該等應收賬款信貸質素並無重大變動，且該等結餘被視為可全部收回。

應收貨款減值撥備變動如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
於年初	60,002	54,709
匯兌差額	612	1,322
減值虧損(回撥)/撥備	(18,340)	4,215
不可收回數額之撇賬	(13,214)	(244)
於年末	29,060	60,002

在本集團之應收貨款及其他應收賬款中之應收貨款為84,356,000港元(2011年：107,598,000港元)。此等賬款之賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
無逾期	15,574	23,122
逾期1至60天	21,734	20,789
逾期61至120天	11,062	7,844
逾期120天以上	35,986	55,843
	84,356	107,598

28. 應收貨款及其他應收賬款(續)

未逾期亦未減值的應收賬款涉及多名不同客戶，而彼等近期並無違約記錄。

於2012年3月31日，應收貨款40,727,000港元(2011年：31,053,000港元)為逾期但未減值。此等應收貨款是與若干獨立客戶有關，而彼等近期並無違約記錄。根據過往經驗，管理層相信毋須就餘下結餘作出減值撥備，此乃由於該等應收賬款信貸質素並無重大變動，且該等結餘仍被視為可全部收回。此等應收貨款之賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
逾期1至60天	21,734	20,484
逾期61至120天	9,462	5,872
逾期120天以上	9,531	4,697
	40,727	31,053

於2012年3月31日，應收貨款29,060,000港元(2011年：60,002,000港元)為已減值及撥備。個別已減值應收貨款主要與陷於預料之外經濟困境之客戶有關。此等賬款之賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
無逾期	1,005	6,579
逾期1至60天	—	305
逾期61至120天	1,600	1,972
逾期120天以上	26,455	51,146
	29,060	60,002

29. 通過損益按公允值列賬之財務資產

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
證券買賣，按市值：				
香港上市股票投資	45,435	30,540	2,225	2,119

上市股票投資之公允值乃參照於活躍市場已公佈之報價直接釐定。

30. 現金及等同現金

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
銀行結餘及現金	573,514	207,445	1,872	3,508
定期存款	31,585	399,361	—	—
	605,099	606,806	1,872	3,508

現金及等同現金之賬面值與其公允值相若。現金及等同現金之賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
人民幣	305,583	77,720	—	—
美元	177,766	295,811	30	7
港元	115,088	231,291	1,842	3,501
其他	6,662	1,984	—	—
	605,099	606,806	1,872	3,508

定期存款約為一個月至兩個月不等，並按低於1厘(2011年：低於1厘)之短期存款利率計息。

將人民幣結餘兌換為外幣並匯出此等外幣銀行結餘及現金須遵守中國政府制定的外匯管制之相關規則和法規。

31. 應付貨款及其他應付賬款

	2012年 千港元	2011年 千港元
應付貨款	16,040	22,096
來自少數股東之貸款(附註)	114,696	114,696
預收客戶款項	109,101	79,469
就出售在建投資物業預收款項	16,915	—
其他應計費用及其他應付賬款	248,712	246,781
	505,464	463,042

附註：來自少數股東之貸款為免息、無抵押亦無固定還款期。

31. 應付貨款及其他應付賬款(續)

應付貨款之賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
逾期0至60天	15,355	19,662
逾期61至120天	49	369
逾期120天以上	636	2,065
	16,040	22,096

應付貨款及其他應付賬款之賬面值與其公允值相若。應付貨款及其他應付賬款之賬面值以下列貨幣為單位：

	2012年 千港元	2011年 千港元
人民幣	355,493	312,003
美元	13,931	16,572
港元	135,956	134,151
其他	84	316
	505,464	463,042

32. 借貸

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
即期		
銀行借貸	—	23,800
其他貸款	36,900	—
	36,900	23,800
非即期		
銀行借貸	—	71,400
其他貸款	147,600	—
	147,600	71,400
總借貸	184,500	95,200

32. 借貸(續)

上述借貸到期日如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
1年內	36,900	23,800
1至2年內	36,900	—
2至5年內	110,700	71,400
	184,500	95,200

(a) 銀行借貸

於2011年3月31日，本集團95,200,000港元之銀行借貸以人民幣(「人民幣」)計值，其以賬面總值為117,515,000港元位於中國之若干投資物業及持作出售之竣工物業作為抵押。

