

CSI

資本策略

# 2012 年報

資本策略地產有限公司

股份代號：497

# 目錄

2	公司資料
3	財務回顧
7	主席報告
12	企業管治報告
16	董事會報告
29	獨立核數師報告
31	綜合收益表
32	綜合全面收益表
33	綜合財務狀況表
35	綜合權益變動表
36	綜合現金流量表
38	綜合財務報表附註
140	財務概要
141	本集團所持物業表

## 公司資料

### 董事會

執行董事：

鍾楚義 (主席)  
簡士民 (公司秘書)  
周厚文  
黃宗光

獨立非執行董事：

林家禮  
黃森捷  
鄭毓和

### 審核委員會

鄭毓和 (主席)  
林家禮  
黃森捷

### 薪酬委員會

鄭毓和 (主席)  
鍾楚義  
林家禮

### 提名委員會

鍾楚義 (主席)  
林家禮  
鄭毓和

### 執行委員會

鍾楚義 (主席)  
簡士民  
周厚文  
黃宗光

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
東亞銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港總辦事處及主要營業地點

香港中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
3108室

### 上海辦事處

中國上海  
盧灣區  
太倉路233號  
新茂大廈804室  
郵編：200020

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

### 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke HM 08  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

### 股份代號

497

### 公司網站

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

## 財務回顧

### 業績回顧

本集團截至二零一二年三月三十一日止年度錄得之總收益約為3,217,900,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約2,745,300,000港元上升17.2%。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利1,754,100,000港元，較二零一一年錄得之857,700,000港元上升104.5%。

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物業之溢利貢獻增加所致。

### 流動資金及財務資源

本集團維持良好之流動資金水平，包括約2,444,900,000港元之銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供之銀行信貸應付營運所需。

本集團之短期銀行借款由二零一一年三月三十一日約1,008,000,000港元減至二零一二年三月三十一日約726,200,000港元，而長期銀行借款則由二零一一年三月三十一日約1,614,000,000港元增至二零一二年三月三十一日約1,928,300,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之物業投資。因此，本集團之銀行借款總額由二零一一年三月三十一日約2,622,000,000港元增至二零一二年三月三十一日約2,654,500,000港元，而本集團之總負債（銀行借款）與總資產比率為29.3%（於二零一一年三月三十一日：34.1%）。全部銀行借款均以港元及人民幣為單位，以浮息基準根據銀行最優惠借貸利率或短期銀行同業拆息計算利息。借貸還款期（包括毋須於一年內償還惟貸款協議載有需按要求償還條款之借款納入須於一年內償還之借款項下）一般約為7至15年，約726,200,000港元須於一年內償還、788,300,000港元須於一至五年內償還，以及1,140,000,000港元須於五年後償還。

由於本集團之資產及負債主要以港元、人民幣及美元為單位，故外幣匯兌波動對本集團之表現、業績及營運並無重大影響。然而，本集團將密切監察風險承擔狀況。

### 資產價值

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

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

## 財務回顧

為全面反映本集團及其共同控制實體持作出售物業之相關經濟價值，本集團認為（如下文所載）根據本集團呈列持作出售物業於二零一二年三月三十一日之公開市場估值之基準向股東呈列本集團資產淨值表之補充資料實屬恰當。

	二零一二年 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔資產淨值（經審核）	<b>5,958,888</b>
加：有關本集團持作出售物業之應佔重估盈餘 <sup>(1)</sup>	<b>2,663,691</b>
有關共同控制實體持作出售物業之應佔重估盈餘 <sup>(2)</sup>	<b>862,426</b>
本公司擁有人應佔資產淨值，猶如持作出售物業及於共同控制實體之權益 乃按公開市場價值呈列 <sup>(3)</sup>	<b>9,485,005</b>
每股普通股之資產淨值，猶如持作出售物業及於共同控制實體之權益 乃按公開市場價值呈列	<b>1.15元</b>

- (1) 根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師於二零一二年三月三十一日進行之公開市場估值呈列，除了於報告期末前簽訂之物業買賣協議，該等於報告期後隨即被本集團出售之相關物業乃按買賣協議之交易價格列賬。
- (2) 根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師於二零一二年三月三十一日進行之公開市場估值呈列。
- (3) 並無就持作出售物業之應佔盈餘作出遞延稅項負債撥備。

## 財務回顧

### 僱員

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

### 或然負債

本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之公司擔保：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
— 共同控制實體	<b>597,650</b>	447,500
— 一間聯營公司	<b>84,800</b>	84,800
	<b>682,450</b>	532,300
及由下列各方動用：		
— 共同控制實體	<b>533,650</b>	413,100
— 一間聯營公司	<b>84,800</b>	84,800
	<b>618,450</b>	497,900

此外，於二零一二年三月三十一日，一間共同控制實體（本集團持有其已發行股本之50%）之其他合營夥伴就銀行向相關共同控制實體授出之整筆貸款額度約625,000,000港元（二零一一年：無）提供企業擔保。於報告期末，相關共同控制實體已動用之銀行額度約為318,000,000 港元（二零一一年：無）。一份以其他合營夥伴為受益人之背對背擔保書已予簽立，據此，本集團承諾彌償其他合營夥伴因上述貸款額度所引致負債之50%。

董事評估共同控制實體及聯營公司於每個報告期末之違約風險，並認為有關風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。其他應付款項及應計費用內包括向共同控制實體提供之金融擔保合約所涉及遞延收入1,620,000港元（二零一一年：1,712,000港元）。

## 財務回顧

## 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸額之擔保：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業、廠房及設備	689,090	87,751
持作出售物業	3,095,275	3,755,566
持作買賣投資	101,061	—
	<b>3,885,426</b>	<b>3,843,317</b>

## 主席報告

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然呈列資本策略地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年三月三十一日止財政年度之年報。

### 業務回顧及前景

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利1,754,100,000港元，而二零一一年則為857,700,000港元。

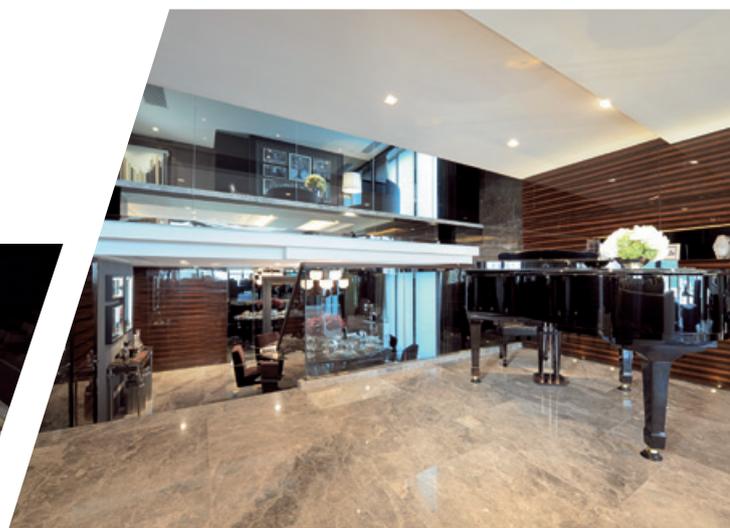
本集團總收益為3,217,900,000港元，而截至二零一一年三月三十一日止年度則為2,745,300,000港元。

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物業之溢利貢獻增加所致。

### 概覽

由於歐洲主權國債務危機的陰霾揮之不散，加上中國經濟有放緩跡象，故回顧年內對本集團而言可謂充滿挑戰。香港物業市場方面，由於香港採取多項措施以壓抑樓價，故香港物業市場亦較以往更加波動。儘管面對重重挑戰，我們欣然宣佈我們本年度的業績再度創出記錄。

本集團於本年度建立了另一項里程碑。我們近期成立的優質住宅發展部門—尚家生活的首個項目，位於跑馬地之The Hampton取得了重大成功。The Hampton由屢獲獎項的建築師及設計師梁志天先生（他亦是尚家生活的副主席）所領導的國際著名設計團隊設計和打造，廣受市場歡迎之餘，其售出的單位更接連創出高價。我們銳意將尚家生活打造為著名的高檔住宅發展商，定位為市場推崇的傑出和別樹一幟的個人化家居供應商，滿足那些並不單止於追求大眾化住宅單位的買家日趨嚴格的要求。



▲  
◀ The Hampton · 香港藍塘道45號

## 主席報告

### 商業物業

年內完成之大型出售包括售出位於尖沙咀漢口道14至16號之模漢大廈，代價為13.8億港元，以及中環夏慤道12號美國銀行中心32樓之部分單位，代價為3.18億港元。此外，我們亦已完成出售告士打道151號安盛中心其中七層寫字樓樓層，總代價約為11億港元。本集團仍然持有安盛中心超過八層寫字樓樓層及天台之大型廣告牌、地庫、地下全部商舖及78個泊車位，並會定期檢討本集團對於出售有關物業之合適時機。

收購方面，我們已於二零一一年五月完成收購銅鑼灣伊榮街1號之J Plus精品酒店（前稱香港JIA精品酒店）。在酒店管理團隊全心全意地努力工作下，我們自收購該酒店後，入住率和房租持續上升，入住率更接近100%。

此外，於二零一二年三月，本集團與我們的合作夥伴Gaw Capital同意收購位於九龍彌敦道購物熱點及旅遊勝地的佐敦諾富特酒店。該酒店為一個設有389間房間之零售及酒店綜合項目。預期有關交易將於二零一二年七月底落成，代價為23.68億港元，即初步收益率約為5.5%。我們的短期計劃是重新設計和翻新零售面積的規劃，並以較高消費力的租戶作為租賃對象。鑒於該項目位於九龍的優越地點，故此地區重建機會亦使該項目坐擁龐大的升值潛力。

就本集團之中國物業組合而言，本集團擁有50%權益之上海盧灣區太倉路233號新茂大廈繼續帶來穩定的租金收入，出租率接近100%。大部分租戶為頂尖跨國企業，例如麥肯錫公司及渣打銀行等。位於上海靜安區之購物街四季坊亦已完成策略轉型工作，現已成為該區之潮流購物標誌，出租率逾95%。

- ▶ 安盛中心，香港告士打道151號
- ▼ J Plus精品酒店，香港伊榮街1號



## 主席報告

隨著太古物業集團於毗鄰之購物區即將揭幕，預期該個購物商場的人流和收益將進一步提高。除積極轉型及提升價值外，本集團將密切留意市場形勢，以為出售該等資產時作出最合適的定價。

### 尚家生活－住宅物業發展

The Hampton的成功出售，為尚家生活今後成為香港豪宅發展市場的最終品牌奠下基礎。尚家生活將繼續興建優質住宅單位，在豪宅市場的最前線努力開拓業務。憑藉全球著名室內設計師所供給的設計構思，再配合訂製家具、織造物、地毯、浸漆木刻牌、牆身裝飾及皮制裝設的使用，尚家生活始終能夠在高尚的豪宅市場內制定優質和時尚的標準。

The Hampton為香港的高尚住宅買家提供了嶄新的機會，以觀賞、感受及體驗該等風格獨特、裝修華麗的豪宅單位，完全滿足真正追求優質生活品味的買家。The Hampton總共11個單位中，每個均附有獨特的設計和生活模式概念，當中八個已經裝設全部家具和售出。我們現在為餘下三個單位進行室內設計和安裝家具，並有信心它們的獨特性將繼續定出新的標準和基準，吸引渴望獲得優質住宅的人士認購。

尚家生活的下一個項目將會是位於銅鑼灣銅鑼灣道33至39號，一幢帶領潮流的住宅大廈。我們現正與這個獨特項目的合營發展商夥伴緊密合作，甚有機會標誌一個國際著名的品牌。有關單位將為其買家提供預定環境，利用耀目的室內設計、採光、傢俱及時尚色調來創造出獨特的生活空間，將古典和現代化揉合於一身。這130個以上的高檔單位將座落於交通便利和時尚的銅鑼灣區，預售日期定為二零一三年。



▲ 新茂大廈·上海太倉路233號  
◀ 四季坊·中國吳江路169號

## 主席報告

除了這些近期項目外，尚家生活近期已投得一塊土地，位於新界著名豪宅區九肚山一個約50,376平方呎的房屋地段。該幅地皮預期將興建超過20幢生活導向的豪華別墅。座落於山脊頂部，該等別墅將飽覽沙田馬場和毗鄰範圍的壯麗景觀，同時又極方便業主，無論跟中環抑或內地邊境相距亦不過20分鐘車程。透過尚家生活匠心獨韻的精妙設計，預期該等別墅將成為優質居住和生活模式的另一典範。

中國方面，我們已於二零一一年五月完成收購上海青浦區一幅優越住宅土地之50%權益。該土地鄰近虹橋國際機場，車程僅需15分鐘，且位於著名的高尚豪宅別墅區內。有關土地將發展為227幢優質豪宅別墅及96戶公寓。尚家生活正就該項目的設計和規劃與合營夥伴緊密合作，我們深信尚家生活將會精心打造這個位於中國的項目，而有關項目亦會替高尚豪華住宅市場訂定新的基準和標準。

### 企業活動

我們欣然宣佈，國際著名建築師及室內設計師梁志天先生已於二零一二年三月獲委任為尚家生活的副主席。管理層相信在彼率領之下，尚家生活能乘著過往在豪華住宅項目包括大潭道12至16號及The Hampton的成功優勢，成為亞洲區內領導群雄的豪華時尚住宅發展商。

此外，於二零一二年三月，我們的控股股東鍾楚義先生已完成部分收購本公司股份的事項，其股權藉此由34.45%增至51.15%。我們歡迎鍾先生增持股權，乃由於這充分彰顯我們的控股股東對本公司的重大抱負及彼對本集團今後擴張和前景的堅定信心。

### 前景

全球經濟在歐洲債務危機的持續困擾及美國經濟的緩慢復甦下，正在慢慢地復甦過來。預期中國經濟亦會在短期內面對本身的挑戰。此外，以梁振英先生為首的香港政府新管治班子將於二零一二年七月履新，這些因素和不明朗情況可能造成市場波動，但同時亦為資本策略及尚家生活帶來更多挑戰。

尚家生活方面，本集團希望新政府會出售較多小型土地，以營造一個較平衡的市場讓中型發展商也能參與政府舉行的拍賣及投標。藉此，我們希望能為尚家生活爭取更多的發展機會，以充分利用其獨特優勢，發展成為香港和中國的優質發展商。

## 主席報告

商業物業方面，管理層將運用其已在市場建立的優勢，並且在香港及上海繼續物色和投資符合我們提升價值模式的物業。

最後，於上一財務年度，本集團已與多名主要合作夥伴建立物業及住宅發展方面的合營企業。管理層感激與該等居於領導地位的公司攜手合作以推進本集團增長的機會，並期望與彼等緊密合作以於往後年度為我們的股東創造價值。

## 末期股息

董事會建議向於二零一二年八月二十七日名列本公司股東名冊之股東派發二零一二年末期股息每股2.4港仙（二零一一年：1港仙），或總金額約為199,300,000港元（二零一一年：82,300,000港元），待本公司股東於二零一二年股東週年大會上批准後，股息將於二零一二年八月三十一日或前後支付。

## 致謝

本人謹藉此機會對董事會全體、各股東、業務夥伴及往來銀行於過往年度之不斷支持致謝。本人同時深切感謝管理層團隊和全體僱員悉力以赴，造就本集團長久以來之成功。

鍾楚義

主席

香港，二零一二年六月二十七日



▲ H8，香港厚福街8號

▶ Cubus，香港開平道1號



## 企業管治報告

本公司有責任遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之持續上市規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本公司於回顧年度內遵從及採用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則，惟下列有關段落中所解釋之例外情況除外。

本公司董事會（「董事會」）於本企業管治報告內表明，其知悉編製截至二零一二年三月三十一日止年度賬目及相關附註乃董事會之責任。本企業管治報告已討論若干重大事宜，並提述本年報之相關部份作為適當參考。

### 董事會

董事會包括四名執行董事及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），全體在任董事之履歷載於本年報第18頁至第21頁。全體董事均會付出足夠時間及精力處理本公司事務。董事會每名成員皆全面知悉其根據適用法律及法規而出任本公司董事之責任。非執行董事為本公司提供其技術及專業知識，並為本公司不同董事委員會效力。本公司已購買董事及高級人員責任之保險，而最新一份保單已於二零一二年五月續保。

公司細則第102(A)條及第102(B)條藉二零零五年八月二十五日通過之特別決議案予以修訂，據此，全體董事均須每三年至少輪值退任一次。非執行董事並無特定任期，惟須按照本公司之公司細則退任。新增及填補空缺之新任董事須於下一屆股東大會上接受選舉。

本公司並無設置行政總裁一職。董事會乃由執行董事主持。主席之職權範圍已於二零零五年七月二十一日獲採納。

## 企業管治報告

### 董事會 (續)

董事會已議決每年定期會面至少四次。於回顧年度內，董事會曾於二零一一年六月二十三日、九月十六日、十一月二十二日、十二月十四日及二零一二年三月十三日舉行會議，各董事之出席率載列如下：

董事姓名	出席次數
鍾楚義	4/5
簡士民	5/5
周厚文	5/5
黃宗光	5/5
黃森捷	4/5
林家禮	3/5
鄭毓和	5/5

除上述定期董事會會議外，非執行董事與執行董事亦曾不時舉行非正式會議及電話會談，商議本公司之業務及整體方針。

董事會會議記錄草稿已於會議結束後派發予全體董事，供彼等審閱。董事會會議記錄原稿由公司秘書保管，供董事查閱。

### 董事委員會

本公司設有三個常規董事委員會，監督本公司及其附屬公司（「本集團」）之業務及企業管治。所有會議記錄均派發予委員會成員，供彼等審閱，而完整記錄則由公司秘書保管。

薪酬委員會於二零零五年七月二十一日成立，大多數成員為獨立非執行董事。薪酬委員會之書面職權範圍已於二零零五年七月二十一日獲採納並於二零一二年三月十三日修訂，清楚列明其權責，以正式及具透明度之程序釐定全體董事之薪酬方案。董事於截至二零一二年三月三十一日止年度獲支付之薪酬載於第78頁。於回顧年度內，薪酬委員會曾於二零一一年六月二十三日、十一月二十二日及二零一二年三月十三日舉行會議。

## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

審核委員會根據一九九九年六月二日舉行之董事會會議成立，全體成員均為獨立非執行董事，其職權範圍亦於同日獲採納，並於二零一二年三月十三日作出修訂。於回顧年度內，審核委員會曾於二零一一年六月二十三日及十一月二十二日舉行會議。

董事之姓名	出席次數 審核委員會	出席次數 薪酬委員會
鍾楚義	不適用	3/3
黃森捷	2/2	不適用
林家禮	1/2	2/3
鄭毓和	2/2	3/3

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

年內，曾成立一個僅由本公司獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，目的是就一項特定交易向本公司獨立股東提供獨立意見。

上述委員會之成員可全面查閱董事會會議記錄、記錄、資料，以及接觸本公司管理層及員工。本公司為上述委員會提供全面支援，並在有需要時安排專業顧問提供相關意見。

### 董事買賣本公司股份

本公司已採納有關買賣證券之上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於截至二零一二年三月三十一日止年度已全面遵守標準守則之確認書。

## 企業管治報告

### 審核及內部監控

德勤•關黃陳方會計師行於二零一一年八月九日舉行之股東週年大會上獲委任為本公司核數師。審核委員會獲股東於股東大會上授予權力，釐定二零一二財政年度之審核費用為1,050,000港元。本公司於年內亦曾就其他服務委聘德勤•關黃陳方會計師行，並支付合共615,000港元費用。

