

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

二〇一三年度年報

## 目錄

### 頁次

2	公司資料
3	主席報告書
6	管理層討論與分析
9	董事及高級管理層
11	董事會報告書
16	公司管治報告
24	獨立核數師報告
26	綜合收益表
27	綜合全面收益表
28	綜合財務狀況表
30	財務狀況表
31	綜合權益變動表
32	綜合現金流量表
34	綜合財務報表附註
121	本集團所持主要物業一覽表
122	財務摘要

**執行董事**

李源清  
主席  
李本智  
董事總經理  
李源鉅  
董事總經理  
李源初  
衛光遠

**非執行董事**

李源如

**獨立非執行董事**

孫秉樞博士 M.B.E., J.P.  
陳則杖  
陳國偉

**核數師**

國衛會計師事務所有限公司  
香港執業會計師

**律師**

貝克•麥堅時律師事務所  
孖士打律師行

**公司秘書**

黃錦基

**主要銀行**

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
集友銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
創興銀行有限公司  
富邦銀行(香港)有限公司

**註冊辦事處**

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

**主要辦事處**

香港  
中環畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈3201室

**股票過戶登記處**

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

**股票過戶登記分處及轉讓辦事處**

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 主席報告書

---

本人謹代表National Electronics Holdings Limited (「本公司」)董事(「董事」)組成之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止年度之業績。

### 業績

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核綜合股東應佔溢利為296,223,624港元(二零一二年：171,306,004港元)。本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利分別為每股30.3港仙及每股30.1港仙(二零一二年：每股基本及攤薄盈利分別為每股17.6港仙及每股17.6港仙)。

### 末期股息

董事會建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股3.5港仙及特別現金股息每股2.0港仙(二零一二年：末期股息每股3.5港仙及特別現金股息每股2.0港仙)。

### 業務回顧

#### 手錶及手錶配件

於回顧期內，由於中國生產成本持續上升加上歐美經濟復甦緩慢，本集團手錶製造及手錶配件貿易分部之營業額及溢利略為減少。

#### 物業發展及投資

於回顧年度，僑亮有限公司(本集團擁有其全部已發行股本之20%)於二零一二年六月十一日完成與中國農業銀行之交易，以4,880,000,000港元出售其位於干諾道中50號之甲級商業投資物業。業績令人滿意，而此投資物業之溢利貢獻已於過去數年入賬。

同月，本集團與J.P. Morgan Asset Management所管理之房地產基金合營之精品酒店Twenty One Whitfield推出招租，Twenty One Whitfield位於香港威非路道二十一號，為本集團於銅鑼灣／北角地區之首間酒店，業績令人滿意。

二零一二年九月二十七日，本集團完成收購Tania Investments Holdings Limited餘下50%股權，該公司先前為本集團與J.P. Morgan Asset Management所管理之房地產基金之合營公司，間接持有位於香港大潭道45號之住宅物業。

由舉世知名建築設計公司Antonio Citterio Patricia Viel and Partners設計之99 Bonham於二零一二年十月推出招租，為本集團與J. P. Morgan Asset Management所管理之房地產基金合營之第三間精品酒店。

二零一二年十一月十四日，本集團完成收購香港黃麻角道88號富豪海灣C36號屋作長期投資用途。

### 前景

#### 手錶及手錶配件

歐盟財務狀況持續疲弱及不穩定、美國經濟復甦乏力及中國增長可能放緩，將影響消費需求，情況可能持續至下年度。此將對本集團之手錶製造及手錶配件貿易業務構成不利影響。

#### 物業發展及投資

本集團全資擁有位於皇后大道中194至196號之精品酒店之上蓋建築工程已經竣工，預期項目將於二零一四年初推出招租。

本集團全資擁有位於大潭道45號之豪華住宅發展項目之地盤平整工程已經完成，並已開展進行地基工程之準備工作。

Optical Pulse 手錶為一款運用最新光學科技原理製成之健身裝置，在無需獨立感應胸帶之情況下自行持續監測心率狀態。其內置3D體感感應器，能夠監測並紀錄睡眠質素。此外，藍牙傳輸可連接各種智能手機並同步資料。





## 主席報告書

---

隨著香港政府引入額外印花稅、買家印花稅及建議繁複預售草案，香港物業市場之成交數目大幅下降，而大眾市場亦出現價格下調跡象。儘管受上述因素影響，豪宅市場價格仍然穩健。

本集團仍然看好香港房地產市場中長期市道，並將於不明朗環境下物色具吸引力之收購機會。

最後，本人謹代表董事會感謝本集團全體員工在過去一年盡忠職守、努力不懈地工作。

主席

**李源清**

香港，二零一三年六月二十五日

Fitness Band是以3D體感感應器為推動，並以OLED顯示之時尚手錶。它利用水氧代謝原理準確計算每日能量消耗，持續記錄步速，行走距離，卡路里消耗及睡眠質素等與健康息息相關之資料，用家可以了解進度以便達成健康目標。藍牙傳輸可連接各種智能手機並同步資料。



### 企業策略

本集團之長期目標及策略為通過核心業務及營運之穩定增長，以及在持續增長方面開拓投資新機會，致力提高股東價值。

本集團之手錶製造及手錶配件貿易分部注重持續運用本集團在高功能手錶及手錶相關產品方面之實力及領導地位作為基礎，並使用本集團在研究及開發方面之專業知識，開發新技術及應用方案，以便取得進一步增長。

本集團之物業發展及投資分部繼續致力興建品質優良、匠心獨運之發展項目。本集團通過長期規劃及盡心市場研究，將會增加推出之項目，並轉移本集團之專業知識至不同產品及區域市場。

### 業務回顧

#### 手錶及手錶配件

於回顧年度，由於世界經濟復甦緩慢，本集團之手錶製造及手錶配件貿易分部之營業額下降11%至1,148,000,000港元，而分部溢利則減少7%至41,000,000港元。

#### 物業發展及投資

年內，概無出售任何發展之物業，本集團物業投資分部之營業額指本集團投資物業所產生之租金收入。

於回顧年度，物業投資分部之分部溢利包括本集團投資物業之公平價值之增加淨額。

#### 酒店營運

本集團酒店營運分部之營業額增加至18,700,000港元，因為二零一三年度錄得精品酒店 The Putman 所產生之為全年之經營收入，而二零一二年度因收購酒店之時間而僅錄得數月之經營收入。



## Time Curve

Time Curve手錶的設計是一項革新之技術，其優勢在於利用電子墨水的可彎曲性並用大字體顯示變化的圖像。Time Curve既可記錄動態活動，也可通過內置3D體感感應器來監測靜態的睡眠質素。可彎曲的電子墨水令此款手錶更具型格，並可節省電源。





### 聯營公司

本集團應佔其聯營公司溢利為 136,000,000 港元(二零一二年：103,000,000 港元)。

### 財務回顧

#### 流動資金及財政資源

於二零一三年三月三十一日，本集團之借貸總額約為 1,587,000,000 港元(二零一二年：961,000,000 港元)，較去年增加約 626,000,000 港元。借貸償還期為 30 年，其中約 511,000,000 港元須於一年內償還，約 799,000,000 港元須於二至五年內及 277,000,000 港元須於五年後償還。

於年結日，本集團之資本負債比率為 0.68 (二零一二年：0.27)，此乃按本集團之長期借貸約 1,076,000,000 港元(二零一二年：378,000,000 港元)與股東資金約 1,592,000,000 港元(二零一二年：1,389,000,000 港元)計算得出。

於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行結存及現金總額約為 616,000,000 港元(二零一二年：283,000,000 港元)。

一如往年，本集團擁有合理水平之現金資源及備用信貸額，以提供足夠之流動資金應付其承擔及營運資金需要。

#### 庫務政策

於二零一三年三月三十一日，本集團之借貸中 78% 為港元，9% 為美元，8% 為日圓及 5% 為加元。於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行結存及現金中 77% 為港元，8% 為日圓，8% 為人民幣，5% 為美元及 2% 為其他。

本集團所有借貸均為浮息借貸。本集團將審慎監察其外匯及利率風險，並在有需要時採用遠期合約及利率掉期等財務工具。

#### 未來重大投資計劃

本集團目前並無其他重大投資計劃。任何收購均以本集團之內部資源及銀行借貸支付。

#### 資產抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團約 2,241,000,000 港元(二零一二年：1,092,000,000 港元)之若干物業已作為本集團銀行融資之抵押。

#### 僱員

於二零一三年三月三十一日，本集團於香港、中國及其他海外國家共聘有約 1,900 名僱員。年內之職員成本包括董事酬金約 148,000,000 港元(二零一二年：154,000,000 港元)。薪酬乃參考市場水平及有關員工之資歷及經驗釐定。薪金每年予以檢討，並視乎個人表現及本集團之盈利能力酌情發放花紅。

## 董事及高級管理層

---

### 本公司董事及高級管理層

#### 執行董事

李源清先生，66歲，本集團之主席。彼於美國及加拿大接受大學教育。彼最初於家族之手錶業務累積手錶業之有關經驗，其後成為本集團之共同創辦人。彼於二十一年前創立本集團之地產物業部，自此一直負責整個地產物業部之管理。

李本智先生，33歲，本集團之董事總經理。彼於哈佛大學畢業，獲文學學士榮譽學位，主修經濟。他於二零零五年七月加入本集團，負責監督手錶零件買賣業務、物業發展及投資部門之整體營運事宜。李先生亦為香港鐘表業總會之董事。於加入本集團前，他於紐約JP摩根擔任投資銀行家。

李源鉅先生，59歲，本集團之董事總經理，彼於一九七六年加入本集團。現負責行政、手錶零件買賣及外國供應商之物料供應事宜。

李源初先生，55歲，本集團之執行董事，彼於一九八一年加入本集團。現負責監督本集團在香港之物業發展。

衛光遠先生，理學碩士，66歲，樂聲鐘錶電子有限公司之總裁兼執行董事。衛先生於一九七六年加入本集團，現負責其手錶製造業務及其他電子產品業務。

#### 非執行董事

李源如女士，53歲，於二零零四年九月加入本集團之前未曾於本公司或其附屬公司擔任任何職位。李女士為李源鉅先生(本公司董事總經理兼執行董事)及李源初先生(本公司執行董事)之胞妹。李女士亦為本公司主席李源清先生之堂妹及本公司董事總經理李本智先生之姑母。

#### 獨立非執行董事

孫秉樞博士 M.B.E., J.P., 88歲，新達國際集團有限公司之主席。彼於一九六七年至一九八五年期間先後出任太平洋行有限公司及英之傑香港之副主席。孫博士現為香港鐘表業總會之永遠名譽會長。彼於手錶製造、推廣及分銷方面積逾五十七年經驗，於消費及電子產品之推廣及分銷方面積累二十九年經驗。孫博士曾擔任多個志願社會服務及慈善團體之主席，並為香港工商專業聯會(BPF)之前副主席，於八十年代曾任基本法諮詢委員會成員。

陳則杖先生，65歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為加拿大特許會計師公會會員及羅兵咸永道會計師事務所之退休合夥人，在加拿大、香港及中國大陸三地工作並已服務了羅兵咸永道達三十三年之久。陳先生現為香港聯合交易所有限公司主板上市公司景福集團有限公司之獨立非執行董事。陳先生亦為領匯管理有限公司之獨立非執行董事，香港聯合交易所有限公司主板上市公司領匯房地產投資基金之管理人。

陳國偉先生，54歲，自二零零五年四月起出任本公司之獨立非執行董事，彼為香港證券專業學會及澳洲會計師公會之會員。陳先生現為勤達顧問有限公司之董事。彼亦為中國興業控股有限公司、太興置業有限公司、華人置業集團及遠東發展有限公司之獨立非執行董事，上述所有公司之股份均在香港聯合交易所有限公司上市。於二零零二年十二月三十一日至二零一三年五月二十九日，陳先生亦為香港聯合交易所有限公司主板上市公司莊勝百貨集團有限公司之獨立非執行董事。

### 高級管理層

羅光耀先生，理學學士(經濟)，理學學士(樓宇測量)，英國皇家特許測量師學會會員，香港測量師學會會員，59歲，樂聲置業有限公司之執行董事。羅先生於一九九二年加入本集團，現負責物業發展項目。

# 董事會報告書

---

董事會欣然提呈截至二零一三年三月三十一日止年度之報告書連同經審核綜合財務報表，以供各股東省覽。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事製造、裝配及銷售電子錶及手錶配件、錶肉及手錶配件貿易、物業發展、物業投資及酒店營運。

## 業績及分派

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之業績載於第26頁之綜合收益表內。

董事現建議向於二零一三年八月二十七日(星期二)名列股東名冊之本公司股東派發末期股息每股3.5港仙及特別現金股息每股2.0港仙，約為53,594,000港元。

## 投資物業以及物業、機器及設備

本年度本集團之投資物業以及物業、機器及設備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註第15及16項內。

## 主要物業

本集團於二零一三年三月三十一日持有之主要物業之詳情載於第121頁。

## 附屬公司、聯營公司及合營公司

本公司之附屬公司、聯營公司及合營公司於二零一三年三月三十一日之詳情分別載於綜合財務報表附註第46、20及21項內。

## 股本

年內，本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註第34項內。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購買權之條文規定本公司須向現時股東按比例發售新股。

## 儲備

年內，本集團及本公司儲備之變動詳情載於第31頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註第35項內。

## 購買、出售或贖回股份

年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回若干股份，詳情載於綜合財務報表附註第34項內。

本公司之附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司上市證券。

## 董事

於本年內及截至本報告書日期止本公司董事為：

李源清先生  
李本智先生  
李源鉅先生  
李源初先生  
衛光遠先生  
李源如女士\*\*  
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.\*  
陳則杖先生\*  
陳國偉先生\*

\* 獨立非執行董事

\*\* 非執行董事

根據本公司之公司細則第99段，李源如女士及陳則杖先生須輪值退任，惟合資格並願意膺選連任。

各非執行及獨立非執行董事之任期均直至其根據本公司之公司細則輪值退任及膺選連任之時為止。

## 委任獨立非執行董事

本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認函。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

## 服務合約

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無意訂立任何其他並非於一年內屆滿或本公司未支付補償(不包括法定補償)則不可於一年內終止之服務協議。

## 董事及行政要員在重大合約中之權益

本公司或其任何附屬公司並無訂立在本年度末或本年度內任何時間有效而本公司董事及行政要員在其中直接或間接擁有重大利益之任何重大合約。

## 認購股份或債券之安排

除「董事及行政要員於股份及購股權之權益」所披露持有之購股權外，於本年度任何時間內本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，令本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。



## 董事會報告書

### 董事及行政要員於股份及購股權之權益

於二零一三年三月三十一日，董事、行政要員及彼等之聯繫人士於本公司及其聯繫公司之股份及購股權中擁有根據證券及期貨條例(「證券條例」)第352條須記錄於本公司存置之登記冊之權益及根據上市發行公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

#### (a) 每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	職位	個人權益	公司權益	其他權益	權益總額	佔本公司 已發行股本 之百分比
李源清先生	主席	—	—	258,137,835 (附註a)	258,137,835	26.433%
李本智先生	董事總經理	15,000,000	—	258,137,835 (附註a)	273,137,835	27.969%
李源鉅先生	董事總經理	5,940	—	244,602,979 (附註b)	244,608,919	25.048%
李源初先生	董事	—	—	244,602,979 (附註b)	244,602,979	25.047%
衛光遠先生	董事	—	37,267,767 (附註d)	—	37,267,767	3.816%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	董事	—	5,288,968 (附註c)	—	5,288,968	0.542%

#### (b) 購股權

董事姓名	職位	所持購股權 數目	相關股份 數目
李本智先生	董事總經理(實益擁有人)	15,200,000	15,200,000
陳則杖先生	獨立非執行董事(實益擁有人)	300,000	300,000
陳國偉先生	獨立非執行董事(實益擁有人)	300,000	300,000

附註：

- 該258,137,835股股份乃一項全權信託之部份資產，而李源清先生及其家庭成員(包括李本智先生)皆為指定受益人。
- 該244,602,979股股份乃一項全權信託之部份資產，而李源鉅先生及李源初先生各人皆為指定受益人。
- 該5,288,968股股份乃由孫秉樞博士 M.B.E., J.P. 控制之一家公司所持有。
- 該37,267,767股股份乃由衛光遠先生控制之兩家公司所持有。

除上文所披露者外，於二零一三年三月三十一日，概無董事或行政要員或彼等之任何聯繫人士於本公司或其聯繫公司(按證券條例所界定)之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註第43項內。

下表披露年內本公司購股權之變動：

董事姓名	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	於 1/4/2012 之結餘	年內 授出	年內 行使	年內 沒收	年內 到期	於 31/3/2013 之結餘
李本智先生	18.3.2010	18.3.2010 - 17.3.2018	0.542	9,200,000	—	—	—	—	9,200,000
	23.3.2011	23.3.2011 - 22.3.2018	0.760	6,000,000	—	—	—	—	6,000,000
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	23.3.2011	23.3.2011 - 22.3.2018	0.760	300,000	—	(300,000)	—	—	—
陳則杖先生	23.3.2011	23.3.2011 - 22.3.2018	0.760	300,000	—	—	—	—	300,000
陳國偉先生	23.3.2011	23.3.2011 - 22.3.2018	0.760	300,000	—	—	—	—	300,000

本公司股份於緊接購股權獲行使當日前之加權平均收市價為0.95港元。

### 主要股東

除上文「董事及行政要員於股份及購股權之權益」所披露之若干董事及行政要員之權益外，按本公司根據證券條例第336條而存置之主要股東登記冊所披露，於二零一三年三月三十一日並無任何人士在本公司之已發行股本中擁有須予知會之權益或淡倉。

### 為聯營公司提供擔保

於二零一三年三月三十一日，本集團就授予聯營公司之銀行融資向銀行提供90,000,000港元擔保。

### 主要供應商及客戶

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團五大供應商佔本集團之採購額約92.62%，最大供應商佔其中90.38%。本集團五大客戶佔本集團之營業額約65.64%，最大客戶佔其中34.61%。

年內，概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東（據董事所知擁有本公司股本百分之五或以上者）於本集團之五大供應商或客戶中擁有任何權益。

### 公司管治

本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度全年一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（自二零一二年四月起生效），惟本年報「公司管治報告」一節所示之偏離情況除外。

## 董事會報告書

---

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會按僱員之優勢、資歷及能力釐訂。

本公司董事之薪酬由薪酬委員會決定，並參考本公司經營業績、個人表現及可資比較市場數據。

本公司已採納購股權計劃作為對董事及合資格僱員之獎勵，計劃詳情載於綜合財務報表附註第43項內。

### 公眾流通量

根據本公司可得公開資料及就本公司所知，於截至二零一三年三月三十一日止整個年度，本公司已發行股份按上市規則之規定有不少於25%由公眾人士持有。

### 捐款

年內本集團作出之慈善捐款為13,033港元。

### 核數師

本年度之綜合財務報表由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會屆滿。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司其後年度之核數師。

截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務報表由國衛會計師事務所審核。於二零一二年三月，國衛會計師事務所重組業務為國衛會計師事務所有限公司。除上述者外，本公司之核數師於過去三年任何一年並無其他變動。

### 代表董事會

主席

李源清

香港，二零一三年六月二十五日

本公司致力維持及強化高水準之公司管治。截至二零一三年三月三十一日止年度，董事會認為，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」，自二零一二年四月起生效），惟本報告相關段落明確所載之偏離情況除外。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事進行之證券交易採納一套操守準則，其條款之嚴謹程度並不遜於上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所規定之標準。本公司經作出具體查詢後，確認全體董事於截至二零一三年三月三十一日止整個年度均已遵守標準守則所規定之標準。

### 董事會

董事會負責領導及控制本集團。董事會審閱及批准本集團之目標、策略、方向及政策。董事會亦審閱本集團之表現並監察本集團之活動。本公司成立了三個有明確職權範圍的董事委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以協助董事會履行其職責，而日常業務則授權予管理層負責。本公司已就其董事及行政人員因公司活動而產生之法律訴訟安排投購適當之保險。

### 董事會之組成

董事會由9位董事組成，包括5位執行董事、1位非執行董事以及3位獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。董事之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

### 主席及董事總經理

董事會主席為李源清先生，而本集團董事總經理為李本智先生及李源鉅先生。主席及董事總經理擔當角色有所分野。主席基本負責管理董事會及使其發揮作用，並負責制定高層策略。董事總經理基本負責本集團業務之日常管理。

執行董事李源鉅先生與李源初先生以及非執行董事李源如女士為兄弟妹，而李源清先生則為彼等之堂兄，其亦為執行董事李本智先生之父親。

## 公司管治報告

### 董事會出席率

年內共舉行四次董事會會議及一次股東大會。各董事於年內舉行之董事會會議及股東大會之出席率載列如下：

	出席／舉行 董事會 會議次數	出席／舉行 股東大會 次數
<b>執行董事：</b>		
李源清先生(主席)	4/4	1/1
李本智先生(董事總經理)	4/4	1/1
李源鉅先生(董事總經理)	4/4	1/1
李源初先生	4/4	1/1
衛光遠先生	4/4	1/1
<b>非執行董事：</b>		
李源如女士	4/4	0/1
<b>獨立非執行董事：</b>		
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	4/4	1/1
陳則杖先生	4/4	1/1
陳國偉先生	4/4	1/1

除上述會議外，主席與非執行董事定期單獨或以小組方式會面，了解其關注事項、討論相關事宜並確保可獲得充足、完備資料，以取代須根據企業管治守則第A.2.7條規定召開會議。該條文訂明主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席之會議。

### 審核委員會

審核委員會(「審核委員會」)之主要角色及職能如下：

- 就委任、重新委任及辭退本公司核數師，審閱及監察本公司核數師是否獨立客觀，以及按適用準則於審核程序期間之工作成效向董事會提出建議；
- 監察本集團與本公司核數師之關係；
- 審閱本集團之財務資料，包括監察本集團之財務報表、年報及賬目及中期報告內容是否貫徹完整，以及檢討重大會計政策；及
- 監察本集團之財務申報制度及內部監控程序。