於2011年3月31日，銀行借貸之賬面值與其公允值相若。銀行借貸按年利率介乎5.3厘至6.3厘計息。

所有銀行借貸於截至2012年3月31日止年度獲悉數償還。

於2012年3月31日，本集團擁有未動用銀行信貸104,440,000港元(2011年：133,320,000港元)。有關信貸以128,692,000港元(2011年：124,657,000港元)位於中國之投資物業及持作出售之竣工物業作為抵押。

(b) 其他貸款

截至2012年3月31日止年度，本集團與一間財務機構(「信託人」)簽訂資金安排。根據此資金安排，信託人就中國諸暨華東國際珠寶城之物業發展項目融資籌集信託資金合共人民幣150,000,000元。借貸按中國人民銀行不時頒佈之現行借貸利率計息。此資金安排確認為其他貸款及將於2016年6月屆滿。

其他貸款之賬面值為184,500,000港元，以人民幣計值，按實際年利率8.8厘計息。

其他貸款以賬面總值293,060,000港元位於中國之若干投資物業作為抵押。

33. 股本

	股份數目		股本	
	2012年 千股	2011年 千股	2012年 千港元	2011年 千港元
法定：				
每股面值0.10港元之股份	5,000,000	5,000,000	500,000	500,000
已發行及繳足：				
於年初	1,227,090	1,224,940	122,709	122,494
行使購股權時發行新股	37,250	2,150	3,725	215
於年末	1,264,340	1,227,090	126,434	122,709

34. 以股份為基準之付款

(a) 向本集團僱員及董事授出購股權

購股權計劃

於2002年8月2日，本公司採納一項新購股權計劃（「2002年計劃」），並終止於1997年9月8日採納之計劃（「1997年計劃」）。

2002年計劃旨在提供獎勵予合資格參與者，使彼等為本集團作出貢獻，並讓本集團得以招聘及吸納具有卓越才幹之僱員成為本集團寶貴之資源。根據2002年計劃，本公司董事會可向身為本集團僱員、高級人員、代理或顧問（包括本公司及其附屬公司之執行或非執行董事）之任何人士授出購股權，以認購本公司股份，認購價由董事會釐定，惟最少相等於下列各項：(a) 股份於購股權授出日期（必須為交易日）在聯交所錄得之收市價；(b) 股份在緊接購股權授出日期前五個交易日在聯交所錄得之平均收市價；及(c) 股份面值。

2002年計劃及本集團任何其他購股權計劃項下發行之股份總數，不得超過於2002年計劃採納日期已發行股份數目或於該日因拆細或合併股份數目而產生之股份數目之10%。在2002年計劃條文之規限下，本公司可在股東大會徵求股東批准更新此10%限額，但2002年計劃項下可發行之股份總數不得超出不時已發行股份數目30%。

倘向某一參與者授出購股權，而倘有關購股權獲接納及全面行使，將導致有關參與者有權認購之股份數目，加上於緊接購股權建議授出日期前12個月期間內已向彼授出及將予授出之所有購股權，以及根據本公司及／或任何附屬公司之任何其他購股權計劃已向彼授出及將予授出之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及可予發行之股份總數，合共超逾建議授出日期之已發行股份數目1%，則不得授出有關購股權。

2002年計劃之有效期由2002年8月2日起計為期十年。

34. 以股份為基準之付款(續)

(a) 向本集團僱員及董事授出購股權(續)

購股權計劃(續)

授出之購股權必須於授出日期起計28日內接納，並須就每次授出之購股權支付1港元。根據2002年計劃之規定，各承授人可於購股權期間內隨時行使購股權。購股權期間將由董事會知會各承授人，由授出日期(或董事會可能決定之較後日期)起計，並將於董事會決定之日期結束，惟購股權期間由授出日期起計不得超逾十年，並須受董事會酌情施加之任何限制所規限。