董事會知悉其附有內部監控系統之整體責任，以加強風險管理及資產保障之關注程度。制訂內部監控系統之目的，乃提供合理之政策及程序，管理本集團之業務風險及避免錯誤陳述其表現。本公司已按職能制定清晰之組織架構圖，並配備有效之存檔系統，妥善存置各項會計及業務交易記錄，以及制定審批款項之完善程序，確保資產用於適當用途。本公司之集團法律顧問亦出任法規主管，確保本集團遵從適用法律及法規。本公司與審核委員會每年檢討其內部監控系統，其後因應各方意見（如有）採取有效行動，以改善該系統。

### 與股東溝通、股東大會及以投票方式表決

所有公司公佈、通函及股東大會通告均載有最新之董事名單及其職稱。於回顧年度內，本公司已於本公司及聯交所網站刊發26份公佈、4份通函及1份憲章文件以及召開一次股東週年大會。

所有有關股東大會之公司通函均依據公司細則載有特定段落，清楚提醒股東垂注要求以投票方式表決之程序及彼等之權利。股東大會主席會於會上提供本公司之公司細則有關投票表決程序之摘要，並於所有會議開始時提醒股東垂注彼等之投票權利。在本公司股份過戶登記處之協助下，所有投票表決結果均會清楚計算及記錄。投票表決結果及票數（贊成及反對）會於切實可行情況下盡快列載於本公司及聯交所網站。

## 董事會報告

董事會謹提呈本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司乃一間投資控股公司，主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別載於綜合財務報表附註43、21及20。

### 業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第31頁之綜合收益表。

年內概無向股東派發中期股息。董事現建議向於二零一二年八月二十七日名列股東名冊之股東派發末期股息每股2.4港仙（二零一一年：1港仙），合共約199,300,000港元。

### 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一二年八月二十二日（星期三）至二零一二年八月二十七日（星期一）（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合獲派末期股息（如獲批准）之資格，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零一二年八月二十一日（星期二）下午四時三十分前交回香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

### 物業、廠房及設備

上述變動詳情及本年度內本集團物業、廠房及設備之其他變動詳情載於綜合財務報表附註17。

### 股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註29。

## 董事會報告

### 借款

本集團銀行借款詳情載於綜合財務報表附註28。本集團於年內並無將任何利息撥充資本。

### 本公司之可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，本公司在下列情況下不得宣派或派付股息，或以實繳盈餘作出分派：

- a) 本公司無力或將於派付後無力償還到期負債；或
- b) 本公司資產之可變現值將因此而低於其負債與已發行股本及股份溢價之總額。

董事認為，於二零一二年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備（包括實繳盈餘及累計溢利）約為2,472,825,000港元（二零一一年：2,189,100,000港元）。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔之總銷售額佔本集團總銷售額約62.3%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約42.9%。

年內，本集團五大供應商應佔之總採購額佔本集團總採購額約59%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約40%。

除綜合財務報表附註38所披露者外，年內概無任何董事、董事之聯繫人士或本公司股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上者）於本集團任何五大客戶及供應商中擁有權益。

## 董事會報告

### 董事

本年度內及直至本報告日期，本公司董事如下：

#### 執行董事：

鍾楚義先生 (主席)  
簡士民先生  
周厚文先生  
黃宗光先生

#### 獨立非執行董事：

林家禮博士  
黃森捷拿督  
鄭毓和先生

根據公司細則第99(A)條，周厚文先生、林家禮博士及黃森捷拿督將輪值退任。所有退任董事均合資格並願意膺選連任。

於應屆股東週年大會擬膺選連任之董事概無與本集團訂立任何不可在一年內毋須補償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

根據本公司之公司細則，每位非執行董事之任期將至其輪值退任為止。

### 董事及高級管理層簡歷

#### 主席兼執行董事

**鍾楚義先生**，現年51歲，本公司主席兼執行董事。彼為本集團若干附屬公司之董事。彼亦為董事會審核委員會及薪酬委員會之主席以及提名委員會之成員。鍾先生於二零零四年加入本集團。鍾先生於英國倫敦大學 University College 畢業，一九八三年獲法律學位，後於一九八六年取得香港執業律師資格。鍾先生現時擔任香港電訊有限公司及香港電訊管理有限公司（作為香港電訊信託之託管人－經理）非執行董事以及香港建設（控股）有限公司之獨立非執行董事（該兩間公司之股份均於聯交所上市）。彼曾為電訊盈科有限公司之非執行董事，其股份於聯交所上市。

## 董事會報告

### 董事及高級管理層簡歷(續)

#### 執行董事

**簡士民先生**，現年40歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團法律顧問。彼為本集團若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。簡先生之專業為執業律師。彼於一九九三年畢業於英國牛津大學 Wadham College，並於一九九七年在香港成為執業律師。彼曾於一間香港律師行及一間英國律師事務所之商業部工作，直至二零零零年初加入光通信國際有限公司（現稱中油燃氣集團有限公司），擔任高級副總裁及法律顧問為止。簡先生為本公司執行主席兼本公司控股股東鍾楚義先生之妻舅。

**周厚文先生**，現年41歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團首席財務官。彼為本集團若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。周先生畢業於香港浸會大學，並持有香港理工大學工商管理碩士學位。彼於多間香港及海外上市之公司及一間國際執業會計師行累積逾18年財務經驗。彼亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。

**黃宗光先生**，現年61歲，於二零零四年加入本公司出任集團地產部總經理，負責本集團物業相關投資。彼亦為本集團若干附屬公司之董事及董事會執行委員會之成員。黃先生於本地及大陸房地產市場工作約40年，對銷售及市場推廣、收購、重新定位及資產管理等物業相關項目具豐富經驗。加入本集團之前，黃先生曾於中國大陸及香港之物業發展及管理公司任職。

## 董事會報告

### 董事及高級管理層簡歷(續)

#### 獨立非執行董事

**林家禮博士**，現年52歲，於二零零一年加入本集團。彼為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼持有加拿大渥太華大學之科學及數學學士、系統科學碩士及工商管理碩士學位、加拿大加爾頓大學之國家行政研究院文憑、英國曼徹斯特城市大學之英國及香港法律深造文憑及法律榮譽學士學位、香港城市大學之法學專業證書、英國胡佛漢頓大學之法律碩士學位、香港中文大學專業進修學院之專業會計證書及香港大學之哲學博士學位。林博士擁有超過29年之跨國企業管理、策略顧問、企業治理、投資銀行、直接投資的國際經驗。彼現為香港玉山科技協會理事長，並擔任亞太區數家上市公司之董事職務。林博士曾擔任香港特別行政區政府中央政策組的兩屆非全職顧問，現為中國政協吉林省委員會委員（及前浙江省委員會特邀委員）、香港銀行學會會員、青年總裁協會會員、行政總裁組織成員、香港董事學會資深會員、香港仲裁司學會資深會員、香港上市公司商會常務委員會委員及公司管治委員會委員、香港澳洲商會董事會成員、香港房地產協會副會長、香港－越南商會創會會董兼名譽司庫，以及北京清華大學經濟管理學院之客座教授（企業管治及投資銀行）。

林博士現為和記港陸有限公司、遠東控股國際有限公司、黃河實業有限公司、美亞娛樂資訊集團有限公司及意馬國際控股有限公司（上述公司之股份均於聯交所主板上市）之獨立非執行董事，以及旭日企業有限公司及新華匯富金融控股有限公司（上述公司之股份均於聯交所主板上市）之非執行董事。他曾任中華網科技公司（直至二零一一年三月）、財華社集團有限公司（直至二零一一年一月）、神州資源集團有限公司（直至二零一一年三月）及銘源醫療發展有限公司（直至二零一二年五月）（上述公司之股份均於聯交所上市）之獨立非執行董事。

## 董事會報告

### 董事及高級管理層簡歷(續)

#### 獨立非執行董事

**黃森捷拿督**，現年46歲，於二零零一年加入本集團。彼為董事會審核委員會之成員。黃拿督於會計、投資銀行及創業資本方面擁有逾20年經驗。彼於加入本公司前，曾於多間著名國際投資銀行擔當要職。黃拿督現為西敏旅行社(上述公司之股份於新加坡證券交易所有限公司上市)之非執行董事。此外，彼為中國天化工集團有限公司(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。黃拿督曾任新確科技有限公司(直至二零零九年十月)及中國仁濟醫療集團有限公司(直至二零零九年十二月)之非執行董事、中華網科技公司(直至二零一零年三月)之獨立非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市，以及Intelligent Edge Technologies Berhad(其股份於馬來西亞股票自動報價市場上市)之非獨立非執行董事至二零一零年一月為止。

黃拿督持有倫敦大學帝國理工學院工程學(第一級榮譽)學士學位，亦為英格蘭及威爾斯特許公認會計師公會會員。

**鄭毓和先生**，現年51歲，於二零零二年加盟本集團。彼為董事會審核委員會及薪酬委員會之主席以及提名委員會之成員。鄭先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，亦為加拿大安大略省特許會計師公會會員。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand(現稱為PricewaterhouseCoopers)及多倫多Swiss Bank Corporation(現稱為UBS AG)任職。彼為21控股有限公司之執行董事，以及卜蜂蓮花有限公司、創興銀行有限公司、金榜集團控股有限公司、香港建設(控股)有限公司、意馬國際控股有限公司、中糧包裝控股有限公司、萊蒙國際集團有限公司及南華置地有限公司之獨立非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。彼為香港一間商人銀行之創辦人之一，並為一間香港執業會計師行之擁有人。

鄭先生於英國倫敦經濟政治學院取得會計及金融經濟學理學碩士學位及於英國肯特大學取得會計學榮譽文學學士學位。

## 董事會報告

### 董事及高級管理層簡歷(續)

#### 高級管理層

##### 香港

**梁志天先生**，於二零一二年加盟本集團，為本集團專注發展新穎住宅項目之全資附屬公司尚家生活有限公司(「尚家生活」)之副主席。彼為屢獲獎項的建築師及受國際認可之設計師。彼於香港大學畢業，獲得建築學士學位，並持有香港大學頒授之城市規劃碩士。梁先生為一名註冊建築師，曾在多個受到高度重視及大型的發展項目擔任重要工作。彼為梁志天設計師有限公司之創辦人，該公司在香港、深圳、上海及北京等地均設有辦事處。彼於資本策略地產之項目包括著名之大潭項目及The Hampton，替資本策略地產打造為優質住宅物業發展商，並具備帶動市場指標價格及創造價值之才能。

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

**馮榮光先生**，於二零一二年加入本集團，為尚家生活之董事總經理。彼於香港大學畢業，獲得建築學士學位，並持有美國南加州大學之工商管理碩士學位。馮先生為香港註冊建築師及認可人士(建築師)，於建築及室內設計行業擁有逾28年經驗。彼為香港建築師學會、英國皇家建築師學會、加拿大皇家建築學會及安大略省建築師協會之會員，並擁有中華人民共和國一級註冊建築師資格。馮先生於二零一二年加入本集團之前為梁志天設計師有限公司之執行董事。其部分主要項目包括The Hampton、安盛中心翻新、銅鑼灣Cubus之餐廳設計及中港兩地多個豪宅項目之建築和室內設計工程。

##### 上海

**董燕女士**，於二零零六年加入本集團。董女士曾出任上海一個大型房地產開發商上海房地產經營集團有限公司副總經理逾10年，並曾出任其房地產發展及項目公司之董事。董女士於出任此等職務時，監察發展階段之總綱圖則及設計工作，以及市場定位及銷售活動。於加入本集團前，彼為H&Q Asia Pacific之副總裁。董女士於一九九三年取得荷蘭鹿特丹房地產學院之城市規劃及舊城更新深造文憑，挪威管理學院(BI)之管理碩士及交通大學安泰管理學院行政人員工商管理碩士。

## 董事會報告

### 董事擁有之股份權益

#### 董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於二零一二年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或已決定擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之本公司登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

(i) 於股份之好倉：

董事姓名	權益性質	本公司/ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	待持有股份數目 (附註2)	衍生權益	股權總額之 概約百分比 (%)
鍾楚義（「鍾先生」）（附註3）	實益擁有人	本公司	4,211,362,062股(L)	-	18,648,018股(L)	51.15 0.23
	受控制法團權益	本公司	4,208,317,062股(L)	-	18,648,018股(L)	51.11 0.23
簡士民	實益擁有人	本公司	24,534,562股(L)	19,785,938股(L)	-	0.30 0.24
				-	-	-
周厚文	實益擁有人	本公司	5,302,631股(L)	19,785,938股(L)	-	0.06 0.24
				-	-	-

附註：

- 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- 於二零一二年三月二十八日，兩名董事通知本公司行使39,571,876份購股權，惟本公司於二零一二年三月三十一日後才完成發行相關股份之程序。
- 鍾先生為本公司4,211,362,062股股份（即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity Limited（「Earnest Equity」）持有之法團權益4,208,317,062股股份之總數）以及Earnest Equity於二零一二年可換股票據I（定義見綜合財務報表附註27）持有之衍生權益18,648,018股股份之實益擁有人。Earnest Equity為Digisino Assets Limited（「Digisino」）之全資附屬公司。Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，故此Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有之任何股份或股本衍生工具中擁有權益。

## 董事會報告

### 董事擁有之股份權益 (續)

#### 董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉 (續)

(ii) 股本衍生工具相關股份之好倉：

董事姓名	購股權種類	身份	持有購股權數目 (附註1)	股權總額之 概約百分比 (%)
黃宗光	二零零二年	實益擁有人	25,326,000股(L) (附註2)	0.31

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) 根據二零零二年購股權計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計（直到授出日期後五年止）每十二個月期間，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。

除上述所披露者外，於二零一二年三月三十一日，並無本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

### 收購股份或債權證之安排

除上文所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

## 董事會報告

### 董事於重大合約之權益

本公司或其任何附屬公司概無訂立任何於年終或年內任何時間仍然有效，並且本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

### 主要股東

於二零一二年三月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之股東名冊顯示以及就任何董事或本公司所知，除上文就董事披露之權益外，以下人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露：

#### 好倉

姓名	身份	股份數目	衍生權益	股權之概約百分比 (%)
Lehman Brothers Holdings Inc.	受控制法團權益 (附註1)	450,820,000	-	5.48

附註：

1. Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (清盤中) 分別由LBCCA Holdings I LCC.擁有50%權益及由LBCCA Holdings II LCC.擁有50%權益，而該兩間公司則同時為Lehman Brothers Holdings Inc.之全資附屬公司。

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零一二年三月三十一日有任何其他本公司已發行股本之相關權益或淡倉。

### 獨立非執行董事之委任

本公司已接獲各獨立非執行董事根據證券上市規則第3.13條發出確認其獨立地位之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事會報告

### 給予聯屬公司之財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為1,658,437,000港元之財務援助及擔保，相當於二零一二年三月三十一日本集團總資產值約18.3%。

於二零一二年三月三十一日，本集團為其共同控制實體及聯營公司提供之墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
得智有限公司	574,464	447,500
Chater Capital Limited	83,600	150,150
City Synergy Limited	4,565	–
Clever Keen Limited	90	–
Expert Vision Investments Limited	–	84,800
Vastness Investment Limited (附註)	–	312,500
萬益管理有限公司	768	–
	663,487	994,950

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

	合併資產 負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	3,569,820	1,784,897
流動資產	2,172,191	942,049
流動負債	(1,599,086)	(793,585)
非流動負債	(2,096,605)	(914,101)
	2,046,320	1,019,260

附註：

該金額指以其他合營夥伴為受益人簽立之反彌償，據此，本集團承諾彌償其他合營夥伴因一間銀行授出銀行貸款融資額625,000,000港元而引致之負債50%。

## 董事會報告

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃由董事會參考現行市場條款，根據僱員之長處、資歷及才幹而釐定。除薪金外，亦會因應本集團及個別僱員表現發給僱員酌情花紅。

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

本公司已採納購股權計劃，以此獎勵董事及合資格僱員。該計劃之詳情載於綜合財務報表附註39。

### 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司股份。

### 優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購股權之條文以使本公司須按現有股東之持股比例向彼等提呈發售新股份。

### 企業管治

本公司有責任遵守聯交所持續上市之規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本公司於回顧年度內遵從及採用上市規則附錄14所載企業管治常規守則之原則，惟存有若干偏離。本公司之企業管治常規詳情，載於本年報第12頁至第15頁之企業管治報告。

### 慈善捐款

年內，本集團曾作出為數345,000港元之慈善捐款。

### 足夠公眾持股量

本公司於截至二零一二年三月三十一日止年度內一直保持足夠之公眾持股量。

## 董事會報告

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於年報第140頁。

### 審核委員會

審核委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關核數、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

### 核數師

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

代表董事會

鍾楚義  
主席

二零一二年六月二十七日

## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

致資本策略地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已審核載於第31頁至第139頁之資本策略地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表,該等財務報表包括於二零一二年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明性資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定,編製真實而公平之綜合財務報表,及落實彼等認為綜合財務報表所必要之內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

本核數師之責任為根據審核結果,對該等綜合財務報表發表意見,並根據百慕達公司法第90條向全體股東報告,除此以外,本報告概不可用作其他用途。本核數師概不就本報告之內容而對任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守職業道德規範,並規劃及執行審核,從而合理地確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實兼公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以設計對當時情況屬適當之審核程序，但並非對公司之內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核證據充足且適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

### 意見

本核數師認為，根據香港財務報告準則，綜合財務報表足以真實兼公平地顯示 貴集團於二零一二年三月三十一日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港  
二零一二年六月二十七日

## 綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	5	<b>3,217,891</b>	2,745,292
銷售／服務成本		<b>(1,551,631)</b>	(1,773,100)
毛利		<b>1,666,260</b>	972,192
投資收入及收益	7	<b>63,237</b>	17,311
其他收入	8	<b>24,252</b>	5,609
其他收益及虧損	9	<b>132,238</b>	41,691
行政開支		<b>(163,231)</b>	(98,625)
融資成本	10	<b>(52,859)</b>	(79,953)
應佔共同控制實體業績		<b>31,601</b>	55,766
應佔聯營公司業績		<b>185,315</b>	26,426
除稅前溢利		<b>1,886,813</b>	940,417
稅項	11	<b>(118,511)</b>	(84,106)
年內溢利	12	<b>1,768,302</b>	856,311
應佔：			
本公司擁有人		<b>1,754,106</b>	857,732
非控股權益		<b>14,196</b>	(1,421)
		<b>1,768,302</b>	856,311
每股盈利（港仙）	16		
基本		<b>21.32</b>	10.51
攤薄		<b>20.85</b>	9.85

## 綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內溢利	<b>1,768,302</b>	856,311
<b>其他全面收益(開支)</b>		
因換算而產生之匯兌差額	<b>33,474</b>	44,788
應佔聯營公司之匯兌差額	-	(1,704)
出售聯營公司／附屬公司後匯兌儲備之重新分類	<b>4,737</b>	(39,156)
終止確認可供出售投資後投資重估儲備之重新分類	<b>(3,880)</b>	-
可供出售投資之公平值變動	<b>7,709</b>	3,170
	<b>42,040</b>	7,098
年內全面收益總額	<b>1,810,342</b>	863,409
<b>應佔全面收益(開支)總額：</b>		
本公司擁有人	<b>1,796,146</b>	864,304
非控股權益	<b>14,196</b>	(895)
	<b>1,810,342</b>	863,409