審核委員會由三位成員組成，全部均為獨立非執行董事。各成員於年內舉行之審核委員會會議之出席率載列如下：

成員	出席／舉行 會議次數
孫秉樞博士 M.B.E., J.P. – 委員會主席 (獨立)	4/4
陳則杖先生 (獨立)	4/4
陳國偉先生 (獨立)	4/4

以下為年內審核委員會之工作概要：

- 審閱本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核年度業績；
- 審閱本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之中期業績；
- 審閱涵蓋本集團內部監控評估之內部審核報告；
- 檢討核數師之薪酬、其表現及確認其獨立性；
- 審閱本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之公司管治報告；及
- 考核及評估審核委員會成效以及審核委員會章程是否全面，並考慮是否需要任何變動。

### 提名委員會

提名委員會(「提名委員會」)負責制定物色、評估董事資格及考核董事會候選人之標準。委員會就個別人士之才能、知識及經驗而物色合資格人選，晉身為董事會成員，並會考慮到董事會現有成員之才能、知識及經驗，向董事會提出建議以待批准。

提名委員會包括五位成員。各成員於年內舉行之提名委員會會議之出席率載列如下：

成員	出席／舉行 會議次數
陳則杖先生 – 委員會主席 (獨立)	1/1
孫秉樞博士 M.B.E., J.P. (獨立)	1/1
陳國偉先生 (獨立)	1/1
李源清先生	1/1
李源鉅先生	1/1

年內，提名委員會檢討了提名及委任董事之政策，以及董事會之架構、規模及組成(包括才能、知識及經驗)。提名委員會亦評估了獨立非執行董事之獨立性。

# 公司管治報告

## 薪酬委員會

董事會已成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，其主要角色及職能如下：

- (a) 就本公司董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及為訂立薪酬政策而建立正式及透明之程序，向董事會作出建議；
- (b) 建議董事及高級管理層之薪酬組合；及
- (c) 參考董事會不時決定之公司目標，檢討及批准按表現釐定之薪酬。

薪酬委員會包括五位成員。各成員於年內舉行之薪酬委員會會議之出席率載列如下：

成員	出席／舉行 會議次數
孫秉樞博士 M.B.E., J.P. – 委員會主席 (獨立)	2/2
陳則杖先生 (獨立)	2/2
陳國偉先生 (獨立)	2/2
李源清先生	2/2
李源鉅先生	2/2

年內，薪酬委員會評估了行政人員之表現並檢討了本集團之薪酬政策，以及董事及高級管理層之薪酬組合。

薪酬委員會已採納就個別執行董事及高級管理層之薪酬組合提供建議之模式。董事會將對薪酬委員會提出之建議擁有最終決定權。

## 委任及重選董事

根據本公司之公司細則第99條，於每次股東週年大會(「股東週年大會」)上，當時三分之一(或如董事人數並非三之倍數，則為最接近三分之一之人數)董事須輪值退任，出任主席或董事總經理之董事除外。退任之董事須為自上次獲選連任或委任後任期最長而須輪值退任之董事，若數名人士於同日成為董事，則(除非其另行協定)須抽籤決定須退任之董事。退任董事將有重選連任的資格。本公司可於董事退任之任何股東大會填補空缺。

本公司過往遵守企業管治守則第A.4.2條，該條文訂明每名董事(包括該等獲委任指定任期之董事)應最少每三年輪值退任一次。

董事會認為，主席及董事總經理在制定本集團企業策略及方向方面發揮著舉足輕重之作用，考慮到本集團發展之穩定性及持續性，彼等毋須輪值退任。因此，董事會相信，按照本公司之公司細則第99條豁免主席及董事總經理於股東週年大會上輪值退任符合本集團最佳利益，並建議自應屆股東週年大會起遵守公司細則第99條之規定。

### 非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事之任期均直至其按照公司細則第99條於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任為止。本公司認為已採取充分措施確保本公司之公司管治常規並不較企業管治守則第A.4.1條所載規定寬鬆，後者訂明非執行董事之委任須有指定任期，並須予以重選。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已從各獨立非執行董事收到年度獨立性確認函，並認為根據上市規則第3.13條所載指引，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

### 持續專業發展

年內，全體董事定期獲提供有關本集團表現及適用於本集團及董事之有關法律法規變動之最新資料。本公司為全體董事所安排之培訓涵蓋一系列廣泛主題。全體董事均向本公司提供彼等所接受培訓之記錄。

### 公司管治職能

董事會負責履行本公司之公司管治職責。公司管治職能之職權範圍訂明如下：

- (a) 制定及審閱本公司公司管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則；
- (e) 檢討本公司遵守公司管治守則的情況以及公司管治報告內披露。

### 問責及核數

董事確認彼等之責任，於每個財政年度編製真實公平反映本集團狀況之財務報表。本公司外聘核數師之申報責任載於本年報第24頁。

## 公司管治報告

### 外聘核數師

本年度之綜合財務報表已經由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會上屆滿。審核委員會已向董事會建議，於應屆股東週年大會上提名委任國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

年內，本公司就外聘核數師國衛會計師事務所有限公司所提供核數及非核數服務之應付酬金載列如下：

所提供之服務類別	應付費用 千港元
核數服務	1,338
非核數服務	420
總計	<u>1,758</u>

非核數服務就根據上市規則發出本公司主要交易通函所提供之專業服務有關。

截至二零一三年三月三十一日止年度就核數服務應付本集團其他核數師之酬金約為 579,460 港元。

### 內部監控

董事會已就本集團內部監控制度之成效進行檢討，以確保本公司維持健全有效之監控，保障股東投資及本公司資產。檢討涵蓋財務、營運及合規控制及風險管理職能。

董事會亦考慮本集團在會計及財務申報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及有關預算是否充足。

鑒於本集團業務之規模、性質及複雜性，董事會委任外聘獨立專業人士履行內部審核職能。外聘獨立專業人士對本集團各類業務及營運風險作出評估，並獲審核委員會批准。審核委員會審閱外聘獨立專業人士所作之評估結果，並就逐年完善及提升本集團內部監控系統有效性之建議措施作出討論。董事會將透過定期檢討及就着外聘核數師與外聘獨立專業人士於核數過程中所提供之推薦建議繼續改善本集團之內部監控系統。

### 與股東溝通

董事會負責與其股東保持持續溝通，以完全遵守上市規則之披露規定及其他適用之法律法規。全體股東應具有同等權利獲取本公司之資料，可讓彼等作出知情決定。

股東週年大會為供本公司與股東溝通之重要渠道。主席就各項重大獨立事宜(如提名董事)於股東週年大會上提呈單獨決議案。董事會主席與審核、薪酬及提名委員會主席均會出席股東週年大會，與股東直接溝通。外聘核數師也會出席股東週年大會以回答股東之有關查詢。

全體股東可透過本公司網站 <http://www.irasia.com/listco/hk/national/index.htm> 獲取有關本公司之資料。網站提供本集團之最新資料，包括年度及中期報告、公佈及通函。歡迎股東聯絡公司秘書向董事會作出查詢，聯絡資料詳情刊登於本公司網站之投資者關係聯絡資料一頁。

### 股東權利

股東召開股東特別大會之程序(「股東特別大會」)

根據百慕達一九八一年公司法第74節，於遞呈請求召開股東特別大會申請日期持有本公司不少於十分之一的已繳足股本，並可於股東大會上投票之一名或多名股東有權要求董事會召開本公司股東特別大會。

申請書須註明會議目的，並由申請人簽署並提交至本公司總部(地址為香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈3201室)致公司秘書，該申請可包含由一名或多名申請人簽署之數份同樣形式之文件。

本公司之股票過戶登記處將核實有關申請書，待其確認申請書為適當且合規後，公司秘書將提請董事會召開股東特別大會，並向全體股東發出充分通知。

倘董事並未於提交申請書日期起計21日內妥善召開會議，該等申請人或佔全體申請人總投票一半或以上之申請人，可自行召開會議，惟由此召開之任何會議不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。由申請人召開之股東特別大會，應盡可能以接近由董事會所召開之任何股東特別大會的形式進行。



## 公司管治報告

---

### 於股東大會上提呈議案之程序

根據百慕達一九八一年公司法第79及80節，申請於股東週年大會或股東特別大會上提呈議案之股東數目應不少於提交申請書日期佔全部投票權5%之任何數目股東；或不少於一百名股東。

由全體申請人妥善簽署之申請書(須有效列明其姓名及地址)，以及支付本公司相關費用之合理金額，須於不少於大會召開前六個星期(倘提呈的議案須發送通告)或不少於大會召開前一個星期(倘為任何其他申請)，交至本公司總部(地址為香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈3201室)。

本公司之股票過戶登記處將核實有關申請書，待其確認申請書為適當且合規後，公司秘書將提請董事會將決議案納入股東大會議程。

### 向董事會查詢之程序

股東可把致董事會的查詢及關注事項發送給聯絡資料上載於公司網站的投資者關係聯絡人。股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。如股東對彼等之股權及獲派股息之權利有任何疑問，可直接向本公司股票過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)作出查詢。

### 憲章文件

本公司之公司細則於截至二零一三年三月三十一日止年度並無任何變動。



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 致 NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED 股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第26頁至第120頁 National Electronics Holdings Limited (「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一三年三月三十一日之綜合及公司財務狀況表,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附註解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司之董事須負責根據由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的披露規定編製綜合財務報表以令財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製財務報表所必要之內部監控,以使綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

我們之責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見,並按照百慕達公司法第90條僅向整體股東報告而並無其他用途。我們概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。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在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關之內部監控,以設計適當之審核程序,但目的並非為對公司內部監控之效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策恰當性及作出會計估計的合理性,以及評估綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

---

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年三月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

許振強

執業證書編號：P05447

香港，二零一三年六月二十五日

## 綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

	附註	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
			(重列)
收益	7	<b>1,167,853,958</b>	1,294,715,363
銷貨成本		<b>(990,349,105)</b>	(1,106,093,672)
毛利總額		<b>177,504,853</b>	188,621,691
其他收入及收益	8	<b>30,384,242</b>	57,165,027
投資物業公平價值增加	15	<b>30,841,370</b>	47,274,221
出售附屬公司之收益／(虧損)		<b>3,608,177</b>	(2,608,294)
出售聯營公司之虧損		—	(3,580,248)
重新計量先前持有合營公司權益之公平價值收益		<b>143,157,821</b>	—
銷售支出		<b>(9,247,112)</b>	(7,702,311)
行政支出		<b>(182,459,307)</b>	(183,898,579)
財務支出	9	<b>(24,212,583)</b>	(20,832,526)
應佔聯營公司業績		<b>135,810,816</b>	102,813,255
除稅前溢利	10	<b>305,388,277</b>	177,252,236
所得稅支出	12	<b>(9,164,653)</b>	(5,946,232)
本年度溢利		<b>296,223,624</b>	171,306,004
每股盈利	14		
基本		<b>30.3 港仙</b>	17.6 港仙
攤薄		<b>30.1 港仙</b>	17.6 港仙

## 綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
		(重列)
本年度溢利	<b>296,223,624</b>	171,306,004
其他全面支出		
兌換海外業務時產生之匯兌差額	<b>3,912,221</b>	(2,299,356)
物業重估之虧損	<b>(47,235,714)</b>	(35,747,000)
物業重估產生之遞延稅項撥回	<b>7,793,893</b>	4,544,138
現金流量對沖之對沖工具公平價值收益	<b>2,636,272</b>	—
可供銷售投資之淨(虧損)/收益	<b>(560,000)</b>	4,820,000
年內其他全面支出	<b>(33,453,328)</b>	(28,682,218)
年內之全面收入總額	<b>262,770,296</b>	142,623,786



## 綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日(以港元呈列)

	附註	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日	二零一一年 四月一日
			(重列)	(重列)
<b>非流動資產</b>				
投資物業	15	<b>645,000,000</b>	768,596,000	1,201,272,361
物業、機器及設備	16	<b>552,048,987</b>	256,345,880	256,730,518
預付租金	17	<b>14,348,251</b>	14,543,932	14,459,432
商譽	18	<b>678,126</b>	678,126	—
聯營公司權益	20	<b>173,095,842</b>	485,157,907	346,876,492
合營公司權益	21	—	—	—
可供銷售投資	22	<b>21,230,000</b>	20,490,000	15,670,000
持有至到期投資	23	—	11,721,920	—
		<b>1,406,401,206</b>	1,557,533,765	1,835,008,803
<b>流動資產</b>				
存貨	24	<b>133,429,238</b>	173,214,874	146,509,132
預付租金	17	<b>325,911</b>	322,733	328,209
持有至到期投資	23	<b>11,768,269</b>	—	—
持有作買賣之投資	25	<b>4,058,346</b>	4,097,534	4,108,333
未售出物業存貨		<b>7,464,423</b>	127,380,207	195,138,020
可供銷售發展中物業	26	<b>1,183,576,472</b>	78,820,146	—
應收票據	28	<b>1,562,246</b>	1,721,248	7,778,724
應收賬款、按金及預付款項	28	<b>136,175,573</b>	174,434,198	88,180,850
聯營公司欠款	20	<b>71,307,347</b>	173,904,033	143,489,370
合營公司欠款	21	<b>15,999,823</b>	125,499,603	120,386,628
可收回稅項		<b>56,744</b>	1,495,609	3,764,323
銀行結存及現金	29	<b>615,705,106</b>	282,850,250	174,642,837
		<b>2,181,429,498</b>	1,143,740,435	884,326,426
<b>流動負債</b>				
應付賬款、客戶按金及應計費用	30	<b>176,689,402</b>	176,406,139	140,869,796
應付票據	30	<b>88,074,614</b>	128,448,006	86,656,200
應付一間聯營公司欠款	20	<b>46,815,748</b>	7,020	7,020
應付稅項		<b>7,749,596</b>	4,582,491	1,731,784
衍生財務工具	31	<b>3,058,561</b>	9,989,693	8,293,491
融資租約債務	32	<b>3,319,946</b>	2,002,592	2,932,849
銀行貸款	33	<b>510,786,792</b>	583,051,022	544,568,485
		<b>836,494,659</b>	904,486,963	785,059,625
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,344,934,839</b>	239,253,472	99,266,801
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,751,336,045</b>	1,796,787,237	1,934,275,604

## 綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日(以港元呈列)

	附註	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日	二零一一年 四月一日
			(重列)	(重列)
<b>資本及儲備</b>				
股本	34	<b>97,656,251</b>	97,754,251	96,742,993
儲備		<b>1,494,581,407</b>	1,291,464,947	1,185,585,955
<b>權益總額</b>		<b>1,592,237,658</b>	1,389,219,198	1,282,328,948
<b>非流動負債</b>				
長期服務金撥備	36	<b>4,257,203</b>	4,338,325	4,074,193
衍生財務工具	31	<b>81,333</b>	657,552	8,178,138
融資租約債務	32	<b>3,378,010</b>	2,555,046	2,660,661
銀行貸款	33	<b>1,076,211,080</b>	378,402,564	606,420,674
遞延稅項負債	37	<b>75,170,761</b>	21,614,552	30,612,990
		<b>1,159,098,387</b>	407,568,039	651,946,656
		<b>2,751,336,045</b>	1,796,787,237	1,934,275,604

第26至第120頁之綜合財務報表已獲董事會於二零一三年六月二十五日批准及授權刊發，並由以下兩位董事代表簽署：

李源清  
董事

李源鉅  
董事

## 財務狀況表

於二零一三年三月三十一日(以港元呈列)

	附註	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	19	<b>507,943,193</b>	406,110,891
可供銷售投資	22	<b>2,000,000</b>	2,000,000
		<b>509,943,193</b>	408,110,891
<b>流動資產</b>			
應收一間附屬公司款項	27	<b>914,657</b>	886,070
銀行結存		<b>3,876,651</b>	2,884,154
		<b>4,791,308</b>	3,770,224
<b>流動負債</b>			
應計費用		<b>4,364,783</b>	4,333,669
財務擔保合約	38	<b>101,832,302</b>	5,214,717
應付一間附屬公司款項	27	<b>146,324,012</b>	133,972,015
		<b>252,521,097</b>	143,520,401
<b>淨流動負債</b>		<b>(247,729,789)</b>	(139,750,177)
<b>淨資產</b>		<b>262,213,404</b>	268,360,714
<b>資本及儲備</b>			
股本	34	<b>97,656,251</b>	97,754,251
儲備	35	<b>164,557,153</b>	170,606,463
<b>權益總額</b>		<b>262,213,404</b>	268,360,714

第26至第120頁之財務報表已獲董事會於二零一三年六月二十五日批准及授權刊發，並由以下兩位董事代表簽署：

李源清  
董事

李源鉅  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

	股本	股份溢價	外匯儲備	對沖儲備	重估儲備	購股權儲備	實繳盈餘	資本 贖回儲備	保留溢利	總額
於二零一一年四月一日原先呈列	96,742,993	22,785,730	(9,925,301)	—	126,357,689	2,900,000	66,141,751	32,577,840	885,972,188	1,223,552,890
會計政策變動之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	58,776,058	58,776,058
於二零一一年四月一日重列	96,742,993	22,785,730	(9,925,301)	—	126,357,689	2,900,000	66,141,751	32,577,840	944,748,246	1,282,328,948
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	171,306,004	171,306,004
年內其他全面(支出)/收入	—	—	(2,299,356)	—	(39,698,857)	—	—	—	13,315,995	(28,682,218)
年內之全面(支出)/收入總額	—	—	(2,299,356)	—	(39,698,857)	—	—	—	184,621,999	142,623,786
因以股代息計劃而發行股份	1,480,658	10,127,703	—	—	—	—	—	—	—	11,608,361
派付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(43,466,231)	(43,466,231)
購回本身股份	(469,400)	—	—	—	—	—	—	469,400	(3,875,666)	(3,875,666)
於二零一二年三月三十一日重列	97,754,251	32,913,433	(12,224,657)	—	86,658,832	2,900,000	66,141,751	33,047,240	1,082,028,348	1,389,219,198
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	296,223,624	296,223,624
年內其他全面收入/(支出)	—	—	3,912,221	2,636,272	(40,001,821)	—	—	—	—	(33,453,328)
年內之全面收入/(支出)總額	—	—	3,912,221	2,636,272	(40,001,821)	—	—	—	296,223,624	262,770,296
行使購股權	30,000	264,740	—	—	—	(66,740)	—	—	—	228,000
派付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(58,670,564)	(58,670,564)
購回本身股份	(128,000)	—	—	—	—	—	—	128,000	(1,309,272)	(1,309,272)
於二零一三年三月三十一日	97,656,251	33,178,173	(8,312,436)	2,636,272	46,657,011	2,833,260	66,141,751	33,175,240	1,318,272,136	1,592,237,658

實繳盈餘指本公司所發行股份之面值，與本集團於本公司股份上市前進行重組所收購附屬公司之股東資金之間之差額。

## 綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
		(重列)
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>305,388,277</b>	177,252,236
就下列各項調整：		
財務支出	<b>24,212,583</b>	20,832,526
應佔聯營公司業績	<b>(135,810,816)</b>	(102,813,255)
應收賬款及其他應收款項已確認之減值虧損	<b>1,472,000</b>	226,843
存貨撇減撥回	<b>(2,682,180)</b>	(8,980,476)
撥回呆賬	<b>(2,098,859)</b>	(2,936,920)
長期服務金撥備	<b>269,037</b>	264,132
預付租金攤銷	<b>327,245</b>	322,733
物業、機器及設備之折舊	<b>30,287,737</b>	26,885,634
利息收入	<b>(5,533,539)</b>	(1,656,494)
收購附屬公司產生之優惠價格收購收益	<b>(5,657,431)</b>	—
重新計量先前持有合營公司權益之公平價值收益	<b>(143,157,821)</b>	—
投資物業公平價值增加	<b>(30,841,370)</b>	(47,274,221)
出售物業、機器及設備之虧損／(收益)	<b>66,337</b>	(41,944,955)
出售附屬公司之(收益)／虧損	<b>(3,608,177)</b>	2,608,294
出售聯營公司之虧損	<b>—</b>	3,580,248
持有作買賣之投資公平價值變動收益	<b>(203,657)</b>	(198,657)
衍生財務工具公平價值變動虧損	<b>860,616</b>	9,459,701
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>33,289,982</b>	35,627,369
存貨減少／(增加)	<b>42,467,816</b>	(17,725,266)
未售出物業存貨減少	<b>119,915,784</b>	67,757,813
待售發展中物業增加	<b>(206,766,847)</b>	(78,820,146)
應收票據減少	<b>159,002</b>	6,057,476
應收賬款、按金及預付款項減少／(增加)	<b>38,945,584</b>	(40,785,398)
應付賬款、客戶按金及應計費用增加	<b>967,737</b>	10,604,584
衍生財務工具減少	<b>(9,280,892)</b>	(9,050,548)
應付票據(減少)／增加	<b>(40,373,392)</b>	41,791,806
動用長期服務金撥備	<b>(350,159)</b>	—
經營活動(所用)／所得之現金	<b>(21,025,385)</b>	15,457,690
已付香港利得稅	<b>(3,501,210)</b>	(4,126,465)
已付海外稅項	<b>(12,761)</b>	(175,779)
退回香港利得稅	<b>1,839,245</b>	210,404
退回海外稅項	<b>855,680</b>	3,068,300
<b>經營活動(所用)／所得之現金淨額</b>	<b>(21,844,431)</b>	14,434,150