2002年計劃之主要條款詳情載於本公司日期為2002年7月4日之通函內。

下表披露年內董事及僱員持有之本公司購股權及其變動詳情。

授出日期	行使期	行使價 (港元)	購股權數目							
			於 2010年 3月31日 尚未行使	已行使	已失效	於 2011年 3月31日 尚未行使	已授出	已行使	已失效	於 2012年 3月31日 尚未行使
董事										
2006年5月2日	2006年5月2日至 2012年5月1日	0.253	12,000,000	-	-	12,000,000	-	(11,000,000)	-	1,000,000
2009年9月1日	2009年9月1日至 2012年8月31日	0.450	18,000,000	-	(5,000,000)	13,000,000	-	-	(5,000,000)	8,000,000
2011年9月20日	2011年9月20日至 2016年9月19日	0.630	-	-	-	-	12,353,902	-	-	12,353,902
			30,000,000	-	(5,000,000)	25,000,000	12,353,902	(11,000,000)	(5,000,000)	21,353,902
僱員										
2006年5月2日	2006年5月2日至 2012年5月1日	0.253	15,000,000	-	(5,000,000)	10,000,000	-	(10,000,000)	-	-
2006年9月18日	2006年9月18日至 2011年9月17日	0.233	7,000,000	-	-	7,000,000	-	(7,000,000)	-	-
2007年3月13日	2008年1月1日至 2012年3月12日	0.500	5,000,000	-	-	5,000,000	-	(1,300,000)	(3,700,000)	-
2009年8月27日	2009年8月27日至 2012年8月26日	0.397	20,050,000	(2,150,000)	(1,350,000)	16,550,000	-	(7,950,000)	-	8,600,000
2012年3月2日	2012年3月2日至 2017年3月1日	0.610	-	-	-	-	3,000,000	-	-	3,000,000
			47,050,000	(2,150,000)	(6,350,000)	38,550,000	3,000,000	(26,250,000)	(3,700,000)	11,600,000
			77,050,000	(2,150,000)	(11,350,000)	63,550,000	15,353,902	(37,250,000)	(8,700,000)	32,953,902
於年末已歸屬購股權			55,550,000			52,550,000				21,717,967
加權平均行使價			0.351港元			0.348港元				0.512港元
已歸屬購股權之加權平均行使價			0.318港元			0.330港元				0.454港元
加權平均剩餘合約年限			2.18年			1.16年				2.34年

34. 以股份為基準之付款(續)

(a) 向本集團僱員及董事授出購股權(續)

年內，按照購股權計劃，本公司授出15,353,902份購股權予本公司一名董事和本集團一名僱員(2011年：無)。年內，37,250,000份(2011年：2,150,000份)購股權獲行使，8,700,000份(2011年：11,350,000份)購股權則被沒收或失效。年內，緊接購股權行使日期的本公司股份加權平均收市價為0.483港元(2011年：0.510港元)。

(b) 向一名顧問授出購股權

截至2012年3月31日止年度，本集團已委聘一名顧問以及具備貸款業務相關經驗之高級行政人員，協助尋求及物色合適之合併及收購目標，務求發展本集團於香港及中國之貸款業務。

根據本公司董事於2011年8月15日舉行之本公司股東週年大會獲授之一般授權，本公司向該名顧問授出49,415,608份本公司購股權作為服務費。

根據一般授權向一名顧問授出購股權之詳情如下：

授出日期	行使期	行使價 (港元)	購股權數目		歸屬條件
			於 2011年 4月1日 尚未行使	於 2012年 3月31日 尚未行使	
2011年 9月20日	2011年 9月20日至 2016年 9月19日	0.515	—	49,415,608	49,415,608 於授出日期歸屬

(c) 購股權之公允值及假設

年內，本公司與授出購股權相關之總購股權開支12,761,000港元(2011年：2,360,000港元)已於收益表內確認。按性質分類以股份為基準之付款詳情如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
僱員購股權開支	1,445	2,360
顧問服務之購股權開支(附註)	11,316	—
	12,761	2,360

附註：顧問服務之公允值經參考授出購股權之公允值估計。

34. 以股份為基準之付款(續)

(c) 購股權之公允值及假設(續)