## 綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	<b>732,558</b>	126,522
可供出售投資	18	<b>67,430</b>	5,005
可換股票據附帶之換股權	18	<b>20,180</b>	–
長期應收貸款	19	<b>14,040</b>	–
會所會籍		<b>6,860</b>	6,860
於共同控制實體之權益	20	<b>1,181,518</b>	182,671
應收共同控制實體款項	20	<b>498,657</b>	401,396
成立一間共同控制實體之已付按金	20	<b>118,400</b>	–
於聯營公司之權益	21	<b>47,285</b>	11,294
應收聯營公司款項	21	<b>768</b>	89,360
		<b>2,687,696</b>	823,108
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	22	<b>41,724</b>	164,511
收購持作出售物業之已付按金		<b>72,871</b>	245,430
持作出售物業	23	<b>3,241,836</b>	4,150,512
可供出售投資	18	–	21,504
可換股票據附帶之換股權	18	–	20
持作買賣投資	24	<b>551,392</b>	412,748
可退回稅項		<b>9,255</b>	7,093
應收一間附屬公司一名非控股股東款項		–	25
證券經紀所持現金	25	<b>20,832</b>	137,568
銀行結餘及現金	25	<b>2,424,037</b>	1,721,786
		<b>6,361,947</b>	6,861,197
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	26	<b>85,441</b>	511,394
應付稅項		<b>214,597</b>	104,696
應付共同控制實體款項	20	<b>457</b>	439
應付聯營公司款項	21	<b>68,399</b>	12,201
應付附屬公司非控股股東款項	38(b)	<b>28,658</b>	11,203
可換股票據—一年內到期	27	<b>9,398</b>	78,709
銀行借款—一年內到期	28	<b>726,169</b>	1,007,958
		<b>1,133,119</b>	1,726,600
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,228,828</b>	5,134,597
		<b>7,916,524</b>	5,957,705

## 綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	<b>65,865</b>	65,311
儲備		<b>5,893,023</b>	4,172,224
本公司擁有人應佔權益		<b>5,958,888</b>	4,237,535
非控股權益		<b>13,483</b>	(721)
權益總額		<b>5,972,371</b>	4,236,814
<b>非流動負債</b>			
可換股票據—一年後到期	27	—	87,136
銀行借款—一年後到期	28	<b>1,928,303</b>	1,614,007
衍生金融工具	30	<b>7,312</b>	10,415
遞延稅項負債	31	<b>8,538</b>	9,333
		<b>1,944,153</b>	1,720,891
		<b>7,916,524</b>	5,957,705

載於第31頁至第139頁之綜合財務報表已獲董事會於二零一二年六月二十七日批准及授權刊發，並經以下人士代表簽署：

鍾楚義  
董事

周厚文  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元 (附註a)	實繳盈餘 千港元 (附註b)	匯兌儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	購股權儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	累積溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一零年四月一日	65,311	1,221,459	371	1,698	276,058	18,072	-	6,521	19,413	1,804,532	3,413,435	174	3,413,609
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	857,732	857,732	(1,421)	856,311
因換算而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	44,117	-	-	-	-	44,117	671	44,788
出售附屬公司時重新分類至損益(附註33)	-	-	-	-	-	(39,011)	-	-	-	-	(39,011)	(145)	(39,156)
應佔聯營公司之其他全面開支	-	-	-	-	-	(1,704)	-	-	-	-	(1,704)	-	(1,704)
直接於權益確認之可供出售投資公平值增加	-	-	-	-	-	-	3,170	-	-	-	3,170	-	3,170
年內全面收益及開支總額	-	-	-	-	-	3,402	3,170	-	-	857,732	864,304	(895)	863,409
確認以權益結算並以股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	615	-	-	615	-	615
因贖回部份可換股票據而變現(已扣稅)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,625)	1,625	-	-	-
確認為分派之股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,819)	(40,819)	-	(40,819)
於二零一一年三月三十一日	65,311	1,221,459	371	1,698	276,058	21,474	3,170	7,136	17,788	2,623,070	4,237,535	(721)	4,236,814
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,754,106	1,754,106	14,196	1,768,302
因換算而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	33,474	-	-	-	-	33,474	-	33,474
出售一間聯營公司時重新分類至損益	-	-	-	-	-	4,737	-	-	-	-	4,737	-	4,737
終止確認可供出售投資時重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	(3,880)	-	-	-	(3,880)	-	(3,880)
直接於權益確認之可供出售投資公平值增加	-	-	-	-	-	-	7,709	-	-	-	7,709	-	7,709
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	38,211	3,829	-	-	1,754,106	1,796,146	14,196	1,810,342
因行使購股權而發行股份	554	6,797	-	-	-	-	-	-	-	-	7,351	-	7,351
附屬公司非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8
確認以權益結算並以股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	187	-	-	187	-	187
於到期時贖回可換股票據而轉移	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,046)	8,046	-	-	-
提早贖回可換股票據而轉移	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,908)	8,908	-	-	-
確認為分派之股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82,331)	(82,331)	-	(82,331)
於二零一二年三月三十一日	65,865	1,228,256	371	1,698	276,058	59,685	6,999	7,323	834	4,311,799	5,958,888	13,483	5,972,371

附註：

- (a) 資本儲備代表本集團應佔因其股東向一間聯營公司授予免息貸款而產生之視為注資。
- (b) 本集團之實繳盈餘代表本公司於截至二零一二年三月三十一日止年度進行股本重組所產生之數額。

## 綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>1,886,813</b>	940,417
已就下列項目調整：		
融資成本	<b>52,859</b>	79,953
物業、廠房及設備折舊	<b>35,463</b>	10,684
出售物業、廠房及設備之收益	<b>(126,186)</b>	-
終止確認可換股票據投資之收益淨額	<b>(19,133)</b>	-
出售一間聯營公司之收益	<b>(12,748)</b>	-
出售附屬公司之收益	<b>(76,361)</b>	(624,066)
攤銷財務擔保合約之收入	<b>(422)</b>	(379)
金融工具之公平值增加	<b>(13,015)</b>	(5,685)
利息收入	<b>(20,348)</b>	(3,548)
提早贖回可換股票據之虧損	<b>16,697</b>	1,112
股份支付款項之開支	<b>187</b>	615
應佔共同控制實體業績	<b>(31,601)</b>	(55,766)
應佔聯營公司業績	<b>(185,315)</b>	(26,426)
營運資金變動前之經營現金流量	<b>1,506,890</b>	316,911
貿易及其他應收款項減少(增加)	<b>123,171</b>	(143,172)
就收購持作出售物業已付按金增加	<b>(72,871)</b>	(197,430)
持作買賣投資增加	<b>(122,029)</b>	(137,538)
持作出售物業減少(增加)	<b>511,233</b>	(776,799)
證券經紀所持現金減少(增加)	<b>116,736</b>	(102,385)
其他應付款項及應計費用增加	<b>13,344</b>	427,747
衍生金融工具減少	<b>(6,819)</b>	(6,669)
經營所耗現金淨額	<b>2,069,655</b>	(619,335)
已付香港利得稅	<b>(11,567)</b>	(12,665)
已付利息	<b>(51,653)</b>	(66,187)
<b>經營業務所得(所用)現金淨額</b>	<b>2,006,435</b>	(698,187)

## 綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>投資活動</b>			
投資／收購共同控制實體		(911,607)	—
收購一項業務	32(a)	(548,000)	—
向共同控制實體墊款		(133,134)	(39,455)
成立一間共同控制實體之已付按金		(118,400)	—
購入物業、廠房及設備		(41,298)	(1,609)
購入可換股票據		(41,700)	—
應收貸款增加		(14,820)	—
向聯營公司墊款		(2,100)	(10,200)
一間附屬公司一名非控股股東還款		25	—
出售可供出售投資之所得款項		3,697	6,000
已收利息		20,348	3,548
出售一間聯營公司之所得款項		22,000	—
聯營公司還款		89,360	40,692
出售附屬公司之現金流入淨額 (扣除所出售現金及現金等價物)	33	132,846	1,474,699
已收一間聯營公司之股息		146,141	1,600
出售物業、廠房及設備之所得款項		211,908	—
已收一間共同控制實體之股息		—	6,202
共同控制實體還款		—	19,580
收購附屬公司之現金流入淨額	32(b)	—	138,395
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(1,184,734)</b>	1,639,452
<b>融資活動</b>			
償還銀行借款		(1,121,414)	(669,948)
贖回可換股票據		(174,350)	(17,972)
已付股息		(82,331)	(40,819)
附屬公司非控股權益出資		8	—
因行使購股權而發行股份之所得款項		7,351	—
附屬公司非控股股東墊款		17,455	4,465
籌措新增銀行借款		1,177,633	917,488
向共同控制實體還款		—	(4,639)
聯營公司墊款		56,198	10,201
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(119,450)</b>	198,776
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>702,251</b>	1,140,041
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>1,721,786</b>	581,745
<b>年終現金及現金等價物，指銀行結餘及現金</b>		<b>2,424,037</b>	1,721,786

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 1. 一般事項

本公司為在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報「公司資料」一節內披露。本公司董事認為，於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之私人公司Earnest Equity Limited為其直接控股公司，而Digisino Assets Limited（同樣為於英屬處女群島註冊成立之私人公司）為其最終控股公司。

綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司之業務分別載於附註43、20及21。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂本	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	關聯人士披露
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）	最低資金要求之預付款項
— 詮釋第14號之修訂本	
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）	區分金融負債與權益工具
— 詮釋第19號	

於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本年度及過往年度本集團的財務表現和狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露內容並無重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

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

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂本	二零零九年至二零一一年周期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－金融資產之轉讓 <sup>2</sup>
	披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂本	香港財務報告準則第9號及過渡性披露的強制生效日期 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	其他全面收益項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項：收回相關資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號	僱員福利 <sup>1</sup>
（二零一一年經修訂）	
香港會計準則第27號	獨立財務報表 <sup>1</sup>
（二零一一年經修訂）	
香港會計準則第28號	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>1</sup>
（二零一一年經修訂）	
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）	露天礦場生產階段的剝採成本 <sup>1</sup>
－詮釋第20號	

<sup>1</sup> 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 由二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 由二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 由二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 由二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

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

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港會計準則第32號「抵銷金融資產及金融負債」之修訂本及香港財務報告準則第7號「披露－抵銷金融資產及金融負債」之修訂本

香港會計準則第32號的修訂本釐清現時與抵銷要求有關之應用問題。具體而言，修訂本釐清「目前擁有可合法強制執行之抵銷權」及「同時變現及結付」之涵義。

香港財務報告準則第7號的修訂本規定實體就具有可強制性執行之統一淨額結算協議或類似安排項下之金融工具而披露與抵銷權及有關安排（如抵押品過賬規定）相關之資料。

自二零一三年四月一日或之後開始之年度期間及該等年度期間內之中途期間必須作出經修訂抵銷披露。有關披露亦應就所有比較期間追溯作出。然而，香港會計準則第32號的修訂本於二零一四年四月一日或之後開始之年度期間方予生效，且須作追溯應用。

#### 香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂本

香港會計準則第1號之修訂本保留以單一報表或兩個分開但連續之報表的方式呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂本規定於其他全面收益部份中作出額外披露，以使其他全面收益內的項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號之修訂本在本集團於二零一三年四月一日開始的年度期間生效。當於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目的呈列將予相應修訂。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

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

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號對金融資產之分類及計量引入新規定。於二零一零年修訂的香港財務報告準則第9號載入金融負債分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定詳述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內的所有確認的金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為集合合約現金流量的業務模式內所持有及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金的利息付款之債項投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷的選擇，以呈列其他全面收益中（並非持作買賣的）股本投資其後的公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 香港財務報告準則第9號對金融負債之分類及計量構成之最大影響，為金融負債（指定於損益賬按公平值計算）之公平值變動之呈列，而有關公平值之變動是由於該項負債之信貸風險變化而產生。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，對於指定於損益賬按公平值計算之金融負債，除非於其他全面收益呈列該項負債信貸風險變動之影響會導致或擴大損益中之會計錯配，否則該項負債之信貸風險變動引起之金融負債公平值變動金額，須於其他全面收益呈列。金融負債信貸風險引起之公平值變動其後不會於損益重新分類。過往，根據香港會計準則第39號，指定於損益賬按公平值計算之金融負債之公平值變動金額全數於損益呈列。

董事預期，採納香港財務報告準則第9號可能對本集團分類為可供出售投資之可換股票據投資及可換股票據附帶之換股權產生重大影響，但不會影響其他金融資產及金融負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

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

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

##### 有關綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露內容的新訂及經修訂準則

香港會計師公會於二零一一年六月頒佈五項有關綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露內容之新訂或經修訂準則，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂），並於二零一三年四月一日或之後開始之年度期間生效。該等準則可獲准提早應用，前提是須同時提早應用全部該五項新訂或經修訂準則。本公司董事預期該等新訂或經修訂準則將於本集團截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表應用，潛在影響如下文所述。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表之部份內容。根據香港財務報告準則第10號，僅有一項綜合基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三個部份：(a)對被投資方可行使之權力，(b)對投資於被投資方所帶來之各種回報之風險或權利，及(c)對被投資方行使權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增設全面性指引，以處理各種複雜情況。整體而言，應用香港財務報告準則第10號須作出大量判斷。應用香港財務報告準則第10號或會導致本集團毋須將若干被投資方綜合入賬，而過往毋須綜合入賬之被投資方卻須綜合入賬。董事正釐定其對本集團的影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號處理應如何分類由兩方或多方共同控制之合營安排。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為兩類：合營企業及合營業務。香港財務報告準則第11號之分類乃基於各方根據有關安排之權利及責任。反之，香港會計準則第31號則有三類不同的合營安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號之合營企業需採用會計權益法入賬，而根據香港會計準則第31號之共同控制實體可以會計權益法或會計比例法入賬。應用香港財務報告準則第11號或會導致本集團合營安排之分類及其會計處理有所變動。本集團所有共同控制實體現時以會計權益法入賬，並將根據香港財務報告準則第11號分類為合營企業。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

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

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

##### 有關綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露內容的新訂及經修訂準則（續）

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司或未綜合結構實體擁有權益之實體。

香港財務報告準則第12號設立披露目標，並列明實體為達到有關目標須提供之最低披露要求，它旨在規定實體應披露相關資料，以幫助財務報表之使用者評估於其他實體之權益所涉風險之性質以及該等權益對財務報表之影響。香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。本公司董事認為，就有關披露收集所需資料或須付出大量努力。

##### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，它應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。舉例而言，現時僅規定香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」項下的金融工具的三級公平值等級的量化及定性披露內容，將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。香港財務報告準則第13號乃於二零一三年四月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

除上述者外，本公司董事預期本集團自二零一三年四月一日開始的年度期間的綜合財務報表將採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則不會影響綜合財務報表內所呈報的金額，但會導致綜合財務報表內須作出更廣泛的披露。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟若干金融工具按公平值計算，有關會計政策之解釋載於下文。歷史成本普遍基於所提及的貨物交換之公平值。

主要會計政策載於下文。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制之實體（其附屬公司）之財務報表。倘本公司有權控制一間實體之財務及經營政策，並藉此在其業務中獲利，即構成控制。

年內收購或出售之附屬公司之業績自收購生效日起計及計至出售生效日止（倘適用）計入綜合收益表。

倘有需要，附屬公司之財務報表將予調整，使其會計政策符合本集團其他成員公司所使用者。

集團內公司間之所有交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

非控股權益於綜合入賬附屬公司所佔之資產淨值，與本集團於當中之權益分開呈列。

#### 分配全面收入總額至非控股權益

附屬公司之全面收入與開支總額會歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使其將導致非控股權益為赤字結餘（自二零一零年四月一日起生效）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 綜合基準 (續)

##### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於附屬公司擁有權出現並無導致本集團失去該等附屬公司的控制權之變動，均以權益交易入賬。本集團之權益與非控股股東權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相對權益的變動。非控股股東權益所調整之款額與所付或所收代價之公平值兩者之間的差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則其(i)於失去控制權當日終止按賬面值確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司任何非控股權益(包括彼等應佔之其他全面收益之任何組成部份)之賬面值，及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額，任何所產生之差額於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘該附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收益內確認並累計入權益，則先前於其他全面收益確認並累計入權益之款額，將按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即按適用香港財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至累計溢利)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或共同控制實體之投資成本。

#### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之收購代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原股東產生之負債及本集團為被收購方之控制權易手而發行之股本權益之總額。有關收購之費用於產生時在損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併 (續)

所收購之可識別資產及所承擔之負債按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生之資產或負債分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份支付款項安排有關或以本集團以股份支付款項安排來取代被收購方以股份支付款項安排有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」計量（見下文之會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止業務」分類為持作出售之資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽以所轉撥之代價、任何非控股權益於被收購方所佔金額，及收購方以往持有之被收購方股本權益之公平值（如有）之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、任何非控股權益於被收購方所佔金額以及收購方以往持有之被收購方股本權益之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益內確認為廉價收購收益。

#### 共同控制實體

共同控制實體指涉及成立一間獨立企業而各合資方均對該企業之經濟活動擁有共同控制之合營安排。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 共同控制實體 (續)

共同控制實體之業績及資產與負債乃按權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體投資乃按成本初步於綜合財務狀況表確認並於本集團應佔共同控制實體損益及其他全面收益確認後調整。當本集團所佔共同控制實體虧損相等於或超出於該共同控制實體權益（包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之投資淨額之長期權益）時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。僅在本集團承擔法定或推定責任或代表該共同控制實體付款之情況下，方會額外應佔。

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

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超出收購成本之任何數額於重新評估後即時於損益內確認。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 於聯營公司之權益

聯營公司為投資者對其有重大影響之實體，但並非附屬公司或於合營企業之權益。重大影響乃指擁有參與被投資公司之財務及經營政策決定之能力，而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本初步於綜合財務狀況表確認並於本集團應佔聯營公司損益及其他全面收益確認後調整。當本集團應佔一間聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益（包括任何實質上構成本集團於該聯營公司投資淨額之長期權益），則本集團終止確認其所佔之進一步虧損。僅在本集團承擔法定或推定責任或代表該聯營公司付款之情況下，方會就額外虧損進行確認。

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

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超出收購成本之任何數額於重新評估後即時於損益內確認。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值釐定，並指在日常業務過程中所銷售之貨物及提供之服務之應收款項（扣除折扣及銷售相關稅項）。

於日常業務過程中銷售竣工物業之收益乃於各項物業交付予買家時確認。在符合上述收益確認的標準前自買方收取所得的按金及分期付款計入綜合財務狀況表流動負債項下就銷售持作出售物業而預收之款項。

租金收入（包括經營租約項下物業之預繳租金）按有關租約之年期以直線法確認入賬。

金融資產之利息收入於經濟利益有可能流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。於初步確認時，金融資產（包括於損益賬按公平值計算之金融資產）產生之利息收入按未償還本金以適用實際利率按時間基準計算，而實際利率為透過金融資產之預期年期將估計日後現金收入準確折算至該資產之賬面淨值之比率。

投資所得股息收入於確定股東收取款項之權利時確認入賬，惟經濟利益有可能流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。

#### 物業、廠房及設備

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

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

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。因資產終止確認時產生之任何收益或虧損（按該項目之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算）計入損益。

#### 持作出售物業

持作出售物業在綜合財務狀況表內按單獨物業基準按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括物業成本及其他直接應佔開支。可變現淨值按實際或預計售價減進行銷售所須之估計成本計算。

倘持作出售之物業項目於開始自用相關物業時轉撥至物業、廠房及設備，乃由於其用途已變更改所致，而持作出售物業之賬面值於轉讓當日確認為物業、廠房及設備之成本。

#### 流動資產項下發展中物業

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

於竣工後，該等物業將轉移至持作出售之已落成物業。可變現淨值計及預期最終可變現價格，扣除進行銷售所須之估計及預期竣工成本計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 租約