## 綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
		(重列)
<b>投資活動</b>		
投資物業之增加	<b>(163,623,074)</b>	(13,295,967)
收購附屬公司	<b>(137,441,366)</b>	(96,008,723)
購買物業、機器及設備	<b>(47,391,370)</b>	(31,279,287)
聯營公司還款	<b>102,596,686</b>	84,688,436
從聯營公司收取之股息	<b>447,872,881</b>	—
合營公司墊款	<b>(2,999,830)</b>	(5,112,975)
購買持有至到期投資	—	(11,635,800)
購買可供出售投資	<b>(1,300,000)</b>	—
出售物業、機器及設備所得款項	—	125,185,891
出售附屬公司所得款項	<b>4,082,823</b>	199,921,339
出售聯營公司所得款項	—	36,697,216
已收利息	<b>5,832,061</b>	1,581,813
<b>投資活動所得之現金淨額</b>	<b>207,628,811</b>	290,741,943
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款	<b>526,796,247</b>	91,096,138
聯營公司墊款	<b>46,808,728</b>	—
已付利息	<b>(33,456,815)</b>	(26,707,165)
已付股息	<b>(58,670,564)</b>	(31,857,870)
償還銀行貸款	<b>(216,902,367)</b>	(189,777,204)
償還融資租約債務	<b>(3,835,605)</b>	(1,035,872)
償還其他貸款	<b>(112,499,610)</b>	(34,711,897)
發行股份	<b>228,000</b>	—
購回本身股份	<b>(1,309,272)</b>	(3,875,666)
<b>融資活動所得／(所用)之現金淨額</b>	<b>147,158,742</b>	(196,869,536)
<b>現金及現金等值項目之增加淨額</b>	<b>332,943,122</b>	108,306,557
<b>於四月一日之現金及現金等值項目</b>	<b>282,850,250</b>	174,642,837
<b>匯率變動之影響</b>	<b>(88,266)</b>	(99,144)
<b>於三月三十一日之現金及現金等值項目</b>	<b>615,705,106</b>	282,850,250
<b>現金及現金等值項目結存分析：</b>		
銀行結存及現金	<b>615,705,106</b>	282,850,250



## 1. 一般資料

本公司乃於百慕達註冊成立為一間獲豁免之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要業務地點之地址於年報之公司資料中披露。

本公司及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為製造、裝配及銷售電子錶及手錶配件、錶肉及手錶配件貿易、物業發展、物業投資以及酒店營運。

綜合財務報表以港元呈列，港元亦是本公司之功能貨幣。

## 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」)

本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項：收回相關資產
香港財務報告準則第7號之修訂本	財務工具：披露－財務資產之轉移

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露概無重大影響。

### 香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項：收回相關資產

本集團於本年度首次應用香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項：收回相關資產。根據修訂本，除非在某些情況下被推翻，否則在計算遞延稅項時，假定根據香港會計準則第40號投資物業使用公平價值模型計量之投資物業透過出售收回。

本集團使用公平價值模型計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂本，董事已審閱本集團之投資物業組合，並總結本集團並非以長期消耗隱含於投資物業之絕大部份經濟利益並非透過出售為目的之業務模式持有投資物業。因此，董事釐定並無推翻香港會計準則第12號之修訂本所載之「出售」假定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

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

#### 香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項：收回相關資產(續)

由於本集團無須就出售若干投資物業繳付任何所得稅，應用香港會計準則第12號之修訂本導致本集團並未就該等投資物業公平價值變動確認任何遞延稅項。過往，本集團根據出售收回物業全部賬本值之方式而確認投資物業公平價值變動之遞延稅項。

香港會計準則第12號之修訂本已透過重列於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日之結餘連同截至二零一二年三月三十一日止年度比較數字之其後調整追溯應用。

#### 上述會計政策變動影響概要

上述會計政策變動對本年度及上年度業績之影響按項目呈列如下：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
所得稅支出減少	<b>6,320,527</b>	6,529,295
出售附屬公司之虧損增加	—	(42,550,215)
出售聯營公司之虧損增加	—	(5,367,748)
應佔聯營公司業績增加	<b>1,715,411</b>	2,644,031
本年度溢利增加／(減少)	<b>8,035,938</b>	(38,744,637)

上述會計政策變動對本集團於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於 二零一一年 四月一日 (原先呈列)	調整	於 二零一一年 四月一日 (重列)	於 二零一二年 三月三十一日 (原先呈列)	調整	於 二零一二年 三月三十一日 (重列)
商譽	—	—	—	32,789,966	(32,111,840)	678,126
聯營公司權益	340,232,644	6,643,848	346,876,492	481,237,776	3,920,131	485,157,907
遞延稅項負債	(82,745,200)	52,132,210	(30,612,990)	(69,837,682)	48,223,130	(21,614,552)
對資產淨值之整體影響	<b>257,487,444</b>	<b>58,776,058</b>	<b>316,263,502</b>	<b>444,190,060</b>	<b>20,031,421</b>	<b>464,221,481</b>
保留溢利	885,972,188	58,776,058	944,748,246	1,061,996,927	20,031,421	1,082,028,348
對權益之整體影響	<b>885,972,188</b>	<b>58,776,058</b>	<b>944,748,246</b>	<b>1,061,996,927</b>	<b>20,031,421</b>	<b>1,082,028,348</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

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

#### 香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項：收回相關資產(續)

#### 上述會計政策變動影響概要(續)

上述會計政策變動對本集團於二零一三年三月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於二零一三年 三月三十一日
商譽減少	<b>(32,111,840)</b>
聯營公司權益增加	<b>5,635,542</b>
遞延稅項負債減少	<b>54,543,657</b>
對資產淨值之整體影響	<b>28,067,359</b>
保留溢利增加	<b>28,067,359</b>
對權益之整體影響	<b>28,067,359</b>

上述會計政策變動對本集團本年度及上年度每股基本及攤薄盈利之影響如下：

#### 對每股基本及攤薄盈利之影響

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 港仙	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 港仙	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 港仙	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 港仙
調整前數字	<b>29.5</b>	21.6	<b>29.3</b>	21.5
關於以下項目之集團 會計政策變動引致之調整：				
一應用與投資物業遞延稅項 有關之香港會計準則 第12號之修訂本	<b>0.8</b>	(4.0)	<b>0.8</b>	(3.9)
調整後數字	<b>30.3</b>	17.6	<b>30.1</b>	17.6

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 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

本集團尚未提早採納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	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號之修訂本	政府貸款 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－財務資產及財務負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及 過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂本	綜合財務報表、合營安排及其他實體權益之 披露：過渡性指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <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	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	其他全面收入項目呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號之修訂本	財務資產及財務負債之抵銷 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	地表採礦生產階段剝採成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

### 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)

#### 有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，頒佈了有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之五項準則組合，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(二零一一年修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年修訂)。

該五項準則之主要要求概述如下。

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*有關綜合財務報表之部分內容。香港註釋常務委員會－詮釋第12號*綜合－特殊目的實體*將於香港財務報告準則第10號之生效日期撤銷。根據香港財務報告準則第10號，控制權為唯一綜合入賬基準。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，當中包括三項要素：(a)控制投資對象之權力；(b)從參與投資對象營運所得可變回報之風險或權利；及(c)對投資對象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號已就複雜情況之處理方法提供廣泛指引。

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號處理兩名或以上人士擁有共同控制權之合營安排之分類方法。香港註釋常務委員會－詮釋第13號*共同控制實體－合營方之非貨幣出資*將於香港財務報告準則第11號之生效日期撤銷。根據香港財務報告準則第11號，合營安排視乎安排所涉各方之權利及責任分為合營業務或合營企業；相反，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三種類型：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，香港財務報告準則第11號所規定之合營企業須採用權益會計法入賬，而香港會計準則第31號所規定之共同控制實體則可使用權益會計法或比例綜合法入賬。

香港財務報告準則第12號為披露準則，適用於擁有附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合入賬之結構實體權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則所規定者更全面。

於二零一二年七月頒佈之香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本，闡明首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡性指引。

該五項準則連同有關過渡性指引之修訂本將於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提早採用，惟須同時提前採用全部五項準則。

董事預計，應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響。然而，董事仍未對採納該等準則之影響進行詳細分析，因此未能量化該影響之範圍。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

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

#### 香港財務報告準則第13號公平價值計量

香港財務報告準則第13號建立一個對公平價值之計量及披露之單一指引。該準則界定公平價值，建立計量公平價值之框架及規定公平價值計量之披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣濶，應用於其他香港財務報告準則(除特別情況下)需要或准許使用公平價值計量及披露之財務工具及非財務工具項目。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露要求比現行準則之要求為更全面。舉例來說，現時僅規限香港財務報告準則第7號財務工具：披露之財務工具之三級公平價值等級之量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號而擴大至該準則範疇內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提早採用。

董事預期應用該新準則將對綜合財務報表所呈報之金額造成影響，並導致於綜合財務報表中作出更全面披露。

#### 香港會計準則第1號之修訂本其他全面收入項目呈列

香港會計準則第1號之修訂本其他全面收入項目呈列引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，「全面收益表」易名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」易名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂本要求將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須根據相同基礎分配——修訂本不會改變呈列稅前或扣除稅項後之其他全面收入項目之選擇。

香港會計準則第1號之修訂本於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該修訂時，其他全面收入項目之呈列將相應地變更。

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

#### 香港會計準則第19號(二零一一年修訂)僱員福利

香港會計準則第19號之修訂本改變界定福利計劃及終止福利之會計處理方式。最重大之轉變與界定福利責任及計劃資產之會計處理方式有關。該修訂規定於界定福利責任以及計劃資產之公平價值出現變化時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許之「緩衝區法」，並加快確認過往服務成本。該修訂規定所有精算盈虧須即時透過其他全面收入確認，以便於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。此外，香港會計準則第19號之過往版本所用之計劃資產利息成本及預期回報被「扣除利息」金額取代，計算該金額時會應用界定福利負債或資產折現率。

香港會計準則第19號之修訂本於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，除若干例外情況外須追溯應用。董事預期，應用香港會計準則第19號之修訂本可能影響就本集團之界定福利計劃呈報之金額。然而，董事仍未對應用該修訂之影響進行詳細分析，因此未能量化該影響之範圍。

本公司董事預計應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 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，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干財務工具則按公平價值計量，如下文載列之會計政策所示。

主要會計政策載列如下。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體(其附屬公司)編製之財務報表。倘本公司有權監管一家實體之財務及營運政策，以從其業務活動取得利益，則達到控制目的。

本年度內購入或出售之附屬公司收入及支出，乃由收購生效日期起直至出售生效日期止(如適用)列入綜合收益表內。

如有需要，附屬公司之財務報表將會調整，以使附屬公司之會計政策與本集團其他成員公司所使用者相符一致。

所有集團內各公司間之交易、結餘、收入及支出於綜合賬目時全數對銷。

#### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘本集團失去對附屬公司之控制權，其將(i)於失去控制權當日停止確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日停止確認於前附屬公司之任何非控制權益(包括其應佔其他綜合收益之任何部份)之賬面值；及(iii)確認已收代價及任何保留權益之公平價值之總額，任何差異均於損益賬中確認為本集團應佔損益。倘該附屬公司之若干資產按重估金額或公平價值計算，而相關累計損益於其他全面收入確認並於權益累計，則之前於其他全面收入確認並於權益累計之金額須予入賬，猶如本集團已直接出售相關資產(即按照適用之香港財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。前附屬公司中之任何保留投資於失去控制權當日之公平價值，根據香港會計準則第39號*財務工具：確認及計量*視作初步確認時之公平價值，以供隨後會計處理，或(如適用)於初步確認聯營公司或合營公司投資時視作成本。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併過程中轉撥之代價按公平價值計量，其計算方式為本集團轉撥之資產、本集團欠付被收購方前擁有人之負債及本集團就交換被收購方之控制權所發行之股權於收購日期之公平價值總和。與收購事項有關之成本通常於產生時在損益中確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其於收購日期之公平價值確認，除：

- 遞延稅項資產或負債，以及僱員福利安排相關資產或負債分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利確認及計量*；
- 被收購方以股份為基礎付款安排或本集團訂立以取代被收購方以股份為基礎付款安排之以股份為基礎付款安排之相關負債或股本工具根據香港財務報告準則第2號*以股份為基礎付款*於收購日期計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持有作銷售非流動資產及已終止經營業務*分類為持有作銷售之資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按所轉撥之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方先前所持被收購方股權之公平價值(如有)之和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額部分計算。倘經重估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉撥之代價、任何非控股權益於被收購方之金額及收購方先前所持被收購方股權之公平價值(如有)之和，則超出部分即時於損益中確認為議價收購收益。

當業務合併分階段實現，本集團過往持有之被收購方股權權益須按於收購日期(即本集團取得控制權當日)之公平價值重新計量，而由此產生之收益或虧損(如有)須於損益中確認。於收購日期前自由收購方權益產生且過往已於其他全面收益中確認之金額，須如以往出售權益之處理方法重新分類至損益。

#### 商譽

收購一項業務時所產生之商譽乃按成本減累計減值虧損(如有)入賬，並於綜合財務狀況表中單獨呈列。

就減值測試目的而言，商譽乃分配至預期會從收購獲得協同效益之本集團各個有關現金產生單位或(現金產生單位組別)。

獲分配商譽之現金產生單位將每年或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻密進行測試。就於報告期間內收購產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則首先分配減值虧損，以調低分配至該單位之任何商譽之賬面值，然後根據單位內各項資產之賬面值按比例分配至單位之其他資產。任何商譽減值虧損均直接確認為損益。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘出售相關現金產生單位，商譽應佔金額乃計入出售之損益金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 3. 主要會計政策(續)

#### 附屬公司權益

附屬公司權益乃按成本減任何已識別減值虧損計入本公司財務狀況表。附屬公司業績乃由本公司按已收或應收股息之基礎入賬。

#### 聯營公司權益

聯營公司指本集團擁有重大影響力之實體，其並非附屬公司，亦非合營企業權益。重大影響力指參與被投資方之財政及營運決策之權力，但就該等政策並無控制權或共同控制權。

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內。根據權益法，聯營公司投資於初始時乃按成本(就本集團應佔該聯營公司之淨資產於收購後之變動作出調整)於綜合財務狀況表確認，並於其後調整，以確認本集團應佔該聯營公司之損益及其他全面收益。當本集團應佔聯營公司之虧損超出本集團於該聯營公司之權益(其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額一部份)，則本集團不再確認應佔之進一步虧損。額外應佔虧損確認僅以本集團已產生法律或推定責任或代表該聯營公司付款之金額為限。

任何收購成本超過本集團分佔聯營公司於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之差額，確認為商譽。商譽計入投資之賬面值。

任何本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨值經重估後超過收購成本，立即確認為損益。

採納香港會計準則第39號以釐定是否需要確認有關本集團投資於聯營公司之任何減值虧損。倘為需要，投資之全部賬面值(包括商譽)透過比較其可收回金額(使用價值及公平價值減銷售成本之較高者)與其賬面值，根據香港會計準則第36號資產減值，作為單一資產進行減值測試。被確認之任何減值虧損均形成投資賬面值之一部份。該減值虧損之任何回撥根據香港會計準則第36號獲得確認，惟受隨後增加之可收回投資金額所規限。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 聯營公司權益(續)

倘出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司之重大影響力，則任何保留投資會按當日之公平價值計量，並以其根據國際會計準則第39號首次確認為財務資產之公平值作其公平值。過往聯營公司賬面值應佔保留權益與其公平值之間之差額，乃計入出售該聯營公司之損益。此外，本集團將過往在其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債之基準相同。因此，倘該聯營公司過往已確認於其他全面收入之收益或虧損，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，當本集團失去對該聯營公司之重大影響力時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘一集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益只會在有關聯營公司之權益與本集團無關之情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

#### 合營公司

合營公司指以合營安排另行成立之獨立實體，各合營方合營公司之經濟活動。

合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內。根據權益法，於合營公司之投資於初始時乃按成本確認，並於其後調整，以確認本集團應佔該合營公司之損益及其他全面收益。當本集團應佔合營公司之虧損相等於或超出其於該合營公司之權益(其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該合營公司之投資淨額一部份)，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。額外應佔虧損確認僅以本集團已產生法律或推定責任或代表該合營公司付款之金額為限。

任何收購成本超過本集團分佔合營公司於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之差額，確認為商譽。商譽計入投資之賬面值。

任何本集團分佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超過收購成本之差額經重新評估後即時於損益賬確認。

採納香港會計準則第39號以釐定是否需要確認有關本集團投資於合營公司之任何減值虧損。倘為需要，投資之全部賬面值(包括商譽)透過比較其可收回金額(使用價值及公平價值減銷售成本之較高者)與其賬面值，根據香港會計準則第36號資產減值，作為單一資產進行減值測試。被確認之任何減值虧損均形成投資賬面值之一部份。該減值虧損之任何回撥根據香港會計準則第36號獲得確認，惟受隨後增加之可收回投資金額所規限。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 3. 主要會計政策(續)

#### 合營公司(續)

由於出售合營公司導致本集團失去對該合營公司之合營控制權後，任何保留投資乃按於該日之公平價值計量，而公平價值視作為根據香港會計準則第39號初步確認為財務資產之公平價值。釐定出售合營公司收益或虧損時計及合營公司分佔保留權益之過往賬面值與其公平價值之差額。此外，本集團按猶如合營公司直接出售相關資產或負債之同一基準，就與該合營公司有關之過往於其他全面收入確認之所有金額入賬。因此，倘該合營公司過往於其他全面收入確認為收益或虧損於出售相關資產或負債時重新分類為損益，則本集團於失去對該合營公司之合營控制權時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘一集團實體與其合營公司交易，與該合營公司交易所產生之損益只會在有關合營公司之權益與本集團無關之情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

#### 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平價值計量，其代表在日常業務過程中就已售出貨品及已提供服務之已收及應收金額減折扣。

貨品銷售收益乃於交付貨品及轉讓所有權時確認(達成下列所有條件時)：

- 本集團已向買方轉移貨品擁有權之重大風險及回報；
- 本集團對於已售貨品不再保留通常與擁有權相關程度之持續管理參與權及實際控制權；
- 收益金額能被可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益將可能流入本集團；及
- 就交易已產生或將產生之成本能被可靠地計量。

出售已落成物業所產生收益於簽立買賣協議時確認。

當物業發展項目於落成前預售，僅於買賣協議完成後確認收益。於此階段前向買家收取之按金及分期付款計入綜合財務狀況表之流動負債。

租金收入(包括根據營業租約出租物業預先開出發票之租金)按有關租約之年期以直線法確認。在磋商及安排營業租約時產生之初步直接成本加入租賃資產之賬面值，於租約年期按直線基準確認為支出。

**3. 主要會計政策(續)****收益確認(續)**

來自投資項目之股息收入在股東收取款項之權利確立時確認(惟經濟利益可能將流入本集團,且該收益金額能可靠計量)。

當經濟利益可能將流入本集團,且該收入金額能可靠計量時則確認該財務資產之利息收入。利息收入按時間基準並參考未償還本金及按適用實際利率計算,該利率乃於財務資產之預期可使用年內將估計日後現金收入實際貼現至該資產初步確認時之賬面淨值之貼現率。

管理費收入於提供服務後確認。

**投資物業**

投資物業乃本集團持有以賺取租金及/或作資本增值用途之物業(包括就此目的之在建物業)。投資物業包括持作待日後用途土地,該土地被視作資本增值用途。

投資物業於首次確認時按成本計量,並計入任何直接應佔開支。首次確認後,投資物業按公平價值計量。投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損於產生期間直接計入損益賬。

在建投資物業產生之興建成本資本化為在建投資物業賬面值之一部份。

當投資物業出售或永久停止使用及預計不會從該物業出售中獲得未來經濟利益時,即解除確認該項投資物業。解除確認物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計算)於解除確認該物業之期間計入損益賬內。

**物業、機器及設備**

物業、機器及設備(包括持作用於生產或供應貨品或服務或用作行政用途之租賃土地(歸類為融資租約)及樓宇,下述在建物業則除外)按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

物業、機器及設備項目(在建物業除外)按估計可使用年期以直線法確認折舊以撇銷其成本(扣除剩餘價值後)。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末覆核,並採用未來適用法對任何估計變動之影響進行核算。

在建中擬用作生產、供應或行政用途之物業按成本減任何已確認之減值虧損列賬。成本包括專業費用,而就合資格資產而言,則為根據本集團會計政策撥充資本之借款成本。該等物業在完工並可用於擬定用途時分類至物業、機器及設備之適當類別。該等資產與其他物業資產按相同基準,在可用作其擬定用途時開始計算折舊。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、機器及設備(續)

倘物業、機器及設備項目因改變用途(以業主自用終止為證)成為投資物業，該項目之賬面值與公平值之任何差異均於轉讓當日於其他全面收入中確認並於物業重估儲備中累計。於其後出售或終止使用該資產時，相關重估儲備將會直接轉撥至保留溢利內。

根據融資租約持有之資產乃按與自置資產相同之基準於其預計可使用年期計算折舊。然而，當未能合理確定於租約年期結束時會獲得所有權時，資產按可使用年期或租約年期(以較短者為準)計算折舊。

物業、機器及設備項目於出售或當預期不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時解除確認。因出售或終止使用物業、機器及設備項目而產生之任何收益或虧損(按銷售所得款項及資產賬面值之間之差額釐定)於解除確認該項目之期間計入損益賬內。

#### 租賃

當租約之條款將絕大部份所有權之風險及回報轉嫁及轉讓予租戶，則租約歸類為融資租約。所有其他租約則歸類為營業租約。

本集團為出租人

營業租約之租金收入於有關租約之年期內以直線法於損益賬內確認。

本集團為承租人

根據融資租約持有之資產初步按租約開始時之公平價值或(倘為較低者)按最低租金之現值確認為本集團資產。出租人之相應負債於綜合財務狀況表列作融資租約債務。

租金按比例於財務開支及租約債務減額之間作出分配，從而使該負債之應付餘額之息率固定財務費用直接計入損益賬內，除非直接與合資格資產有關，在該情況下，財務費用依據本集團之借貸成本政策(見下文會計政策)撥充資本。或然租金於產生期間內確認為開支。

營業租約款項乃按租賃年期以直線法確認，惟有其他系統化基準更能反映租賃資產所產生的經濟利益則除外。營業租約產生之或然租金於產生期間內確認為開支。

當訂立營業租約時收到租賃優惠，該等優惠被確認為負債。各項優惠以直線法確認為遞減租金開支，除有其他系統化基準更能反映租賃資產所產生之經濟利益則除外。



**3. 主要會計政策(續)****租賃土地及樓宇**

當租賃包括土地及樓宇部份時，本集團以評估與各部份擁有權有關之絕大部份風險及回報是否已轉移至本集團為基礎，評估如何將各部份分類為融資或營業租約，除非兩項元素明顯為營業租約，則整份租約分類為營業租約。特別是，最低租賃款項(包括任何一次性預付款項)乃以租約開始時，於土地及樓宇部份之間進行分配，比例為以租賃權益於土地部份及樓宇部份之相對公平價值而定。