授出之購股權公允值以柏力克－舒爾斯期權定價模式(「該模式」)計算。該模式之輸入數據如下：

董事及僱員之購股權

授出日期	2006年 5月2日	2006年 9月18日	2007年 3月13日	2009年 8月27日	2009年 9月1日	2011年 9月20日	2012年 3月2日
已授出購股權數目	48,000,000	20,000,000	5,000,000	20,750,000	18,000,000	12,353,902	3,000,000
授出日期之股價	0.250港元	0.233港元	0.500港元	0.390港元	0.450港元	0.630港元	0.610港元
行使價	0.253港元	0.233港元	0.500港元	0.397港元	0.450港元	0.630港元	0.610港元
預期波幅	21.83%	35.25%	60.91%	90.63%	90.63%	42.67%	59.07%
平均預期有效期	5年	5年	5年	2.5年	2.5年	3年	4.5年
無風險利率	4.660%	4.025%	4.030%	0.990%	0.990%	0.303%	0.543%
預期股息回報	0.00%	0.00%	0.00%	1.810%	1.810%	2.04%	4.01%

顧問服務之購股權

授出日期	2011年 9月20日
已授出購股權數目	49,415,608
授出日期之股價	0.630港元
行使價	0.515港元
預期波幅	42.67%
平均預期有效期	5年
無風險利率	0.303%
預期股息回報	2.04%

綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

35. 儲備 — 本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	(累計虧損)/ 保留溢利 千港元	總計 千港元
本公司					
於2010年4月1日	321,606	96,857	9,223	(6,757)	420,929
行使購股權時發行新股	639	—	—	—	639
僱員購股權福利	—	—	2,360	—	2,360
本年度虧損	—	—	—	(2,989)	(2,989)
行使購股權時轉撥入股份溢價	414	—	(414)	—	—
購股權失效時轉撥入保留溢利	—	—	(1,742)	1,742	—
於2011年3月31日	322,659	96,857	9,427	(8,004)	420,939
行使購股權時發行新股	7,025	—	—	—	7,025
股息(附註17)	—	(37,852)	—	—	(37,852)
僱員購股權福利	—	—	12,761	—	12,761
本年度溢利	—	—	—	335,664	335,664
行使購股權時轉撥入股份溢價	4,023	—	(4,023)	—	—
購股權失效時轉撥入保留溢利	—	—	(2,144)	2,144	—
於2012年3月31日	333,707	59,005	16,021	329,804	738,537

繳入盈餘乃收購附屬公司之綜合股東資金與於1997年公司重組時本公司就收購所發行股份面值兩者之差額。

根據百慕達1981年公司法，本公司之繳入盈餘賬可供分派，惟在下列情況下本公司不可宣派或派付股息，或從繳入盈餘中作出分派：

- (a) 公司現在或在派息後無力償還到期之債務；或
- (b) 公司之可變現資產值少於其負債、已發行股本及股份溢價賬之總和。

36. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押下列資產予銀行或財務機構，作為本集團獲授銀行備用信貸額度及其他貸款之擔保：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
投資物業	421,752	235,405
持作出售之竣工物業	—	6,767
	421,752	242,172

於2012年3月31日，本公司並無任何已抵押之資產(2011年：無)。

37. 財務收益和成本

	2012年 千港元	2011年 千港元
財務收益		
短期銀行存款利息收益	10,550	5,014
其他利息收益	2,017	—
	12,567	5,014
財務成本		
借貸利息開支	(13,734)	(8,081)
合資格資產之資本化金額	4,852	6,899
	(8,882)	(1,182)
財務收益 — 淨額	3,685	3,832

38. 資本承擔

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
就建設物業和購買土地已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支	37,604	89,611

於2012年3月31日，本公司並無任何重大資本承擔(2011年：無)。

39. 經營租賃安排

本集團作為承租人

於結算日，本集團按於下列期間屆滿之不可撤銷經營租賃之未來最低租金未支付承擔如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
經營租賃在以下時間屆滿：		
一年內	10,329	10,452
第二至第五年(包括首尾兩年)	8,701	18,853
	19,030	29,305

租約議定平均年期為一至五年，而於有關租期內之租金為定額租金。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為37,444,000港元(2011年：31,321,000港元)。

於結算日，本集團與租戶按不可撤銷經營租賃之訂約應收未來最低租金如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
一年內	31,699	27,845
第二至第五年(包括首尾兩年)	6,772	6,211
	38,471	34,056

