

**HENRY GROUP
OLDINGS LIMITED**
鎮科集團控股有限公司

年報 2011/12

Gin-za-i-za-tion

[noun] UK 'gĕn-zā .ar'zeɪ.jən

Definition

The rising trend of retail businesses to operate from above the ground-floor level of buildings to maintain an effective presence in the CBD of a city

目錄

2	公司資料
3	主席報告書
5	管理層討論及分析
8	年內主要活動
9	董事會報告
20	董事及高級管理層簡歷
23	企業管治報告
28	獨立核數師報告
30	綜合全面收入表
31	綜合財務狀況表
33	財務狀況表
34	綜合權益變動表
35	綜合現金流量表
37	綜合財務報表附註
102	五年財務概要
104	本集團持有之物業表





公司資料

董事會 執行董事

吳鎮科先生(主席)
吳毅先生(副主席兼行政總裁)
李均怡先生

非執行董事

麥華池先生

獨立非執行董事

李傑之先生
朱德森先生
陳錦文先生

公司秘書

李沛霖先生

授權代表

李均怡先生
李沛霖先生

審核委員會

李傑之先生(委員會主席)
麥華池先生
陳錦文先生

提名委員會

陳錦文先生(委員會主席)
麥華池先生
朱德森先生

薪酬委員會

李傑之先生(委員會主席)
麥華池先生
朱德森先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

核數師

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師

主要營業地點

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場2座1711室

主要往來銀行

香港
香港上海滙豐銀行有限公司
大新銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國大陸

上海銀行

法律顧問

香港法律：
張秀儀 唐匯棟 羅凱栢律師行

中國法律：
金杜律師事務所

百慕達法律：
Conyers Dill & Pearman

財務顧問

華富嘉洛企業融資有限公司

股份過戶登記總處

Butterfield Corporate Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網站

www.henrygroup.hk

投資及傳媒關係

縱橫財經公關顧問有限公司

股份代號

859



主席報告書

各位股東：


本人謹代表董事（「董事」）會（「董事會」）謹此呈報鎮科集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一二年三月三十一日止年度之年度報告。

業務回顧

銀座化 — 香港，銅鑼灣

城市化形容越來越多人由農村遷往城市生活之過程，但「銀座化」（乃我們創造之嶄新詞彙）卻可界定為一個縱向擴展過程，即零售業務為了以具成本效益之方式繼續於中央商業區經營，選擇遷移至商廈樓上之舖位，從而吸引大批高消費人士。此過程最初見於東京銀座，近期更於香港銅鑼灣急速發展。近期之租務交易顯示銅鑼灣實際上已超越銀座，躋身全球三大最昂貴購物區之列。於回顧年度，以租金計算，銅鑼灣僅次於紐約第五大道及巴黎香榭麗舍大道，這全賴現金富盈之中國大陸旅客消費增加，加上希慎廣場將有約240,000平方呎之辦公室樓面於二零一二年八月推出市場。希慎廣場是銅鑼灣自時代廣場於一九九四年開幕以來最大型之發展項目，令位處黃金地段之街舖及樓上零售商舖之需求上揚，以滿足數千名將進駐銅鑼灣之白領於購物及飲食方面之需求。全區現正處於另一次良性商業演變進程，將可坐享長線蓬勃發展。

在此環境下，本集團作為於銅鑼灣打造銀座式縱向商業平台之先驅，其香港核心租務業務於年內之收益增長錄得令人滿意之表現。本集團之年度營業額約39,330,000港元，較上個財政年度約33,461,000港元增加約17.5%。物業組合接近悉數租出。營業額增長之原動力乃來自本集團的其專為租戶計劃，自本集團於本財政年度推出其嶄新租務策略後，透過均衡之租戶組合而產生清晰之商業效益。該計劃將兩個大受歡迎及高邊際利潤之主流分類（即美食及保健美容）以各佔一半方式加強租戶業務組合。先前三個主要分類（當時為美食、保健美容及娛樂）各佔三分之一之比例已進行調整。



渣甸中心引入潮流新租戶凸顯了此項最新租務計劃所產生之卓越成效。渣甸中心約三分之一之租戶被最大型之美容店所取代，有關之美容店均在香港其他黃金地段奠定穩固基礎及大放異彩後進駐銅鑼灣。批租予新租戶所得之新增租金增長幅度達20至30%。新租務方面之卓越成績亦已見於渣甸中心及駱克馭之美食分類，其中包括與我們的長期客戶已簽署破記錄之新租務協議。在與本集團的現有租戶同享優異成績時，管理層與目前之享負盛名租戶（包括國際金融機構及潮流服飾零售商）已協議續簽新租約。

為推廣銀座化理念，本集團已增強推進多項成效顯著之市場推廣計劃（例如「Happy Valentine @ Jardine Center & L'hart」），以加強其位於銅鑼灣物業組合之市場地位。

上海愚園路68號

本集團持有30%權益於在建中合營商用物業（「合營項目」）

回顧年度內，中國正在施行之物業購買限制已令房地產市場降溫，加上其後收緊外國投資，難免延緩合營項目之建設進度，從而影響本集團之投資收益率預期。合營項目建設之竣工日期已推遲至二零一三年第一季。本集團擬暫停投放資源於中國大陸，直至當地房地產市場之緊縮措施扭轉為止。倘時間合適及有適當機會，本集團甚至可能考慮出售其於合營項目內30%之權益，並將其資源重心重新投放於銅鑼灣。

展望

展望將來，本港經濟已無可避免地受到外圍環境越見反覆所影響。然而，由於香港在質量保證、稅務及貨幣差異方面均較鄰近國家擁有獨特競爭優勢，故預期香港之經濟基礎將保持穩固。此外，香港亦受惠於來自中國大陸之高消費旅客人數不斷上升，從而刺激海外名貴時尚品牌持續增加於香港之投資資金流入。香港旅遊發展局估計，於二零一二年，香港旅客人數將約為44,000,000人，顯示銅鑼灣等黃金零售區域之業務發展前景瑰麗璀璨。以每日平均約有120,000名旅客且其中70%將經過銅鑼灣（港島區一站式購物及娛樂區）計算，今夏每日將有約84,000人將於崇光、時代廣場及希慎廣場瀏覽。以非常保守之消費金額每人每日1,200港元計算，這84,000名旅客所產生之銷售營業額將超過約100,000,000港元。

過往兩年，海外品牌在其進行全球擴張後已雄踞一級之街道或核心購物地段。本地及小型零售商則將其業務遷移至租金較為相宜之次級購物街道。憑藉在黃金購物地段之次級街道舖位或樓上零售舖位之需求高企及供應緊張之優勢，鎮科集團之物業組合（全部位於繁華之銅鑼灣）自然將享有大量機會繼續發展其銀座化獨特業務（指零售業日漸趨向於大廈樓上舖經營業務，以具成本效益之方式繼續於城市之中央商業區經營）。有見及此，鎮科集團之零售組合表現預期持續穩定。展望未來，管理層將考慮為該組合注入長期競爭力。