倘租賃款項能夠可靠分配時，則入賬列作營業租約的租賃土地權益乃於綜合財務狀況表列作「預付租金」，並以直線法於租期內攤銷，惟根據公平價值模型分類及入賬為投資物業則除外。當租賃款項無法於土地及樓宇部份之間可靠分配時，則整份租約一般分類為融資租約及入賬列作物業、機器及設備。

**待售發展中物業**

待售發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計完工成本及進行銷售所需估計成本。

待售發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、撥充資本之借貸成本及其他直接發展開支。

**借貸成本**

因收購、建設或生產合資格資產(指需要一段長時間才可作其擬定用途或可供銷售之資產)而直接產生之借貸成本增至該等資產之成本內，直至資產大致上可作其擬定用途或可供銷售。特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於合資格撥充資本之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本於產生期間於損益賬內確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具

財務資產及財務負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認於綜合財務狀況表內。

財務資產及財務負債初步按公平價值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平價值於損益賬入賬之財務資產或財務負債除外)直接應佔之交易成本，乃於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平價值或自財務資產或財務負債之公平價值扣除(視情況而定)。因收購按公平價值於損益賬入賬之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本，即時於損益賬確認。

#### 財務資產

本集團之財務資產分類至四個其中一個類別，包括按公平價值於損益賬入賬(「按公平價值於損益賬入賬」)之財務資產、貸款及應收款項、持有至到期投資及可供銷售財務資產。分類視乎財務資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。所有透過正規途徑購買或銷售之財務資產，乃按買賣日期基準確認及解除確認。正規途徑購買或銷售指要求於市場法規或慣例所確立之時限內交付資產之財務資產購買或銷售事宜。

#### 實際利率法

實際利率法為計算一項債務工具攤銷成本及於相關期間分配利息收入之方法。實際利率乃於債務工具之預期可用年期或(如適用)較短期間內將估計日後現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份而已付或已收之所有費用、交易成本及其他溢價或貼現)徹底貼現至初步確認之賬面淨值之比率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認，惟被分類為按公平價值於損益賬入賬之財務資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

按公平價值於損益賬入賬之財務資產

按公平價值於損益賬入賬之財務資產為兩個類別，包括持作買賣財務資產及於初始時指定按公平價值於損益賬入賬之財務資產。

倘若符合下列任何一種情況，財務資產會分類為持有作買賣：

- 收購財務資產之目的主要為於近期內出售；或
- 該財務資產是由本集團共同管理之已識別財務工具組合之一部份，並且在近期有短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務資產為衍生工具，但並無指定為有效對沖工具。

倘若符合下列任何一種情況，財務資產(持有作買賣之財務資產除外)可於首次確認時被指定為按公平價值於損益賬入賬：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現之計量或確認歧異；或
- 根據本集團既定風險管理或投資策略組成一組財務資產或財務負債或兩者其中部分的財務資產，並按公平價值基準評估其表現，且有關分類之資料乃按該基準由內部提供；或
- 財務資產組成包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，且香港會計準則第39號准許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平價值計入損益賬。

按公平價值於損益賬入賬之財務負債乃按公平價值計量，而因重新計量而產生之公平價值之變動則直接於產生期間於損益賬確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額包括財務資產所賺取之任何股息或利息，並計入綜合收益表。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附有固定或可釐定付款且於活躍市場上並無報價之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款、應收票據、按金、聯營公司欠款、合營公司欠款及銀行結存)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

#### 持有至到期投資

持有至到期投資，是指付款固定或可確定以及到期日固定，且本集團有明確意圖及能力持有至到期之非衍生財務資產。初步確認後，持有至到期投資採用實際利率法，按照攤銷成本並減除減值虧損計量(參閱下文財務資產減值虧損會計政策)。

#### 可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為指定乃或並非分類為按公平價值於損益賬入賬之財務資產、貸款及應收款項或持有至到期投資之非衍生工具。

本集團所持有之分類為可供銷售並於活躍市場上買賣之股本及債務證券於各報告期末按其公平價值計量。與使用實際利率法計算之利息收入有關之可供銷售貨幣財務資產之賬面值變動以及可供銷售股本投資之股息於損益賬中確認。可供銷售財務資產賬面值之其他變動於其他全面收入確認並於重估儲備項下累計。於出售投資或釐定投資為減值時，過往於重估儲備累計之累計收益或虧損會重新分類至損益(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

可供銷售股本工具之股息於本集團確立收取股息之權利時於損益賬中確認。

並無活躍市場報價且其公平價值未能可靠計量之可供銷售股本投資，以及與該等無報價股本投資掛鉤並須透過交付該等無報價股本工具交收之衍生工具，於各報告期末按成本減任何已識別之減值虧損計量(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

#### 財務資產減值

財務資產(按公平價值於損益賬入賬之財務資產除外)於各報告期結束時會被評估是否有減值跡象。財務資產於有客觀證據顯示投資的估計未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時被視為已減值。

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

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對約方出現重大財務困難；或
- 違反合約，譬如欠繳或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組；或
- 因財政困難，該財務資產之活躍市場消失。

就若干類別之財務資產(如應收賬款)而言，不會單獨作出減值之資產會另外作出匯集評估減值。應收賬款組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內超出平均信貸期30至60天之延遲還款宗數上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

#### 財務資產減值(續)

就按成本列賬之財務資產而言，減值虧損金額以資產之賬面值與估計未來現金流量之現值(按類似財務資產之當前市場回報率折現)之間之差額計量。有關減值虧損不會於其後期間回撥。

所有財務資產之減值虧損會直接於財務資產之賬面值中扣減，惟應收賬款除外，應收賬款之賬面值會透過使用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動均於損益賬內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬撤銷。其後收回過往撤銷之款項於損益賬內列賬。

倘可供銷售財務資產被視為已減值，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損會重新分類至發生減值期間之損益賬內。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

可供銷售股本投資之減值虧損不會透過損益賬撥回。確認減值虧損後之公平價值之任何增加直接於其他全面收入內確認，並於重估儲備內累計。就可供銷售債務投資，如投資之公平價值之增加可客觀地與確認減值虧損後發生之某一事件連繫，則減值虧損將於其後透過損益賬撥回。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

##### 財務負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具根據合約安排之實質內容及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或權益。

##### 股本工具

股本工具為證明集團資產於扣減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

本公司購回本身股本工具於權益中確認，並直接於權益中扣除。就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具，並無於損益賬確認收益或虧損。

##### 實際利率法

實際利率法是計算財務負債攤銷成本及於有關期間內攤分利息支出之方法。實際利率乃於財務負債之預期年期或(如適用)較短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之已付或已收之所有費用及溢折價)徹底貼現之比率。

利息支出按實際利率基準確認，惟被分類為按公平價值於損益賬入賬之該等財務負債除外，其利息支出計入收益或虧損淨額。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

#### 財務負債及股本工具(續)

按公平價值於損益賬入賬之財務負債

倘財務負債為持有作買賣用途及於初步確認時按公平價值於損益賬入賬之財務負債，按公平價值於損益賬入賬。

倘若符合下列任何一種情況，財務負債會分類為持有作買賣：

- 財務負債產生之目的主要為於近期購回；或
- 於初步確認時，該財務負債是由本集團共同管理之已識別財務工具組合之一部份，並且包括在近期有短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務負債為衍生工具，但並無指定為有效對沖工具。

倘若符合下列任何一種情況，財務負債(持有作買賣之財務負債除外)可於首次確認時被指定為按公平價值於損益賬入賬：

- 有關指定消除或大幅減低原本出現之計量或確認不一致之情況；或
- 該財務負債構成一組財務資產或財務負債或兩者之一部份，並根據本集團既定風險管理或投資策略按公平價值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 該財務負債構成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約之一部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)被指定為按公平價值於損益賬入賬。

按公平價值於損益賬入賬之財務負債按公平價值計量，而因重新計量而產生之任何收益或虧損則直接於產生期間內在損益賬內確認。收益或虧損淨額於損益賬入賬為單一項目，並包括財務負債之任何已付利息。

#### 其他財務負債

其他財務負債(包括應付賬款、應付票據、應計費用、應付一間聯營公司欠款、融資租約債務及銀行貸款)其後均使用實際利率法按攤銷成本計量。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

##### 衍生財務工具及對沖

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，其後於各報告期末重新計算至公平值。由此產生之損益立即於損益表確認，惟該衍生工具被指定為對沖工具並行之有效則除外，在該情況下，於損益表確認之時間乃視乎對沖關係之性質。

##### 對沖會計法

本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖工具。

於對沖關係開始時，本集團記錄對沖工具與被對沖項目之關係，連同其風險管理目標及其進行各類對沖交易之策略。另外，於對沖關係開始時及進行期間，本集團記錄用於對沖關係之對沖工具是否高度有效抵銷被對沖項目之公平價值或現金流量變動。

##### 現金流量對沖

指定並符合條件作為現金流量對沖的對沖工具，其公平價值變動之有效部分於其他全面收入內確認並於對沖儲備累計。非有效部份之收益或虧損即時於損益賬中確認。

當被對沖項目於損益賬內確認時，以往於其他全面收入內確認並於權益中(對沖儲備)累計之金額，則轉入損益賬內確認(與已確認被對沖項目於綜合收益表內之同一項目中確認)。

當本集團撤銷對沖關係、對沖工具到期或出售、終止、已行使或不再符合資格使用對沖會計法時，將會終止使用對沖會計法。當時於其他全面收入確認並於權益累計之任何收益或虧損將於權益中保留，並於預測交易最終於損益賬內確認時確認。倘預測交易預計不再進行，於權益累計之收益或虧損將即時於損益賬內確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

##### 財務擔保合約

財務擔保合同為發行人須因指定債務人未能根據債務工具之原有或經修訂條款支付到期款項致使持有人蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合約。

本集團所發行及並無指定按公平價值計入損益之財務擔保合約，初步按其公允價值減發行財務擔保合約應佔之直接交易成本確認。於初步確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii) 初步確認之金額減(如適用)根據收入確認政策確認之累計攤銷。

##### 終止確認

僅當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，或當本集團將財務資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會終止確認財務資產。倘本集團並無轉移亦不保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團會根據對該財務資產之持續參與程度繼續確認該資產以及確認相關負債。倘本集團保留已轉移財務資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認該財務資產，並就已收取之所得款項確認有抵押借款。

當完全解除確認一項財務資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價加上已於其他全面收入確認及於權益累計之累計收益或虧損兩者之間之差額於損益賬內確認。

除全面解除確認外，於解除確認財務資產時，本集團將財務資產之過往賬面值在其仍確認之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公平價值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值與該部份已收代價及其已於其他綜合收益確認獲分配之任何累計收益或虧損之總和間之差額，乃於損益賬內確認。已於其他綜合收益確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部份及不再確認部份之相關公平價值在該兩者間作出分配。

本集團僅於本集團之責任獲解除、取消或到期時取消確認財務負債。已取消確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益賬內確認。

**3. 主要會計政策(續)****存貨**

存貨按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。存貨成本按先入先出法計算。可變現淨值為存貨之估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需之成本。

未售出之已落成物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。

**有形資產減值虧損(商譽除外，請參閱上文有關商譽之會計政策)**

於報告期末，本集團審閱其有限可用期的有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如出現任何該等跡象，便會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘不能估計某單一資產之可收回金額，本集團估計該類資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘能確認以合理及統一的依據分配，企業之資產亦分配至單一現金產生單位，或分配至其他能確認以合理及統一之依據分配之最小現金產生單位組別。

資產之可收回金額為公平值(扣除銷售成本)與使用價值兩者中較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量按除稅前折讓率折讓至現值，以反映現時市場對貨幣時間價值及對日後現金流量估計未經調整的資產特定風險之評估。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。除非有關資產根據另一項準則入賬列為重估款項，在此情況下，減值虧損視為根據該準則之重估減少，否則減值虧損即時於損益賬確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產(或現金產生單位)之賬面值會增加至其重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過若於過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認任何減值虧損原應釐定之賬面值。除非有關資產根據另一項準則入賬列為重估款項，在此情況下，減值虧損之撥回視為根據該準則之重估增加，否則減值虧損之撥回即時於損益賬內確認為收入。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按其各自之功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)於交易日期之適用匯率入賬。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日期之適用匯率重新換算。以外幣計值並按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值當日之適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於產生期間之損益賬內確認，惟以下情況除外：海外經營之貨幣項目(屬構成本公司海外經營淨投資之一部分)產生之匯兌差額，會在其他全面收益中確認及在權益中累積，並在處置海外經營時由權益重分類至損益。重新換算以公平價值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額會計入產生期間之損益賬，惟重新換算非貨幣項目所產生匯兌差額之盈虧於其他全面收入直接確認，在這情況下，匯兌差額亦於其他全面收入直接確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各報告期末適用之匯率換算為本集團呈報貨幣港元。收入及支出項目按年內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，在這情況下將採用交易日期之匯率。所產生之匯兌差額(如有)均於其他全面收入內確認，並於換算儲備項目下之權益累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之所有權益，或出售涉及失去對一間包含海外業務之附屬公司控制權、出售涉及失去對一間包含海外業務之合營公司合營控制權，或出售涉及失去對一間包含海外業務之聯營公司之重大影響力)時，於本公司擁有人應佔該業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就部分出售附屬公司且不會導致本集團失去對附屬公司控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新計至非控制權益，且不會於損益確認。就所有其他部分出售(即部分出售聯營公司或合營公司不會導致本集團失去重大影響力或合營控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

#### 撥備

當本集團因過往事件承擔現有債務(法定或推定)，本集團可能須償付該項債務，並亦可對債務金額作可靠估計，該項債務便會確認撥備。撥備乃按清償報告期末之現有債務所需代價之最佳估計計量，並經計及該項債務涉及之風險及不確定性。如以清償現有債務而估計之現金流量計量撥備，其賬面值則為構成重大貨幣時間值影響之該等現金流量之現值。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表呈列之除稅前溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，且不包括不曾課稅或扣減之項目。本集團就即期稅項承擔之負債以報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內之資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時所使用之相應稅基之間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產則一般以應課稅溢利可供抵銷該等可予扣除暫時差額為限就所有可予扣除暫時差額確認入賬。倘暫時差額乃因商譽或一項交易之其他資產及負債進行初步確認時(不包括業務合併)產生，而有關交易不會影響應課稅溢利或會計溢利，則該等資產及負債不會確認入賬。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益有關之應課稅暫時差額而確認，惟倘本集團有能力控制撥回該暫時差額及該暫時差額有可能不在可見未來撥回則例外。因與該等投資及權益有關之可扣稅暫時差額而產生之遞延稅項資產之確認，以可能有充足應課稅溢利可動用該暫時差額之利益以及預期遞延稅項資產可於可見將來撥回為限。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末審閱，並以沒可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產為限而調減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率，根據報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之預期方式所產生之稅務後果。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

就採用公平價值模型計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設該等物業乃透過出售收回其賬面值，惟此假設被推翻則作別論。當投資物業可以折舊並以目標為長期消耗隱含於投資物業之絕大部份經濟利益(並非透過出售)之業務模式持有，則此假設被推翻。倘上述假設被推翻，該等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第12號之一般準則(即根據收回物業賬面值之預計方式)計量。

當期及遞延稅項於損益賬內確認，但如當期及遞延稅項與其他全面收入內確認或直接於權益內確認之項目有關，在這情況下當期及遞延稅項分別在其他全面收入或直接於權益內確認。倘即期稅項或遞延稅項於初次以會計方法處理業務合併時產生，稅務影響計入以會計方法處理之業務合併中。

#### 退休福利成本

退休福利計劃供款於僱員已提供服務並有權享有供款時，確認為支出。

就長期服務金而言，提供福利之成本會使用預估單位利益法計算，並於報告期末進行精算估值。於上一個報告期末，超逾本集團界定利益承擔現值與計劃資產公值之較大者百分之十之精算收益及虧損乃按參與有關計劃之僱員之預計平均剩餘工作年資攤銷。

於綜合財務狀況表確認之退休福利責任指界定福利責任之現值，已就未確認精算盈虧及未確認過往服務成本作出調整。

#### 以股份為基礎付款之交易

##### 以權益結算以股份為基礎付款之交易

##### 向僱員授出購股權

就必須先符合指定歸屬條件才可獲授購股權之安排而言，所收取服務之公平價值乃參考授出日期已授購股權之公平價值釐定，並於歸屬期內按直線基準支銷，並相應增加權益(購股權儲備)。

就於授出日期即時歸屬之購股權而言，授出購股權之公允價值即時於損益賬內支銷。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。於歸屬期內修訂估計(如有)之影響於損益賬內確認，並對購股權儲備作出相應調整。

當購股權獲行使時，先前在購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價賬內。倘購股權於歸屬日期後沒收或於到期日尚未行使，先前於購股權儲備確認之金額將會轉撥至保留溢利內。



**4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源**

在應用本集團之會計政策時，如附註第3項內所述本公司董事須就無法於其他來源得悉之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視作相關因素得出。實際結果可能有別於該等估計。

本集團持續檢討估計及相關假設。倘修訂僅影響某段期間，則會計估計修訂會於作出估計修訂期間予以確認，或倘修訂影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

**應用會計政策之重大判斷**

以下為董事於應用本集團之會計政策時作出之重大判斷(不包括涉及估計之重大判斷(見下文))，並對於綜合財務報表確認之金額具最大影響。

**投資物業遞延稅項**

就計量使用公平價值模型計量之投資物業產生之遞延稅項負債而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並總結得出本集團之投資物業並非以目標為長期消耗隱含於投資物業之絕大部份經濟利益(並非透過出售)之業務模式持有。因此，於計量本集團之投資物業遞延稅項時，董事已決定假設使用公平價值模式計量之投資物業賬面值可透過出售完全收回。故此，由於本集團並不預期出售位於香港之投資物業將產生稅項，故並未確認該等物業公平價值變動之任何遞延稅項。

**估計不確定性之主要來源**

以下為有關未來之主要假設及於報告期末估計不確定性之其他主要來源(極可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整)。

**應收賬款之估計減值**

當有減值虧損之客觀證據時，本集團會考慮未來現金流量之估計。減值虧損金額乃按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值按財務資產之原定實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現之間之差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，可能會產生重大減值虧損。於二零一三年三月三十一日，應收賬款之賬面值為55,106,438港元(已扣除呆賬撥備6,064,596港元)(二零一二年三月三十一日：58,607,049港元(已扣除呆賬撥備8,163,455港元))。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

#### 估計不確定性之主要來源(續)

##### 估計存貨撥備

本集團根據存貨可變現淨值評估作出存貨撥備。倘出現事件或情況變動顯示存貨可變現淨值低於成本，則撥備應用至存貨。識別陳舊存貨須對存貨之情況及用處作出判斷及估計。倘情況令存貨可變現淨值轉差/轉好，則可能須作出額外撥備/撥回。於二零一三年三月三十一日，存貨之賬面值為133,429,238港元(二零一二年三月三十一日：173,214,874港元)。

##### 可供銷售發展中物業

本集團於各報告期進行可變現淨值評估。本集團考慮目前市況與租賃土地之估計市值。有關評估乃根據若干受不確定性規限之假設作出，可能有別於實際結果。於作出評估時，董事已就有關竣工物業將產生之估計價格作出估計，並扣除估計發展成本及所需估計物業發展溢利。所使用假設擬反映於報告期末現有狀況。倘估計可變現淨值低於賬面值，則會作出減值。倘發展中物業可變現淨值因市況變動及/或發展成本預算出現重大差異而低於預期，可能導致重大減值虧損撥備。待售發展中物業之賬面值為1,183,576,472港元(二零一二年三月三十一日：78,820,146港元)。

##### 物業、機器及設備減值虧損

倘出現事件或情況變動顯示資產賬面值超出其可收回金額(公平價值減出售成本或使用價值兩者間較高者)，則本集團會就物業、機器及設備進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值與可收回金額之差額計量。倘可收回金額低於預期，則可能產生重大減值虧損。

##### 所得稅

於二零一三年三月三十一日，與未動用稅務虧損有關之遞延稅項資產9,928,749港元(二零一二年三月三十一日：7,885,067港元)已於本集團綜合財務狀況表確認。由於無法預測未來溢利流向，故並無就約389,504,000港元(二零一二年三月三十一日：411,037,000港元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產之可變現性主要視乎未來溢利或應課稅暫時差額是否充足而定。倘產生之實際未來溢利低於預期，可能導致遞延稅項資產大量撥回，將於發生撥回期間於損益確認。

4. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

投資物業之公平價值

於報告期末，根據獨立合資格專業估值師進行之估值，本集團投資物業按公平價值645,000,000港元(二零一二年三月三十一日：768,596,000港元)列示。於釐定公平價值時，估值師應用市值基準，當中涉及(其中包括)若干估計，包括可比較市場交易、適當資本化比率及收入歸還可能性及重建可能性。於依賴估值時，管理層已作出判斷，並信納估值方法反映目前市況。

衍生財務工具之公平價值

如附註第31項所披露，利率掉期及外匯遠期合約等衍生財務工具按公平價值於綜合財務狀況表列賬。公平價值之最佳證明為於活躍市場之報價。倘無法取得某項財務工具之報價，本集團會應用市場參與者普遍使用之估值技巧。為該等財務資產及負債定價及估值時所用方法、模型及假設主觀，管理層須運用不同之判斷程度，可能導致公平價值與結果出現大幅差異。

5. 資本風險管理

本集團管理資本之目標，是確保本集團各實體持續經營之能力，並藉著優化債務與權益之間之平衡，令股東獲得最佳回報。本集團之整體資本管理策略與過往年度比較維持不變。

本集團之資本架構包括債務(其中包括銀行貸款)以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

債務與權益比率

本集團之管理層每半年審核資本架構。作為審核之一部份，管理層會考慮資本成本及各級資本相關風險。

報告期末之債務與權益比率如下：

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日 (重列)
債務(i)	<b>1,076,211,080</b>	378,402,564
權益(ii)	<b>1,592,237,658</b>	1,389,219,198
債務與權益比率	<b>68%</b>	27%

(i) 債務之定義為非即期銀行貸款，詳情載於附註第33項。

(ii) 權益包括本集團所有資本及儲備。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 6. 財務工具