凡租約之條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉移至承租人時，有關租約列作融資租約。所有其他租約均列作經營租約。

#### 本集團作為出租人

從經營租約款所得之租金收入按有關租約之年期以直線法確認入賬。

#### 本集團作為承租人

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

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

#### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇項目，本集團根據對各項目的所有權相關之大部份風險及回報是否轉移至本集團的評估分別把各元素分類為融資租賃或經營租賃，倘兩個部份均顯然屬於經營租約，則整項租約列為經營租約。尤其是，最低租賃付款額（包括任何一次性預付款）在租約開始時，需按土地項目及樓宇項目的租賃權益之相對公平值按比例分配予土地及樓宇項目。

倘租約款項能夠可靠地分配，則租賃土地權益入賬列為經營租約及於租賃期內按直線法攤銷。倘未能可靠地於土地及樓宇部份之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租約，並入賬列作物業、廠房及設備。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 會所會籍

具無限可使用年期之會所會籍按成本減任何後期累計減值虧損列賬。

終止確認會所會籍產生之盈利或虧損乃按出售所得款項淨額以及資產之賬面值之差額計算，並於資產終止確認時在綜合收益表確認。

#### 金融工具

當集團實體成為工具之合約條文之訂約方，金融資產及金融負債均須於綜合財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步均按照公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（於損益賬按公平值計算之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本，於初步確認時計入或從金融資產或金融負債（如適用）之公平值扣除。直接應佔收購於損益賬按公平值計算之金融資產或金融負債之交易成本，即時於損益賬內確認。

#### 金融資產

本集團之金融資產分類為以下三項類別之一，包括於損益賬按公平值計算之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎金融資產的性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及終止確認。正常購買或銷售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息收入乃按債務工具之實際利率基準確認。

##### 於損益賬按公平值計算之金融資產

於損益賬按公平值計算之金融資產包括持作買賣用途之金融資產。

下列情況下金融資產分類為持作買賣：

- 所收購之金融資產主要用於在不久將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理之可識別金融工具組合之一部份，且近期事實上有出售以賺取短期溢利之模式；或
- 屬於不被指定的、有效對沖工具的衍生工具。

於損益賬按公平值計算之金融資產按公平值計量，而因重新計量而導致之公平值變動於產生期間內直接於損益賬內確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產所得之任何股息或利息及於綜合收益表內計入投資收入及收益(虧損)。公平值按照附註41所述方式釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定款項之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、應收貸款、應收一間附屬公司一名非控股股東、聯營公司及共同控制實體款項、證券經紀所持現金以及銀行結餘和現金）使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

##### 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產乃被指定或不列為於損益賬按公平值計算之金融資產或貸款及應收款項或持有至到期投資。

於報告期末，可供出售之金融資產乃按公平值計量。公平值之變動於其他全面收益表中確認，並於投資重估儲備累計，直至該金融資產出售或決定減值為止，屆時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損乃重新分類至損益（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

倘可供出售之股本投資於活躍市場並無市場報價，而其公平值又不能可靠計量，則於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值

金融資產 (於損益賬按公平值計算之金融資產除外) 於報告期末就出現之減值跡象進行評估。倘有客觀證據顯示因金融資產首次確認後發生之一項或多項事件影響金融資產之預期未來現金流量，則金融資產予以減值。

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

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手陷入重大財務困境；或
- 逾期交付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就金融資產之若干類別而言，例如應收貿易賬款，未被個別評估為減值之資產其後按整體基準評估減值。應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收取付款之經驗、組合內拖欠還款次數增加，以及與拖欠應收款項有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產之原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

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

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收貿易賬款及應收貸款除外，應收貿易賬款之賬面值會透過備抵賬作出扣減。備抵賬內之賬面值變動會於損益賬中確認。當應收貿易賬款或應收貸款被視為不可收回時，則於撥備賬內撇銷。過往已撇銷之款項如其後收回，則計入損益內。

當可供出售之金融資產需作減值時，於其他全面收入中確認之累計盈虧，於作出減值之期間內重新分類至損益內。

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

可供出售之股本投資減值虧損不會回撥到往後期間之損益賬內。在減值虧損後任何公平值之增加將直接列入其他全面收益及累計於投資重估儲備內。就可供出售債務投資而言，倘該投資公平值之增加可客觀地與確認減值虧損後之某一事件發生聯繫，減值虧損將隨後撥回。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 金融負債及股本工具

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立之合同安排之內容與金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

##### 股本工具

股本工具乃證明集團於扣減其所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本公司發行之股本工具乃按已收所得款項 (扣除直接發行成本) 記賬。

##### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融負債之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收入 (包括構成整體實際利率之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓) 至賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

##### 本公司發行之可換股票據

本公司所發行之可換股票據包含負債及兌換選擇權部份，於初步確認時根據合同協議之內容與金融負債及股本工具之定義分為不同項目。兌換選擇權乃透過以固定數額之現金或其他金融資產兌換為固定數額之本公司本身之股本工具而結算，並列為股本工具。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 金融負債及股本工具 (續)

##### 本公司發行之可換股票據 (續)

於初步確認時，負債部份之公平值乃按同類不可換股債項當時之市場利率釐定。發行可換股票據所得款項總額及撥入負債部份之公平值（即供持有人將貸款票據兌換成股本之兌換選擇權）之差額乃列入權益內（可換股票據權益儲備）。

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

有關發行可換股票據之交易成本乃按所得總款項之分配比例，分配至負債及權益部份。有關權益部份之交易成本直接於權益支銷。有關負債部份之交易成本則列入負債部份之賬面值內，並於可換股票據有效期內按實際利率法攤銷。

贖回可換股票據時，其已付代價及任何交易成本於贖回當日分配至可換股票據之負債及換股權部份。贖回負債部份（按同類不可換股貸款之現行市場利率釐定）之已付代價與其賬面值之差額於贖回當日於損益內確認，而贖回換股權部份之已付代價與其賬面值之差額於交易當日計入權益（累計溢利）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融負債及股本工具 (續)

##### 於損益賬按公平值計算之金融負債

於損益賬按公平值計算之金融負債指按公平值計量之衍生金融工具，而因重新計量引致之公平值變動於產生期間直接在損益內確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額不包括就金融負債支付之利息及於綜合收益表內計入投資收入及收益（虧損）。公平值按照附註41所述方式釐定。

##### 其他金融負債

其他金融負債包括其他應付款項、應付附屬公司非控股股東、共同控制實體及聯營公司款項及銀行借款，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

##### 衍生金融工具

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，並且之後於報告期末按照公平值重新計算。由此產生的損益即時於損益賬確認。

##### 附帶衍生工具

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按一項債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。

本集團發行及並非指定按公平值計入損益賬之財務擔保合約，初步乃以公平值扣減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於初步確認後，本集團以：(i)合約項下之責任金額，乃按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」而釐定；及(ii)首次確認之金額減(當合適時)按照收益確認政策而確認之累計攤銷兩者中之較高者計算財務擔保合約。

##### 終止確認

僅當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產或有關資產所有權之絕大部份風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認全數金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益表確認之累計盈虧總和之差額，將於損益賬確認。

只有當本集團之責任獲履行、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益賬中確認。

##### 撥備

倘本集團須就過往事件而承擔現有責任，及本集團須結付該項責任而有關責任之金額可作可靠之估計時，即會確認撥備。撥備乃根據報告期末結付現行責任所須代價之最佳估算釐定，並已計及履行責任之風險及不明朗因素。倘撥備按履行現行責任估計所需之現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量之現值(如金錢時間值之影響屬重大)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 借款成本

因購置、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售之資產)所產生之直接借款成本均計入該等資產之成本中,直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。運用特定借款作短期投資以待撥入合資格資產之開支所賺取之投資收入,會從可供資本化之借款成本中扣減。

所有其他借貸成本均於所產生期間在損益確認。

#### 退休福利成本

界定供款退休福利計劃/國家管理之退休福利計劃/強制性公積金計劃之供款於僱員提供服務使其可享有供款時確認。

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所報溢利不同,乃由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣稅開支項目,並且不包括從未課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按現行稅率或報告期末時實際確立之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認,而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一宗交易中,因商譽或因業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利,亦不影響會計溢利,則不會確認該等資產及負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資，以及於共同控制實體之權益所引致之應課稅暫時差異而確認，但本集團能控制暫時差異及有關暫時差異不會於可見未來撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按於清償負債或變現資產期間預計適用的稅率計量，有關稅率（及稅務法律）應為於報告期間結束時已經頒佈執行或已經大致上頒佈執行。

遞延稅項負債及資產，乃反映本集團預計於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式，將會引致的稅務後果。

即期及遞延稅項在損益內確認，惟倘與其他全面收益確認或直接在權益確認之項目有關，則即期及遞延稅項亦會在其他全面收益確認或直接在權益確認。倘即期稅項或遞延稅項乃因初步就業務合併入賬而產生，其稅務影響計入業務合併之會計處理中。

#### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，倘交易之貨幣（外幣）與該實體之功能貨幣不同，則以各自功能貨幣（即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣）按交易日期適用之匯率換算入賬。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。以外幣列值按公平值入賬之非貨幣項目，按釐定公平值日期之適用匯率重新換算。惟以外幣列值按歷史成本入賬之非貨幣項目則不予重新換算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣 (續)

於交付貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在損益賬內確認，惟組成本公司海外業務投資淨額其中部份之貨幣項目所產生匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額於其他全面收益內確認並於權益累計，並將於出售海外業務時從權益重新分類為損益。於重新換算以公平值入賬之非貨幣項目時產生之匯兌差額，計入該期間之損益賬內，惟有關收益及虧損直接於其他全面收益確認之非貨幣項目因重新換算所產生之匯兌差額亦直接於其他全面收益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均使用報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元）。收支按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則在此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額（如有）均於其他全面收益表內確認並於匯兌儲備標題下之權益累計（非控股權益應佔，按合適者而定）。

在出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益或出售涉及失去包含海外業務的附屬公司之控制權、出售涉及失去包含海外業務的共同控制實體之共同控制權，或出售涉及失去包含海外業務的一間聯營公司之重大影響力）時，所有於本公司擁有人應佔該業務於權益內累計的匯兌差額重新分類至損益。此外，有關部份出售並未導致本集團失去附屬公司之控制權，則按此比例將累計匯兌差額重新歸類為非控股權益，而並不於損益內確認。就所有其他部份出售（即部份出售聯營公司或共同控制實體但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權）而言，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新分類至損益。

於二零零五年一月一日或之後，因收購海外業務產生之商譽及已購入可識別資產公平值調整作為該項海外業務的資產及負債處理，並按報告期末之匯率重新換算。匯兌差額於匯兌儲備標題下之權益確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 減值虧損

於報告期末，本集團檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何上述跡象，則須估計資產之可回收金額，以釐定減值虧損（如有）之程度。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映現時市場對金錢時間值及資產特殊風險的稅前折算率，折算至其現有價值，及並無就此對未來現金流量之估計調整資產之特殊風險。

倘資產之可收回數額估計低於賬面值，則會將該項資產之賬面值減至其可收回數額。減值虧損即時在損益確認。

倘減值虧損其後予以撥回，則該資產之賬面值須調升至其經修訂之估計可收回金額，惟調升後之賬面值須不超過過往年度資產尚未確認減值虧損時原已確定之賬面值。減值虧損之撥回會即時確認為收入。

#### 以股份支付款項之交易

##### 以權益結算並以股份支付款項之交易

##### *授予僱員及顧問及於二零零五年四月一日前歸屬之購股權*

除非所授出之購股權獲行使，否則有關購股權之財務影響不會記錄於綜合財務報表，而授出之購股權之價值亦不會於損益內扣除。於行使購股權時，因此發行之股份乃按股份面值入賬列作額外股本，而每股行使價超逾股份面值之數額，乃列作股份溢價。於行使日期前失效或註銷之購股權，將從尚未行使購股權登記冊內刪除。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

以股份支付款項之交易 (續)

以權益結算並以股份支付款項之交易 (續)

*授予僱員並且於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權*

參考於授出日期所授出購股權之公平值而釐定所得服務之公平值，乃按歸屬期以直線法確認開支，致使累計開支反映經修訂後之估計，並於權益（購股權儲備）中相應增加。

於報告期末，本集團修正其預期最終歸屬購股權數量之估計。在歸屬期限內修正估計之影響（如有）於損益賬內確認，並於購股權儲備中作相應調整。

行使購股權時，早前已確認之購股權儲備數額將轉撥往股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期時仍未獲行使，早前已於權益（購股權儲備）內確認之數額將轉撥往累計溢利。

### 4. 估計不明朗因素主要來源

於應用本集團之會計政策（於附註3論述），本公司董事須對資產及負債所申報卻難於循其他途徑取得之賬面值作出估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及考慮其他相關因素乃屬合理而作出。實際數字或會有別於估計數字。

此等估計及相關假設乃持續作出評估。會計估計之變動如只影響即期，則有關影響於估計變動之即期確認。如該項會計估計之變動影響即期及以後期間，則有關影響於即期及以後期間確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 4. 估計不明朗因素主要來源 (續)

下列為於報告期末就未來和其他估計不明朗因素的主要來源所作出的主要假設，這些假設足以致使下一個財政年度的資產和負債賬面值發生大幅調整的重大風險。

#### (i) 持作出售物業及收購物業、廠房及設備之已付按金之估計減值

當發生事件或變動顯示該等資產之賬面值超過其可收回金額時，管理層將根據當前市場環境檢討本集團持作買賣物業權益及收購該等物業權益已付按金之賬面總值3,314,707,000港元（二零一一年：4,395,942,000港元）之可收回性。倘存在該等資產已減值之客觀證據，估計不可收回金額之減值將於損益賬內確認。

釐定物業及按金是否需要減值時，本集團考慮當前市場環境，持有及擬持有之物業之估計市場價值及／或出售該等物業預計獲得之估計買賣所得款項淨額。倘市場環境／狀況發生重大變動，導致該等持有物業權益及／或收購該等物業已付按金之可收回金額減少，可能需要額外減值虧損。

截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度內概無減值或減值撥回確認。

#### (ii) 衍生金融工具之公平值

誠如附註18及30所分別披露，可換股票據附帶之換股權20,180,000港元（二零一一年：20,000港元）及衍生金融負債7,312,000港元（二零一一年：10,415,000港元）乃按公平值計入綜合財務狀況表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團採用之估計技術包含不可觀察數據，作為評估可換股票據附帶之換股權之公平值的基準，並由金融機構交易對手提供估值作為衍生金融負債公平價值之定價依據。就該等金融工具定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並需交易對手實體／金融機構作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 5. 收益

收益指本年度從第三方已收及應收淨金額之總和。本集團於本年度之收益分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
租金收入／酒店營運	<b>225,040</b>	277,558
銷售持作出售物業	<b>2,992,851</b>	2,467,734
	<b>3,217,891</b>	2,745,292

### 6. 分類資料

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

- (a) 物業控股分類：從事物業投資及買賣以及酒店營運；
- (b) 策略投資分類：透過與共同控制實體及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟以從事物業控股；及
- (c) 證券投資分類：從事證券買賣及投資。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料 (續)

#### 分類收益及業績

下列為以經營分類劃分之本集團收益及業績之分析：

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
<i>截至二零一二年三月三十一日止年度</i>				
所得款項毛額	<b>3,217,891</b>	-	<b>305,690</b>	<b>3,523,581</b>
<b>對外收益</b>				
租金收入／酒店營運	<b>225,040</b>	-	-	<b>225,040</b>
銷售持作出售物業	<b>2,992,851</b>	-	-	<b>2,992,851</b>
<b>本集團收益</b>	<b>3,217,891</b>	-	-	<b>3,217,891</b>
利息收入及股息收入	-	-	<b>31,089</b>	<b>31,089</b>
應佔共同控制實體業績	-	<b>31,601</b>	-	<b>31,601</b>
應佔聯營公司業績	-	<b>185,315</b>	-	<b>185,315</b>
<b>分類收益</b>	<b>3,217,891</b>	<b>216,916</b>	<b>31,089</b>	<b>3,465,896</b>
<b>業績</b>				
分類溢利	<b>1,593,574</b>	<b>230,086</b>	<b>55,979</b>	<b>1,879,639</b>
未分配之其他收入				<b>23,830</b>
其他收益及虧損				<b>119,490</b>
中央行政費用				<b>(83,287)</b>
融資成本				<b>(52,859)</b>
<b>除稅前溢利</b>				<b>1,886,813</b>

附註：本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 6. 分類資料 (續)

### 分類收益及業績 (續)

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一一年三月三十一日止年度				
所得款項毛額	2,745,292	–	147,311	2,892,603
<b>對外收益</b>				
租金收入	277,558	–	–	277,558
銷售持作出售物業	2,467,734	–	–	2,467,734
本集團收益	2,745,292	–	–	2,745,292
利息收入及股息收入	–	–	11,626	11,626
應佔共同控制實體業績	–	61,130	–	61,130
應佔聯營公司業績	–	26,426	–	26,426
分類收益	2,745,292	87,556	11,626	2,844,474
<b>業績</b>				
分類溢利	981,242	87,935	13,482	1,082,659
未分配之其他收入				5,230
其他收益及虧損				2,776
中央行政費用				(64,931)
融資成本				(79,953)
應佔一間共同控制實體業績				(5,364)
<b>除稅前溢利</b>				<b>940,417</b>

附註：本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

須呈報分類的會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分類溢利乃指各分類所賺取之溢利、利息收入、股息收入、投資之公平值變動及應佔共同控制實體及聯營公司業績，並未分配若干其他收入（主要為銀行利息收入）以及其他收益及虧損、中央行政費用、融資成本及所得稅支出項目。此乃向主要經營決策者報告之方式，以供分配資源及評估表現之用。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料 (續)

#### 分類資產及負債

本集團資產及負債按經營分類之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>分類資產</b>		
物業控股	<b>3,899,353</b>	4,543,502
策略投資	<b>1,846,628</b>	681,297
證券投資	<b>655,316</b>	450,690
總分類資產	<b>6,401,297</b>	5,675,489
物業、廠房及設備	<b>179,667</b>	126,522
證券經紀所持現金	<b>20,832</b>	137,568
銀行結餘及現金	<b>2,424,037</b>	1,721,786
其他未分配資產	<b>23,810</b>	22,940
綜合資產	<b>9,049,643</b>	7,684,305
<b>分類負債</b>		
物業控股	<b>99,419</b>	505,919
策略投資	<b>68,856</b>	11,791
證券投資	<b>8,132</b>	1,057
總分類負債	<b>176,407</b>	518,767
可換股票據	<b>9,398</b>	165,845
銀行借款	<b>2,654,472</b>	2,621,965
應付稅項	<b>214,597</b>	104,696
其他未分配負債	<b>22,398</b>	36,218
綜合負債	<b>3,077,272</b>	3,447,491

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 6. 分類資料 (續)

### 其他分類資料

截至二零一二年三月三十一日止年度

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利或分類資產及 負債計入之金額：						
於共同控制實體之權益	-	1,181,518	-	1,181,518	-	1,181,518
於聯營公司之權益	-	47,285	-	47,285	-	47,285
持作買賣投資之公平值增加淨額	-	-	16,615	16,615	-	16,615
終止確認於可換股票據之投資 (計入可供出售投資)之收益	-	-	19,133	19,133	-	19,133