往後，我們將致力於進一步推廣我們於銅鑼灣樞紐之獨特品牌特色，並加強我們之組合作為一項可持續資產之知名度及吸引力，以及作為生活品味、購物及娛樂品牌及專營店之理想選址。

致謝

本人謹代表董事會衷心感謝董事會成員及全體員工所作出的承擔。本人亦感謝本公司之股東、忠實租戶、主要往來銀行及合營企業夥伴於過去一年的鼎力支持。

主席

吳鎮科

香港，二零一二年六月二十八日



管理層討論及分析

財務回顧

本集團錄得綜合營業額約39,330,000港元，較去年同期上升約17.5%，營業額上升主要由於香港投資物業租金上升貢獻所致。

財務成本中內包括將約72,095,000港元(二零一一年：60,011,000港元)之利息開支及相關借貸成本資本化為在建中合營項目之部份建築成本後，財務成本列入綜合全面收入表約38,103,000港元(二零一一年：37,622,000港元)，財務成本之輕微增加主要由於用於營運資金的本集團銀行借貸增加所致。

本公司擁有人應佔年度溢利約317,233,000港元，較上年同期大幅上升約114.8%。本公司擁有人應佔溢利大幅上升，主要由於在香港投資物業之公平值錄得大量淨收益並已抵銷本集團應佔30%分攤於合營項目之公平值虧損合共約326,954,000港元(扣除遞延稅項)後所致。倘不包括上述投資物業公平值淨收益，本公司擁有人之應佔年度虧損將約9,721,000港元(二零一一年：17,147,000港元)。

董事會不建議派發本年度之股息(二零一一年：零)。

流動資金及財務資源

於年內，本集團以內部財務資源、股東貸款、應付非控股股東款項及銀行融資撥付營運資金。董事會認為，經考慮此等備用資源，本集團擁有充裕財務資源應付其承擔、資本開支及營運資金需求。

於二零一二年三月三十一日，本集團之銀行借款約1,563,968,000港元(二零一一年：1,256,158,000港元)。現金及銀行結餘(不包括已抵押銀行存款)約143,337,000港元(二零一一年：143,069,000港元)。銀行借款上升主要是由於支付合營項目建設所致。

儘管本集團之銀行借款按現行市場之浮動利率計息，本集團已與一家銀行訂立名義總額240,000,000港元(二零一一年：240,000,000港元)之固定利率掉期安排，以減低市場利率呈現上升趨勢之風險。

本集團於二零一二年三月三十一日之銀行借貸概述如下：

銀行借款之貨幣	總額 百萬港元	一年內到期 百萬港元	超過一年	超過兩年	於五年後 到期 百萬港元
			但於兩年內 到期 百萬港元	但於五年內 到期 百萬港元	
人民幣(RMB)	781.1	—	12.9	260.0	508.2
港元(HK\$)	782.8	51.9	41.8	152.6	536.5
	1,563.9	51.9	54.7	412.6	1,044.7

本集團之資產負債比率(以總負債除總資產)由二零一一年之66.9%微降至二零一二年之63.7%。

於二零一二年三月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值約1,259,041,000港元(二零一一年：858,145,000港元)，較去年增加約400,896,000港元或46%。按於二零一二年三月三十一日之已發行普通股總數716,419,399股計算，每股資產淨值約1.8港元(二零一一年：1.4港元)。

集團資產抵押 資產抵押

於二零一二年三月三十一日，本集團已抵押其以下賬面值之資產：

- 就香港數間銀行授予其若干附屬公司的銀行信貸抵押為部分抵押品之約1,601,000,000港元之香港投資物業、約10,000,000港元之銀行存款及約80,000,000港元之分類為持作出售資產；及
- 在建中投資物業於中國之約2,871,329,000港元作為抵押就一間位於中國的銀行授予其附屬公司的銀行信貸之抵押品以滿足當地資本支出需要。

或然負債／財務擔保

於報告期結束時，本公司就授予旗下若干全資附屬公司之抵押信貸融資向香港數間銀行作有限於約853,500,000港元(二零一一年：763,500,000港元)之數項企業擔保。由於所作擔保之公平值不能可靠計量，故本公司並無就所作擔保確認任何負債。



管理層討論及分析

報告期結束後事項

- 於二零一二年四月六日，上海天順經濟發展有限公司（一間本公司之間接非全資附屬公司）已獲得自上海市商務委員會批准，將其註冊股本由74,400,000美元增加至104,150,000美元；及
- 於二零一二年四月十二日，本公司根據於二零零三年九月三日已採納之購股權計劃授出21,000,000份購股權（「購股權」）。於21,000,000份購股權中，兩名執行董事吳鎮科先生及吳毅先生獲授14,000,000份購股權。每份購股權之持有人有權認購本公司股本中每股面值0.1港元之普通股。

資本承擔

於報告期結束時並無於綜合財務報表作出撥備之未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
在建中投資物業之建造成本已訂約	236,415	182,589

除上述者外，本集團於本報告期結束之時並無任何重大承擔。

重要投資、重大收購及出售

除於綜合財務報表附註15所載列之投資物業外，本集團於回顧年度並無擁有任何重要投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，本集團於香港及內地聘有約24名僱員。各僱員之薪酬乃根據其資歷、表現及經驗而釐定。本集團亦提供醫療保險及強制性公積金計劃供款等其他福利。本公司於二零零三年九月三日採納購股權計劃，讓董事向僱員、合資格人士及董事授出購股權作為獎勵。

年內主要活動

靜安合營項目



本集團與
租戶建立
更為密切之
關係以推廣
其業務



情人節 美麗玩樂

農曆新年期間，攜手與租客共度佳節，正在於管理層推動的一項位於靜安寺交通樞紐的特別活動，讓租客能以最佳的方式，以高品質的優質服務為前提，與租客一同歡慶佳節的到來。最後在慶祝活動中，全體租客將共同參與一項特別活動，讓租客能與租客共同慶祝佳節。

新春期間 新春優惠：
位於 22 樓的 166 豪華套房推出新春優惠，凡租客在 2 月 14 日前入住，即可享受 15% 的折扣。此外，凡租客在 2 月 14 日前入住，即可享受 15% 的折扣。

新春期間 新春優惠：
位於 22 樓的 166 豪華套房推出新春優惠，凡租客在 2 月 14 日前入住，即可享受 15% 的折扣。此外，凡租客在 2 月 14 日前入住，即可享受 15% 的折扣。

新春期間 新春優惠：
位於 22 樓的 166 豪華套房推出新春優惠，凡租客在 2 月 14 日前入住，即可享受 15% 的折扣。此外，凡租客在 2 月 14 日前入住，即可享受 15% 的折扣。



董事會報告

本公司董事會（「董事會」）謹此欣然提呈其截至二零一二年三月三十一日止年度之年報及本集團經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於本年報第99至101頁之綜合財務報表附註39。

業績及分派

本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之業績以及本集團及本公司於該日之財政狀況載於本年報第30至101頁之綜合財務報表內。

本年度並無宣派中期股息，董事會亦不建議派付本年度之末期股息。

儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動分別載於本年報第34頁及第84至85頁。

投資物業

本集團於二零一二年三月三十一日位於香港之投資物業以及位於中國之在建中投資物業已由獨立專業物業估值師行按公開市場價值基準進行重估。本集團之投資物業於年內的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