#### a. 財務工具分類

二零一三年三月三十一日

##### 財務資產

	持有作 買賣用途	持有至 到期投資	貸款及 應收款項	可供銷售 財務資產	總計
可供銷售投資	—	—	—	21,230,000	21,230,000
持有至到期投資	—	11,768,269	—	—	11,768,269
持有作買賣之投資	4,058,346	—	—	—	4,058,346
應收票據	—	—	1,562,246	—	1,562,246
應收賬款、按金及其他應收款項	—	—	106,660,689	—	106,660,689
聯營公司欠款	—	—	71,307,347	—	71,307,347
合營公司欠款	—	—	15,999,823	—	15,999,823
銀行結存及現金	—	—	615,705,106	—	615,705,106
	<b>4,058,346</b>	<b>11,768,269</b>	<b>811,235,211</b>	<b>21,230,000</b>	<b>848,291,826</b>

##### 財務負債

	以對沖 會計法入賬 之衍生工具	持有作 買賣用途	按攤銷 成本入賬 之財務負債	總計
應付賬款及應計費用	—	—	151,778,266	151,778,266
應付票據	—	—	88,074,614	88,074,614
應付一間聯營公司欠款	—	—	46,815,748	46,815,748
衍生財務工具	912,925	2,226,969	—	3,139,894
融資租約債務	—	—	6,697,956	6,697,956
銀行貸款	—	—	1,586,997,872	1,586,997,872
	<b>912,925</b>	<b>2,226,969</b>	<b>1,880,364,456</b>	<b>1,883,504,350</b>

6. 財務工具 (續)

a. 財務工具分類 (續)

二零一二年三月三十一日

財務資產

	持有作 買賣用途	持有至 到期投資	貸款及 應收款項	可供銷售 財務資產	總計
可供銷售投資	—	—	—	20,490,000	20,490,000
持有至到期投資	—	11,721,920	—	—	11,721,920
持有作買賣之投資	4,097,534	—	—	—	4,097,534
應收票據	—	—	1,721,248	—	1,721,248
應收賬款、按金及其他應收款項	—	—	88,771,958	—	88,771,958
聯營公司欠款	—	—	173,904,033	—	173,904,033
合營公司欠款	—	—	125,499,603	—	125,499,603
銀行結存及現金	—	—	282,850,250	—	282,850,250
	4,097,534	11,721,920	672,747,092	20,490,000	709,056,546

財務負債

	持有作 買賣用途	按攤銷 成本入賬 之財務負債	總計
應付賬款及應計費用	—	160,780,844	160,780,844
應付票據	—	128,448,006	128,448,006
應付一間聯營公司欠款	—	7,020	7,020
衍生財務工具	10,647,245	—	10,647,245
融資租約債務	—	4,557,638	4,557,638
銀行貸款	—	961,453,586	961,453,586
	10,647,245	1,255,247,094	1,265,894,339

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 6. 財務工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策

本集團之管理層藉著內部分析監管及管理有關本集團業務之財務風險，並按風險之程度及大小加以分析。該等風險包括市場風險(其中包括外幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團使用衍生財務工具減低該等風險，以盡量減低該等風險之影響。本集團使用衍生財務工具受到由董事會所批准有關衍生財務工具及非衍生財務工具之使用及額外流動資金投資之政策所規管。

#### 市場風險

本集團因其業務而主要面對外幣匯率變動、利率變動及股價變動之財務風險。本集團已訂立多種衍生財務工具合約，以管理其外幣及利率風險，包括：

- 外幣遠期合約以盡量減低有關外幣交易之匯率風險；及
- 利率掉期以減少現金流量利率風險。

#### (i) 外幣風險

本集團若干附屬公司以外幣進行買賣，令本集團須面對外幣風險。本集團約17%(二零一二年三月三十一日：18%)之銷售以集團實體進行銷售之功能貨幣以外之貨幣列值，而將近5%(二零一二年三月三十一日：6%)之成本則以集團實體各自之功能貨幣列值。

於報告日，本集團以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	負債		資產	
	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
加拿大元(「加元」)	<b>104,519,540</b>	73,944,244	<b>31,394,285</b>	12,937,197
日圓	<b>137,989,201</b>	235,401,725	<b>52,450,456</b>	24,238,969
美元	<b>190,980,498</b>	120,708,298	<b>90,263,509</b>	112,204,866
人民幣	<b>19,607,435</b>	27,619,544	<b>90,010,682</b>	60,857,608
其他	<b>1,675,394</b>	905,352	<b>7,039,997</b>	6,975,768

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 外幣風險 (續)

敏感度分析

本集團主要面對日圓及加元波動之影響。

下表詳細載列本集團就港元兌相關外幣升值及貶值5% (二零一二年三月三十一日：5%)之敏感度。5% (二零一二年三月三十一日：5%)是內部向高級管理層匯報有關外幣風險時採用之敏感度比率，代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。敏感度分析包括未償還以外幣列值之貨幣項目，並於報告期末時就外幣匯率5% (二零一二年三月三十一日：5%)之變動調整其兌換匯率。敏感度分析包括外部貸款及本集團內部授予其海外業務之貸款，而貸款以貸款人或借款人之功能貨幣以外之貨幣列值。下列正數代表港元兌相關貨幣升值5% (二零一二年三月三十一日：5%)時，溢利相應增加；倘港元兌相關貨幣貶值5% (二零一二年三月三十一日：5%)，則溢利會受到同等但相反之影響，而以下結餘則將為負數。

	日圓影響 (i)		加元影響 (ii)	
	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
溢利或虧損	6,899,000	11,770,000	9,187,000	6,886,000

(i) 此乃主要因未償還應付票據及以日圓列值之進口貸款所致。

(ii) 此乃主要因本集團內部授予其海外業務之未償還貸款以加元列值所致。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 6. 財務工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險

本集團之公平價值利率風險主要關於定息短期銀行存款及定息債務證券，而本集團之現金流量利率風險則主要關於浮息銀行借貸(有關該等銀行借貸之詳情見附註第33項)。

對於該等浮息銀行貸款，本集團訂立利率掉期以盡量減低其因該等銀行貸款利率變動而承受之風險。

由於本集團持有以港元、美元及日圓列值之銀行貸款，故所面對之現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息之波幅。

##### 敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期末浮息銀行貸款所面對之利率風險而釐定。就浮息銀行貸款而言，分析乃假設於報告期末仍未償還之負債於整個年度維持仍未償還。當內部向主要管理人員匯報利率風險時，會採用香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息上升或下跌50個基點(二零一二年三月三十一日：50個基點)之敏感度比率，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升/下跌50個基點(二零一二年三月三十一日：50個基點)，而所有其他變數維持不變，本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度之溢利將下跌/上升約3,616,000港元(二零一二年三月三十一日：2,904,000港元)。

##### (iii) 其他價格風險

本集團可供銷售投資及持有作買賣之投資須面對價格風險。管理層將會監察價格風險，並於有需要時採取適當行動。

##### 敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告日所面對之價格風險釐定。

倘價格上升/下跌5%(二零一二年三月三十一日：5%)，由於持有作買賣之投資之公平價值變動，故截至二零一三年三月三十一日止年度之純利將上升/減少202,917港元(二零一二年三月三十一日：204,877港元)。

倘價格上升/下跌5%(二零一二年三月三十一日：5%)，由於可供銷售投資之公平價值變動，故重估儲備將上升/下跌1,061,500港元(二零一二年三月三十一日：1,024,500港元)。

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

於二零一三年三月三十一日，本集團就訂約方未能履行其責任而招致財務虧損之最高信貸風險，為已於綜合財務狀況表確認之相關財務資產之賬面值。

為降低信貸風險，本集團管理層已指派專責團隊負責釐定信貸限額、批核信貸，以及執行其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於報告期末審閱每項個別交易債項之可收回金額，以確保就不能收回金額釐定足夠減值虧損。因此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

由於訂約方為銀行(由國際信貸評級機構評定為高信貸評級之企業)，故流動資金之信貸風險有限。

除存放於若干高信貸評級之銀行之流動資金之信貸風險集中外，本集團並無任何其他重大集中之信貸風險。應收賬款涉及很多不同行業及廣泛地區之客戶。

下表使用穆迪信貸評級標誌顯示於報告日期完結時兩大訂約方之結餘(包括流動資金)。

訂約方	地點	評級	賬面值	賬面值
			於二零一三年三月三十一日	於二零一二年三月三十一日
恒生銀行有限公司	香港	Aa2	<b>287,670,471</b>	113,873,320
中國工商銀行(亞洲)有限公司	香港	A1	<b>107,393,581</b>	47,633,424

流動資金風險

本集團透過維持足夠儲備、銀行融資及預留貸款，以管理流動資金風險，此外亦藉著持續監察預測及實際現金流量及將財務資產及負債之到期情況配對，以管理有關風險。

於二零一三年三月三十一日，本集團獲提供但仍未動用之透支及短期、中期及長期銀行貸款額度分別約91,540,000港元(二零一二年三月三十一日：60,000,000港元)及1,381,249,000港元(二零一二年三月三十一日：486,000,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 6. 財務工具 (續)

#### b. 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險 (續)

下表詳細載列本集團非衍生財務負債之剩餘合約期限。下表乃按可要求本集團付款之最早日期之財務負債未貼現現金流量編製。具體而言，有即時還款條款之銀行貸款，不論銀行選擇行使其權利的機率，均納入最早時間段內。其他財務負債之到期日根據協定還款期釐定。

下表包括利息及本金現金流量。如利率流向為浮息，未貼現金額則來自報告期末之利率。

此外，下表詳細載列本集團衍生財務工具之流通量分析。下表乃根據按淨額基準結算之衍生工具之未貼現訂約現金淨額(流入)及流出編製。如應付金額未確定，已披露金額會參考報告期末現有之孳息曲線所顯示之預期利率釐定。由於管理層認為合約期限對了解衍生工具現金流量之時間性而言為必須，因此本集團之衍生財務工具之流通量分析乃根據合約期限編製。

##### 流動資金圖表

	即時還款 或少於一年	一年以上 至兩年	兩年以上 至五年	五年以上	未貼現 現金總流量	於 二零一三年 三月 三十一日 之賬面總值
二零一三年						
非衍生財務負債						
應付賬款及應計費用	151,778,266	—	—	—	151,778,266	151,778,266
應付票據	88,074,614	—	—	—	88,074,614	88,074,614
應付一間聯營公司欠款	46,815,748	—	—	—	46,815,748	46,815,748
融資租約債務	3,503,574	2,437,343	1,035,374	—	6,976,291	6,697,956
銀行貸款	539,142,120	45,711,803	794,880,022	385,250,807	1,764,984,752	1,586,997,872
衍生財務負債						
—淨額結算						
外幣遠期合約	—	112,382	—	—	112,382	81,333
利率掉期	3,058,561	—	—	—	3,058,561	3,058,561

6. 財務工具 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金圖表 (續)

	即時還款 或少於一年	一年以上 至兩年	兩年以上 至五年	五年以上	未貼現 現金總流量	於 二零一二年 三月 三十一日 之賬面總值
二零一二年						
非衍生財務負債						
應付賬款及應計費用	160,780,844	—	—	—	160,780,844	160,780,844
應付票據	128,448,006	—	—	—	128,448,006	128,448,006
應付一間聯營公司欠款	7,020	—	—	—	7,020	7,020
融資租約債務	2,153,232	1,789,902	845,648	—	4,788,782	4,557,638
銀行貸款	611,590,502	94,078,457	73,524,651	296,927,945	1,076,121,555	961,453,586
衍生財務負債						
—淨額結算						
外幣遠期合約	7,545	—	—	—	7,545	7,545
利率掉期	9,982,148	732,988	—	—	10,715,136	10,639,700

c. 公平價值

財務資產及財務負債之公平價值釐定如下：

- 附有標準條款及條件並於交投活躍及高流通性之市場買賣之財務資產及財務負債之公平價值，分別參考市場買入報價及賣出報價釐定；
- 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平價值，則根據公認定價模型釐定以折現現金流量分析為基準計算；及
- 衍生工具之公平價值是按所報價格計算。如未能提供該等價格，則會使用(就非期權衍生工具而言)工具有效期適用之浮息曲線及(就期權衍生工具而言)期權定價模式之貼現現金流量分析。外幣遠期合約是按所報遠期匯率及符合合約到期日之所報利率得出之浮息曲線計量。利率掉期是按估計未來現金流量現值計量，並根據所報利率得出之適用浮息曲線貼現。

董事認為，按攤銷成本入賬之財務資產及財務負債於綜合財務報表內記錄之賬面值與其公平價值相若。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 6. 財務工具(續)

#### c. 公平價值(續)

已於綜合財務狀況表內確認之公平價值計量

下表提供了初步確認後按公平價值計量並根據公平價值可觀察之程度分為一至三級之財務工具之分析：

- 第一級公平價值計量按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)釐定。
- 第二級公平價值計量按資產或負債可直接(即以價格)或間接(即從價格)觀察得到惟並非計入第一級內之報價之輸入數據釐定。
- 第三級公平價值計量按納入並非根據可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技巧釐定。

	二零一三年三月三十一日			總計
	第一級	第二級	第三級	
可供銷售財務資產				
會所債券	21,230,000	—	—	21,230,000
按公平價值於損益賬入賬之財務資產				
已上市債務證券	4,058,346	—	—	4,058,346
總計	25,288,346	—	—	25,288,346
按公平價值於損益賬入賬之財務負債				
外幣遠期合約	—	—	81,333	81,333
利率掉期	—	—	3,058,561	3,058,561
總計	—	—	3,139,894	3,139,894

6. 財務工具 (續)

c. 公平價值 (續)

已於綜合財務狀況表內確認之公平價值計量 (續)

	二零一二年三月三十一日			總計
	第一級	第二級	第三級	
可供銷售財務資產				
會所債券	20,490,000	—	—	20,490,000
按公平價值於損益賬入賬之財務資產				
已上市債務證券	4,097,534	—	—	4,097,534
總計	24,587,534	—	—	24,587,534
按公平價值於損益賬入賬之財務負債				
外幣遠期合約	—	—	7,545	7,545
利率掉期	—	—	10,639,700	10,639,700
總計	—	—	10,647,245	10,647,245

本年度及以前年度並無於第一級與第二級之間進行任何轉撥。

財務負債第三級公平價值計量之調節

	外幣遠期合約	利率掉期	總計
於二零一一年四月一日	115,354	16,356,275	16,471,629
於損益賬內確認之收益或虧損總額	7,545	9,452,156	9,459,701
支付	(115,354)	(15,168,731)	(15,284,085)
於二零一二年三月三十一日	7,545	10,639,700	10,647,245
收購附屬公司	—	3,549,197	3,549,197
於以下各項確認之收益或虧損總額			
— 損益賬	73,788	786,828	860,616
— 其他全面收入	—	(2,636,272)	(2,636,272)
支付	—	(9,280,892)	(9,280,892)
於二零一三年三月三十一日	<b>81,333</b>	<b>3,058,561</b>	<b>3,139,894</b>

本年度計入損益賬內之收益或虧損總額當中，860,616 港元(二零一二年三月三十一日止年度：9,459,701 港元)與報告期末持有之外幣遠期合約及利率掉期有關。

其他全面收入當中，2,636,272 港元之收益與報告期末所持有之利率掉期有關，並按「對沖儲備」變動呈報(截至二零一二年三月三十一日止年度：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 7. 分部資料

為分配資源及評估分部表現之目的而向本集團董事會(即主要營運決策者)申報之資料集中於交付或提供之貨物或服務種類。

特別是，本集團按香港財務報告準則第8號劃分之可呈報及經營分部如下：

1. 手錶製造及錶肉貿易－製造、裝配及銷售電子錶及手錶配件以及錶肉及手錶配件貿易
2. 物業發展－發展及出售物業
3. 物業投資－持有物業以作投資及出租
4. 酒店營運－管理及營運酒店

#### 分部收益及業績

以下是按可呈報及經營分部對本集團收益及業績作出之分析：

截至二零一三年三月三十一日止年度

	手錶製造及 錶肉貿易	物業發展	物業投資	酒店營運	綜合賬目
<b>收益</b>					
對外銷售	<b>1,147,902,149</b>	<b>53,316</b>	<b>1,151,000</b>	<b>18,747,493</b>	<b>1,167,853,958</b>
<b>業績</b>					
分部業績	<b>40,827,475</b>	<b>(20,661,956)</b>	<b>28,427,355</b>	<b>13,956,639</b>	<b>62,549,513</b>
銀行利息收入					4,799,453
未分配其他收入					6,639,093
未分配其他支出					(26,964,013)
財務支出					(24,212,583)
出售附屬公司之收益					3,608,177
重新計量先前持有合營公司權益之公平價值收益					143,157,821
應佔聯營公司業績					135,810,816
除稅前溢利					305,388,277
所得稅支出					(9,164,653)
本年度溢利					<b>296,223,624</b>



7. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度(重列)

	手錶製造及 錶肉貿易	物業發展	物業投資	酒店營運	綜合賬目
收益					
對外銷售	1,283,524,693	—	4,588,410	6,602,260	1,294,715,363
業績					
分部業績	43,759,245	(22,468,302)	42,045,533	4,875,502	68,211,978
銀行利息收入					1,488,228
未分配其他收入					43,461,845
未分配其他支出					(11,702,002)
財務支出					(20,832,526)
出售附屬公司之虧損					(2,608,294)
出售聯營公司之虧損					(3,580,248)
應佔聯營公司業績					102,813,255
除稅前溢利					177,252,236
所得稅支出					(5,946,232)
本年度溢利					171,306,004

經營分部之會計政策與附註3所述之本集團會計政策一致。分部業績指各分部所賺取溢利／虧損而未有攤分至中央行政成本、應佔聯營公司業績、出售附屬公司／聯營公司收益／虧損、重新計量先前持有一間合營公司權益產生之公平價值收益、其他收入及財務支出。此乃為分配資源及評估表現而向董事會申報之計量方式。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 7. 分部資料(續)

#### 分部資產及負債

以下是按可呈報分部對本集團資產及負債作出之分析：

#### 分部資產

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日 (重列)
手錶製造及錶肉貿易	327,024,562	325,531,501
物業發展	1,178,838,759	90,874,056
物業投資	371,159,064	599,216,082
酒店營運	305,876,440	402,378,144
分部資產總額	2,182,898,825	1,417,999,783
聯營公司權益	173,095,842	485,157,907
聯營公司欠款	71,307,347	173,904,033
合營公司欠款	15,999,823	125,499,603
未分配	1,144,528,867	498,712,874
綜合資產	3,587,830,704	2,701,274,200

#### 分部負債

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日 (重列)
手錶製造及錶肉貿易	181,451,968	246,236,070
物業發展	30,553,560	5,656,922
物業投資	43,577,832	50,692,476
酒店營運	3,895,120	5,269,812
分部負債總額	259,478,480	307,855,280
應付一間聯營公司欠款	46,815,748	7,020
未分配	1,689,298,818	1,004,192,702
綜合負債	1,995,593,046	1,312,055,002

為監察分部表現及在分部之間攤分資源：

- 所有資產均分配至經營分部，惟以下各項除外：聯營公司權益、聯營公司及合營公司欠款、可供銷售投資、持有至到期投資、可收回稅款、銀行結存及現金及其他未分配公司資產；及
- 所有負債均分配至經營分部，惟以下各項除外：銀行貸款、應付稅項、應付一間聯營公司欠款、遞延稅項負債及其他未分配公司負債。

7. 分部資料(續)

其他分部資料

截至二零一三年三月三十一日止年度

	手錶製造及 錶肉貿易	物業發展	物業投資	酒店營運	未分配	綜合賬目
資本增加	53,657,807	179,046	165,360,436	149,012	295,903	219,642,204
物業、機器及設備折舊	(26,182,501)	(835,722)	(2,048,708)	(1,500)	(1,219,306)	(30,287,737)
預付租金攤銷	(327,245)	—	—	—	—	(327,245)
就物業、機器及設備 於其他全面收益 確認減值虧損	—	—	—	—	(47,235,714)	(47,235,714)
撥回呆賬	2,098,859	—	—	—	—	2,098,859
就其他應收款項確認減值虧損	(1,472,000)	—	—	—	—	(1,472,000)
撥回撇減存貨	2,682,180	—	—	—	—	2,682,180
投資物業公平價值 增加/(減少)	(7,464,855)	—	13,450,601	24,855,624	—	30,841,370
出售物業、機器及設備之虧損	(63,089)	—	—	—	(3,248)	(66,337)

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 7. 分部資料(續)

#### 其他分部資料(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

	手錶製造及 錶肉貿易	物業發展	物業投資	酒店營運	未分配	綜合賬目
資本增加	34,182,489	473,995	15,615,361	305,004,445	174,912	355,451,202
物業、機器及設備折舊	(19,671,173)	(501,401)	(5,893,300)	—	(819,760)	(26,885,634)
預付租金攤銷	(322,733)	—	—	—	—	(322,733)
就物業、機器及設備 於其他全面收益 確認減值虧損	—	—	—	—	(35,747,000)	(35,747,000)
撥回呆賬	2,936,920	—	—	—	—	2,936,920
就應收賬款確認減值虧損	(13,067)	—	—	(213,776)	—	(226,843)
撥回撇減存貨	8,980,476	—	—	—	—	8,980,476
投資物業公平價值 增加/(減少)	7,702,737	—	39,574,620	(3,136)	—	47,274,221
出售物業、機器及設備之收益	862,500	—	—	—	41,082,455	41,944,955

#### 主要產品及服務所產生之收益

本集團之主要產品及服務所產生之收益分析如下：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
手錶及錶肉	<b>1,147,902,149</b>	1,283,524,693
物業租賃	<b>1,204,316</b>	4,588,410
酒店營運	<b>18,747,493</b>	6,602,260
	<b>1,167,853,958</b>	1,294,715,363

7. 分部資料(續)

地域資料

本集團之主要業務在香港及中華人民共和國(「中國」)其他地區、北美洲及歐洲進行。

本集團來自外界客戶收益之資料乃根據客戶地理位置呈列。本集團非流動資產之資料乃根據資產地理位置呈列。

	來自外界客戶之收益		非流動資產	
	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日 (重列)
香港及中國	<b>1,002,143,715</b>	1,101,393,018	<b>1,379,547,651</b>	1,519,622,287
北美洲	<b>30,279,529</b>	43,162,150	<b>5,623,555</b>	5,699,558
歐洲	<b>101,817,843</b>	136,007,666	—	—
其他地方	<b>33,612,871</b>	14,152,529	—	—
	<b>1,167,853,958</b>	1,294,715,363	<b>1,385,171,206</b>	1,525,321,845