截至二零一一年三月三十一日止年度

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利或分類資產及 負債計入之金額：						
於共同控制實體之權益	-	182,671	-	182,671	-	182,671
於聯營公司之權益	-	11,294	-	11,294	-	11,294
持作買賣投資之公平值增加淨額	-	-	17,108	17,108	-	17,108

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料 (續)

#### 地區資料

本集團經營之物業控股、策略投資及證券投資主要位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

下表提供本集團收益及非流動資產按地區位置之分析。

來自物業租金及銷售持作出售物業之收益按物業權益所在地分配。

非流動資產按資產所在地分配。

	來自外來客戶之收益 截至三月三十一日止年度		非流動資產 (附註)	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	<b>3,162,667</b>	1,297,060	<b>1,287,744</b>	313,368
中國	<b>55,224</b>	1,448,232	<b>792,017</b>	291
新加坡	-	-	-	6,828
	<b>3,217,891</b>	2,745,292	<b>2,079,761</b>	320,487

附註：非流動資產不包括金融工具。

#### 物業主要租戶及買家之資料

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
買家A	<b>1,380,000</b>	不適用 <sup>1</sup>
買家B	不適用 <sup>1</sup>	1,324,231
買家C	不適用 <sup>1</sup>	413,742
	<b>1,380,000</b>	1,737,973

<sup>1</sup> 相應收益並無於有關年度為本集團總收益貢獻超過10%。

#### 按收入類別劃分收益

相關資料載於附註5。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 7. 投資收入及收益（虧損）

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	30,545	9,358
— 可供出售投資	300	314
以下項目之股息收入：		
— 持作買賣投資	244	713
— 可供出售投資	—	1,241
以下項目之公平值增加（減少）：		
— 持作買賣投資	16,615	17,305
— 可換股票據附帶之換股權	116	(3,730)
— 衍生金融工具	(3,716)	(7,890)
終止確認可換股票據投資之收益（附註18）	19,133	—
	<b>63,237</b>	17,311

以下為各金融工具所得投資收入及收益（虧損）之分析：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
— 持作買賣投資	47,404	27,376
— 可供出售投資	19,433	1,555
— 可換股票據附帶之換股權	116	(3,730)
— 衍生金融工具	(3,716)	(7,890)
	<b>63,237</b>	17,311

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 8. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行利息收入	20,348	3,548
攤銷財務擔保合約	422	379
其他	3,482	1,682
	<b>24,252</b>	5,609

### 9. 其他收益及虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他收益(虧損)包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	126,186	—
出售一間聯營公司之收益	12,748	—
匯兌收益淨額	10,001	3,888
提早贖回可換股票據之虧損(附註)	(16,697)	(1,112)
出售附屬公司之收益淨額(附註33)	—	38,915
	<b>132,238</b>	41,691

附註：截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司透過向票據持有人(屬獨立第三方)發出通知行使其提早贖回權，以贖回所有當時尚未行使的二零一二年可換股票據II(定義見附註27)，代價為96,800,000港元，較尚未行使本金額(包括利息)每年溢價11%。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司與若干票據持有人(屬獨立第三方)訂立協議，據此，本公司贖回若干可換股票據，其本金總額為15,600,000港元，其負債部份之賬面總值則為16,860,000港元，總代價為17,972,000港元，產生虧損1,112,000港元。詳情載於附註27。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 10. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借款	<b>23,010</b>	42,210
毋須於五年內償還惟貸款協議載有需按要求償還條款之銀行借款	<b>4,706</b>	2,965
毋須於五年內悉數償還之銀行借款	<b>22,719</b>	16,518
須於五年內悉數償還之可換股票據	<b>2,424</b>	18,260
	<b>52,859</b>	79,953

### 11. 稅項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
— 本年度	<b>118,095</b>	44,529
— 以往年度撥備不足	<b>1,211</b>	3,540
	<b>119,306</b>	48,069
中國企業所得稅(「企業所得稅」) — 本年度	<b>—</b>	47,411
	<b>119,306</b>	95,480
遞延稅項(附註31)	<b>(795)</b>	(11,374)
	<b>118,511</b>	84,106

香港利得稅乃就兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 11. 稅項 (續)

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例,自二零零八年一月一日起,中國附屬公司的稅率為25%。由於所有中國附屬公司於截至二零一二年三月三十一日止年度內並無產生應課稅溢利,故並未於綜合財務報表作出中國企業所得稅撥備。

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

截至二零一一年三月三十一日止年度之中國企業所得稅為41,800,000港元,包括透過出售一間中間離岸公司產生之出售中國若干物業權益之收益。誠如附註33所載,已出售附屬公司主要從事物業買賣業務,分配予該等物業之代價已計入本集團收益。

本年度之稅項支出與綜合收益表所列除稅前溢利之對賬如下:

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利	<b>1,886,813</b>	940,417
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	<b>311,324</b>	155,169
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	<b>22,307</b>	16,485
毋須課稅之收入之稅務影響	<b>(178,810)</b>	(41,928)
應佔共同控制實體業績之稅務影響	<b>(5,214)</b>	(9,201)
應佔聯營公司業績之稅務影響	<b>(30,577)</b>	(4,360)
於其他司法權區經營之附屬公司之稅率不同之影響	-	(26,833)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>412</b>	241
動用先前未確認之稅項虧損	<b>(2,142)</b>	(9,007)
過往年度之撥備不足	<b>1,211</b>	3,540
本年度之稅項開支	<b>118,511</b>	84,106

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 12. 年內溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內溢利已扣除：		
董事酬金（附註13）：		
袍金	450	300
薪酬及其他福利	15,762	12,332
績效獎金	46,450	22,403
退休福利計劃供款	570	453
以股份支付之款項	50	451
	<b>63,282</b>	35,939
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	18,691	13,091
績效獎金	12,000	4,400
退休福利計劃供款	1,428	821
以股份支付之款項	137	164
	<b>32,256</b>	18,476
員工成本總額	<b>95,538</b>	54,415
核數師酬金	1,050	930
物業、廠房及設備之折舊	35,463	10,684
確認為開支之持作出售物業成本	<b>1,426,022</b>	1,697,466

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 13. 董事酬金

已付或應付七名(二零一一年:八名)董事之薪酬如下:

截至二零一二年三月三十一日止年度

	鍾楚義 先生 千港元 (附註i)	簡士民 先生 千港元	周厚文 先生 千港元	黃宗光 先生 千港元 (附註ii)	林家禮 博士 千港元	黃森捷 拿督 千港元	鄭毓和 先生 千港元	總計 千港元
<b>董事酬金</b>								
袍金	-	-	-	-	150	150	150	450
薪金及其他福利	10,200	2,265	1,980	1,317	-	-	-	15,762
績效獎金(附註iii)	40,850	2,200	2,200	1,200	-	-	-	46,450
退休福利計劃供款	12	223	209	126	-	-	-	570
股份支付之款項	-	-	-	50	-	-	-	50
	<b>51,062</b>	<b>4,688</b>	<b>4,389</b>	<b>2,693</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>63,282</b>

截至二零一一年三月三十一日止年度

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 13. 董事酬金 (續)

附註：

- (i) 鍾楚義先生於二零一零年七月六日由非執行董事轉任執行董事。
- (ii) 黃宗光先生於二零一零年四月一日獲委任為執行董事。
- (iii) 績效獎金乃由薪酬委員會建議，並經董事會參照本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場數據而批准。
- (iv) 翟迪強先生於二零一零年五月三十一日辭去執行董事職務。

於該兩個年度內，概無董事放棄任何薪酬。

於該兩個年度內，本集團並無向任何董事支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團後之獎勵或離職補償。

### 14. 僱員酬金

於兩個年度，本集團五位最高薪人士包括四名本公司董事，彼等之薪酬詳情已載於附註13。其餘一名（二零一一年：一名）人士之薪酬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪酬及其他福利	2,400	955
績效獎金（附註）	151	420
退休福利計劃供款	127	69
	<b>2,678</b>	1,444

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 14. 僱員酬金 (續)

該等個別人士之薪酬介乎下列範圍：

	二零一二年 僱員人數	二零一一年 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	-
	<b>1</b>	<b>1</b>

附註： 績效獎金乃由薪酬委員會建議，並經董事會參照本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場數據而批准。

### 15. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內確認為分派之股息		
— 截至二零一一年三月三十一日止財政年度末期股息每股1港仙 (二零一一年：截至二零一零年三月三十一日止財政年度 末期股息每股0.5港仙)	<b>82,331</b>	40,819
報告期末後擬派股息		
— 末期股息每股2.4港仙(二零一一年：末期股息每股1港仙)	<b>199,342</b>	82,331

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 16. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
用作計算每股基本盈利之盈利： (本公司擁有人應佔年內溢利)	<b>1,754,106</b>	857,732
普通股潛在攤薄效應：		
可換股票據之利息(扣除稅項)	<b>1,724</b>	17,148
贖回部份可換股票據之虧損(扣除稅項)	-	1,112
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<b>1,755,830</b>	875,992
股份數目	二零一二年 股份數目	二零一一年 股份數目
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股(以千股計)	<b>8,227,375</b>	8,163,817
普通股潛在攤薄效應(以千股計)		
— 購股權	<b>129,315</b>	142,409
— 可換股票據	<b>63,573</b>	582,986
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股(以千股計)	<b>8,420,263</b>	8,889,212

由於該等購股權之行使價高於股份在該兩個年度之平均市場價格，故於計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司若干購股權。此外，它並無假設本公司之若干尚未行使可換股票據獲轉換，此乃由於行使該等可換股票據將導致截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度內每股盈利增加。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	總計 千港元
成本							
於二零一零年四月一日	-	116,295	3,459	1,137	4,498	30,344	155,733
添置	-	970	-	284	355	-	1,609
出售附屬公司	-	-	-	(352)	-	-	(352)
於二零一一年三月三十一日	-	117,265	3,459	1,069	4,853	30,344	156,990
添置	27,000	-	11,672	135	2,491	-	41,298
收購一項業務	548,000	-	-	-	-	-	548,000
自持作出售物業轉撥	-	137,923	-	-	-	-	137,923
出售	-	(97,649)	(3,439)	-	(1,080)	-	(102,168)
於二零一二年三月三十一日	575,000	157,539	11,692	1,204	6,264	30,344	782,043
折舊							
於二零一零年四月一日	-	9,540	2,021	526	3,554	4,220	19,861
本年度撥備	-	3,001	692	74	888	6,029	10,684
出售附屬公司時對銷	-	-	-	(77)	-	-	(77)
於二零一一年三月三十一日	-	12,541	2,713	523	4,442	10,249	30,468
本年度撥備	22,109	4,414	1,775	78	1,058	6,029	35,463
出售時對銷	-	(12,063)	(3,303)	-	(1,080)	-	(16,446)
於二零一二年三月三十一日	22,109	4,892	1,185	601	4,420	16,278	49,485
賬面值							
於二零一二年三月三十一日	552,891	152,647	10,507	603	1,844	14,066	732,558
於二零一一年三月三十一日	-	104,724	746	546	411	20,095	126,522

上述物業、廠房及設備之項目乃按照以下年率以直線法計算折舊：

酒店物業／土地及樓宇	有關樓宇在其上建築之相關土地租賃之年期之較短者或5%
租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	33%
船舶	20%

本集團之酒店物業及樓宇包括建於按長期租賃持有之香港土地上之物業。

上述若干物業、廠房及設備已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸之擔保。詳情載於附註35。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 18. 可供出售投資／可換股票據附帶之換股權

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可供出售投資包括：		
非上市股本證券，按成本（附註i）	5,005	5,005
非上市債務證券，按公平值（附註ii）	62,425	21,504
	<b>67,430</b>	26,509
為呈報目的分析如下：		
非流動資產	67,430	5,005
流動資產	-	21,504
	<b>67,430</b>	26,509
可換股票據附帶之換股權，按公平值並為呈報目的分析如下 （附註ii）：		
非流動資產	20,180	-
流動資產	-	20
	<b>20,180</b>	20

附註：

**(i) 非上市股本證券**

非上市股本證券之賬面值代表方正流動電子商務有限公司（「方正」）8.27%（二零一一年：8.27%）之權益。方正於香港註冊成立並從事手提電話買賣。由於合理公平值估計範圍太大，本公司董事認為不能可靠計量彼等之公平值，故本集團於方正之權益於各報告期末均以成本減減值計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 18. 可供出售投資／可換股票據附帶之換股權 (續)

附註：(續)

## (ii) 非上市債務證券／可換股票據附帶之換股權

於二零一二年三月三十一日之非上市債務證券代表下列股份於聯交所上市之公司(本集團之獨立第三方)發行之可換股票據之債項部份之公平值：

- (a) 德祥地產集團有限公司(「德祥地產」)，本金額26,400,000港元，按年利率3.25厘計息，於二零一三年十一月二十四日到期，贖回金額為本金額之105% (「新德祥地產可換股債券」)。

截至二零一一年三月三十一日止年度，德祥地產董事會建議發行新德祥地產可換股債券，以購回德祥地產已發行之原來票據。本公司於年內議決接納要約。

原來票據於原來持有期間二零零九年三月四日至二零一一年六月十五日按年利率1厘計息，及原應於原來到期日二零一一年六月十五日按贖回金額本金額之110%贖回(「舊德祥地產可換股債券」)。

舊德祥地產可換股債券當時之賬面值與新德祥地產可換股債券於購回日期之公平值之間之差額15,513,000港元，於綜合收益表確認為終止確認於可換股票據之投資之收益。

- (b) 德祥企業有限公司(「德祥企業」)，本金額9,000,000港元，按年利率5厘計息，於二零一三年十一月二日到期，贖回金額為本金額之100% (「新德祥企業可換股債券」)。

年內，德祥企業董事會建議於票據持有人接納建議後，將可換股票據之到期日延長24個月期間。本公司於年內議決接納要約。

原來票據亦於原來持有期間二零零九年十一月二日至二零一一年十一月二日按年利率5厘計息，及原應於原來到期日二零一一年十一月二日按贖回金額本金額之100%贖回(「舊德祥企業可換股債券」)。

舊德祥企業可換股債券當時之賬面值及權益內累計之投資重估儲備之總和與新德祥企業可換股債券於購回日期之公平值之間之差額3,620,000港元，於綜合收益表確認為終止確認於可換股票據之投資之收益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 18. 可供出售投資／可換股票據附帶之換股權 (續)

附註：(續)

#### (ii) 非上市債務證券／可換股票據附帶之換股權 (續)

- (c) 高誠資本有限公司，本金額4,000,000港元，零票息，於二零一五年十月四日到期，贖回金額為本金額之118.94% (「高誠資本可換股債券」)。
- (d) 匯漢控股有限公司，本金額38,000,000港元，按年利率6.5厘計息，於二零一四年十月十四日到期，贖回金額為本金額之100% (「匯漢可換股債券」)。

高誠資本可換股債券及匯漢可換股債券乃於年內新近收購。於二零一一年三月三十一日，除舊德祥地產可換股債券及舊德祥企業可換股債券外，本集團亦持有下列可換股票據：

- (a) 錦興集團有限公司，本金額3,697,000港元，按年利率2厘計息，於二零一一年六月十五日到期，贖回金額為本金額之100%，已於到期時獲發行人贖回。

本集團已於初步確認時將可換股票據之債項部份指定為可供出售投資。

報告期末，債項部份之公平值乃按約定未來現金流量之現值 (按既定收益率折現) 計算，而既定折現率則參考可換股票據發行人之信貸評級及剩餘到期日釐定。

報告期末，可換股票據附帶之換股權以二項式期權定價模式按公平值計量。

該等可換股票據債項及換股權各成份於初步確認及於各報告期末之公平值乃由本公司董事經參照與本集團並無關連之獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司所進行之估值而達致。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 19. 長期應收貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團之浮息應收貸款須於以下日期償還：		
一年內	780	—
一年以上，但不超過兩年	14,040	—
	<b>14,820</b>	—
減：一年內應付金額（計入其他應收款項）	(780)	—
	<b>14,040</b>	—

本集團為本集團出售之物業的買家提供貸款，有關貸款之還款期已於貸款協議內列明。

本集團之長期應收貸款以相關集團實體之功能貨幣港元計值，每年並按最優惠利率減一個固定息差（為合約利率）計息及以買家就有關物業之第二按揭所抵押。應收貸款之實際利率為每年3.78%。應收款項須於一至兩年內分期償還及於到期時整筆過償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 20. 於共同控制實體之權益／應收（應付）共同控制實體款項／成立一間共同控制實體之已付按金

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於共同控制實體之非上市投資成本	911,848	241
應佔收購後溢利，扣除已收股息	72,886	41,285
因換算而產生之匯兌差額	30,319	10,901
視作資本出資 — 免息貸款（附註i）	164,087	128,196
視作資本出資 — 財務擔保合約	2,378	2,048
	<b>1,181,518</b>	182,671
應收共同控制實體款項計入非流動資產（附註i）	<b>498,657</b>	401,396
應付共同控制實體款項計入流動負債（附註ii）	<b>457</b>	439
成立一間共同控制實體之已付按金（附註iii）	<b>118,400</b>	—

附註：

- (i) 662,744,000港元（二零一一年：529,592,000港元）之本金額乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。董事認為，該款項乃於共同控制實體之投資淨額之一部份。因此，該款項被分類為非流動。於二零一二年三月三十一日之賬面值乃基於未來現金流量按實際利率5.9厘（二零一一年：5.7厘）折現之現值釐定。相關調整乃與於共同控制實體之權益確認。

此外，截至二零一一年三月三十一日止年度應佔一間共同控制實體之虧損4,744,000港元（二零一二年：無）已分配至超額投資成本。

- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。
- (iii) 於二零一二年三月三十一日之全部結餘為本集團就收購Cyrus Point Limited及其全資附屬公司（「Cyrus Point集團」）50%權益之投資之已付按金。Cyrus Point集團將主要在香港從事物業控股。有關結餘指本集團將注入Cyrus Point集團之總投資金額及已存入香港一間銀行之託管賬戶作保管，且可全數退回，並按現行存款利率計息。Cyrus Point集團已於報告期末後正式註冊成立。於Cyrus Point集團之承諾投資金額詳情載於附註36(b)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 20. 於共同控制實體之權益／應收（應付）共同控制實體款項／成立一間共同控制實體之已付按金（續）

於二零一一年及二零一二年三月三十一日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

實體名稱	業務結構形式	註冊成立地點	主要營業地點	持有股份類別	本集團持有已發行股本面值比例（附註i）		主要業務
					二零一二年	二零一一年	
Chater Capital Limited	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	50% (附註ii)		- 物業控股
City Synergy Limited	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50% (附註ii)		- 物業控股
Clever Keen Limited	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50% (附註ii)		- 市場營銷及管理
Favor Win Limited	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%		50% 暫無業務
得智有限公司（「得智」）	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	50%		50% 物業控股 (附註iv)
GI Plus Space Limited	註冊成立	香港	香港	普通股	- (附註v)		50% 市場營銷及管理
裕域控股有限公司	註冊成立	香港	澳門	普通股	50%		50% 物業控股
Vastness Investment Limited	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50% (附註iii)		- 物業控股