物業、廠房及設備

年內，本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

資本化利息

年內，約72,000,000港元（二零一一年：60,000,000港元）之利息已資本化於本集團之在建中投資物業項目。

股本

年內，本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註26。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第102至103頁。

董事會

於年內及截至本年報日期止之董事如下：

執行董事

吳鎮科先生(主席)

吳毅先生(副主席兼行政總裁)

李均怡先生

非執行董事

麥華池先生

獨立非執行董事

李傑之先生

朱德森先生

陳錦文先生

根據本公司公司細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，吳毅先生、麥華池先生、陳錦文先生、李傑之先生及朱德森先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格並願意重選連任。

董事及高級管理人員之簡歷詳情

董事及高級管理人員截至本報告日期之簡歷詳情載於本年報第20至22頁。

董事服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任之任何董事，概無與本公司訂有本公司不得於一年內在支付補償(法定補償除外)之情況下終止之服務合約。

董事於重大合約之權益

上市規則項下之關連交易及適用會計政策項下之關連人士交易之詳情分別載於本年報第12至13頁及第91至93頁。

除上述披露者外，於年終或年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂有任何董事直接或間接從中擁有重大權益之重大合約。



董事會報告

董事於競爭性業務之利益

於年內及截至本報告日期止，按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定，下列董事（獨立非執行董事除外）被視為於足以對本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務（「競爭性業務」）中擁有利益，詳情如下：

姓名／實體	競爭性實體	權益性質	競爭業務
吳鎮科先生（「吳先生」，董事）及其聯繫人士	吳先生及其家族所擁有之若干私人公司	股東／董事	商業物業發展及投資
吳毅先生（董事）及其聯繫人士	吳毅先生及其家族所擁有之若干私人公司	股東／董事	商業物業發展及投資

由於本公司董事會之運作乃獨立於由吳先生及吳毅先生擁有之競爭性實體之董事會，且本公司之獨立非執行董事將協助監督本集團之運營，因而本集團能夠獨立於競爭性業務並在公平的前提下經營其業務。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔總營業額佔本集團總營業額約50%，而本集團最大客戶則佔本集團總營業額約20%。

由於本集團主要業務之性質，本集團並無主要供應商。

概無董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東，在上述主要客戶或供應商中擁有任何權益。

關連交易及持續關連交易

獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之關連交易

年內，本集團進行了下列多項上市規則之關連交易：

- a) 於二零一一年八月十日，本公司董事吳毅先生提供約13,000,000港元之無抵押現金墊款（「墊款」），按固定年利率3.28%計息及不會於未來十二個月償還。根據上市規則第14A.65(4)條，墊款構成關連交易，並獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定；
- b) 於二零一二年二月三日，鎮科集團有限公司（即持有華匯顧問有限公司（「華匯顧問」）之55%股本權益之控股股東）以總代價3.00港元自其少數股東（即由華匯顧問有限公司之董事陳國雄先生實益擁有之華匯物業集團有限公司）收購華匯顧問之45%股權（「收購」）及約1,100,000港元之股東貸款。於收購完成後，華匯顧問成為本公司之間接全資附屬公司。

根據上市規則第14A.31(2)(a)條，收購構成一項關連交易，因此獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定；及

- c) 於二零一二年三月十九日，強金國際有限公司（即一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司董事吳毅先生單獨擁有及控制）（「強金」）訂立一項貸款協議以提供一次性整筆貸款，純粹以供悉數償還及解除強金持有尚未償還本金總額約96,700,000港元之可換股票據。貸款協議之主要條款其中包括：按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加2.7%之年利率計算浮動利息、無抵押及毋須於未來十二個月內償還。根據上市規則第14A.65(4)條，貸款協議構成關連交易，因此獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。



董事會報告

須遵守申報、公告及獨立股東批准之持續關連交易

High Fly Investments Limited (「High Fly」，作為貸款方) 將向其附屬公司栢年興業有限公司 (「栢年」，作為借貸方) 提供截至二零一五年三月三十一日止七個財政年度之年度上限 (「年度上限」) 為600,000,000港元的股東貸款 (「HF貸款」) 作為上海發展項目資金。HF貸款由高泰國際有限公司 (乃栢年之中間控股公司) 以其於栢年所持全部權益為限，向High Fly提供股份抵押作出擔保。於二零零九年五月六日，High Fly與栢年訂立一份補充協議，據此High Fly將向栢年提供額外股東借貸44,150,000港元，令股東貸款由600,000,000港元增加至644,150,000港元。因此，本公司將年度上限由600,000,000港元修訂至650,000,000港元 (「經修訂年度上限」)。根據上市規則，修訂構成本公司須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定的持續關連交易。經修訂年度上限已於二零零九年六月十日舉行的股東特別大會獲本公司獨立股東批准。

董事會已委聘本公司核數師就持續關連交易執行若干協定程序，以協助董事會評估有關持續關連交易是否已遵守上市規則第14A.38條之規定。核數師已向董事會報告此等程序所發現事實。獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認持續關連交易乃符合以下各項後：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中釐定；
- (ii) 按一般商業條款釐定，倘並無足夠可比較交易以判斷有關條款是否屬一般商業條款，則向本集團提供之條款乃不遜於向或自 (如適用) 獨立第三方所提供條款以公平洽商基準釐定；
- (iii) 按有關協議規定釐定；
- (iv) 按公平合理且符合股東整體利益之條款釐定；及
- (v) 按不超過以往有關公佈披露之經修訂年度上限而釐定。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證持有之權益及淡倉

於二零一二年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊的權益及淡倉，或根據本公司所採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

(a) 於本公司每股面值0.1港元之普通股之好倉

董事姓名	身分及權益性質	所持已發行普通股數目	佔本公司已發行股本概約百分比
吳鎮科先生(「吳先生」)	個人	33,274,587	4.64%
	受控公司之權益	304,552,533 (附註1及2)	42.51%
吳毅先生	受控公司之權益	80,042,689 (附註3)	11.17%
吳毅先生	個人	4,601,227	0.64%

附註1：Henry Jewellery Holdings Limited(「HJHL」)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，擁有本公司137,356,200股股份。吳先生有權行使或控制行使HJHL的80%(三分之一以上)投票權，故根據證券及期貨條例吳先生被視為擁有HJHL所持之所有股份之權益。

附註2：Jumbo Step International Limited(「Jumbo Step」)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，擁有本公司167,196,333股股份，由吳先生全資擁有。吳先生有權行使或控制Jumbo Step的100%投票權。

附註3：於二零一一年九月二十八日，Jumbo Step透過本公司分別於二零零七年六月及十一月發行之兩批可換股票據(其各自之本金額為129,105,609.21港元(「第一批可換股票據」)及42,625,000港元(「第二批可換股票據」)，換股價可予調整)，先前呈報172,724,659股股份之全部權益已轉讓給強金國際有限公司(「強金」，乃一間於英屬處女群島註冊成立的公司)。於二零一一年九月三十日，強金行使部份第一批可換股票據(佔129,105,609.21港元之75,000,000港元)附帶之兌換權，按兌換價每股0.937港元兌換為80,042,689股股份(「兌換」)。吳毅先生有權行使或控制行使強金100%之投票權。其後，其各自本金額為54,105,609.21港元及42,625,000港元的第一批可換股票據及第二批可換股票據均已於二零一二年三月十九日悉數償還。