附註：非流動資產不包括財務工具。

有關主要客戶之資料

於相應年度，佔本集團總銷售逾10%之來自客戶之收益如下：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
客戶 A	<b>404,221,952</b>	360,657,272
客戶 B	<b>176,699,368</b>	172,822,867

上述全部收益均來自錶肉貿易。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 8. 其他收入及收益

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
銀行利息收入	4,799,453	1,488,228
收購附屬公司產生之優惠價格收購收益	5,657,431	—
持有至到期投資之投資收入	100,540	168,266
持有作買賣之投資公平價值變動收益	203,657	198,657
出售物業、機器及設備之收益	—	41,944,955
從聯營公司及合營公司收取管理費用收入	—	4,909,646
從聯營公司收取利息收入	633,546	116,630
撥回呆賬	2,098,859	2,936,920
外匯淨收益	6,905,513	—
沒收客戶按金	2,360,234	—
雜項收入	7,625,009	5,401,725
	<b>30,384,242</b>	<b>57,165,027</b>

### 9. 財務支出

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
利息：		
銀行貸款及透支		
— 須於五年內全數償還	22,501,613	19,424,245
— 毋須於五年內全數償還	10,631,228	6,966,165
融資租約債務	323,974	316,755
借貸成本總額	33,456,815	26,707,165
減：撥作投資物業及發展中物業資本之款額	(9,244,232)	(5,874,639)
	<b>24,212,583</b>	<b>20,832,526</b>

年內資本化借款成本按資本化年率2.6% (截至二零一二年三月三十一日止年度：2.06%) 計算合資格資產的支出。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 10. 除稅前溢利

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
除稅前溢利已扣除下列各項：		
職員成本(包括董事酬金)	148,344,260	153,675,689
物業、機器及設備折舊	30,287,737	26,885,634
預付租金攤銷	327,245	322,733
核數師酬金	1,917,460	1,850,828
確認作支出之存貨成本	844,139,403	957,349,704
就應收賬款及其他應收款項確認減值虧損(計入綜合收益表之行政支出)	1,472,000	226,843
出售物業、機器及設備之虧損	66,337	—
衍生財務工具公平價值變動之虧損	860,616	9,459,701
有關土地及樓宇之營業租約之最低租約付款	8,172,042	8,013,576
匯兌虧損淨額	—	2,827,234
撥回撇減存貨	(2,682,180)	(8,980,476)
並計入：		
投資物業之租金收入總額	18,155,080	11,190,670
減：費用	(764,246)	(685,461)
投資物業之租金收入淨額	<b>17,390,834</b>	<b>10,505,209</b>

有關員工宿舍之營業租約之最低租約付款達5,303,841港元(截至二零一二年三月三十一日止年度：5,259,060港元)，已計入職員成本內。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 11. 董事、行政總裁及僱員酬金

#### (a) 董事及行政總裁酬金

	李源清先生	李本智先生	李源鉅先生	李源初先生	孫秉樞博士 M.B.E.,J.P.	陳則杖先生	李源如女士	陳國偉先生	衛光遠先生	總計
截至二零一三年 三月三十一日止年度										
袍金	50,000	50,000	50,000	50,000	480,000	360,000	50,000	360,000	50,000	1,500,000
其他酬金										
薪金及其他福利	17,943,375	13,724,000	13,952,000	5,212,066	—	—	—	—	3,121,500	53,952,941
退休福利計劃供款	14,500	14,500	14,500	14,500	—	—	—	—	14,500	72,500
	18,007,875	13,788,500	14,016,500	5,276,566	480,000	360,000	50,000	360,000	3,186,000	55,525,441
截至二零一二年 三月三十一日止年度										
袍金	50,000	50,000	50,000	50,000	380,000	285,000	50,000	285,000	50,000	1,250,000
其他酬金										
薪金及其他福利	17,897,500	13,360,000	9,016,000	5,213,160	—	—	—	—	3,102,000	48,588,660
退休福利計劃供款	12,000	12,000	12,000	12,000	—	—	—	—	12,000	60,000
	17,959,500	13,422,000	9,078,000	5,275,160	380,000	285,000	50,000	285,000	3,164,000	49,898,660

李源清先生亦為本公司行政總裁，上文所披露彼之酬金包括彼出任行政總裁之酬金。

除上述酬金之外，本公司亦向董事提供本集團四項(截至二零一二年三月三十一日止年度：四項)物業作為宿舍。該等物業之應課差餉租值為3,246,720港元(截至二零一二年三月三十一日止年度：3,168,960港元)。

#### (b) 僱員酬金

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，本集團五名最高薪僱員全部均為本公司董事及行政總裁，有關彼等酬金之詳情載於上文附註(a)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 12. 所得稅支出

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (重列)
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	6,781,787	4,782,000
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(1,446,597)	2,098,283
	<b>5,335,190</b>	6,880,283
其他司法權區		
本年度	331,760	8,431
過往年度超額撥備	—	(865,529)
	<b>5,666,950</b>	6,023,185
遞延稅項(附註37)		
本年度	3,497,703	(76,953)
	<b>9,164,653</b>	5,946,232

香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率自二零零八年一月一日起為25%。

於其他司法權區產生之稅項乃根據各司法權區之現行稅率計算。

本年度之稅項支出與綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (重列)
除稅前溢利	305,388,277	177,252,236
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	50,389,066	29,246,619
應佔聯營公司業績之稅務影響	(22,408,785)	(16,964,187)
不可扣稅支出之稅務影響	7,693,731	8,054,093
毋須課稅收入之稅務影響	(27,892,648)	(14,619,088)
未確認之可扣減暫時差異之稅務影響	(172,307)	(161,053)
未確認之稅項虧損之稅務影響	6,082,680	4,582,053
在其他司法權區經營業務適用之不同稅率之稅務影響	(785,791)	654,732
動用先前未確認之稅項虧損	(3,688,424)	(3,064,213)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(1,446,597)	1,232,754
免稅之稅務影響(附註)	(520,860)	(1,038,225)
其他	1,914,588	(1,977,253)
本年度之稅項支出	<b>9,164,653</b>	5,946,232

附註：若干附屬公司之應課稅溢利乃按50:50之分攤基準繳納香港利得稅。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 13. 股息

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
年內確認分派股息		
二零一二年末期股息－每股3.5港仙(二零一一年：4.0港仙)	34,224,492	38,578,422
二零一二年特別現金股息－每股2.0港仙(二零一一年：無)	19,556,853	—
二零一三年中期股息－每股0.5港仙(二零一二年：0.5港仙)	4,889,219	4,887,809
	<b>58,670,564</b>	<b>43,466,231</b>

董事建議派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股3.5港仙及特別現金股息每股2.0港仙(截至二零一二年三月三十一日止年度：截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股3.5港仙及特別現金股息每股2.0港仙)，並須經股東於即將舉行之股東週年大會上批准後始可作實。

於二零一二年三月三十一日止年度，就二零一一年末期股息提供以股代息選擇。股東接受此等以股代息選擇，如下：

	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
股息	
現金	26,970,061
以股代息選擇	11,608,361
	<b>38,578,422</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數據計算得出：

盈利	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (重列)
計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔本年度溢利)	<b>296,223,624</b>	171,306,004
股份數目	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>977,413,634</b>	972,022,747
具攤薄性之潛在普通股之影響：		
購股權	<b>5,641,299</b>	2,827,780
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>983,054,933</b>	974,850,527

### 15. 投資物業

本集團

公平價值

於二零一一年四月一日	1,201,272,361
增加	19,170,606
於損益賬確認之公平價值增加	47,274,221
轉撥至物業、機器及設備	(120,000,000)
收購附屬公司時取得	305,000,000
出售附屬公司	(685,308,828)
匯兌調整	1,187,640
於二零一二年三月三十一日	768,596,000
增加	166,274,911
於損益賬確認之公平價值增加	30,841,370
轉撥至物業、機器及設備	(320,000,000)
匯兌調整	(712,281)
於二零一三年三月三十一日	<b>645,000,000</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 15. 投資物業(續)

本集團於營業租約下為收租或資本增值用途而持有之全部物業權益均以公平價值模型計算，並列作投資物業分類及入賬。

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團之投資物業之公平價值乃根據獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、萊坊測計師行有限公司及第一太平維斯估值及專業顧問有限公司於當日進行之估值達致，該等估值師與本集團概無關連。戴德梁行有限公司、萊坊測計師行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為香港測量師學會之會員，於評估相關地區同類物業價值方面均具相關資歷及近期經驗。該估值乃經參考相同地點及狀況下同類物業之近期交易價之市場憑證後達致。

本集團賬面值為617,500,000港元(二零一二年三月三十一日：734,000,000港元)之投資物業已質押以取得授予本集團之銀行融資。

上文所示投資物業之賬面值包括：

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
位於香港之土地：		
長期租約	491,000,000	734,000,000
中期租約	126,500,000	—
位於香港以外之土地：		
中期租約	27,500,000	34,596,000
	<b>645,000,000</b>	<b>768,596,000</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

## 16. 物業、機器及設備

### 本集團

	於香港 之租賃土地	於香港 之樓宇	於香港以外 之永久業權 土地及樓宇	於香港以外 之樓宇	在建工程	租約 物業裝修	機器及設備	汽車及其他	傢俬、 裝置及 辦公室設備	古董及掛畫	工具及工模	總額
<b>成本</b>												
於二零一一年四月一日	137,275,260	22,588,428	5,152,053	37,262,935	1,080,266	30,577,424	86,726,305	32,170,638	97,718,181	15,058,128	85,708,201	551,317,819
匯兌調整	—	—	(10,460)	144,320	40,996	42,606	59,408	29,201	(144,041)	—	—	162,030
增加	—	—	—	15,544,010	—	875,985	499,637	2,986,445	1,981,631	—	9,391,579	31,279,287
轉撥自投資物業	53,740,000	66,260,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	120,000,000
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	96,715	—	—	96,715
出售	(53,740,000)	(66,260,000)	—	—	—	(745,916)	(12,157,048)	(2,567,000)	(11,512,393)	—	(2,179,400)	(149,161,757)
於二零一二年三月三十一日	137,275,260	22,588,428	5,141,593	52,951,265	1,121,262	30,750,099	75,128,302	32,619,284	88,140,093	15,058,128	92,920,380	553,694,094
匯兌調整	—	—	(1,986)	49,600	14,090	9,578	20,417	10,037	(87,578)	—	—	14,158
增加	14,300,000	3,037,736	—	4,650,784	—	1,034,046	230,578	16,838,190	2,565,357	1,679,080	9,031,522	53,367,293
轉撥自投資物業	305,000,000	15,000,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	320,000,000
出售	—	—	—	—	—	—	(3,735,867)	(382,966)	(68,404)	(92,800)	—	(4,280,037)
於二零一三年三月三十一日	<b>456,575,260</b>	<b>40,626,164</b>	<b>5,139,607</b>	<b>57,651,649</b>	<b>1,135,352</b>	<b>31,793,723</b>	<b>71,643,430</b>	<b>49,084,545</b>	<b>90,549,468</b>	<b>16,644,408</b>	<b>101,951,902</b>	<b>922,795,508</b>
<b>折舊及減值</b>												
於二零一一年四月一日	3,741,556	4,883,774	1,832,988	2,568,512	—	30,059,644	82,245,246	23,094,063	69,216,169	5,725,853	71,219,496	294,587,301
匯兌調整	—	—	(3,721)	11,500	—	45,063	43,976	29,201	(75,317)	—	—	50,702
年內撥備	2,477,231	451,768	131,820	184,711	—	262,686	1,815,775	4,274,151	6,353,817	1,204,688	9,728,987	26,885,634
於其他全面收入確認之減值虧損	—	35,747,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	35,747,000
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	95,406	—	—	95,406
出售時撇銷	—	(35,747,000)	—	—	—	(745,916)	(12,157,048)	(1,929,500)	(7,258,965)	—	(2,179,400)	(60,017,829)
於二零一二年三月三十一日	6,218,787	5,335,542	1,961,087	2,764,723	—	29,621,477	71,947,949	25,467,915	68,331,110	6,930,541	78,769,083	297,348,214
匯兌調整	—	—	94,430	5,055	—	9,657	16,500	10,037	(47,123)	—	—	88,556
年內撥備	5,208,411	662,523	13,241	186,204	—	267,402	2,203,064	4,571,884	5,921,095	1,245,744	10,008,169	30,287,737
於其他全面收入確認之減值虧損	45,024,581	2,211,133	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47,235,714
出售時撇銷	—	—	—	—	—	—	(3,735,867)	(382,966)	(65,156)	(29,711)	—	(4,213,700)
於二零一三年三月三十一日	<b>56,451,779</b>	<b>8,209,198</b>	<b>2,068,758</b>	<b>2,955,982</b>	<b>—</b>	<b>29,898,536</b>	<b>70,431,646</b>	<b>29,666,870</b>	<b>74,139,926</b>	<b>8,146,574</b>	<b>88,777,252</b>	<b>370,746,521</b>
<b>賬面值</b>												
於二零一三年三月三十一日	<b>400,123,481</b>	<b>32,416,966</b>	<b>3,070,849</b>	<b>54,695,667</b>	<b>1,135,352</b>	<b>1,895,187</b>	<b>1,211,784</b>	<b>19,417,675</b>	<b>16,409,542</b>	<b>8,497,834</b>	<b>13,174,650</b>	<b>552,048,987</b>
於二零一二年三月三十一日	131,056,473	17,252,886	3,180,506	50,186,542	1,121,262	1,128,622	3,180,353	7,151,369	19,808,983	8,127,587	14,151,297	256,345,880

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 16. 物業、機器及設備(續)

除在建工程外，上述物業、機器及設備項目經計及其估計殘值後以直線基準按以下年率計算折舊：

資產類別	估計可使用年期
永久業權土地	無限期
租賃土地及樓宇	整段租約年期或50年(以較短者為準)
租約物業裝修	14 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> % - 33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %
機器及設備	25%
汽車及其他	25%
傢俬、裝置及辦公室設備	14 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> % - 25%
古董及掛畫	10%
工具及工模	15% - 33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %

年內，由於香港政府推出物業市場措施，故董事檢閱本集團於香港之租賃土地及樓宇，並釐定若干該等資產已經減值。因此，已就於香港之租賃土地及樓宇(為未分配公司資產)分別確認減值虧損45,024,581港元及2,211,133港元。相關資產之可收回金額已按公平價值減根據公平市場交易基準之出售成本釐定。

租賃土地之賬面值包括：

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
於香港之租賃土地：		
長期租賃	<b>284,302,015</b>	12,838,026
中期租賃	<b>115,821,466</b>	118,218,447
	<b>400,123,481</b>	131,056,473

根據融資租約持有之物業、機器及設備之賬面值如下：

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
汽車	<b>6,782,001</b>	5,962,052
傢俬、裝置及辦公室設備	<b>848,544</b>	63,590
	<b>7,630,545</b>	6,025,642

本集團已抵押賬面淨值432,540,447港元(二零一二年三月三十一日：151,489,865港元)之租賃土地及樓宇，作為授予本集團之一般銀行融資之擔保。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 17. 預付租金

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
為呈報目的分析如下：		
非流動資產	<b>14,348,251</b>	14,543,932
流動資產	<b>325,911</b>	322,733
	<b>14,674,162</b>	14,866,665
本集團之預付租金包括：		
根據以下項目持有之中國租賃土地：		
中期租約	<b>14,674,162</b>	14,866,665

### 18. 商譽

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (重列)
成本		
年初	<b>678,126</b>	—
產生自收購一間附屬公司	—	678,126
年末	<b>678,126</b>	678,126
賬面值		
於二零一三年三月三十一日		<b>678,126</b>
於二零一二年三月三十一日		678,126

就減值測試而言，商譽分配至酒店營運分部內個別現金產生單位(「現金產生單位」)。

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，本集團管理層釐定，商譽之現金產生單位並無減值。

上述現金產生單位之可收回金額及主要相關假設之基準概述如下：

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 18. 商譽(續)

上述現金產生單位之可收回金額根據計算使用價值釐定。該計算應用管理層所批准涵蓋五年期之財政預算之現金流量預測，貼現率為15.09%(二零一二年三月三十一日：11.27%)。現金產生單位超過該五年期之現金流量按3%穩定增長率推算。使用價值計算之其他重要假設涉及現金流入/流出之估計，當中包括預算收益，該估計乃基於現金產生單位過去業績及管理層對市場發展之預期而定。管理層認為，該等假設出現之任何合理可能變動，不會導致現金產生單位之賬面值超過該現金產生單位之可收回金額。

### 19. 附屬公司權益

本公司	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
非上市，按成本值	<b>507,943,193</b>	406,110,891

本公司於二零一三年三月三十一日主要附屬公司之詳情載於附註第46項內。

### 20. 聯營公司權益

本集團	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日	二零一一年 四月一日
投資於非上市聯營公司之成本	<b>143,293,388</b>	143,293,388	50,413,700
應佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	<b>29,802,454</b>	341,864,519	296,462,792
	<b>173,095,842</b>	485,157,907	346,876,492

聯營公司欠款/應付聯營公司款項為無抵押、免息及按通知償還。

聯營公司於二零一三年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	商業結構	註冊成立/ 經營地點	本集團持有之 已發行股本 面值之比例	主要業務
Eden Bay Corporation	註冊成立	英屬維爾京群島/ 香港	20%	投資控股
Smart Plus Group Limited	註冊成立	英屬維爾京群島/ 香港	27%	物業發展及投資
Ally Vantage Limited	註冊成立	英屬維爾京群島/ 香港	27%	物業發展及投資
Mercato Group Limited	註冊成立	英屬維爾京群島/ 香港	39.5%	物業發展及投資

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 20. 聯營公司權益(續)

有關本集團聯營公司之財務資料摘要載述如下：

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日 (重列)
總資產	<b>1,740,883,838</b>	5,367,479,431
總負債	<b>(1,228,839,562)</b>	(3,289,066,679)
淨資產	<b>512,044,276</b>	2,078,412,752
	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (重列)
總收益	<b>54,084,083</b>	51,419,804
本年度溢利總額	<b>672,995,930</b>	447,779,934
其他全面收入總額	—	—

### 21. 合營公司權益

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
本集團		
合營公司非上市投資之成本	<b>8</b>	398
應佔收購後虧損及其他全面收入	<b>(8)</b>	(398)
	—	—

合營公司欠款為無抵押、免息及按通知償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 21. 合營公司權益(續)

合營公司於二零一三年三月三十一日之詳情如下：

合營公司名稱	商業結構	註冊成立/ 經營地點	本集團持有之 已發行股本 面值之比例	主要業務
Harvest Sun Holdings Limited	註冊成立	英屬維爾京群島 /香港	50%	物業投資

有關本集團根據權益法計算之合營公司權益之財務資料摘要載述如下：

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
流動資產	<b>1,659,486</b>	537,303,482
非流動資產	<b>46,679,936</b>	53,256,093
流動負債	<b>31,966,456</b>	251,821,238
非流動負債	<b>27,362,880</b>	346,189,891
	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
於損益賬確認之收入	<b>13</b>	164,204
於損益賬確認之開支	<b>7,176,190</b>	2,112,765
其他全面收入	<b>(480,845)</b>	(361,651)

本集團已終止確認其應佔合營公司虧損。本年度及累計未確認應佔該等合營公司虧損之金額如下：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
本年度未確認應佔合營公司虧損	<b>3,588,088</b>	974,281
累計未確認應佔合營公司虧損	<b>5,690,788</b>	3,972,288

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 22. 可供銷售投資

本集團	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
會所債券	<b>21,230,000</b>	20,490,000
非上市股本證券，按成本值	—	1,000,000
減：已確認之減值虧損	—	(1,000,000)
	—	—
<b>總計</b>	<b>21,230,000</b>	20,490,000
<b>本公司</b>	<b>二零一三年 三月三十一日</b>	<b>二零一二年 三月三十一日</b>
會所債券	<b>2,000,000</b>	2,000,000

於報告期末，所有可供銷售投資均按公平價值列賬，惟該等非上市股本投資除外，原因為未能可靠計量其公平價值。該等投資之公平價值經參考第二市場之市價釐定。

由於合理公平價值估計範圍甚大，以致本公司董事認為未能可靠計算其公平價值，因此，私人實體發行之非上市股本證券於報告期末按成本扣除減值計算。

### 23. 持有至到期投資

本集團	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
非上市債務證券	<b>11,768,269</b>	11,721,920
就呈列作出分析：		
流動資產	<b>11,768,269</b>	—
非流動資產	—	11,721,920
	<b>11,768,269</b>	11,721,920

非上市債務證券指以人民幣計值、固定票息每年1.6厘及到期日為二零一三年九月六日之債券。

### 24. 存貨

本集團	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
原料及消耗品	<b>44,268,511</b>	40,537,578
在製品	<b>13,352,622</b>	18,890,574
製成品	<b>75,808,105</b>	113,786,722
	<b>133,429,238</b>	173,214,874

年內，存貨可變現淨值並未因市況變動而有所增加。撥回撇減存貨2,682,180港元(截至二零一二年三月三十一日止年度：8,980,476港元)已經確認，並列賬為本年度銷售成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 25. 持有作買賣之投資

該金額指於奧地利上市之債務證券投資項目，固定利率為5厘，於二零一四年五月十九日到期。持有作買賣之投資之公平價值乃根據相關交易所提供之市場買入報價釐定。

### 26. 可供銷售發展中物業

可供銷售發展中物業包括將於報告期末起十二個月後變現之金額1,183,576,472港元(二零一二年三月三十一日：78,820,146港元)。

### 27. 應收／應付一間附屬公司款項

應收／應付一間附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

### 28. 應收票據、應收賬款、按金及預付款項

附帶全面追索權之應收票據1,562,246港元(二零一二年三月三十一日：1,721,248港元)，有關賬齡為30日內。

本集團	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
應收賬款	<b>61,171,034</b>	66,770,504
減：呆賬撥備	<b>(6,064,596)</b>	(8,163,455)
	<b>55,106,438</b>	58,607,049
按金及預付款項	<b>38,406,299</b>	11,485,113
向供應商預付款項	<b>11,693,360</b>	9,214,949
其他應收款項	<b>30,969,476</b>	95,127,087
應收賬款、按金及預付款項總額	<b>136,175,573</b>	174,434,198