附註：

- (i) 所示全部權益乃由本集團間接持有。
- (ii) 該等公司由本集團及合營夥伴於年內成立及主要在中國及香港從事物業控股。本集團於該等實體之總投資成本為564,800,000港元。
- (iii) 該公司於本年度由本集團收購，總代價為336,808,000港元。被收購方主要在香港從事物業控股。
- (iv) 截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團出售得智及其附屬公司之20%權益（緊接交易前本集團擁有其70%之權益）予得智之非控股股東。得智於交易後成為本公司之共同控制實體。根據相關股東協議，關於得智之營運及財務活動之決定需得到所有合營夥伴一致同意。因此，本集團或其他合營夥伴概無法單方面控制得智，其被認為受本集團及合營夥伴共同控制。因此，得智被列為本集團之共同控制實體。詳情載於附註33。
- (v) 該公司於本年度被本集團出售，且該公司於綜合財務報表之影響並不重大。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 20. 於共同控制實體之權益／應收（應付）共同控制實體款項／成立一間共同控制實體之已付按金（續）

有關本集團於共同控制實體之權益（按截至二零一一年十二月三十一日止年度各自之經審核財務報表編製）之財務資料概要，並已就本集團已付代價高於相關實體所錄得資產和負債之相關賬面值而調整，摘錄自共同控制實體截至二零一二年三月三十一日止年度之相關管理賬目載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產	<b>1,784,846</b>	1,098,818
流動資產	<b>796,683</b>	114,126
流動負債	<b>(786,577)</b>	(654,159)
非流動負債	<b>(779,899)</b>	(506,358)
	<b>1,015,053</b>	52,427
於損益確認之收入／收益	<b>125,768</b>	105,686
於損益確認之開支	<b>(94,167)</b>	(49,920)
	<b>31,601</b>	55,766

本集團已終止確認其於若干共同控制實體之應佔虧損。本年度及累計尚未確認應佔該等共同控制實體之虧損之金額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度尚未確認應佔共同控制實體虧損	<b>11</b>	2
累計尚未確認應佔共同控制實體虧損	<b>593</b>	582

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 21. 於聯營公司之權益／應收（應付）聯營公司款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	97	33,552
應佔收購後虧損及其他全面收入，扣除已收股息	43,171	(26,275)
視作資本出資 — 財務擔保合約	4,017	4,017
	<b>47,285</b>	11,294
應收聯營公司款項計入非流動資產（附註i）	<b>768</b>	89,360
應付聯營公司款項計入流動負債（附註ii及iii）	<b>68,399</b>	12,201

附註：

- (i) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。董事認為，於報告期末該款項乃於有關聯營公司之投資淨額之一部份。因此，該款項被分類為非流動。本公司董事認為，該等結餘之賬面值與其公平值相若。該款項包括超出其投資成本之已確認應佔一間聯營公司之虧損8,832,000港元（二零一一年三月三十一日：7,500,000港元）。
- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。
- (iii) 於二零一一年三月三十一日有關款項計入其中411,000港元乃以新加坡元（「新加坡元」）計值，新加坡元與有關集團實體之功能貨幣不同。年內，該款項已悉數償付。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 21. 於聯營公司之權益／應收（應付）聯營公司款項（續）

於二零一一年及二零一二年三月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊成立地點	經營地點	本集團間接持有之 已發行股本面值比例		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
Clemenceau Mauritius Holdings	毛里裘斯	新加坡	— (附註)	25%	物業控股
Expert Vision Investments Limited	英屬處女群島	香港	25%	25%	物業控股
Femville Pte. Limited	新加坡	新加坡	20%	20%	暫無業務
萬益管理有限公司	香港	香港	40%	40%	暫無業務
彩達有限公司	香港	香港	40%	40%	物業控股

附註：誠如附註9所載，該公司已於年內由本集團出售，代價為22,000,000港元，致使錄得出售收益12,748,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 21. 於聯營公司之權益／應收（應付）聯營公司款項（續）

有關本集團之聯營公司（按截至二零一一年十二月三十一日止年度各自之經審核財務報表編製）之合併財務資料概要，摘錄自聯營公司截至二零一二年三月三十一日止年度之相關管理賬目載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總資產	<b>805,274</b>	1,188,718
總負債	<b>(692,713)</b>	(1,187,141)
資產淨值	<b>112,561</b>	1,577
本集團應佔聯營公司之資產淨值	<b>43,268</b>	7,277
收益	<b>35,072</b>	165,444
投資收入	<b>458,941</b>	–
其他開支	<b>(26,888)</b>	(18,310)
本年度溢利	<b>467,125</b>	147,134
本年度本集團應佔聯營公司溢利	<b>185,315</b>	26,426

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 22. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶之交易信貸期一般介乎30天至90天。於報告期末，應收貿易賬款之賬齡分析（按發票日期計算）如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	1,874	1,690
31至90天	2,318	1,734
	<b>4,192</b>	3,424
長期應收貸款—一年內到期（附註19）	780	—
銷售持作出售物業之應收代價（附註）	—	124,000
預付款項及按金	14,524	20,027
其他應收款項	22,228	17,060
	<b>41,724</b>	164,511

附註：於二零一一年三月三十一日，有關款項已存入一個託管賬戶，並已於年內悉數償還。

本集團於接納新客戶前，會評估及了解潛在客戶之信貸質素。

整筆應收貿易賬款結餘既未逾期亦無減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

### 23. 持作出售物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團持作出售物業之賬面值（按成本列賬）包括：		
— 已落成物業	3,241,836	3,781,321
— 發展中物業	—	369,191
	<b>3,241,836</b>	4,150,512

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 23. 持作出售物業 (續)

董事認為，所有持作出售物業預期會於兩至三年之商業周期變現。

年內，持作出售物業137,923,000港元已於相關物業自用時候起轉撥至物業、廠房及設備。

上述若干持作出售物業已予抵押作為本集團獲授一般信貸之擔保。詳情載於附註35。

### 24. 持作買賣投資

持作買賣投資 (按公平值) 包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市股本證券 (附註i)	<b>60,274</b>	19,102
非上市互惠基金 (附註ii)	<b>96,795</b>	128,862
	<b>157,069</b>	147,964
上市債務證券 (附註iii)	<b>394,323</b>	264,784
	<b>551,392</b>	412,748
合計及報告為：		
已上市		
香港	<b>68,128</b>	19,102
其他地區	<b>386,469</b>	264,784
	<b>454,597</b>	283,886
非上市	<b>96,795</b>	128,862
	<b>551,392</b>	412,748

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 24. 持作買賣投資 (續)

附註：

- (i) 公平值乃根據不同證券於活躍市場有關可資識別資產之報價而計算。
- (ii) 非上市互惠基金代表由金融機構管理之投資基金單位。基金之相關資產包括由亞洲之政府、中央銀行、銀行及企業實體發行之非上市債券。本集團有權要求基金按投資基金經理定期提供之贖回價贖回該等投資單位。投資基金之公平值乃基於投資基金經理參照基金之相關資產之價值而提供之贖回價計算。已於截至二零一二年三月三十一日止之綜合收益表內確認非上市互惠基金公平值增加14,624,000港元(二零一一年：20,553,000港元)。
- (iii) 於二零一二年三月三十一日，上市債務證券指以年利率1.60厘至13.50厘(二零一一年：4.9厘至13.00厘)不等計息之固定利率債券。上市債務證券之到期日為二零一二年十一月九日至二零四九年十二月三十一日(二零一一年：二零一一年十一月九日至二零四九年十二月三十一日)。公平值按市場上可得之市場買盤及賣盤報價而釐定。

上述若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸之擔保。詳情載於附註35。

### 25. 證券經紀所持現金／銀行結餘及現金

證券經紀所持現金為按浮動年利率0.001厘至0.1厘(二零一一年：0.14厘至0.8厘)計息之短期存款。

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
美元	15,677	35,274

銀行結餘及現金包括銀行結餘及現金以及初始到期日為三個月或以下之短期存款。銀行結餘按浮動年利率0.01厘至1.85厘(二零一一年：0.001厘至1.25厘)計息。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 25. 證券經紀所持現金／銀行結餘及現金 (續)

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣列值之銀行結餘及現金之金額載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
人民幣(「人民幣」)	<b>12,512</b>	220,020
美元	<b>196,567</b>	67,407
澳元(「澳元」)	-	4,345
新加坡元	-	2,696
歐元(「歐元」)	<b>7,852</b>	-
	<b>216,931</b>	294,468

### 26. 其他應付款項及應計費用

於報告期末之其他應付款項及應計費用明細如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就銷售持作出售物業而預收之款項	<b>10,425</b>	437,936
已收租金及相關按金	<b>50,485</b>	50,367
其他應付稅項	<b>1,934</b>	7,993
其他應付款項	<b>1,673</b>	1,762
應計費用	<b>20,924</b>	13,336
	<b>85,441</b>	511,394

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 27. 可換股票據

#### 二零一一年到期之1.5厘可換股票據（二零一一年可換股票據）

於二零零六年五月十七日，本公司與八名獨立第三方及一間本公司一名董事全資擁有之私人有限公司Earnest Equity Limited（「Earnest Equity」）訂立九份認購協議，據此各方分別同意認購本公司發行之本金額總額133,000,000港元之無抵押1.5厘二零一一年到期可換股票據（「二零一一年可換股票據」）。獨立第三方及Earnest Equity認購之本金額分別為118,000,000港元及15,000,000港元。

二零一一年可換股票據以年率1.5厘計息，並於二零一一年六月十三日到期。二零一一年可換股票據持有人有權於二零一一年可換股票據發行之日後第七日起至二零一一年六月十三日前七日（包括該日）止期間，按每股0.313港元（可經反攤薄調整）之換股價，隨時將二零一一年可換股票據兌換為本公司之普通股。

除非之前已獲兌換，否則本公司須於到期日按當時尚未兌換之二零一一年可換股票據之本金額之110%贖回二零一一年可換股票據。

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

截至二零一一年三月三十一日止年度，並無兌換二零一一年可換股票據。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司於到期時悉數贖回本金額為70,500,000港元之二零一一年可換股票據，總代價為77,550,000港元。贖回二零一一年可換股票據後，由可換股票據權益儲備轉撥至累計溢利之金額為8,046,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 27. 可換股票據 (續)

#### 二零一二年到期之2厘可換股票據 (二零一二年可換股票據I)

於二零零七年六月七日，本公司訂立七份認購協議，其中五份與獨立第三方訂立、一份與Lehman Brothers訂立及一份與一項由Stark Investments (Hong Kong) Limited (「Stark Investments」)管理之基金Centar Investments (Asia) Limited (「Centar Investments」)訂立，據此，彼等同意認購由本公司所發行，總本金額390,000,000港元之二零一二年到期2厘可換股票據 (「二零一二年可換股票據I」)。獨立第三方、Lehman Brothers及Centar Investments認購之本金額分別為257,400,000港元、78,000,000港元及54,600,000港元。

Lehman Brothers為本公司一間非全資附屬公司之主要股東。於二零零七年六月七日，Lehman Brothers及Stark Investments分別持有本公司股本中每股面值0.8港仙之464,200,000股及511,060,000股普通股，相當於本公司當時已發行股本總額約9.35%及10.29%。

二零一二年可換股票據I以年率2厘計息，並於二零一二年七月十二日到期。二零一二年可換股票據I持有人有權於可換股票據發行之日後第七日起至二零一二年七月十二日前七日 (包括該日)止期間，按每股0.429港元 (可經反攤薄調整)之換股價，隨時將二零一二年可換股票據I兌換為本公司之股份。

於發行日後第七日起計第三週年後，倘於贖回通知日之前20個連續交易日中有任何15個交易日每份可換股票據之現價為轉換價之140%或以上，則本公司可隨時按相等於二零一二年可換股票據I未償還本金額，另加發行日後第七日至贖回之日提供每年5.5%孳息而計算之溢價 (已包括2厘年息)，贖回未獲行使之二零一二年可換股票據I。

除非之前已獲兌換、購回或贖回，否則本公司將於到期日按當時尚未兌換之二零一二年可換股票據I之本金額之119.38%贖回二零一二年可換股票據I。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 27. 可換股票據 (續)

#### 二零一二年到期之2厘可換股票據(二零一二年可換股票據I) (續)

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司與獨立第三方訂立另一份協議，據此，本公司贖回二零一二年可換股票據I，其總賬面值為16,860,000港元，總代價為17,972,000港元，較尚未購回本金額(包括利息)溢價14%，導致1,112,000港元之贖回虧損計入本年度之其他收益及虧損內。

於二零一一年三月三十一日，二零一二年可換股票據I之其餘尚未購回總本金額為8,000,000港元，可按經調整換股價0.429港元兌換為18,648,018股新股份。

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

#### 二零一二年到期之4厘可換股票據(二零一二年可換股票據II)

於二零零九年十一月十六日，本公司與獨立第三方訂立認購協議，據此，其同意認購由本公司發行本金額為78,000,000港元於二零一二年到期之無抵押4厘可換股票據(「二零一二年可換股票據II」)。

二零一二年可換股票據II以年率4厘計息，並於二零一二年十二月二日到期。二零一二年可換股票據II持有人有權於可換股票據發行之日後第七日起至二零一二年十二月二日前七日(包括該日)止期間，按每股0.25港元(可經反攤薄調整)之換股價，隨時將二零一二年可換股票據II兌換為本公司之普通股。

於發行日後第一週年後，倘於贖回通知日之前20個連續交易日中有任何15個交易日每份可換股票據之現價為轉換價之180%或以上，則本公司可隨時按相等於二零一二年可換股票據II之未償還本金額，另加發行日至贖回之日提供每年11%孳息而計算之溢價(已包括4厘年息)，贖回未獲行使之二零一二年可換股票據II。

除非之前已獲兌換，否則本公司須於到期日按當時尚未兌換之二零一二年可換股票據II之本金額之123.1%贖回二零一二年可換股票據II。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 27. 可換股票據 (續)

#### 二零一二年到期之4厘可換股票據(二零一二年可換股票據II) (續)

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

自發行日起，年內並無兌換或贖回任何二零一二年可換股票據II。年內，本公司透過向票據持有人（為獨立第三方）發出通知行使其提早贖回權，以總代價96,800,000港元贖回全數二零一二年可換股票據II，其賬面值為80,103,000港元，導致贖回虧損16,697,000港元（已計入其他收益及虧損）。

提早贖回二零一二年可換股票據II後，由可換股票據權益儲備轉撥至累計溢利之金額為8,908,000港元。

可換股票據負債部份於本年度之變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初之賬面值	165,845	168,939
贖回	(157,653)	(16,860)
利息支出	2,424	18,260
已付利息	(1,218)	(4,494)
年末之賬面值	9,398	165,845
按呈報目的分析為：		
流動負債	9,398	78,709
非流動負債	-	87,136
	9,398	165,845

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 28. 銀行借款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團之有抵押借款須於以下期間償還：		
一年內	<b>358,844</b>	613,925
一年以上，但不超過兩年	<b>115,903</b>	102,807
兩年以上，但不超過三年	<b>333,611</b>	124,527
三年以上，但不超過四年	<b>116,859</b>	356,242
四年以上，但不超過五年	<b>221,916</b>	136,505
五年以上	<b>1,140,014</b>	893,926
	<b>2,287,147</b>	2,227,932
本集團於貸款協議中載有需按要求償還條款之有抵押借款：		
須於一年內償還	<b>22,424</b>	72,187
毋須於一年內償還	<b>344,901</b>	321,846
	<b>367,325</b>	394,033
	<b>2,654,472</b>	2,621,965
減：一年內應付金額或流動負債下顯示載有需按要求償還條款	<b>(726,169)</b>	(1,007,958)
	<b>1,928,303</b>	1,614,007

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 28. 銀行借款 (續)

有抵押銀行借款以本集團若干物業，廠房及設備以及持作出售物業及持作買賣投資作擔保。已抵押資產之賬面值於附註35披露。

本集團所有銀行借款金額均以相關集團實體之功能貨幣計值。

於兩個年度，銀行借款按浮動利率計息，其中借款2,383,078,000港元（二零一一年：2,342,950,000港元）之年利率為香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加0.6厘至3.0厘（二零一一年：香港銀行同業拆息加0.5厘至1.4厘）及借款271,394,000港元（二零一一年：279,015,000港元）之年利率為經公佈之中國人民銀行借貸利率加一個固定息差。二零一二年三月三十一日，實際年利率介乎0.7厘至6.2厘（二零一一年：年利率介0.6厘至5.9厘），與銀行借款的訂約利率相同。利率於每六個月重訂。

### 29. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙之普通股		
法定：		
於二零一零年四月一日、二零一一年及二零一二年 三月三十一日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一零年四月一日及二零一一年三月三十一日	8,163,817,074	65,311
因行使購股權而發行股份（附註）	69,290,352	554
於二零一二年三月三十一日	8,233,107,426	65,865

附註：年內，本公司已因僱員及董事按行使價每股0.1061港元行使購股權而發行69,290,352股股份。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 30. 衍生金融工具

	負債	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利率上下限合約	7,312	10,415

附註：

於二零一二年及二零一一年三月三十一日，利率上下限之主要條款如下：

名義金額	合約期	最高利率	最低利率
400,000,000港元	由二零零九年六月三十日至 二零一三年五月三十一日	每年4.5%	每年2.0%

合約期間，利率上下限於每季按名義金額400,000,000港元之淨額基準結算。

倘於合約期間付款當日之港元香港銀行同業拆息高於上限利率，則本集團自交易對手收取上限利率與港元香港銀行同業拆息之間的差額。

倘於合約期間付款當日之香港銀行同業拆息低於最低利率，則本集團向交易對手支付港元香港銀行同業拆息與最低利率之間的差額。

倘於付款當日之適用交易利率介乎最低利率與上限利率之間，則交易對手與本集團之間並無現金流交易。

公平值乃按金融機構對手所提供於報告期末之使用估值基準而達致，該估值乃參照結算日、結算價及利率等市場數據而釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 31. 遞延稅項

本年度及對上年度已確認之主要遞延稅項負債（資產）以及相關變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	可換股票據 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一零年四月一日	18,891	2,172	(356)	20,707
本年度於綜合收益表計入	(10,204)	(1,113)	(57)	(11,374)
於二零一一年三月三十一日	8,687	1,059	(413)	9,333
本年度於綜合收益表扣除（計入）	362	(1,049)	(108)	(795)
於二零一二年三月三十一日	9,049	10	(521)	8,538

於二零一二年三月三十一日，本集團有為數約119,003,000港元（二零一一年：128,834,000港元）之未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利（其中若干稅項虧損尚未與稅務當局達成協議）。有關3,158,000港元（二零一一年：2,504,000港元）稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就115,845,000港元（二零一一年：126,330,000港元）之餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。此等稅項虧損可無限期結轉。

就綜合財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已對銷。就財務報告而言，遞延稅項結餘分析為遞延稅項負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 32. 購入一項業務／通過收購附屬公司購入資產

#### (a) 購入一項業務

截至二零一二年三月三十一日止年度

於二零一一年五月三十一日，本集團完成向一名獨立第三方收購香港一項酒店營運，於收購日其唯一資產為一項酒店物業，現金代價為548,000,000港元。董事認為，已收購酒店物業之公平值與所轉讓之代價相若。

年內溢利計入酒店營運應佔之部份為10,654,000港元，而年內收益計入酒店營運產生之部份為28,872,000港元。倘收購於二零一一年四月一日已經完成，本集團之年內收益應為3,223,000,000港元，而年內溢利則應為1,768,000,000港元。有關備考資料僅供說明用途，未必指示倘收購於二零一一年四月一日已經完成之情況下，本集團原應實際達致之收益及經營業績，亦無意作為未來業務之預測。

#### (b) 通過收購附屬公司購入資產

截至二零一一年三月三十一日止年度

於二零一零年四月一日，本集團完成透過一間非全資附屬公司以代價1,820,495,000港元收購上海新茂房地產開發有限公司之全部股本權益。因該收購不符合業務合併之定義，故被計作一項資產收購。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 32. 購入一項業務／通過收購附屬公司購入資產(續)