董事會報告

(b) 於本公司相關股份之好倉

於二零一二年三月三十一日，董事根據於二零零三年九月三日採納之購股權計劃授出之本公司購股權所持有之個人權益如下：

董事姓名	授出購股權日期	行使期間	行使價 港元	尚未行使 購股權數目	佔已發行 股本權益 概約百分比
吳先生	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676	2,000,000	0.28%
	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.28%
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.14%
	二零一零年 三月二十四日	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.45	6,300,000	0.88%
	二零一一年 三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零二一年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.88%
	吳毅先生	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676	2,000,000
李均怡先生	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.28%
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.14%
	二零一零年 三月二十四日	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.45	6,300,000	0.88%
	二零一一年 三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零二一年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.88%
	二零一零年 四月十三日	二零一零年四月十三日至 二零二零年四月十二日	0.48	4,770,000	0.66%
	二零一一年 四月十八日	二零一一年四月十八日至 二零二一年四月十七日	0.66	3,280,000	0.46%
麥華池先生	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.28%
				45,250,000	6.32%

(II) 於本公司相聯法團股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於本公司相聯法團之股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持已發行普通股數目	佔相聯法團已發行股本概約百分比
吳先生	HJHL(附註1)	個人實益擁有人	80	80%
吳毅先生	HJHL(附註1)	個人實益擁有人	10	10%
吳先生	Jumbo Step(附註2)	個人實益擁有人	1	100%
吳毅先生	強金(附註3)	個人實益擁有人	1	100%

除上文披露者外，於二零一二年三月三十一日，各董事或本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

主要股東

據董事或本公司主要行政人員所知，於二零一二年三月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

於本公司每股面值0.1港元之普通股之好倉

股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
吳先生	個人實益擁有人(附註4)	50,874,587	7.10%
吳先生	受控公司之權益(附註1及2)	304,552,533	42.51%
HJHL	實益擁有人(附註1)	137,356,200	19.17%
Jumbo Step	實益擁有人(附註2)	167,196,333	23.33%
吳毅先生	受控公司之權益(附註3)	80,042,689	11.17%
強金	實益擁有人(附註3)	80,042,689	11.17%
Premium Assets Development Limited (「Premium Assets」)	受控公司之權益(附註5)	87,656,441	12.24%
Well Garden Limited	實益擁有人(附註5)	58,322,141	8.14%
鍾待昭先生	受控公司之權益(附註5)	87,656,441	12.24%
Euphoria Limited	實益擁有人	51,600,000	7.20%
Inchigo Group Holdings Co., Ltd.	受控公司之權益	51,600,000	7.20%
Inchigo Asset Management International, Pte. Ltd.	受控公司之權益	51,600,000	7.20%

附註4：請參閱第14至16頁有關於本公司股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉章節。

附註5：Premium Assets Development Limited(「Premium Assets」)(於英屬處女群島註冊成立之公司)透過其六間全資附屬公司間接擁有本公司87,656,441股股份，其中包括58,322,141股本公司股份由Well Garden Limited持有，佔本公司已發行股本8.14%，餘下29,334,300股本公司股份則由其五間全資附屬公司分別持有，每間附屬公司所持本公司已發行股本均未超過5%。鍾待昭先生(「鍾先生」)有權透過其受控公司間接行使或控制行使Premium Assets之62.19%(超過三分之一)之投票權，故根據證券及期貨條例被視為擁有Premium Assets所持之所有股份之權益。

除上文披露者外，於二零一二年三月三十一日，概無任何人士知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

購股權

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註30。

下表披露本公司於二零零三年九月三日採納之二零零三年購股權計劃項下尚未行使之購股權詳情及其於年內之變動：

附註	購股權授出日期	行使價 港元	購股權數目					
			年初 尚未行使	於年內 授出	於年內 作廢／註銷	於年內 行使	年終 尚未行使	
承授人姓名								
吳鎮科先生 (董事)	(1)	二零零五年十月二十八日	0.676	2,000,000	—	—	—	2,000,000
	(2)	二零零七年四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000
	(3)	二零零七年八月三十一日	1.156	1,000,000	—	—	—	1,000,000
	(4)	二零一零年三月二十四日	0.45	6,300,000	—	—	—	6,300,000
	(6)	二零一一年三月三十日	0.56	6,300,000	—	—	—	6,300,000
	吳毅先生(董事)	(1)	二零零五年十月二十八日	0.676	2,000,000	—	—	—
(2)		二零零七年四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000
(3)		二零零七年八月三十一日	1.156	1,000,000	—	—	—	1,000,000
(4)		二零一零年三月二十四日	0.45	6,300,000	—	—	—	6,300,000
(6)		二零一一年三月三十日	0.56	6,300,000	—	—	—	6,300,000
李均怡先生 (董事)		(5)	二零一零年四月十三日	0.48	4,770,000	—	—	—
	(7)	二零一一年四月十八日	0.66	—	3,280,000	—	—	3,280,000
麥華池先生 (董事)	(2)	二零零七年四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000
合資格人士	(1)	二零零五年十月二十八日	0.676	640,000	—	—	—	640,000
	(2)	二零零七年四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000
	(3)	二零零七年八月三十一日	1.156	1,000,000	—	—	—	1,000,000
	(4)	二零一零年三月二十四日	0.45	6,300,000	—	—	—	6,300,000
	(6)	二零一一年三月三十日	0.56	6,300,000	—	—	—	6,300,000
	僱員	(2)	二零零七年四月二日	0.686	500,000	—	—	—
(7)		二零一一年四月十八日	0.66	—	3,500,000	—	—	3,500,000
			58,710,000	6,780,000	—	—	65,490,000	



董事會報告

附註：

- (1) 行使期間為二零零五年十月二十八日至二零一五年十月二十七日(包括首尾兩日)。
- (2) 行使期間為二零零七年四月二日至二零一七年四月一日(包括首尾兩日)。
- (3) 行使期間為二零零七年八月三十一日至二零一七年八月三十日(包括首尾兩日)。
- (4) 行使期間為二零一零年三月二十四日至二零二零年三月二十三日(包括首尾兩日)。
- (5) 行使期間為二零一零年四月十三日至二零二零年四月十二日(包括首尾兩日)。
- (6) 行使期間為二零一一年三月三十日至二零二一年三月二十九日(包括首尾兩日)。
- (7) 行使期間為二零一六年四月十八日至二零二一年四月十七日(包括首尾兩日)。

除上文所述者外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

買賣或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司任何已發行股份。

優先購股權

本公司公司細則或百慕達法例概無有關優先購股權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

足夠公眾持股量

本公司於年內一直按上市規則規定維持足夠公眾持股量。

報告期後事項

報告期結束後發生之重大事項詳情，載於綜合財務報表附註35。

核數師

本年度之賬目經由國衛會計師事務所審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。國衛會計師事務所於二零一二年三月重組為國衛會計師事務所有限公司。於即將舉行之股東週年大會上將提呈委任國衛會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案。