本集團之政策為向其貿易客戶提供平均長達30至60日不等之賒賬期。以下為根據報告期末發票日期呈列之扣除呆賬撥備後之應收賬款之賬齡分析。

本集團	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
30日內	<b>44,660,197</b>	50,656,666
31至90日	<b>4,940,440</b>	5,445,467
91至180日	<b>4,496,135</b>	1,440,735
180日以上	<b>1,009,666</b>	1,064,181
	<b>55,106,438</b>	58,607,049

接納任何新客戶之前，本集團評估潛在客戶之信用質量並界定客戶之信貸限額。給予客戶之限額每年予以檢討。根據各自結算記錄，81% (二零一二年三月三十一日：86%) 未逾期及尚未減值之應收賬款擁有最佳信用質量。

本集團應收賬款結餘包括賬面值總額為10,446,241港元(二零一二年三月三十一日：7,950,383港元)之應收賬款，其於報告期末已逾期，而本集團尚未就此作出減值虧損撥備，由於仍認為可收回結餘。本集團就上述結餘並無持有任何抵押品。

28. 應收票據、應收賬款、按金及預付款項(續)

已逾期但尚未減值之應收賬款之賬齡

本集團	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
31至90日	4,940,440	5,445,467
91至180日	4,496,135	1,440,735
180日以上	1,009,666	1,064,181
	<b>10,446,241</b>	<b>7,950,383</b>

呆賬撥備變動

本集團	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
年初	8,163,455	11,087,308
就應收款項確認減值虧損	—	226,843
不能回收債項撇銷之金額	—	(213,776)
年內收回之金額	(2,098,859)	(2,936,920)
年末	<b>6,064,596</b>	<b>8,163,455</b>

計入呆賬撥備之獨立減值應收賬款結餘為6,064,596港元(二零一二年三月三十一日：8,163,455港元)，為已逾期及普遍不能收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已減值應收賬款之賬齡

本集團	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
180日以上	<b>6,064,596</b>	<b>8,163,455</b>

29. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團所持現金及原訂於三個月或不足三個月到期之短期銀行存款。銀行結存以介乎每年0.001厘至3.25厘(二零一二年三月三十一日：0.001厘至1.8厘)之利率計息。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 30. 應付票據、應付賬款、客戶按金及應計費用

應付票據、應付賬款、客戶按金及應計費用包括應付賬款及應收票據121,061,169港元(二零一二年三月三十一日：169,629,879港元)，有關賬齡分析如下：

本集團	二零一三年	二零一二年
	三月三十一日	三月三十一日
30日內	<b>67,927,801</b>	105,990,587
31至90日	<b>38,178,838</b>	50,393,997
91至180日	<b>5,656,316</b>	7,054,868
180日以上	<b>9,298,214</b>	6,190,427
	<b>121,061,169</b>	169,629,879

採購之平均信貸期為3個月。本集團已採納財務風險管理政策，確保於信貸時限內清還所有應付款項。

### 31. 衍生財務工具

	流動		非流動	
	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
以對沖會計法入賬之衍生工具				
現金流量對沖－利率掉期	<b>912,925</b>	—	—	—
並非以對沖會計法入賬之衍生工具				
外幣遠期合約	—	7,545	<b>81,333</b>	—
利率掉期	<b>2,145,636</b>	9,982,148	—	657,552
	<b>2,145,636</b>	9,989,693	<b>81,333</b>	657,552
總計	<b>3,058,561</b>	9,989,693	<b>81,333</b>	657,552

上述衍生財務工具之公平價值乃使用貼現現金流量分析根據對手方釐訂之適用利率及外匯匯率浮息曲線計算得出。

31. 衍生財務工具(續)

現金流量對沖：

本集團使用利率掉期，透過互換浮息借貸內部份浮息為定息，盡量減低現金流量利率風險。利率掉期具有與相應銀行貸款相同之條款，本公司董事認為利率掉期乃極為有效之對沖工具。利率掉期之主要條款載列如下：

二零一三年三月三十一日

面值	到期日	掉期
288,000,000 港元	二零一三年六月十八日	由香港銀行同業拆息至 1.64 厘

於二零一三年三月三十一日，2,636,272 港元(二零一二年三月三十一日：無)之公平價值收益已於其他全面收入確認，並於權益累計。

並非以對沖會計法入賬之衍生工具

利率掉期之主要條款如下：

二零一三年及二零一二年三月三十一日

面值	到期日	掉期
50,000,000 港元	二零一三年四月十四日	由三個月香港銀行同業拆息至 3.47 厘
30,000,000 港元	二零一三年四月十六日	由三個月香港銀行同業拆息至 3.10 厘
30,000,000 港元	二零一三年四月二十日	由三個月香港銀行同業拆息至 3.68 厘
50,000,000 港元	二零一三年四月二十九日	由三個月香港銀行同業拆息至 3.62 厘
50,000,000 港元	二零一三年五月六日	由三個月香港銀行同業拆息至 3.92 厘
75,000,000 港元	二零一三年六月五日	由三個月香港銀行同業拆息至 4.00 厘的特定利率*

\* 如果浮息低於特定利率，則釐定於 2.95 厘；或  
如果浮息高於或等於特定利率，則釐定於浮息減 0.30 厘

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 31. 衍生財務工具(續)

並非以對沖會計法入賬之衍生工具(續)

外幣遠期合約之主要條款如下：

二零一三年三月三十一日

面值	到期日	匯率
買入 500,000 美元 / 1,000,000 美元*	二零一四年十月二十九日	1 美元兌 7.73 港元

\* 倘若結算價等於或高於遠期利率，買入 500,000 美元；或  
倘若結算價低於遠期利率，買入 1,000,000 美元。

二零一二年三月三十一日

面值	到期日	匯率
買入 50,000,000 日圓	二零一二年四月十日	1 日圓兌 0.09470 港元

### 32. 融資租約債務

本集團	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
為呈報目的分析如下：		
流動負債	3,319,946	2,002,592
非流動負債	3,378,010	2,555,046
	<b>6,697,956</b>	<b>4,557,638</b>

本集團之政策為按融資租約租用其若干機器及設備以及汽車。租約平均為期三至五年(二零一二年三月三十一日：四至五年)。所有融資租約債務於各自之訂約日期之相關利率分別為每年 1.35 厘至 4 厘(二零一二年三月三十一日：1.7 厘至 3.5 厘)。所有租約以港元計值及已訂立固定還款方式，並無就或然租金付款訂立安排。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 32. 融資租約債務 (續)

	最低租約付款		最低租約付款之現值	
	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
根據融資租約應付之款額				
一年內	<b>3,503,574</b>	2,153,232	<b>3,319,946</b>	2,002,592
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	<b>3,472,717</b>	2,635,550	<b>3,378,010</b>	2,555,046
	<b>6,976,291</b>	4,788,782	<b>6,697,956</b>	4,557,638
減：未來租務費用	<b>(278,335)</b>	(231,144)	—	—
租約債務之現值	<b>6,697,956</b>	4,557,638	<b>6,697,956</b>	4,557,638
減：於十二個月內到期清償 之款額(列入流動負債)			<b>(3,319,946)</b>	(2,002,592)
於十二個月後到期清償之款額			<b>3,378,010</b>	2,555,046

本集團之融資租約債務以出租人之出租資產之抵押作擔保。

### 33. 銀行貸款

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
本集團		
有抵押銀行貸款	<b>1,277,641,702</b>	573,317,974
無抵押銀行貸款	<b>309,356,170</b>	388,135,612
	<b>1,586,997,872</b>	961,453,586
須於特定期間償還之賬面金額：		
按通知或一年內	<b>510,786,792</b>	583,051,022
一年以上但不超過兩年	<b>22,733,592</b>	84,250,928
兩年以上但不超過五年	<b>775,917,980</b>	50,299,464
五年以上	<b>277,559,508</b>	243,852,172
	<b>1,586,997,872</b>	961,453,586
減：一年內到期列為流動負債之款額	<b>(510,786,792)</b>	(583,051,022)
列為非流動負債之款額	<b>1,076,211,080</b>	378,402,564
以有關集團公司之功能貨幣以外之貨幣計值之銀行貸款分析如下：		
	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
美元	<b>140,789,470</b>	75,968,509
日圓	<b>121,273,100</b>	132,764,693

本集團所有借貸均為浮息借貸，按香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加若干基點計息，具有現金流量利率風險。利息每三個月重新調整一次，息率介乎每年2.08厘至3.43厘(二零一二年三月三十一日：1.34厘至3.34厘)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 34. 股本

	普通股數目		面值	
	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
每股面值0.1港元之普通股				
法定股本：				
於年初及年終	<b>1,500,000,000</b>	1,500,000,000	<b>150,000,000</b>	150,000,000
已發行及繳足股本：				
於年初	<b>977,542,511</b>	967,429,928	<b>97,754,251</b>	96,742,993
發行股份	<b>300,000</b>	14,806,583	<b>30,000</b>	1,480,658
因購回股份而註銷	<b>(1,280,000)</b>	(4,694,000)	<b>(128,000)</b>	(469,400)
於年終	<b>976,562,511</b>	977,542,511	<b>97,656,251</b>	97,754,251

年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回若干本身股份。

該等購回股份已於購回時註銷，因此，本公司之已發行股本按該等股份之面值削減，而資本贖回儲備則相應增加。購回時支付之溢價已於保留溢利扣除。

購回月份	每股面值	每股成交價		已付 總代價
	0.1港元之 普通股數目	最高價	最低價	
二零一二年十二月	<u>1,280,000</u>	1.02	1.01	<u>1,304,600</u>

35. 儲備

本公司

	股份溢價	實繳盈餘	資本 贖回儲備	購股權 儲備	保留溢利	總額
於二零一一年四月一日	22,785,730	90,854,039	32,577,840	2,900,000	46,886,066	196,003,675
年內溢利	—	—	—	—	11,347,582	11,347,582
因以股代息計劃而發行股份	10,127,703	—	—	—	—	10,127,703
已付股息	—	—	—	—	(43,466,231)	(43,466,231)
購回本身股份	—	—	469,400	—	(3,875,666)	(3,406,266)
於二零一二年三月三十一日	32,913,433	90,854,039	33,047,240	2,900,000	10,891,751	170,606,463
年內溢利	—	—	—	—	53,604,526	53,604,526
行使購股權	264,740	—	—	(66,740)	—	198,000
已付股息	—	—	—	—	(58,670,564)	(58,670,564)
購回本身股份	—	—	128,000	—	(1,309,272)	(1,181,272)
於二零一三年三月三十一日	<b>33,178,173</b>	<b>90,854,039</b>	<b>33,175,240</b>	<b>2,833,260</b>	<b>4,516,441</b>	<b>164,557,153</b>

根據百慕達一九八一年公司法案(修訂)，本公司之實繳盈餘可供分派予股東，但如果會出現下列其中一種情況，則本公司不可宣佈派或支付股息，或從實繳盈餘作出分派：

- (a) 本公司當時或在支付股息或分派後將不能支付到期負債；或
- (b) 其資產之可變現價值將會因而少於其債項之總額。

於二零一三年三月三十一日，因本公司的可供派付儲備總結餘為95,370,480港元(二零一二年三月三十一日：101,745,790港元)，包括實繳盈餘90,854,039港元(二零一二年三月三十一日：90,854,039港元)及保留溢利4,516,441港元(二零一二年三月三十一日：10,891,751港元)，故本公司備有可派付儲備。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 36. 長期服務金撥備

根據香港僱傭條例，本集團須於若干情況下向終止僱用時已於本集團服務滿五年之若干僱員支付一筆過款項。應付款額視乎僱員之最後薪金及服務年期而定，並減去根據本集團之退休計劃累計之權益(即本集團作出之供款)。本集團並無撥出任何資產支付任何尚餘承擔。

於綜合財務狀況表確認之金額如下：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
於年初	4,338,325	4,074,193
本年度之額外撥備	269,037	264,132
動用撥備	(350,159)	—
於年終	<b>4,257,203</b>	4,338,325

最近一次就長期服務金承擔之現值作出之精算估值由華信惠悅顧問有限公司葉廣霖先生(彼為美國精算師公會資深會員)於二零一三年三月三十一日作出。長期服務金承擔之現值及有關當期服務金成本乃按預計單位成本給付法計算。

於報告日期所用之主要精算假設如下：

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
貼現率	0.4%	0.4%
預期增薪率	3.5%	3.0%

就長期服務金承擔而於損益賬確認之金額如下：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
當期服務金成本	787	9,385
利息成本	26,521	91,328
年內確認之精算虧損淨額	<b>241,729</b>	163,419
作為職員成本計入損益之淨額	<b>269,037</b>	264,132



36. 長期服務金撥備 (續)

本集團之長期服務金承擔於綜合財務狀況表計入之金額如下：

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
長期服務金承擔之現值	6,731,245	7,263,353
未確認之精算虧損	(2,474,042)	(2,925,028)
列入綜合財務狀況表之長期服務金承擔	<b>4,257,203</b>	4,338,325

於本年度之界定福利承擔之現值變動如下：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
於年初	7,263,353	6,724,820
當期服務金成本	787	9,385
利息成本	26,521	91,328
精算(收益)/虧損	(209,257)	437,820
已付福利	(350,159)	—
於年終	<b>6,731,245</b>	7,263,353

本集團預期於下一個財政年度向界定福利計劃作出1,127,286港元(截至二零一二年三月三十一日止年度：1,024,814港元)之供款。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 37. 遞延稅項負債

本集團	加速 稅項折舊	物業重估	投資物業 重估	稅項虧損	總額
於二零一一年四月一日					
按原先呈列	3,361,049	23,933,930	57,213,211	(1,762,990)	82,745,200
會計政策變動之影響	—	—	(52,132,210)	—	(52,132,210)
於二零一一年四月一日(經重列)	3,361,049	23,933,930	5,081,001	(1,762,990)	30,612,990
本年度扣自/(計入)損益賬	1,145,968	—	1,925,684	(3,148,605)	(76,953)
本年度計入其他全面收入	—	(4,544,138)	—	—	(4,544,138)
收購附屬公司	4,499,117	—	—	(3,770,299)	728,818
重新分類	—	1,650,000	(1,650,000)	—	—
出售	—	(5,902,992)	—	—	(5,902,992)
出售附屬公司	—	—	—	796,827	796,827
於二零一二年三月三十一日	9,006,134	15,136,800	5,356,685	(7,885,067)	21,614,552
本年度扣自/(計入)損益賬	7,407,599	—	(1,866,214)	(2,043,682)	3,497,703
本年度計入其他全面收入	—	(7,793,893)	—	—	(7,793,893)
收購附屬公司	—	57,852,399	—	—	57,852,399
於二零一三年三月三十一日	<b>16,413,733</b>	<b>65,195,306</b>	<b>3,490,471</b>	<b>(9,928,749)</b>	<b>75,170,761</b>

於報告期末，本集團未動用之稅項虧損約為449,057,000港元(二零一二年三月三十一日：458,825,000港元)，可用作與未來溢利對銷。已就該等虧損中約9,929,000港元(二零一二年三月三十一日：7,885,000港元)確認遞延稅項資產約59,553,000港元(二零一二年三月三十一日：47,788,000港元)。

由於難以預測未來溢利流量，因此並無就該等虧損餘額約為389,504,000港元(二零一二年三月三十一日：411,037,000港元)確認遞延稅項資產。上述虧損將無限期結轉。

於報告期末，本集團有可扣減之暫時差異約為2,199,000港元(二零一二年三月三十一日：3,307,000港元)。由於不會有足夠之應課稅溢利以動用該等可扣減暫時差異，故並無就該等可扣減之暫時差異確認遞延稅項資產。

於報告期末，與尚未確認遞延稅項負債之中國附屬公司之未分派盈利相關的暫時差額約為10,125,000港元(二零一二年三月三十一日：10,174,000港元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此並無就該等差額確認負債。

38. 財務擔保合約、或然負債及承擔

或然負債：

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
就以下公司之銀行融資給予銀行之擔保：				
— 附屬公司(附註a)	—	—	<b>2,174,493,263</b>	1,482,105,250
— 聯營公司(附註b)	<b>90,000,000</b>	90,000,000	<b>90,000,000</b>	90,000,000
其他擔保(附註c)	<b>621,000</b>	621,000	—	—
	<b>90,621,000</b>	90,621,000	<b>2,264,493,263</b>	1,572,105,250

附註：

- (a) 於二零一三年三月三十一日，本公司就授予附屬公司之銀行融資向銀行發出財務擔保。被要求全數代還擔保時須予支付之總金額為2,174,493,263港元(二零一二年三月三十一日：1,482,105,250港元)，其中913,846,027港元(二零一二年三月三十一日：601,957,780港元)已獲附屬公司動用。於報告期末，為數101,832,302港元(二零一二年三月三十一日：5,214,717港元)已於財務狀況表內確認為負債。
- (b) 於二零一三年三月三十一日，本公司就授予聯營公司之銀行融資向銀行發出財務擔保。被要求全數代還擔保時須予支付之總金額為90,000,000港元(二零一二年三月三十一日：90,000,000港元)，其中90,000,000港元(二零一二年三月三十一日：90,000,000港元)已獲聯營公司動用。於初步確認之財務擔保公平價值並不重大，因此董事認為無須為財務擔保撥備。
- (c) 於初步確認之財務擔保公平價值並不重大，因此董事認為無須為財務擔保撥備。

資本承擔：

本集團	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
已訂約但未撥備：		
— 興建物業	<b>59,393,043</b>	11,032,916
— 收購物業、機器及設備	<b>38,390,400</b>	—
	<b>97,783,443</b>	11,032,916

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 39. 營業租約安排

#### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷營業租約承擔之未來最低租約付款之到期日如下：

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
一年內	<b>15,073,036</b>	15,569,631
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	<b>25,590,071</b>	17,804,201
五年後	<b>6,713,050</b>	19,089,688
	<b>47,376,157</b>	52,463,520

營業租約付款為本集團就若干辦公室物業、員工宿舍及廠房應付之租金。辦公室物業及員工宿舍之租約為期二至六年，租金固定。

#### 本集團作為出租人

於報告期末，本集團就有關租賃物業之不可撤銷營業租約與租戶訂約應收之下列未來最低租約付款之到期日如下：

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
一年內	<b>4,406,442</b>	4,790,026
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	<b>777,205</b>	57,710
	<b>5,183,647</b>	4,847,736

以上租約為期一至三年。

### 40. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團僱員須參加強制性公積金(「強積金」)計劃。根據強積金計劃，本集團及僱員須每月向計劃作出僱員月薪5%或1,250港元(以較低者為準)之供款。根據強積金計劃，並無退出計劃之僱員被沒收僱主供款。

本集團之中國附屬公司之僱員為由中國政府營辦之國有退休福利計劃之成員。附屬公司須按薪金成本之特定百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團之唯一責任為向退休福利計劃作出特定供款。

計入收入之總成本6,835,101港元(截至二零一二年三月三十一日止年度：4,446,531港元)指本會計期間本集團應付該等計劃之供款。

41. 資產抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團向銀行提供以下資產及轉讓出租物業之租金收入，作為獲得銀行融資之抵押：

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日
投資物業	617,500,000	734,000,000
於香港之樓宇	32,416,966	17,252,886
於香港以外之永久業權土地及樓宇	—	3,180,506
未售出物業存貨	7,442,549	127,357,921
可供銷售發展中物業	1,183,576,472	78,820,146
香港租賃土地	400,123,481	131,056,473

42. 重大關聯方交易

(1) 與聯營公司之交易

交易性質	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
本集團收取之物業管理費	1,743,413	—
本集團收取之管理費收入	—	2,636,786
本集團收取之利息收入	633,546	116,630
本集團收取之股息收入	447,872,881	—

(2) 與合營公司之交易

交易性質	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
本集團收取之管理費收入	—	2,272,860

(3) 本集團及本公司與關聯方之結餘載於附註第20、21及27項內。

(4) 本公司及本集團就授予附屬公司及聯營公司之銀行融資向銀行發出之財務擔保載於附註第38項內。

(5) 主要管理人員之補償於附註第11項內披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 43. 以股份為基礎付款之交易

本公司之購股權計劃(「該計劃」)根據於二零零八年八月二十日通過之決議案已獲採納，旨在鼓勵董事及合資格之僱員，並將於二零一八年八月十九日屆滿。根據該計劃，本公司董事會可授出購股權予合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)，以認購本公司股份。

於二零一三年三月三十一日，該計劃已授出及尚未行使之購股權所涉及之股份數目為15,800,000股(二零一二年三月三十一日：16,100,000股)，相當於本公司於該日已發行股份之1.62%(二零一二年三月三十一日：1.65%)。該計劃可授出之購股權所涉及之股份總數在未獲本公司股東事先批准前，於任何時間均不得超過本公司已發行股份之10%。於任何一年已授予及可授予任何個別人士之購股權所涉及之已發行及將予發行股份數目在未獲本公司股東事先批准前，於任何時間均不得超過本公司已發行股份之1%。倘授予獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%或總值超過5,000,000港元，必須事先獲本公司股東批准。

授出購股權時須繳付代價1港元。購股權可於董事會釐訂授出購股權期間(惟不遲於授出日期起計十年)隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟下列之較高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

下表披露董事於年內持有之本公司購股權之變動情況。

授出日期	行使期	每股行使價	於二零一二年	於二零一三年	
			四月一日 尚未行使	年內行使	三月三十一日 尚未行使
二零一零年三月十八日	二零一零年三月十八日至 二零一八年三月十七日	0.542 港元	<b>9,200,000</b>	—	<b>9,200,000</b>
二零一一年三月二十三日	二零一一年三月二十三日至 二零一八年三月二十二日	0.760 港元	<b>6,900,000</b>	<b>(300,000)</b>	<b>6,600,000</b>
			<b>16,100,000</b>	<b>(300,000)</b>	<b>15,800,000</b>
於年終可行使					<b>15,800,000</b>
加權平均行使價			<b>0.635 港元</b>	<b>0.760 港元</b>	<b>0.633 港元</b>