## (b) 通過收購附屬公司購入資產(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度(續)

在交易中收購之資產淨值如下：

	千港元
收購資產淨值：	
持作出售物業	2,105,295
銀行結餘及現金	138,395
其他應收款項	7,732
其他應付款項及應計費用	(60,990)
應付稅項	(5,953)
銀行借款	(363,984)
	<u>1,820,495</u>
按下列方式支付總代價：	
於截至二零一零年三月三十一日止年度內已支付之現金	<u>1,820,495</u>
於截至二零一一年三月三十一日止年度內收購產生淨現金流入：	
購入之銀行結餘及現金	<u>138,395</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 33. 出售附屬公司

截至二零一二年三月三十一日止年度

年內，本集團出售Favor Fast Limited（「Favor Fast」）及Enjoy Win Limited（「Enjoy Win」）之全部權益予獨立第三方，現金代價分別為113,904,000港元及18,942,000港元。由於Favor Fast及Enjoy Win主要從事持有持作出售物業業務，而這為彼等之單一主要資產，故本集團主要出售，而買家主要購買持作出售物業。因此，本集團已於綜合收益表中將Favor Fast及Enjoy Win之出售列為相關持作出售物業之出售。分配予銷售物業之代價被視為來自銷售本集團持作出售物業之收益。

於各自之出售日期，Favor Fast及Enjoy Win應佔之資產及負債總額如下：

	千港元
出售資產淨值：	
貿易及其他應收款項	396
持作出售物業	91,258
其他應付款項及應計費用	(1,269)
應付集團實體款項	(51,639)
銀行借款	(33,900)
	4,846
轉讓股東貸款（附註）	51,639
出售附屬公司之收益	76,361
	132,846
以現金及出售產生現金流入支付總代價	132,846

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 33. 出售附屬公司 (續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

	千港元
計入綜合收益表之出售一間附屬公司之收益如下：	
收益	167,619
銷售成本	(91,258)
	<u>76,361</u>

附註：作為部份出售安排，本集團獲得之代價包括買家支付金額51,639,000港元，作為買家向Favor Fast及Enjoy Win所作股東貸款之轉讓代價。

年內，直至各自之出售日期，已出售附屬公司產生之現金流入（流出）淨額：

	千港元
經營業務之現金流入淨額	107
融資活動之現金流出淨額	(1,580)
	<u>(1,473)</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 33. 出售附屬公司 (續)

#### 截至二零一一年三月三十一日止年度

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團出售其於得智（乃緊接交易前由本集團擁有70%之附屬公司）之20%權益予得智之非控股股東。得智及其附屬公司（「得智集團」）於交易後成為本集團之共同控制實體。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 33. 出售附屬公司 (續)

截至二零一一年三月三十一日止年度 (續)

於各個有關出售日期，該等附屬公司應佔之資產及負債總額如下：

	得智集團 千港元	其他 出售組合 千港元	總計 千港元
出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	–	275	275
貿易及其他應收款項	5,229	1,675	6,904
持作出售物業	2,121,633	1,388,953	3,510,586
銀行結餘及現金	169,431	31,118	200,549
其他應付款項及應計費用	(53,363)	(32,674)	(86,037)
應付稅項	(9,673)	–	(9,673)
應付集團實體款項	(685,289)	(915,996)	(1,601,285)
應付一間附屬公司非控股股東款項	(292,390)	–	(292,390)
銀行借款	(1,255,096)	(494,427)	(1,749,523)
	482	(21,076)	(20,594)
非控股權益	(145)	–	(145)
重新分類至損益之匯兌儲備	–	(39,011)	(39,011)
轉讓股東貸款 (附註i)	195,177	915,996	1,111,173
一間共同控制實體權益 (附註ii)	(241)	–	(241)
出售附屬公司之收益 (虧損)	(96)	624,162	624,066
	195,177	1,480,071	1,675,248
按下列方式支付總代價：			
現金	195,177	1,480,071	1,675,248
出售產生之現金流入 (流出) 淨額：			
已收現金	195,177	1,480,071	1,675,248
出售之銀行結餘及現金	(169,431)	(31,118)	(200,549)
	25,746	1,448,953	1,474,699
計入綜合收益表之出售附屬公司之收益 (虧損) 如下：			
收益	–	1,974,104	1,974,104
銷售成本	–	(1,388,953)	(1,388,953)
其他收益及虧損	(96)	39,011	38,915
	(96)	624,162	624,066

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 33. 出售附屬公司 (續)

截至二零一一年三月三十一日止年度 (續)

附註：

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

年內，直至各出售日期，已出售附屬公司產生之現金流入(流出)淨額：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 34. 或然負債

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之公司擔保：		
共同控制實體	<b>597,650</b>	447,500
一間聯營公司	<b>84,800</b>	84,800
	<b>682,450</b>	532,300
及由下列各方動用：		
共同控制實體	<b>533,650</b>	413,100
一間聯營公司	<b>84,800</b>	84,800
	<b>618,450</b>	497,900

此外，於二零一二年三月三十一日，一間共同控制實體（本集團持有其已發行股本之50%）之其他合營夥伴就銀行向相關共同控制實體授出之整筆貸款額度約625,000,000港元（二零一一年：無）提供企業擔保。於報告期末，相關共同控制實體已動用之銀行額度約為318,000,000港元（二零一一年：無）。一份以其他合營夥伴為受益人之背對背擔保書已予簽立，據此，本集團承諾彌償其他合營夥伴因上述貸款額度所引致負債之50%。

董事評估共同控制實體及聯營公司於每個報告期末之違約風險，並認為有關風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。其他應付款項及應計費用內包括向共同控制實體提供之金融擔保合約所涉及遞延收入1,620,000港元（二零一一年：1,712,000港元）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 35. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸之擔保：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業、廠房及設備	689,090	87,751
持作出售物業	3,095,275	3,755,566
持作買賣投資	101,061	—
	<b>3,885,426</b>	<b>3,843,317</b>

### 36. 經營租約及資本承擔

#### (a) 經營租約承擔

##### 本集團作為承租人

於本年度內，本集團有關辦公室物業之最低租賃款項為1,141,000港元（二零一一年：422,000港元）。

於二零一二年三月三十一日，本集團根據不可註銷經營租約就進一步租賃款項未履行之承擔為999,000港元（二零一一年：無），有關承擔於一年內到期。

##### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為225,040,000港元（二零一一年：277,558,000港元）。若干物業（列為持作出售物業）之租戶已承諾於未來兩至八年續租。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 36. 經營租約及資本承擔 (續)

#### (a) 經營租約承擔 (續)

本集團作為承租人 (續)

於報告期末，本集團與租戶就以下未來最低租賃款項訂立合約：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	<b>165,403</b>	127,770
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>229,835</b>	142,800
五年以上	<b>6,821</b>	12,068
	<b>402,059</b>	282,638

就若干物業而言，本集團已向銀行轉讓其作為出租人有關相關物業之全部權利、所有權及利益以及向承租人收取之應收款項，以令本集團取得若干銀行融資。

#### (b) 資本承擔

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於綜合財務報表內就一間共同控制實體之投資已訂約 但未撥備之資本承擔	<b>1,065,600</b>	—

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 37. 退休福利計劃

本集團根據二零零零年十二月強制性公積金條例參加強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資金分開，由一獨立受託人監管。根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按有關規則規定之比率對計劃作出供款。本集團參與強積金計劃之唯一責任是按計劃之規定供款，而未來數年不會有沒收所得之供款可用作扣減供款額。

中國業務所僱用之僱員為中國政府管轄之國家管理退休福利計劃之成員。中國業務須按僱員薪酬若干百分比向退休福利計劃作出供款，以支付該等福利費用。本集團之唯一責任是按該等計劃之規定供款。

因強積金計劃及國家管轄之退休福利計劃產生之退休金計劃供款，從綜合收益表中扣除1,998,000港元（二零一一年：1,274,000港元），該筆款項指本集團根據該等計劃之規則列明的比率已付及應付有關計劃之供款。

### 38. 有關連人士之披露資料

- (a) 於截至二零一二年三月三十一日止兩個年度各年，董事並未知悉本集團與有關連人士有訂立任何重大交易。
- (b) 應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、免息，且需按要求償還。應收共同控制實體及聯營公司款項之詳情載於綜合財務狀況表及附註20和21。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 38. 有關連人士之披露資料 (續)

(c) 董事及主要管理層其他成員於年內之薪酬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期福利	64,763	38,177
退休福利	697	624
股份支付之款項	50	615
	<b>65,510</b>	<b>39,416</b>

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後決定。

### 39. 購股權計劃

#### 二零零一年計劃

於二零零一年六月十三日，本公司採納一項購股權計劃（「二零零一年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零零一年計劃已於二零一一年六月十二日屆滿。根據二零零一年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

根據二零零一年計劃所授購股權之有關股份總數，不得超過本公司於任何時候之已發行股份10%（不包括根據二零零一年計劃已發行之任何股份）或上市規則許可之其他限額（以較高者為準）。任何個別人士可獲授購股權之有關股數不得超過根據二零零一年計劃已發行及可發行股份數目之25%及上市規則許可之其他限額（以較高者為準）。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次獲授出時須支付1港元。購股權可於授出日期起計十年內行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，不得低於本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價80%或本公司股份面值兩者之較高者。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 39. 購股權計劃 (續)

#### 二零零一年計劃 (續)

二零零一年計劃已於二零零二年八月二十六日終止。

於二零一一年三月三十一日，根據二零一一年計劃已授出而未行使之購股權所涉及股份數目為69,290,352股，相等於本公司於二零一一年三月三十一日已發行股本之0.8%。根據二零一一年計劃未行使之購股權已於年內獲行使，而本公司已發行相同數目之股份。

#### 二零零二年計劃

於二零零二年八月二十六日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零零二年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零零二年計劃將於二零一二年八月二十五日屆滿。根據二零零二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

除非本公司獲股東重新授出批准，否則因行使根據二零零二年計劃將授出之所有購股權（不包括於批准二零零二年計劃前本公司已授出之購股權）而可予發行之股份總數，合共不得超過於採納日期之已發行股份10%。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次獲授出時須支付1港元。受下文討論之限制所限，購股權可於二零一二年八月二十五日起隨時行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，不得低於(i)收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均價格；及(iii)本公司股份面值三者之較高者。

根據二零零二年計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計每12個月期間（直至授出日期後五年），各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。

於二零一一年及二零一二年三月三十一日，根據二零零二年計劃已授出而未行使之購股權所涉及股份數目分別為256,425,750股，相等於本公司於二零一二年三月三十一日已發行股本之3.1%（二零一一年：3.6%）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 39. 購股權計劃 (續)

下表披露於截至二零一二年三月三十一日止兩年內本公司購股權之變動：

購股權 計劃類別	授出日期	經調整 行使價 港元	行使期	於二零一零年 四月一日 尚未行使之 購股權數目	年內 重新分類 (附註i)	於二零一一年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目	年內行使 (附註ii)	於二零一二年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目	
董事/前任董事									
簡士民	二零一零年	二零一零年 八月三十日	0.1061	二零一零年八月三十日至 二零一一年六月十二日	24,534,562	-	24,534,562	(24,534,562)	-
	二零一二年	二零一二年 九月二十三日	0.0884	二零一二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	19,785,938	-	19,785,938	(19,785,938)	-
周厚文	二零一零年	二零一零年 八月三十日	0.1061	二零一零年八月三十日至 二零一一年六月十二日	5,302,631	-	5,302,631	(5,302,631)	-
	二零一二年	二零一二年 九月二十三日	0.0884	二零一二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	19,785,938	-	19,785,938	(19,785,938)	-
翟迪強	二零一二年	二零一零七年 十月三日	0.3198	二零一零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	44,320,500	(44,320,500)	-	-	-
黃宗光	二零一二年	二零一零七年 十月三日	0.3198	二零一零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	-	25,326,000	25,326,000	-	25,326,000
董事總計					113,729,569	(18,994,500)	94,735,069	(69,409,069)	25,326,000
僱員及顧問									
	二零一零年	二零一零年 八月三十日	0.1061	二零一零年八月三十日至 二零一一年六月十二日	39,453,159	-	39,453,159	(39,453,159)	-
	二零一二年	二零一二年 九月二十三日	0.0884	二零一二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	90,223,875	-	90,223,875	-	90,223,875
	二零一二年	二零一零四年 一月八日	0.0884	二零一零四年一月八日至 二零一二年八月二十五日	47,486,250	-	47,486,250	-	47,486,250
	二零一二年	二零一零四年 一月九日	0.0948	二零一零四年一月九日至 二零一二年八月二十五日	23,743,125	-	23,743,125	-	23,743,125
	二零一二年	二零一零七年 十月三日	0.3198	二零一零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	50,652,000	18,994,500	69,646,500	-	69,646,500
僱員及顧問總計					251,558,409	18,994,500	270,552,909	(39,453,159)	231,099,750
合計					365,287,978	-	365,287,978	(108,862,228)	231,099,750
於二零一一年及二零一二年 三月三十一日可予行使					365,287,978		365,287,978		256,425,750
加權平均行使價 (港元)					0.1523	0.3198	0.1523	0.0997	0.1747

附註：

- (i) 截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團根據參與人士與本集團之最新狀況而重新分類。獲重新分類購股權之總數為18,994,500份。
- (ii) 年內已行使購股權包括兩名董事於二零一二年三月向本公司提出要求行使39,571,876份購股權，惟本公司於二零一二年三月三十一日後才完成發行相關股份之程序。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 39. 購股權計劃 (續)

截至二零一二年三月三十一日止年度，緊接購股權獲行使前之日本公司股份之加權平均收市價為0.32港元。截至二零一一年三月三十一日止年度，並無購股權已獲行使。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團已就本公司授出之購股權確認總開支187,000港元（二零一一年：615,000港元）。

### 40. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結存將股東回報提升至最高。本集團之整體策略跟上一年並無改變。

本集團之資本架構包括債務（包括附註27所披露之可換股票據及附註28所披露之銀行借款），以及本公司股權持有人應佔權益（包括已發行股本、多個儲備及累計溢利）。

本公司董事定期審閱資本架構。在此項審閱中，董事考慮資本成本及各類資本涉及之風險。根據董事建議，本集團將透過支付股息、發行新股及新增債務或贖回現有債務，藉此平衡其整體資本架構。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 41. 金融工具

## (a) 金融工具之類別

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>金融資產</b>		
於損益賬按公平值計算之金融資產		
持作買賣投資	551,392	412,748
可換股票據附帶之換股權	20,180	20
	<b>571,572</b>	412,768
<b>貸款及應收款項</b>		
貿易及其他應收款項	27,200	144,484
長期應收貸款	14,040	–
應收共同控制實體款項	498,657	401,396
應收聯營公司款項	768	89,360
應收一間附屬公司非控股股東款項	–	25
證券經紀所持現金	20,832	137,568
銀行結餘及現金	2,424,037	1,721,786
	<b>2,985,534</b>	2,494,619
<b>可供出售之金融資產</b>		
可供出售投資	67,430	26,509
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本		
其他應付款項	45,864	47,622
應付共同控制實體款項	457	439
應付聯營公司款項	68,399	12,201
應付附屬公司非控股股東款項	28,658	11,203
可換股票據	9,398	165,845
銀行借款	2,654,472	2,621,965
	<b>2,807,248</b>	2,859,275
衍生金融工具	7,312	10,415

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括持作買賣投資、可換股票據附帶之換股權、貿易及其他應收款項、應收貸款、應收一間附屬公司一名非控股股東、共同控制實體及聯營公司款項、證券經紀所持現金、銀行結餘及現金、可供出售投資、其他應付款項、應付附屬公司非控股股東、共同控制實體及聯營公司款項、可換股票據、銀行借款及衍生金融工具。該等金融工具之詳情於有關附註披露。金融工具涉及之風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險、股本及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。如何減低有關風險之政策則載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保適時有效地採取適當措施。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本集團在香港經營業務，其大部份交易均以相關集團實體之功能貨幣港元列值和結算。

本集團主要承受自外幣銀行結餘及現金、證券經紀所持現金及應付聯營公司款項產生之人民幣、美元及歐元之風險載於附註25及21。

本集團於報告期末以外幣列值之資產及負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
人民幣	<b>12,512</b>	220,020	-	-
美元	<b>212,244</b>	102,681	-	-
澳元	-	4,345	-	-
新加坡元	-	2,696	-	(411)
歐元	<b>7,852</b>	-	-	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 41. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### (i) 貨幣風險 (續)

##### 敏感度分析

下表詳列本集團就各集團實體之功能貨幣兌上述外幣匯率上升及下降5% (二零一一年: 5%) 的影響。5% (二零一一年: 5%) 乃向主要管理人員就外匯風險作內部報告時採用之敏感度, 代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作出之評估。由於港元與美元掛鈎, 董事認為本集團有關美元之風險不大, 因此敏感度分析包括以美元以外貨幣列值的未償還外幣貨幣項目, 並於年終以外幣匯率5% (二零一一年: 5%) 之變動進行換算調整。下表中正數表示當上述外幣兌各集團實體之功能貨幣升值5% (二零一一年: 5%) 時溢利的增加。倘上述外幣兌各集團實體之功能貨幣貶值5% (二零一一年: 5%), 則會對溢利構成同等幅度的相反效果, 而對下文之結餘構成相反效果。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內溢利	850	9,463

管理層認為, 由於年終之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度, 故敏感度分析對固有外匯風險並無代表性。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

#### (ii) 利率風險

本集團就所持有可換股票據 (計入可供出售投資) 之債務部份、應收 (應付) 共同控制實體 / 聯營公司款項、持作買賣投資、本公司發行之可換股票據負債及衍生金融工具承受公平值利率風險分別載於附註18、20、21、24、27及30。

本集團亦就浮息之應收貸款、銀行結餘、證券經紀所持現金及銀行借款而承受現金流量利率風險分別載於附註19、25及28。本集團之政策是以浮動利率維持借款 (已發行可換股票據除外) 使公平值利率風險降至最低。

本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團以港元列值之借款受到港元銀行同業拆息及本集團以人民幣列值之借款受到中國人民銀行所報利率波動所影響。

#### 現金流量利率風險敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於非衍生工具承受之利率而釐定。就浮息應收貸款、證券經紀所持現金、銀行結餘及銀行借款而言，編製該項分析時假設於報告期末之未償還負債額於全年內仍未償還。10基點 (二零一一年：10基點) (就證券經紀所持現金及結餘而言) 及50基點 (二零一一年：50基點) (就銀行借款而言) 之增加或減少為向主要管理人員作內部匯報告時使用，並且是指管理層對利率合理可能變動之評估。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 41. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### (ii) 利率風險 (續)

##### 現金流量利率風險敏感度分析 (續)

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘利率上升／下降10(二零一一年：10)基點，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少2,054,000港元(二零一一年：1,553,000港元)。

就按攤銷成本列賬之金融負債而言，倘利率上升／下降50(二零一一年：50)基點，而所有變量維持不變，則本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加11,082,000港元(二零一一年：10,947,000港元)。

由於對本集團兩年之溢利造成之影響不重大，故並無呈列衍生金融工具之敏感度分析。

本年度本集團利率敏感度有所增加，主要由於在二零一二年三月三十一日，浮息之銀行借款結餘增加所致。管理層認為，由於年終之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有利率風險並無代表性。