代表董事會

副主席兼行政總裁

吳毅

香港，二零一二年六月二十八日



董事及高級管理層簡歷

董事

執行董事

吳鎮科(75歲)

吳鎮科先生自二零零五年四月三十日起獲委任為本公司執行董事，並於二零零五年五月二十一日出任主席。吳鎮科先生生於一九七六年以「鎮科珠寶」品牌在香港創辦一家高檔珠寶店。吳鎮科先生一直於香港及中國澳門特別行政區之房地產市場進行投資，並包括買賣及發展房地產物業。吳鎮科先生負責本集團整體策略規劃。

吳毅(46歲)

吳毅先生自二零零五年四月三十日起獲委任為本公司執行董事，並分別於二零零五年五月二十一日及二零零五年七月十一日出任行政總裁及副主席。吳毅先生於美國洛杉磯加州大學畢業，持有心理學(工商管理)文學士學位，是美國註冊會計師協會會員。吳毅先生基於彼於首飾業之個人成就而於一九九七年獲選為十大傑出青年。吳毅先生負責本集團之營運監督工作，以會計事務及財務監控為主。

李均怡(46歲)

李先生自二零一零年四月一日起獲委任為本公司執行董事。李先生為一名特許測量師，於房地產投資擁有超過二十二年經驗，曾向本地及國際投資者提供不同類型項目之意見。李先生持有香港理工大學(前稱香港理工學院)發出之產業管理專業文憑。李先生亦為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之會員。

李先生為資本策略地產有限公司(一家香港上市公司)之集團地產業務副主管。李先生曾為高力國際之香港區董事，並於加入本集團前曾任職於多家國際測量機構。李先生負責執行本集團之業務計劃。



董事及高級管理層簡歷

非執行董事

麥華池(59歲)

麥先生自二零零五年五月一日起獲委任為本公司非執行董事。麥先生現為香港全職執業會計師。麥先生為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會會員，於會計及金融業累積逾二十五年經驗。

獨立非執行董事

李傑之(57歲)

李先生自二零零七年四月四日起獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生為一名執業會計師，自一九八九年起於香港執業。李先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，現為李傑之合夥會計師行有限公司董事總經理。

陳錦文(49歲)

陳先生自二零一零年二月十九日起獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生為一名執業會計師，自一九九五年起於香港執業。陳先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員，並擁有逾二十五年會計及財務經驗。陳先生目前為先機會計師行有限公司之董事總經理，並為東堡投資有限公司及先機策略顧問有限公司之董事。陳先生於二零零七年十二月至二零零九年五月間亦為新加坡證券交易所上市公司Sinobest Technology Holdings Limited之獨立非執行董事。

朱德森(65歲)

朱先生自二零一零年二月十九日起獲委任為本公司獨立非執行董事。根據建築師註冊條例條文，朱先生為一名香港註冊建築師並從事建築師約三十年。朱先生持有香港大學建築學士學位，亦為香港建築師學會資深會員及持有中華人民共和國一級註冊建築師資格。朱先生現為朱德森建築師事務所的董事總經理。

高級管理層

李沛霖(41歲)

李先生自二零零六年一月一日起為本公司財務總監兼公司秘書。李先生持有香港理工大學專業會計碩士學位，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。加盟本公司前，李先生曾於香港多家主板及創業板上市公司工作，在核數、會計及財務管理方面擁有廣泛專業經驗。李先生自二零一一年四月一日起晉升為首席財務官。

楊其傑(33歲)

楊先生於二零零八年十二月三十日加盟本公司，並於二零一零年九月擢升為高級會計經理。楊先生持有香港理工大學公司管治碩士學位。楊先生為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員學會會員。加盟本公司前，楊先生曾於多家核數公司及一間上市公司工作，在核數及會計方面擁有廣泛經驗。



企業管治報告

企業管治常規

本公司董事會(「董事會」)致力透過優良之董事會、高透明度以及有效可靠之問責制度，以維持及達致最高水平之企業管治常規，從而保障股東利益及提升本集團表現。

聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之「企業管治常規守則」(「企業管治守則」)已作修訂並改名為「企業管治守則及企業管治報告」，自二零一二年四月一日起生效。鑒於本企業管治報告涵蓋截至二零一二年三月三十一日止年度，故所有在此報告提及之企業管治原則及守則條文均指守則內所陳述，而非已作修訂之企業管治守則。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，董事會認為本公司已應用守則所載之原則並已遵守守則條文。本公司之主要企業管治原則及常規概述如下。

董事會

董事會監察本集團之管理、業務、策略方針及財務表現。董事會已將日常職責委派予本公司執行董事及高級管理層，彼等在行政總裁之領導下履行職責。於委派時，董事會就代表本集團作出決定前須經董事會批准之事宜向執行董事作出明確指示。董事會就董事會所保有及委派予執行董事及高級管理層之職權進行審閱，以確保該等委派仍然符合本集團之需要。董事會成員能及時獲得有關本集團之適當業務文件及資料。

董事會之組成

董事會現由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事以及三名獨立非執行董事，本公司有三名獨立非執行董事，佔董事會人數三分之一。最少一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或為會計或相關財務管理之專業知識。各董事之簡歷詳情載於本年報第20和21頁。

根據上市規則第3.13條，本公司已接獲所有獨立非執行董事之年度書面獨立性確認書。董事會認為，所有獨立非執行董事在性質及判斷上均屬獨立，且彼等均符合上市規則所規定之特定獨立性標準。

主席及行政總裁

於本回顧年度內，吳鎮科先生及吳毅先生分別繼續擔任本集團主席及行政總裁，以有效分開管理董事會及管理本集團日常業務之職責。

董事會會議

董事會每年至少舉行四次會議(約每季舉行)，並將於需要時舉行額外會議。董事會於截至二零一二年三月三十一日止財政年度共舉行十三次會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事姓名	定期董事會會議	特別董事會會議
	出席次數／合資格出席 ⁽⁵⁾	出席次數／合資格出席 ⁽⁶⁾
執行董事		
吳鎮科先生(主席)	4/4	1/1
吳毅先生(副主席兼行政總裁) ⁽¹⁾⁽²⁾	4/4	6/6
李均怡先生 ⁽⁴⁾	4/4	8/8
非執行董事		
麥華池先生	4/4	4/4
獨立非執行董事		
李傑之先生	4/4	4/4
朱德森先生 ⁽³⁾	4/4	4/4
陳錦文先生 ⁽³⁾	4/4	4/4

附註：

- (1) 於二零零五年七月十一日獲委任為副主席。
- (2) 除吳毅先生為吳鎮科先生之兒子外，董事會成員間並無任何關係，包括財務、業務、家族或其他重大相關關係。
- (3) 於二零一零年二月十九日獲委任為獨立非執行董事。
- (4) 於二零一零年四月一日獲委任為執行董事。
- (5) 大多數董事均親自或透過其他電子通訊方式出席定期董事會會議。
- (6) 特別董事會會議不時召開，以便商討董事會須即時關注之重大事項。由於特別董事會會議主要涉及本公司日常管理事務，且需作出即時決策，一般僅需執行董事出席。