40. 或然負債

截至2012年3月31日止年度，本公司為其附屬公司獲授之一般銀行備用信貸額度向銀行發出公司擔保。截至2012年3月31日止年度，附屬公司並無動用附有公司擔保之銀行備用信貸額度(2011年：無)。

本集團與中國大陸一家銀行簽立按揭合作協議，據此，本集團同意向該銀行作出彌償保證，倘本集團華東國際珠寶城項目物業買家未能在銀行登記業權證作為借貸抵押品之前(包括當日)，就有關物業償還借貸或利息，則向銀行作出彌償。於2012年3月31日，本集團最大保證金額為76,296,900港元(2011年：88,429,000港元)。董事認為該保證之公允值並不重大。

除上文所披露者外，本集團於2012年3月31日並無其他重大或然負債(2011年：無)。

41. 關連人士交易

(a) 主要管理人員之薪酬

	2012年 千港元	2011年 千港元
薪金、工資及其他福利	16,648	16,467
養老金供款計劃及社會保險成本	55	60
購股權開支	1,384	2,096
	18,087	18,623

(b) 本集團進行以下重大關連人士交易，此等交易乃於本集團之一般業務過程中進行。

關連人士關係	交易性質	2012年 千港元	2011年 千港元
本公司主要管理人員對其有重大影響力之實體	收回代支付之租金	1,822	1,884

除於綜合財務報表所披露者外，並無其他重大關連人士交易。

42. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產由獨立信託人所控制基金持有，並與本集團之資產分開持有。本集團向強積金計劃支付之供款額為有關薪酬成本之5%，與僱員所支付者相同。每位僱員和僱主之強積金供款上限為每月1,000港元，超過此金額的為自願供款。

本集團中國國內附屬公司之僱員為由中國當地政府營辦之國家管理退休福利計劃之成員。各附屬公司須就退休福利計劃支付平均基本薪金之10%至15%，為退休福利提供資金。就退休福利計劃而言，本集團之唯一責任為支付指定供款。

在綜合收益表中扣除之總成本為3,452,000港元(2011年：2,640,000港元)，為本集團於本會計期間須向上述計劃作出之供款。

43. 結算日後之事項

- 於2012年3月，本集團就出售賬面值為人民幣6,181,000元(相當於7,602,000港元)位於中國之若干在建投資物業訂立協議，代價為人民幣13,752,000元(相當於16,915,000港元)，已於2012年3月支付。交易其後於2012年5月完成。於2012年3月31日，持作出售之在建投資物業分類為流動資產。
- 於2012年4月，本集團與一家中國銀行訂立協議，據此，本集團同意抵押賬面值為人民幣20,530,000元(相當於25,252,000港元)之若干投資物業予一家中國銀行，作為該中國銀行授予一名第三方貸款之擔保。已抵押投資物業之公允值與其賬面值相若。

44. 主要附屬公司資料

下表載列董事認為對本集團經營業績及資產淨值有重大影響之本集團主要附屬公司之詳情。董事認為，詳列附屬公司全部資料令篇幅過於冗長。

附屬公司名稱	成立地點／主要經營地點	已發行股本面值／註冊資本	本集團應佔權益百分比 (附註1)	主要業務
薈寶珠飾有限公司	香港	普通股 500,000港元	100%	買賣及製造珠寶首飾產品
中國諸暨珠寶城控股有限公司	香港	普通股 10,000港元	55%	投資控股
諸暨華東國際珠寶城有限公司 (附註3)	中國	註冊資本 30,000,000美元	55%	物業發展及投資物業
民興實業發展(深圳)有限公司 (附註3)	中國	註冊資本 29,600,000港元	100%	採購及加工珍珠及珠寶 首飾鑲嵌以及物業投資
民生創見有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	持有商標
民生珠寶有限公司	香港	普通股500港元 遞延股份500港元 (附註2)	100%	珍珠產品貿易及投資控股
Market Leader Technology Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股100美元	100%	投資控股及股本證券交易
連逸有限公司	香港	普通股 5,000港元	100%	投資物業
民生金融有限公司	英屬處女群島	普通股 350,000,000港元	100%	投資控股
民生國金有限公司	香港	普通股1港元	100%	投資控股