##### (iii) 股本及其他價格風險

本集團透過其投資之持作買賣投資而承受股本及其他價格風險。管理層管理此項風險之方法為維持具不同風險之投資組合。本集團之股本及其他價格風險主要集中於在公開市場報價之上市股本及債務證券。管理層認為，概無通過可換股票據附帶之換股權產生任何重大股本及其他價格風險。此外，本集團已委任特別團隊監察價格風險及會考慮於有需要時對沖所承受之風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

#### (iii) 股本及其他價格風險 (續)

##### 敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期末承受之股本及其他價格風險而釐定。管理層認為，由於年終之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有之股本及其他價格風險並無代表性。

倘各有關上市股本證券及非上市互惠基金之價格上升／下跌5% (二零一一年：5%)，則截至二零一二年三月三十一日止年度之溢利將由於本集團持有之股本證券及非上市互惠基金之公平值變動而增加／減少6,558,000港元 (二零一一年：增加／減少6,177,000港元)。

倘各債務證券因其公平值變動而導致有關債務證券價格上升／下跌5% (二零一一年：5%)，則截至二零一二年三月三十一日止年度之溢利將增加／減少16,463,000港元 (二零一一年：增加／減少11,055,000港元)。

本集團有關股本及其他價格風險之敏感度於年內增加，主要由於持作買賣投資增加所致。管理層認為，由於年終之風險並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有之股本價格風險並無代表性。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 41. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險

於二零一二年三月三十一日，本集團所承受將會因交易對手未能履行責任及本集團提供財務擔保而導致本集團產生財務損失之最大信貸風險，乃源自：

- 在綜合財務狀況表列賬之各已確認金融資產之賬面值；及
- 就本集團發行附註34所披露公司擔保之或然負債金額。

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委託團隊負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保得以採取跟進行動追收逾期債項。此外，本集團檢討每個報告期末各項個別債項之可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

鑒於交易對手是信譽良好之銀行和金融機構，故流動資金之信貸風險屬有限度。

鑒於大部份交易對手是信譽良好之機構，故上市債務證券投資之信貸風險屬有限度。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 41. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險 (續)

附註24所載之上市債務證券之信貸質素按穆迪之外部信貸評級釐定並按於報告期末各信貸質素評級之債券之公平值佔上市債務證券之總公平值之百分比分析，分析如下：

	二零一二年 %	二零一一年 %
Aa2至A3	–	10.8
Baa1	–	19.9
Baa2	–	1.2
Ba2	<b>8.8</b>	–
Ba3	<b>44.4</b>	12.1
B1至B2	<b>35.3</b>	–
未評級	<b>11.5</b>	56.0
	<b>100.0</b>	100.0

##### 重大集中之信貸風險

由於交易對手眾多，故本集團並無有關上市債務證券之投資之重大集中信貸風險。

本集團於可換股票據之投資（計入可供出售之投資及可換股票據附帶之換股權）有集中信貸風險，乃由於可換股票據全數由四名（二零一一年：三名）獨立第三方發行。本集團管理層認為，由於該等可換股票據皆由股份於聯交所上市之知名公司所發行，故於該等可換股票據之投資之信貸風險屬有限度。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 41. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險 (續)

##### 重大集中之信貸風險 (續)

本集團亦有集中信貸風險，乃由於應收共同控制實體款項中有100% (二零一一年：100%) 乃應收三間共同控制實體 (二零一一年：兩間) 之款項。共同控制實體乃私人公司，主要位於中國。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已持續地監察共同控制實體之還款能力。根據過往資料，按要求償還整筆應收共同控制實體款項之交易對手並無拖欠款項記錄。

本集團信貸風險之地理集中度主要在香港，佔本集團於二零一二年及二零一一年三月三十一日已確認總金融資產總額約90%。

##### 流動資金風險

本集團具充裕資金應付其目前之營運資金需要。於管理流動資金風險時，本集團監察及維持之現金及現金等價物水平，為管理層視為足以應付本集團營運及舒緩現金流量波動影響的數額。管理層監察銀行借款及確保符合貸款契據之動用情況。

下表詳細載列本集團金融負債之餘下合約期 (根據約定還款期)。就非衍生金融負債，該表格乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之未折現現金流量而編製。具體而言，不論銀行選擇行使有關權利之可能性高低，載有需按要求償還條款之銀行貸款均已計入最早時間組別內。

該表格包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率之前提下，未折現數額乃以報告期末之利率基準得出。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

此外，下表詳列本集團衍生金融工具之流動資金分析。下表反映出以淨基準結算之衍生工具計算之未折現合約現金淨值流入及流出。應付款項不固定時，披露之金額已參照於報告期末之收益曲線所示之預計利率釐定。管理層認為，該合約期限之本集團衍生金融工具之流動資金分析根據合約到期日編製，合約到期日對衍生工具現金流之時間掌握而言乃屬必要。

	加權 平均利率 %	要求時 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	於二零一二年	
								未折現現金 流量總額 千港元	三月三十一日 總賬面值 千港元
二零一二年三月三十一日									
其他應付款項	-	45,864	-	-	-	-	-	45,864	45,864
應付共同控制實體款項	-	457	-	-	-	-	-	457	457
應付聯營公司款項	-	68,399	-	-	-	-	-	68,399	68,399
應付附屬公司非控股股東款項	-	28,658	-	-	-	-	-	28,658	28,658
可換股票據—負債部份 (附註i)	2.0	-	-	9,630	-	-	-	9,630	9,398
銀行借款	2.4	367,325	-	385,982	161,218	800,160	1,166,804	2,881,489	2,654,472
		510,703	-	395,612	161,218	800,160	1,166,804	3,034,497	2,807,248
財務擔保合同(附註ii)	-	-	-	164,300	32,000	581,088	-	777,388	1,620
利率上下限合約 —淨結算額	-	-	-	-	7,312	-	-	7,312	7,312

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 41. 金融工具 (續)

## (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

## 流動資金風險 (續)

	加權 平均利率 %	要求時 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	於二零一一年 三月三十一日	
								未折現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
二零一一年三月三十一日									
其他應付款項	-	47,622	-	-	-	-	-	47,622	47,622
應付共同控制實體款項	-	439	-	-	-	-	-	439	439
應付聯營公司款項	-	12,201	-	-	-	-	-	12,201	12,201
應付附屬公司非控股股東款項	-	11,203	-	-	-	-	-	11,203	11,203
可換股票據—負債部份 (附註i)	1.5/2.0/4.0	-	80,163	1,724	108,794	-	-	190,681	165,845
銀行借款	1.77	394,033	-	634,281	131,375	697,518	909,749	2,766,956	2,621,965
		465,498	80,163	636,005	240,169	697,518	909,749	3,029,102	2,859,275
財務擔保合同 (附註ii)	-	-	-	145,900	48,000	304,000	-	497,900	1,712
衍生金融工具 —淨結算額	-	-	-	-	-	10,415	-	10,415	10,415

附註：

- (i) 此根據到期時之贖回責任合約條款作分類，假設可換股票據尚未被贖回或兌換。
- (ii) 此金額乃按本集團擔保之有關相關財務擔保合同所指償還約定期限而分類。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

在上列到期分析中，載有需按要求償還條款之銀行貸款計入「按要求」時間組別內。於二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日，該等銀行貸款之未折算本金總額分別為367,325,000港元及394,033,000港元。考慮到本集團之財務狀況，董事相信銀行應不會行使其酌情權以要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款將按照貸款協議所載之下列預定還款日期償還：

	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	未折現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
二零一二年							
三月三十一日	6,100	21,390	31,268	243,776	103,010	405,544	367,325
二零一一年							
三月三十一日	3,603	72,919	90,780	71,828	180,648	419,778	394,033

計入上述財務擔保合約之金額，乃擔保之對手方提出申索時，本集團根據安排可取得用作償還全數擔保金額之最高金額。根據報告期末之預期，本集團認為很大可能毋須根據安排支付款項。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索之可能性而有變，而提出申索之可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損之可能性。

倘浮息變化與該等於報告期末釐定之估算利率出現差異，計入上述浮息銀行借款之金額將會變動。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 41. 金融工具 (續)

#### (c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產，乃分別參考所報市場買盤價釐定公平值；
- 衍生金融工具 (附註30) 之公平值乃按報告期末之估值而釐定，該估值乃參照結算日、結算價及利率等市場數據而釐定；
- 其他金融資產及負債的公平值乃根據折算現金流分析的普遍採納定價模式釐定；及
- 就以期權為基礎之衍生工具而言，公平值按期權定價模式 (二項式期權定價模式) 作出估計。

本公司董事認為，按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債，其於綜合財務報表之賬面值與其公平值相若。

#### (d) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，乃根據公平值可觀察程度分為級別一至三。

- 級別一公平值計量由相同資產在活躍市場之報價 (未經調整) 得出 (「級別一計量」)；
- 級別二公平值計量由級別一所載報價以外之可觀察資產或負債數據直接 (即價格) 或間接 (即源自價格) 得出 (「級別二計量」)；及
- 級別三公平值計量由包括並非以可觀察市場數據 (不可觀察數據) 為基準之資產或負債數據之估值技術得出 (「級別三計量」)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### (d) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量 (續)

	二零一二年			總計 千港元
	級別一計量 千港元	級別二計量 千港元	級別三計量 千港元	
<b>金融資產</b>				
持作買賣投資				
— 上市股本證券	60,274	—	—	60,274
— 非上市互惠基金	—	—	96,795	96,795
— 上市債務證券	394,323	—	—	394,323
	454,597	—	96,795	551,392
可供出售投資／可換股票據之 換股權				
— 非上市債務證券	—	62,425	—	62,425
— 可換股票據附帶之換股權	—	—	20,180	20,180
	—	62,425	20,180	82,605
	454,597	62,425	116,975	633,997
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	—	7,312	—	7,312

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 41. 金融工具 (續)

#### (d) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量 (續)

	二零一一年			總計 千港元
	級別一計量 千港元	級別二計量 千港元	級別三計量 千港元	
<b>金融資產</b>				
<i>持作買賣投資</i>				
— 上市股本證券	19,102	—	—	19,102
— 非上市互惠基金	—	—	128,862	128,862
— 上市債務證券	264,784	—	—	264,784
	283,886	—	128,862	412,748
<i>可供出售投資／可換股票據之 換股權</i>				
— 非上市債務證券	—	21,504	—	21,504
— 可換股票據附帶之換股權	—	—	20	20
	—	21,504	20	21,524
	283,886	21,504	128,882	434,272
<b>金融負債</b>				
<i>衍生金融工具</i>	—	10,415	—	10,415

於本年度，級別一計量及級別二計量之間並無轉撥。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 41. 金融工具 (續)

### (e) 金融資產級別三計量之對賬

	非上市互惠 基金 (計入 持作買賣投資) 千港元	可換股票據 附帶之換股權 千港元	總計 千港元
於二零一零年四月一日	161,220	3,750	164,970
出售	(62,864)	–	(62,864)
添置	7,917	–	7,917
於損益內確認之公平值增加 (減少) 淨額 (計入投資收入及收益)	22,589	(3,730)	18,859
於二零一一年三月三十一日	128,862	20	128,882
出售	(46,691)	–	(46,691)
添置	–	20,044	20,044
於損益內確認之公平值增加淨額 (計入投資收入及收益)	14,624	116	14,740
於二零一二年三月三十一日	96,795	20,180	116,975
報告期末持有之相關金融資產應佔於損益內 確認之公平值增加 (減少) 淨額 (計入投資收入及收益)			
於二零一一年三月三十一日	20,553	(3,730)	16,823
於二零一二年三月三十一日	16,300	116	16,416

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 42. 本公司之財務狀況表資料

本公司於二零一二年及二零一一年三月三十一日之財務狀況表資料：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於附屬公司之投資	<b>267,960</b>	17,139
應收附屬公司款項	<b>3,312,526</b>	3,482,782
其他資產	<b>221,572</b>	181,944
負債	<b>(26,584)</b>	(180,700)
	<b>3,775,474</b>	3,501,165
股本	<b>65,865</b>	65,311
儲備(附註)	<b>3,709,609</b>	3,435,854
	<b>3,775,474</b>	3,501,165

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 42. 本公司之財務狀況表資料 (續)

附註：

儲備

	股份溢價	資本贖回儲備	可換股票據		購股權儲備	累計溢利	總計
			權益儲備	實繳盈餘			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一零年四月一日	1,221,459	371	19,413	338,410	6,521	1,501,185	3,087,359
本年度溢利及其他全面收入總額	-	-	-	-	-	388,699	388,699
贖回部份可換股票據時轉撥	-	-	(1,625)	-	-	1,625	-
確認以權益結算並以股份支付款項	-	-	-	-	615	-	615
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	(40,819)	(40,819)
於二零一一年三月三十一日	1,221,459	371	17,788	338,410	7,136	1,850,690	3,435,854
本年度溢利及其他全面收入總額	-	-	-	-	-	349,102	349,102
購股權獲行使時發行股份	6,797	-	-	-	-	-	6,797
到期贖回可換股票據時轉撥	-	-	(8,046)	-	-	8,046	-
提早贖回可換股票據時轉撥	-	-	(8,908)	-	-	8,908	-
確認以權益結算並以股份支付款項	-	-	-	-	187	-	187
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	(82,331)	(82,331)
於二零一二年三月三十一日	1,228,256	371	834	338,410	7,323	2,134,415	3,709,609

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 43. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零一二年及二零一一年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一二年 %	二零一一年 %	二零一二年 %	二零一一年 %	
階發有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
佳偉有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業
繞明有限公司(附註i)	香港	1港元	-	-	100	-	持有物業及租賃物業
資地置業(上海)有限公司 (附註ii)	中國	註冊及繳足資本 人民幣 300,000,000元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Clear Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	-	持有物業
時尚家居有限公司	英屬處女群島	1美元	-	-	100	-	投資控股
資本策略投資有限公司	香港	100港元	100	100	-	-	銷售證券及投資控股
資地管業有限公司	香港	2港元	100	100	-	-	提供物業管理服務
Digital Option Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	-	持有物業及租賃物業
明滔有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
鑫爵有限公司	香港	1港元	-	-	100	-	持有物業
加資有限公司	香港	10,000港元	-	-	90	90	持有物業
灝捷有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
金聯佳有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Great Level Investments Limited	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 43. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一二年 %	二零一一年 %	二零一二年 %	二零一一年 %	
High Supreme Limited (附註i)	英屬處女群島	1美元	-	-	100	-	持有物業及租賃物業
禾發投資有限公司	香港	100港元	100	100	-	-	銷售證券及投資控股
Modern Value Limited (附註i)	英屬處女群島	1美元	-	-	100	-	持有物業及租賃物業
龍丰有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
飛宇控股有限公司 (附註i)	香港	1港元	-	-	100	-	酒店營運
Smart Kept Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	-	持有物業及租賃物業
The Hampton Management Limited	香港	1港元	-	-	100	100	管理服務
領鑫有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業
Well Clever International Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	銷售證券及投資控股

附註：

(i) 該等公司乃於截至二零一二年三月三十一日止年度內註冊成立。

(ii) 資地置業(上海)有限公司乃於中國成立之外商獨資企業。

於本年度年終時或本年度任何時間，並無附屬公司發行任何債務證券。

上表列載董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之資料將使到篇幅過於冗長。

## 財務概要

本集團於截至二零一二年三月三十一日止五個年度各年之綜合業績及資產與負債概要載列如下：

### (a) 業績

	截至三月三十一日止年度				二零一二年 千港元
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	
收益	402,534	669,426	1,447,907	2,745,292	<b>3,217,891</b>
除稅前溢利	242,573	80,984	566,750	940,417	<b>1,886,813</b>
稅項					
— 即期及遞延稅項	(27,316)	(17,861)	(21,765)	(84,106)	<b>(118,511)</b>
— 因出售附屬公司 而撥回遞延稅項	98,529	—	—	—	<b>—</b>
本年度溢利	313,786	63,123	544,985	856,311	<b>1,768,302</b>
應佔：					
本公司擁有人	325,369	62,373	546,271	857,732	<b>1,754,106</b>
非控股權益	(11,583)	750	(1,286)	(1,421)	<b>14,196</b>
	313,786	63,123	544,985	856,311	<b>1,768,302</b>

### (b) 資產與負債

	於三月三十一日				二零一二年 千港元
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	
總資產	5,164,404	6,059,559	7,789,858	7,684,305	<b>9,049,643</b>
總負債	2,643,449	3,551,025	4,376,249	3,447,491	<b>3,077,272</b>
	2,520,955	2,508,534	3,413,609	4,236,814	<b>5,972,371</b>
本公司擁有人應佔股權	2,477,795	2,469,771	3,413,435	4,237,535	<b>5,958,888</b>
非控股權益	43,160	38,763	174	(721)	<b>13,483</b>
	2,520,955	2,508,534	3,413,609	4,236,814	<b>5,972,371</b>

## 本集團所持物業表

於二零一二年三月三十一日

### 主要物業

本集團於二零一二年三月三十一日持有之主要物業詳情如下：

### 持作出售物業

地點	用途	本集團權益	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 建築面積 (平方呎)	市值 (千港元)		賬面成本 (千港元)
(i) 香港							
香港告士打道151號 安盛中心地庫、地下、 1506-1507室、 17樓至24樓 及78個停車位、 天台之大型廣告牌	商業	100%	不適用	153,409	2,090,000	(a)	714,800
香港九龍亞士厘道23、25號	商業	100%	不適用	41,310	460,000	(a)	216,400
香港九龍亞士厘道27號	商業	100%	不適用	20,218	257,000	(a)	152,400
香港九龍亞士厘道21號地下	商業	100%	不適用	1,280	59,000	(a)	46,000
香港跑馬地藍塘道 45號The Hampton 1A室、2樓、5B室、 7樓、天台及8個泊車位	住宅	90%	不適用	24,620	614,600	(b)	228,000
九龍尖沙咀厚福街8號H8	商業	100%	不適用	45,101	540,000	(a)	303,900
香港夏慤道12號 美國銀行中心32樓 A3 10號辦公室	商業	100%	不適用	1,465	36,600	(c)	23,400
香港夏慤道12號 美國銀行中心31樓3102號 辦公室及4樓4個泊車位	商業	100%	不適用	7,400	181,300	(a)	154,100

## 本集團所持物業表

於二零一二年三月三十一日

地點	用途	本集團權益	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 建築面積 (平方呎)	市值 (千港元)		賬面成本 (千港元)
(i) 香港(續)							
香港山頂白加道47號	住宅	100%	不適用	3,883	204,000	(a)	204,000
香港中環些利街2至4號	商業/住宅	100%	2,306	不適用	285,000	(a)	285,000
香港銅鑼灣邊寧頓街14號	商業	100%	不適用	2,754	130,000	(a)	130,000
香港銅鑼灣敬誠街3號 敬誠閣地下4號舖位 連同其庭院單位	商業	100%	不適用	640	33,000	(a)	33,000
香港威靈頓街24號 威靈頓公爵大廈地下 24號舖位	商業	100%	不適用	432	110,000	(a)	110,000
(ii) 中國							
中國上海靜安區吳江路 168/169號及 石門一路333弄1號	商業	100%	不適用	122,444	900,500	(a)	636,100

附註：

- (a) 於二零一二年三月三十一日，市值乃根據與本集團概無關連之合資格獨立專業估值師擬備之估值報告計算。
- (b) 於二零一二年三月三十一日，市值乃根據與本集團概無關連之合資格獨立專業估值師擬備之估值報告以及已訂約以出售物業其中3個單位及1個泊車位(預期將於二零一二年五月竣工)之已簽立買賣協議計算。
- (c) 於二零一二年三月三十一日，市值乃根據已訂約以出售物業(預期將於二零一二年五月竣工)之已簽立買賣協議計算。