公司秘書協助主席擬訂會議議程，而每名董事均可要求將項目列入該議程內。全體董事均於所有董事會會議舉行前至少十四天接獲通知。有關資料通常於董事會會議舉行前三天供全體董事傳閱。

在公司秘書協助下，主席確保全體董事均適當知悉當於董事會會議提呈之事項並及時接獲足夠資訊，以協助彼等作出知情決定並履行作為董事之職責。在適當情況下，董事與董事委員會可在提出合理要求後徵求獨立專業意見，費用由本公司支付。本公司已為董事安排適當之保險保障。

董事會及董事委員會會議記錄將記錄適當詳情，而草擬之會議記錄將於董事會及董事委員會批准前供各董事會成員傳閱以提供意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並可由董事公開查閱。



企業管治報告

董事之委任、重選及罷免

守則之守則條文第A.4.2條規定，每名董事(包括獲委任指定任期者)須至少每三年輪值退任一次。根據本公司公司細則，三分一董事須於每屆股東週年大會輪值退任。

企業管治守則第A.4.1條守則條文規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。非執行董事麥華池先生及三名獨立非執行董事李傑之先生、朱德森先生及陳錦文先生於二零一一年八月十二日舉行之股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)上獲重選連任，任期至本公司下一屆股東週年大會結束時為止。因此，自二零一一年股東週年大會結束後，本公司全體非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任均有特定任期，因此，本公司已符合上述第A.4.1條守則條文之規定。

擬於下屆股東週年大會選舉或膺選連任之董事姓名及履歷詳情列於載有應屆股東週年大會通告之致股東通函內。

董事之責任

董事清楚彼等須就截至二零一二年三月三十一日止財政年度編製財務報表之責任。每位董事須充份了解其作為董事之責任，以及本集團之經營方式、業務活動及發展。新獲委任之董事將接受全面而正式之入職簡介得知本集團之業務及其作為董事之責任。

全體董事亦獲鼓勵參加有關本集團業務以及本集團所處法律及監管環境變化及發展之培訓課程，費用由本公司支付。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。經作出特別查詢後，全體董事確認，彼等於回顧年度內已全面遵守標準守則載列之所需準則及有關董事進行證券交易之行為守則。

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，即薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，以監督本集團特定方面之事務。於年內，提名委員會於二零一二年三月十九日成立。所有董事委員會均按書面界定之職權範圍成立，書面職權範圍載於本公司網頁「www.henrygroup.hk」，股東於要求時可進行查閱。所有董事委員會於作出決定或建議時須向董事會報告。

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行其職責，並在適當情況下可提出合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。上述三個董事委員會於截至二零一二年三月三十一日止年度之職責及所做工作之詳情如下。

薪酬委員會

訂有書面職權範圍之薪酬委員會於二零零五年五月二十日成立。薪酬委員會現時包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即麥華池先生、李傑之先生(委員會主席)及朱德森先生。

薪酬委員會將協助董事會發展及管理公平且具透明度的程序，以制訂董事及本公司高級管理層之薪酬政策及釐定其薪酬待遇，並負責管理本公司採納之購股權計劃。

於回顧年度內，薪酬委員會同意批准授予本公司一名執行董事購股權之薪酬以及審閱及批准主席及行政總裁之薪酬待遇。

截至二零一二年三月三十一日止年度之具名董事酬金詳情載於綜合財務報表附註10。

薪酬委員會於回顧年度內共舉行兩次會議，其成員之出席記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／合資格出席
李傑之先生(獨立非執行董事兼薪酬委員會主席)	2/2
麥華池先生(非執行董事)	2/2
朱德森先生(獨立非執行董事)	2/2

審核委員會

本公司於二零零九年五月二十三日成立審核委員會並已採納書面職權範圍，並於二零零九年三月二十五日及二零一二年三月十九日作出修訂。審核委員會現時包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即麥華池先生、李傑之先生(委員會主席)及陳錦文先生。

審核委員會之主要職責(其中包括)為監督與外聘核數師關係、審閱本集團財務資料、監督本集團之財務申報制度、檢討本公司之關連交易(定義見上市規則)與監督內部監控制度。

於回顧年度內，審核委員會已與外部核數師會面，並審閱截至二零一一年三月三十一日止年度之年報、建議續聘外部核數師、批准修訂職權範圍以符合於二零一二年四月一日生效之新上市規則、審閱內部監控報告並審閱截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告。

審核委員會於回顧年度內共舉行三次會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議數目
李傑之先生(獨立非執行董事兼審核委員會主席)	3/3
麥華池先生(非執行董事)	3/3
陳錦文先生(獨立非執行董事)	3/3

提名委員會

本公司於二零一二年三月十九日成立提名委員會並已採納書面職權範圍。提名委員會現時包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即麥華池先生、陳錦文先生(委員會主席)及朱德森先生。

提名委員會之主要職責(其中包括)為(i)至少每年一次審閱董事會之架構、規模及組成方式；(ii)就委任或重新委任本公司董事向董事會作出推薦建議；及(iii)評估本公司獨立非執行董事之獨立身份。



企業管治報告

於回顧年度內，提名委員會召開一次會議，批准書面職權範圍及股東提名董事人選之程序。

外部核數師及核數師酬金

本年度之賬目經由國衛會計師事務所審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。國衛會計師事務所於二零一二年三月重組為國衛會計師事務所有限公司。審核委員會已向董事會建議，於本公司即將舉行之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。

國衛會計師事務所之申報責任載於本年報第28至29頁獨立核數師報告內。

核數師之酬金一般根據核數師之工作範疇及數量而釐定。於回顧年度，就本集團應付核數師提供核數服務及非核數服務之酬金約570,000港元。

內部監控

內部監控制度作為本集團營運組成部份，乃董事會及管理團隊執行以合理保障業務效益及效率之過程，藉此達致既定企業目標、保障本集團財產、確保可靠財務申報及遵守適用法律及規則。

董事會負責就財務申報之內部監控是否足夠以及披露監控及程序是否有效，作出適當建議，並透過審核委員會定期檢討該制度之效能。

投資者關係及與股東溝通

董事會應維持與股東、投資者及本公司其他股東持續對話，並確保有效及時向股東發佈資訊，鼓勵彼等參與本公司股東大會。

本公司於二零一二年三月十九日設立股東溝通政策。本公司溝通渠道包括召開股東週年大會、股東特別大會、刊發年報及中期報告、通告、公告及通函、本公司網站(www.henrygroup.hk)以及與投資者及財務分析員會面。

股東權利

作為其中一項保障股東利益及權利之措施，於股東大會上就每項實質事宜(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，以供股東考慮及投票。此外，包括提呈決議案在內之各項股東權利載於公司細則。

根據上市規則，於上市發行人之股東大會上提呈之所有決議案均須按股數投票表決。投票表決結果將於各股東大會結束後在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.henrygroup.hk)內刊發。