44. 主要附屬公司資料(續)

附註：

1. 本公司直接持有民生創見有限公司及 Market Leader Technology Limited 之權益。上述所有其他權益乃由本公司間接持有。
2. 無投票權遞延股份實際上並無權利領取股息，亦無權收取任何本公司股東大會之通告、或出席該大會、或於大會上投票，亦不會獲派任何因清盤而退還的資產。
3. 該等公司為於中國註冊之外商獨資投資企業。

五年財務摘要

業績

	截至3月31日止年度				
	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)	2009年 千港元 (經重列)	2008年 千港元 (經重列)
收入	370,236	401,854	339,379	359,734	640,493
除所得稅前溢利／(虧損)	122,209	92,426	(39,557)	(189,533)	590,204
所得稅(開支)／抵免	(40,030)	(28,518)	14,369	51,396	(186,844)
本年度溢利／(虧損)	82,179	63,908	(25,188)	(138,137)	403,360
各方應佔溢利／(虧損)：					
本公司股東	56,024	54,753	13,086	(75,529)	232,106
非控股權益	26,155	9,155	(38,274)	(62,608)	171,254
	82,179	63,908	(25,188)	(138,137)	403,360
每股股息					
中期	3港仙	—	3港仙	—	—
擬派末期	2港仙	—	—	—	3港仙
擬派特別	20港仙	—	—	—	—
	25港仙	—	3港仙	—	3港仙

資產及負債

	於3月31日				
	2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)	2009年 千港元 (經重列)	2008年 千港元 (經重列)
總資產	2,373,081	2,108,538	2,074,967	2,083,319	2,335,092
總負債	916,535	751,523	830,661	805,332	890,252
非控股權益	166,329	131,603	110,425	148,693	204,368
本公司股東應佔權益	1,290,217	1,225,412	1,133,881	1,129,294	1,240,472

主要物業

於2012年3月31日，本集團位於香港及中國之投資物業附表如下：

地點	概況及年期(附註)	用途	本集團所佔權益
第一類			
香港上環文咸西街13-17號及永樂街177-183號永德商業中心4樓7室(內地段1073、1728、1760及1761號餘段以及1760號A段餘段2,422份均等且不可分割份數中之17份)	該物業總樓面面積約88.91平方米及實用樓面面積約70.79平方米。 該物業以長期租約持有。	寫字樓租賃	100%
香港九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈19樓(九龍內地段第10453及7700號及九龍內地段8511號餘段168,000份均等且不可分割份數中之6,000份)	該物業總樓面面積約1,010.78平方米。 該物業以中期租約持有。	寫字樓租賃	100%
第二類			
中國深圳市寶安區公明鎮民生大道民生工業城20幢大樓	該物業總樓面面積約56,516.93平方米。 該物業以中期租約持有。	工廠及住宅租賃	100%
中國浙江省諸暨市山下湖鎮華東國際珠寶城第一期部分交易市場	該等物業總樓面面積約49,092.74平方米。 該等物業以中期租約持有。	商業攤位及商鋪租賃	55%
中國浙江省諸暨市山下湖鎮華東國際珠寶城第一期部分工廈	該等物業總樓面面積約24,926.56平方米。 該等物業以中期租約持有。	工廠租賃	55%

主要物業

地點	概況及年期(附註)	用途	本集團所佔權益
中國浙江省諸暨市山下湖鎮華東國際珠寶城第一期部分綜合樓	該等物業總樓面面積約21,235.38平方米。 該等物業以長期租約持有。	商業樓租賃	55%
第三類			
中國浙江省諸暨市山下湖鎮華東國際珠寶城第一期工業用地	該等物業總佔地面積約35,876.00平方米。 該等物業以中期租約持有。	處於規劃階段之發展中土地	55%
中國浙江省諸暨市山下湖鎮華東國際珠寶城第一期商業/住宅用地	該等物業總佔地面積約18,097.23平方米。 該等物業以長期租約持有。	處於規劃階段之發展中土地	55%

附註：

長期租約之租期超過50年；中期租約之租期介乎10至50年。

第一類 — 本集團在香港持有之投資物業

第二類 — 本集團在中國持有之投資物業

第三類 — 本集團在中國持有之在建投資物業