43. 以股份為基礎付款之交易 (續)

授出日期	行使期	每股行使價	於二零一一年 四月一日 尚未行使	年內行使	於二零一二年 三月三十一日 尚未行使
二零一零年三月十八日	二零一零年三月十八日至 二零一八年三月十七日	0.542 港元	9,200,000	—	9,200,000
二零一一年三月二十三日	二零一一年三月二十三日至 二零一八年三月二十二日	0.760 港元	6,900,000	—	6,900,000
			16,100,000	—	16,100,000
於年終可行使					16,100,000
加權平均行使價		0.635 港元		—	0.635 港元

就年內可行使之購股權而言，行使日期之加權平均股價為 0.95 港元(截至二零一二年三月三十一日止年度：無)。

44. 收購附屬公司

- (a) 於二零一二年九月二十七日，本集團收購 Tania Investments Holdings Limited 之已發行股本 50% 及賣方股東貸款之利益，代價為 250,000,000 港元。是項收購採用購買法入賬。因收購而產生之優惠價格收購收益為 5,657,431 港元。Tania Investments Holdings Limited 及其附屬公司從事物業發展業務。收購 Tania Investments Holdings Limited 旨在繼續擴充本集團之物業發展業務。

已轉讓代價

現金	<b>250,000,000</b>
減：轉移股東貸款	<b>(112,499,610)</b>
	<b>137,500,390</b>

收購之相關成本 527,748 港元並無列入已轉讓代價中，並已於綜合收益表「行政支出」項下確認為本年度支出。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 44. 收購附屬公司(續)

#### (a) (續)

於收購日期收購之資產及確認之負債：

發展中物業	900,000,000
按金	60,100
銀行結存	59,024
應計費用及應付利息	(820,907)
應付股東欠款	(224,999,220)
衍生財務負債	(3,549,197)
銀行貸款	(326,581,759)
遞延稅項負債	(57,852,399)
	<u>286,315,642</u>

收購產生之優惠價格收購收益：

已轉讓代價	137,500,390
加：先前持有之Tania Investments Holdings Limited 50% 權益之公平價值	143,157,821
減：已收購資產淨值	(286,315,642)
收購產生之優惠價格收購收益	<u>(5,657,431)</u>

收購Tania Investments Holdings Limited之現金流出淨額：

已付現金代價	250,000,000
減：轉移股東貸款	(112,499,610)
減：收購現金及現金等值項目結餘	(59,024)
	<u>137,441,366</u>

截至二零一三年三月三十一日止年度溢利已包括Tania Investments Holdings Limited及其附屬公司產生的新增業務應佔虧損為28,319港元。截至二零一三年三月三十一日止年度收益包括Tania Investments Holdings Limited及其附屬公司產生之零港元。

倘收購已於二零一二年四月一日完成，截至二零一三年三月三十一日止年度總集團收益應為1,168,000,000港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度溢利應為296,000,000港元。備考資料僅供說明用途，並非表示本集團在假設收購已於二零一二年四月一日完成時實際可取得之收益及經營業績，也並非表示對未來業績之預測。

釐定假設已於本年初收購Tania Investments Holdings Limited時本集團之「備考」收益及溢利時，董事乃根據本集團於業務合併後之融資水平、信貸評級及債務／股權水平釐定借款成本。

44. 收購附屬公司(續)

- (b) 於二零一一年十一月十一日，本集團收購Roebuck Investments Limited及其附屬公司之80%已發行股本，總代價為123,559,286港元。該項收購採用購買法入賬。收購產生之商譽總額為678,126港元。Roebuck Investments Limited及其附屬公司從事物業投資。收購Roebuck Investments Limited旨在引入本集團之酒店業務。

已轉讓代價

現金	123,559,286
----	-------------

收購之相關成本508,205港元並無列入已轉讓代價中，並已於綜合收益表「行政支出」項下確認為本年度支出。

於收購日期收購之資產及確認之負債：

	(重列)
投資物業	305,000,000
物業、機器及設備	1,309
貿易及其他應收賬款	884,630
應收一間關連公司款項	423,948
銀行結存及現金	27,550,563
其他應付賬款	(7,332,632)
股東貸款	(43,407,907)
銀行貸款	(128,620,112)
遞延稅項負債	(728,818)
	<u>153,770,981</u>

貿易及其他應收賬款於收購日期之公平價值為884,630港元，乃指於收購日期之總合約金額，為於收購日期預期收回之應收賬款之合約現金流量之最佳估計。

收購產生之商譽：

	(重列)
已轉讓代價	123,559,286
加：先前持有Roebuck Investments Limited 20% 權益之公平價值	30,889,821
減：已收購資產淨值	<u>(153,770,981)</u>
收購產生之商譽	<u>678,126</u>

預期該收購所產生之商譽均不可扣減稅項。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 44. 收購附屬公司(續)

#### (b) (續)

#### 收購 Roebuck Investments Limited 產生之現金流出淨額：

已付現金代價	123,559,286
減：已收購現金及現金等值項目結存	(27,550,563)
	<u>96,008,723</u>

截至二零一二年三月三十一日止年度溢利已包括 Roebuck Investments Limited 及其附屬公司產生的新增業務應佔之 2,009,978 港元。截至二零一二年三月三十一日止年度收益包括 Roebuck Investments Limited 及其附屬公司產生之 6,602,261 港元。

倘收購已於二零一一年四月一日完成，截至二零一二年三月三十一日止年度總集團收益應為 1,363,000,000 港元，而截至二零一二年三月三十一日止年度溢利(重列)應為 233,000,000 港元。備考資料僅供說明用途，並非表示本集團在假設收購已於二零一一年四月一日完成時實際可取得之收益及經營業績，也並非表示對未來業績之預測。

釐定假設已於上年初收購 Roebuck Investments Limited 時本集團之「備考」收益及溢利時，董事：

- 計量已收購機器及設備折舊時，基準乃根據業務合併採用初步會計處理所產生之公平價值，而非收購前財務報表已確認賬面值；及
- 釐定借款成本時，基準乃為本集團於業務合併後之融資水平、信貸評級及債務／股權水平。

45. 出售附屬公司

- (a) 於二零一二年四月五日，本集團已出售其附屬公司 Camy S.A. 全部股本權益，代價為 4,225,750 港元。Camy S.A. 於出售日期之資產淨值如下：

已收代價：

已收現金	<u>4,225,750</u>
------	------------------

失去控制權之資產及負債之分析：

銀行結存及現金	142,927
應計費用	<u>(25,354)</u>

已出售資產淨值	<u>117,573</u>
---------	----------------

出售一間附屬公司之收益：

已收代價	4,225,750
出售成本	(500,000)
已出售資產淨值	<u>(117,573)</u>

出售收益	<u>3,608,177</u>
------	------------------

因出售而產生之現金流入淨額：

現金代價	4,225,750
減：已出售銀行結存	<u>(142,927)</u>

	<u>4,082,823</u>
--	------------------

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 45. 出售附屬公司(續)

- (b) 於二零一一年六月七日，本集團已出售其附屬公司 Smart Plus Group Limited。Smart Plus Group Limited 及其附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

已收代價：

已收現金 110,960,000

失去控制權之資產及負債之分析：

投資物業	342,672,750
存款	354,734
銀行結存	5,281,512
應付中間控股公司款項	(74,396,796)
應計費用	(12,988,691)
衍生財務工具	(6,233,537)
銀行貸款	(104,668,159)

已出售資產淨值 150,021,813

出售附屬公司之虧損：

已收代價	110,960,000
出售成本	(14,000,000)
出售資產淨值	(150,021,813)
按公平價值重新分類為聯營公司權益	41,040,000

出售虧損 (12,021,813)

因出售而產生之現金流入淨額：

現金代價	110,960,000
減：已出售銀行結存	(5,281,512)

105,678,488

45. 出售附屬公司(續)

- (c) 於二零一一年六月六日，本集團已出售其附屬公司 Ally Vantage Limited。Ally Vantage Limited 及其附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

已收代價：

已收現金	98,112,000
遞延現金代價	42,048,000
已收總代價	<u>140,160,000</u>

失去控制權之資產及負債之分析：

投資物業	342,636,078
遞延稅項資產	796,827
存款	18,680
銀行結存	3,869,149
應付中間控股公司款項	(63,543,810)
應計費用	(2,493,984)
銀行貸款	(112,696,459)
已出售資產淨值	<u>168,586,481</u>

出售附屬公司之收益：

已收及應收代價	140,160,000
出售成本	(14,000,000)
出售資產淨值	(168,586,481)
按公平價值重新分類為聯營公司權益	51,840,000
出售收益	<u>9,413,519</u>

因出售而產生之現金流入淨額：

現金代價	98,112,000
減：已出售銀行結存	(3,869,149)
	<u>94,242,851</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 46. 本公司之主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零一三年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立 ／經營地點／ 國家	已發行股本	本公司 直接／間接 持有之已發行 股本面值 之百分比	主要業務
<i>直接附屬公司</i>				
樂聲電子(集團) 有限公司	香港	4,000股每股面值 0.25港元之普通股	100%	投資控股及 電子產品貿易
樂聲置業有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股及 物業管理
<i>間接附屬公司</i>				
Baccarat Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
Banyan Villas Holdings Limited	英屬維爾京群島／ 香港	2股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
Brady Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
Chirac Limited	香港	10股每股面值 10港元之普通股	100%	投資控股及發展
加勒有限公司	香港	1股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
Clare Holding Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
辰聲有限公司	香港	10股每股面值 10港元之普通股	100%	電子產品貿易
東邦(香港) 有限公司	香港	10股每股面值 1港元之普通股	100%	塑膠產品 製造及銷售
東嶽有限公司	香港	2股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股及於中國 承製電子產品
發財電子有限公司	香港	10股每股面值 10港元之普通股	100%	電子產品製造
獲威投資有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資

46. 本公司之主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立 /經營地點/ 國家	已發行股本	本公司 直接/間接 持有之已發行 股本面值 之百分比	主要業務
<i>間接附屬公司(續)</i>				
Joyful Asia Group Limited	英屬維爾京群島/ 香港	100股每股面值 1美元之普通股	100%	物業投資及發展
Majorell Limited	香港	100股每股面值 10港元之普通股	100%	物業投資及 投資控股
Miyota Trading Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	電子產品貿易
樂聲商務發展有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
National Commercial Developments Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
樂聲錶廠有限公司	香港	100股每股面值 10港元之普通股 及100,000股每股 面值10港元之無 投票權遞延股(附註)	100%	電子產品貿易
樂聲鐘錶電子 有限公司	香港	100股每股面值 10港元之普通股及 200,000股每股面值 10港元之無投票權 遞延股(附註)	100%	製造及銷售液晶體 顯示及石英行針錶
樂聲酒店控股有限公司	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
National Hotel Holdings Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
樂聲酒店 管理有限公司	香港	2股每股面值 1港元之普通股	100%	物業管理
National Properties Holdings Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
National Residential Developments Limited	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
National Residential Developments Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度(以港元呈列)

### 46. 本公司之主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立 /經營地點/ 國家	已發行股本	本公司 直接/間接 持有之已發行 股本面值 之百分比	主要業務
<i>間接附屬公司(續)</i>				
樂聲通訊有限公司	香港	100股每股面值 10港元之普通股及 200,000股每股面值 10港元之無投票權 遞延股(附註)	100%	提供檢查服務
樂聲時計有限公司	香港	100股每股面值 10港元之普通股及 55,000股每股面值 10港元之無投票權 遞延股(附註)	100%	電子錶貿易
Phoenix Investment S.a.r.l.	盧森堡	500股每股面值 25歐元之普通股	100%	投資控股
Roebuck Investments Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
Seafield Capital Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
Smart Rise Investments Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
Spring Orchard Limited	英屬維爾京群島	1,000股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
St. Thomas Commercial Developments Incorporated	加拿大安大略省	100股普通股	100%	投資控股
St. Thomas Developments Incorporated	加拿大安大略省	10,000股普通股	100%	物業發展
Susanne Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
威日實業有限公司	香港	2股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
Tania Limited	香港	1股每股面值 1港元之普通股	100%	物業管理
Tania Development Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	物業投資及發展
Tania Investments Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股

46. 本公司之主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立 /經營地點/ 國家	已發行股本	本公司 直接/間接 持有之已發行 股本面值 之百分比	主要業務
<i>間接附屬公司(續)</i>				
Terence Limited	香港	1股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
Terence Limited	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
The Putman Management Limited	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	物業管理
Unionville Development Limited Partnership	加拿大安大略省	實繳股本 64,841加元	100%	物業發展
Unionville Development (2010) Limited Partnership	加拿大安大略省	合夥虧絀 180,455加元	100%	物業發展
Verde Group Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
1061383 Ontario Limited	加拿大安大略省	100股每股面值 1加元之普通股	100%	物業持有
中霸鐘錶電子發展(深圳) 有限公司*	中華人民共和國	實繳股本 14,000,000港元	100%	電子產品製造
中霸電子科技(南寧) 有限公司*	中華人民共和國	實繳股本 56,000,000港元	100%	電子產品製造
東富塑膠五金製品 (深圳)有限公司*	中華人民共和國	實繳股本 4,450,000港元	100%	金屬及塑膠產品製造
威日實業(深圳)有限公司*	中華人民共和國	實繳股本 5,000,000港元	100%	電子產品貿易

\* 全外資企業。

附註：該等並非由本集團持有之遞延股份，實際上並無權利收取股息、獲發有關公司之任何股東大會通告、參加上述股東大會或於會上投票，或於公司清盤時獲得分派。

董事認為上表載列之本集團附屬公司乃對本集團業績或資產有主要影響之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之資料會使篇幅過於冗長。所有此等附屬公司均為全資擁有及私人有限公司。

概無附屬公司於年結時或於年內任何時間有任何尚未償付之債務證券。

## 本集團所持主要物業一覽表

本集團於二零一三年三月三十一日持有之主要物業詳情如下：

### 投資物業

地點	租期	本集團之權益	類別
香港上環皇后大道中194至196號	長期	100%	商業
香港上環皇后大道中202號The Putman	長期	100%	商業
一幅位於中國廣西壯族自治區南寧市 經濟技術開發區銀凱工業園之土地	中期	100%	工業
香港跑馬地黃泥涌峽道8號蔚豪苑A座24樓A2室及 停車場1樓16號車位	中期	100%	住宅
香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣C36號屋 (包括其2個車位)	中期	100%	住宅

## 財務摘要

業績：

	截至三月三十一日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
		(重列)	(重列)	(附註)	(附註)
收益	<b>1,167,854</b>	1,294,715	1,265,369	1,113,704	2,301,704
銷貨成本	<b>(990,349)</b>	(1,106,093)	(1,114,202)	(982,173)	(2,040,410)
毛利總額	<b>177,505</b>	188,622	151,167	131,531	261,294
其他收入及收益	<b>30,384</b>	57,165	6,901	50,106	5,649
投資物業公平價值增加	<b>30,841</b>	47,274	140,104	57,001	62,973
待售發展中物業已確認之減值虧損	—	—	—	—	(46,629)
銷售支出	<b>(9,247)</b>	(7,702)	(8,277)	(7,248)	(7,793)
行政支出	<b>(182,459)</b>	(183,899)	(173,308)	(124,781)	(146,101)
財務支出	<b>(24,213)</b>	(20,833)	(20,380)	(15,322)	(27,526)
出售附屬公司之收益／(虧損)	<b>3,608</b>	(2,608)	20,747	—	—
出售聯營公司之虧損	—	(3,580)	—	—	—
應佔聯營公司業績	<b>135,811</b>	102,813	198,019	43,184	35,678
重新計量先前持有合營公司權益之 公平價值收益	<b>143,158</b>	—	—	—	—
應佔合營公司業績	—	—	—	(1)	—
除稅前溢利	<b>305,388</b>	177,252	314,973	134,470	137,545
所得稅支出	<b>(9,164)</b>	(5,946)	(7,328)	(12,754)	(28,714)
本年度溢利	<b>296,224</b>	171,306	307,645	121,716	108,831
每股盈利					
— 基本	<b>30.3 港仙</b>	17.6 港仙	31.7 港仙	12.5 港仙	11.1 港仙
— 攤薄	<b>30.1 港仙</b>	17.6 港仙	31.7 港仙	12.5 港仙	11.1 港仙

資產及負債：

	於三月三十一日				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
		(重列)	(重列)	(附註)	(附註)
資產總額	<b>3,587,831</b>	2,701,274	2,719,335	2,160,667	2,116,748
負債總額	<b>1,995,593</b>	1,312,055	1,437,006	1,324,336	1,393,381
資產淨值	<b>1,592,238</b>	1,389,219	1,282,329	836,331	723,367

附註：二零零九年及二零一零年有關採納香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：收回相關資產」之重列尚未進行。





The superstructure work for the Group's boutique hotel apartment at 194-196 Queen's Road Central has completed and the project is scheduled to be launched in early 2014.

本集團位於皇后大道中194至196號之精品酒店之上蓋建築工程已經竣工，預期項目將於二零一四年初推出招租。

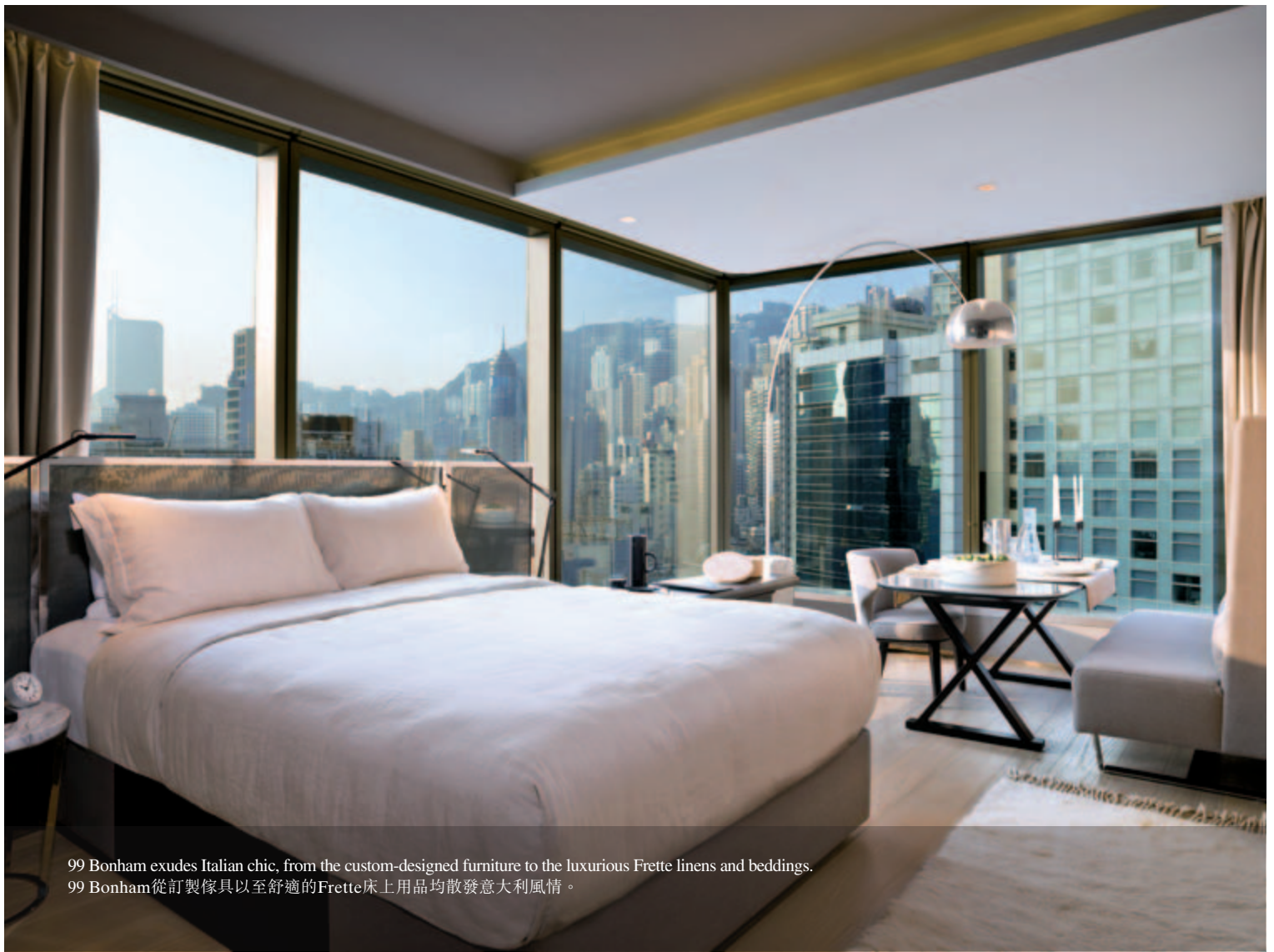




99 Bonham, the Group's third boutique hotel apartment joint venture with a real estate fund managed by J.P.Morgan Asset Management, launched in October 2012. The exterior and interiors were designed by the world-renowned architect firm Antonio Citterio Patricia Viel and Partners.

99 Bonham為本集團與J. P. Morgan Asset Management所管理之房地產基金合營之第三間精品酒店，於二零一二年十月推出招租，室內室外均由舉世知名建築設計公司Antonio Citterio Patricia Viel and Partners設計。





99 Bonham exudes Italian chic, from the custom-designed furniture to the luxurious Frette linens and beddings.  
99 Bonham從訂製傢具以至舒適的Frette床上用品均散發意大利風情。



The spacious suite at 99 Bonham offers a magnificent city view in a modern yet cozy setting.  
99 Bonham房間寬敞，佈置舒適時尚，可盡覽城市美景。



99 Bonham offers guests a tranquil environment while being conveniently located next to the business center of Hong Kong.  
99 Bonham環境寧靜，毗鄰香港的商業中心，地點適中。





The Group's luxurious residential development at 45 Tai Tam Road has completed site formation work and preparation is underway for the foundation works to commence.

本集團位於大潭道45號之豪華住宅發展項目之地盤平整工程已經完成，並已開展地基工程之準備工作。