獨立核數師報告



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致：

鎮科集團控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載於第30至101頁鎮科集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一二年三月三十一日之綜合及 貴公司財務狀況表，及截至該日止年度之綜合全面收入表、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解釋附註。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實公平地列報此等綜合財務報表，以及落實董事認為編製綜合財務報表所必須之內部監控，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

本核數師之責任為根據本核數師審核工作之結果，對此等綜合財務報表發表意見，並按照百慕達公司法第九十條僅向全體股東報告。除此之外，本報告不作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否並無任何重大錯誤陳述。

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有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製及真實公平地呈列綜合財務報表相關之內部監控，以設計切合有關情況之適當審核程序，但不會就實體內部監控之效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用會計政策之適當性及所作出會計估計之合理性，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。



獨立核數師報告

本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證乃充足和適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平反映 貴公司及 貴集團於二零一二年三月三十一日之事務狀況，以及 貴集團截至該日期止年度之溢利及現金流量，並依據香港公司條例之披露規定妥為編製。

國衛會計師事務所

英國特許會計師

香港執業會計師

香港，二零一二年六月二十八日

綜合全面收入表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	5	39,330	33,461
其他收入及收益	7	5,421	4,683
投資物業之公平值淨收益	15, 18	339,794	119,985
僱員成本	8	(12,641)	(18,610)
物業、廠房及設備折舊	14	(655)	(613)
其他經營開支		(12,957)	(15,613)
經營溢利	8	358,292	123,293
財務成本	9	(38,103)	(37,622)
除稅前溢利		320,189	85,671
稅項	12	(56,056)	(12,921)
年度溢利		264,133	72,750
其他全面收入／(虧損)			
確認衍生金融工具之對沖儲備		(2,087)	(1,746)
換算海外業務之匯兌差額		19,990	21,883
年度其他全面收入，扣除稅項		17,903	20,137
年度全面收入總額		282,036	92,887
應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		317,233	147,709
非控股權益		(53,100)	(74,959)
		264,133	72,750
應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		321,156	152,541
非控股權益		(39,120)	(59,654)
		282,036	92,887
每股盈利			
基本(港仙)	13	46.79	23.21
攤薄(港仙)	13	46.66	19.87

附隨之附註為此等綜合財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,282	1,617
投資物業	15	4,472,329	3,848,060
應收一名非控股股東款項	32(a)	29,664	25,094
遞延稅項資產	25	4,969	5,397
		4,508,244	3,880,168
流動資產			
貿易及其他應收賬款	17	10,182	8,556
可供出售財務資產	19	74	74
可收回稅項		181	—
已抵押銀行存款		10,000	—
現金及銀行結餘	20	143,337	143,069
		163,774	151,699
分類為持作出售之資產	18	80,000	79,000
		243,774	230,699
流動負債			
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	21	20,744	26,301
銀行借貸 — 即期部份(有抵押)	22	51,896	73,600
可換股票據	23	—	16,759
應付一名關連人士款項	32(b)	—	342
應付稅項		—	464
		72,640	117,466
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	18	276	323
		72,916	117,789
流動資產淨值		170,858	112,910
總資產減流動負債		4,679,102	3,993,078

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動負債			
其他應付賬款及已收租務按金	21	10,077	5,656
銀行借貸 — 非即期部份(有抵押)	22	1,512,072	1,182,558
可換股票據 — 非即期部份	23	—	160,533
衍生金融工具	24	15,284	12,784
關連人士貸款	32(c)	150,709	47,625
應付非控股股東款項	32(d)	555,343	534,597
股東貸款	32(e)	161,885	192,446
遞延稅項負債	25	549,541	494,464
		2,954,911	2,630,663
資產淨值			
		1,724,191	1,362,415
股本及儲備			
股本	26	71,642	63,638
儲備		1,187,399	794,507
本公司擁有人應佔權益總額			
		1,259,041	858,145
非控股權益		465,150	504,270
權益總額			
		1,724,191	1,362,415

此等綜合財務報表已獲董事會於二零一二年六月二十八日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

吳毅
董事

李均怡
董事

隨附之附註為此等綜合財務報表之一部份。

財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	16	681,953	682,760
流動資產			
其他應收賬款	17	209	403
現金及銀行結餘	20	24,223	1,223
		24,432	1,626
流動負債			
其他應付賬款	21	31	30
應付附屬公司款項	16	157,316	122,780
可換股票據	23	—	16,759
		157,347	139,569
流動負債淨額		(132,915)	(137,943)
總資產減流動負債		549,038	544,817
非流動負債			
應付一名關連人士之款項	32(c)	96,829	—
一名股東之貸款	32(e)	13,275	—
可換股票據	23	—	160,533
		110,104	160,533
資產淨值		438,934	384,284
股本及儲備			
股本	26	71,642	63,638
儲備	27	367,292	320,646
權益總額		438,934	384,284

此等綜合財務報表已獲董事會於二零一二年六月二十八日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

吳毅
董事

李均怡
董事

隨附之附註為此等綜合財務報表之一部份。

綜合權益變動表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											非控股 權益	總計
	股本	股份溢價	可換股 票據儲備	對沖儲備	特別儲備	資本儲備	股份付款 儲備	匯兌儲備	股東注資	其他儲備	(累計虧損)/ 保留溢利		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一零年四月一日	63,638	442,935	71,163	(8,928)	9,628	926	8,325	512	250,139	—	(139,971)	563,924	1,262,291
確認衍生金融工具之 對沖儲備	—	—	—	(1,746)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,746)
換算海外附屬公司財務報表而 產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	6,578	—	—	—	15,305	21,883
年度其他全面收入/(虧損)	—	—	—	(1,746)	—	—	—	6,578	—	—	—	15,305	20,137
年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	147,709	(74,959)	72,750
年度全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(1,746)	—	—	—	6,578	—	—	147,709	(59,654)	92,887
確認股份付款(附註30)	—	—	—	—	—	—	7,237	—	—	—	—	—	7,237
於二零一一年 三月三十一日及 於二零一一年四月一日	63,638	442,935	71,163	(10,674)	9,628	926	15,562	7,090	250,139	—	7,738	504,270	1,362,415
確認衍生金融工具之 對沖儲備	—	—	—	(2,087)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,087)
換算海外附屬公司財務報表而 產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	6,010	—	—	—	13,980	19,990
年度其他全面收入/(虧損)	—	—	—	(2,087)	—	—	—	6,010	—	—	—	13,980	17,903
年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	317,233	(53,100)	264,133
年度全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(2,087)	—	—	—	6,010	—	—	317,233	(39,120)	282,036
於轉換可換股票據時 發行股份(附註23(b))	8,004	94,931	(27,761)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	75,174
於可換股票據到期時 轉讓至保留溢利 (附註23(a))	—	—	(3,380)	—	—	—	—	—	—	—	3,380	—	—
於贖回可換股票據時 轉讓至保留溢利 (附註23(a)(b)(c))	—	—	(40,022)	—	—	—	—	—	—	—	42,822	—	2,800
確認股份付款(附註30)	—	—	—	—	—	—	647	—	—	—	—	—	647
於附屬公司之擁有權 權益變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,119	—	—	1,119
於二零一二年三月三十一日	71,642	537,866	—	(12,761)	9,628	926	16,209	13,100	250,139	1,119	371,173	465,150	1,724,191

綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務			
除稅前溢利		320,189	85,671
經下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊		655	613
貿易及其他應收賬款減值虧損		260	1,555
投資物業之公平值變動淨收益	15, 18	(339,794)	(119,985)
贖回可換股票據之虧損		58	—
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損		(17)	12
股份付款開支		647	7,237
利息收入		(5,117)	(2,743)
利息開支		38,103	37,622
營運資金變動前之經營現金流量		14,984	9,982
貿易及其他應收賬款(增加)/減少		(2,058)	17,789
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用減少		(1,867)	(62,645)
經營業務所產生/(所用)現金		11,059	(34,874)
已付利息		(59,732)	(38,011)
已付所得稅		(784)	(182)
經營業務所用現金淨額		(49,457)	(73,067)

綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(310)	(223)
添置投資物業		(169,581)	(121,777)
購買分類為持作出售資產		—	(79,000)
已收利息		547	626
投資活動所用現金淨額		(169,344)	(200,374)
融資活動			
償還銀行貸款		(72,181)	(2,800)
已抵押銀行存款增加		(10,000)	—
一名關連人士之墊款		96,731	—
償還可換股票據		(115,513)	—
償還非控股股東之墊款		—	(386)
從一名股東新籌集之貸款		13,000	—
償還股東貸款		(51,800)	(43,800)
新籌集之銀行貸款		356,645	337,882
融資活動所產生之現金淨額		216,882	290,896
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(1,919)	17,455
匯率變動之影響		2,187	624
年初現金及現金等價物		143,069	124,990
年終現金及現金等價物	20	143,337	143,069



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司乃一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業租賃及發展、提供物業代理及顧問服務及證券投資。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點於年報公司資料一節披露。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度內，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈之下列新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋。應用該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)對本集團於本年度及過往年度之財務業績及狀況並無產生重大影響。

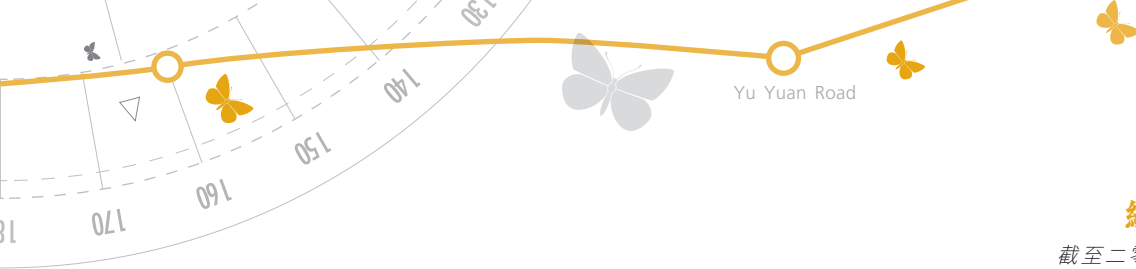
香港會計準則(「香港會計準則」)第1號(修訂本)「財務報表之呈列」(作為對於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分)

香港會計準則第1號(修訂本)闡明，實體可選擇於權益變動表或財務報表附註中披露按項目分類之其他全面收益之分析。於本年度，就權益之各個組成部分而言，本集團已選擇於綜合權益變動表呈列該分析。該等修訂已追溯應用，因此，於該等綜合財務報表內之披露經已修訂，以反映有關變動(參閱綜合權益變動表)。

香港會計準則第24號「關連人士披露」(二零零九年經修訂)

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)已就以下兩方面作出修訂：(a)香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)已更改關連人士之定義及(b)香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)就政府相關實體之披露規定引入部分豁免。

本集團並非政府相關實體。於本年度應用香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)所載關連人士之經修訂定義，已導致於過往準則並無被識別為關連人士之關連人士被識別為關連人士。具體而言，根據經修訂準則，本公司最終控股公司之聯繫人被視為本集團之關連人士，而根據過往準則，該等實體並非被視為本集團之關連人士。



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3號(修訂本)「業務合併」(作為對於二零一零年頒佈之香港
財務報告準則之改進之一部分)

作為對於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分，修訂香港財務報告準則第3號乃闡明於收購日期對非控股權益之計量選擇，僅適用於代表現有所有權權益且讓其持有人於清算時可按比例分佔實體資產淨值之非控股權益。所有其他類型之非控股權益按其於收購日期之公平值計量，除非其他準則規定採用另一計量基準。此外，修訂香港財務報告準則第3號對於被收購公司員工持有之股份付款獎勵之會計處理提供更多指引。具體而言，該等修訂規定並無被取代之被收購公司之股份付款交易應於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股份付款」計量(「市場基礎計量」)。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)「最低資金要求之預付款項」

該詮釋說明未來供款之退款或扣減應何時可根據香港會計準則第19號第58段被視為可供動用；最低資金要求可能如何影響可供扣減之未來供款；及最低資金要求可能何時會產生負債。該等修訂現時容許以預付最低資金供款之方式確認資產。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號「以股本工具抵銷財務負債」

該詮釋提供有關透過發行股本工具抵銷財務負債之會計處理指引。具體而言，根據香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號，根據該安排發行之股本工具將按其公平值計量，而所抵銷財務負債之賬面值與所付代價之任何差額將於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

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)

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓財務資產 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷財務資產與財務負債 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ⁶
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項 — 收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	投資於聯營公司及合營企業 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列 — 抵銷財務資產與財務負債 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

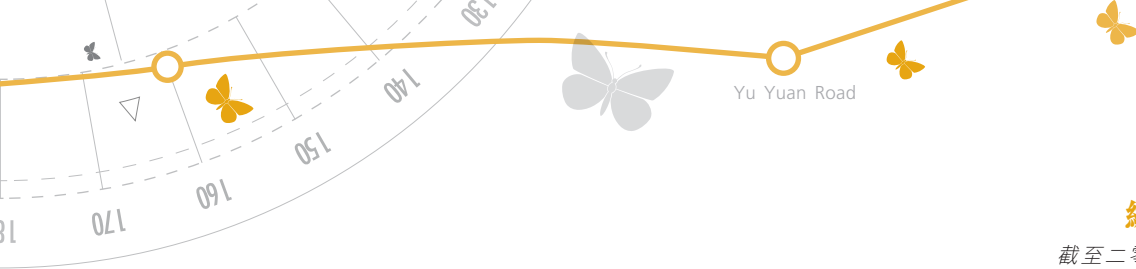
⁵ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露 — 轉讓財務資產」

香港財務報告準則第7號(修訂本)增加涉及轉讓財務資產交易之披露規定。該等修訂旨在於財務資產被轉讓但轉讓人保留於該資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該等修訂亦要求當財務資產轉讓於整個期間內並非均衡分佈時作出披露。

董事預計，應用香港財務報告準則第7號(修訂本)將對本集團日後轉讓財務資產之披露造成影響。



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32號(修訂本)「抵銷財務資產與財務負債」及香港財務報告準則 第7號(修訂本)「披露 — 抵銷財務資產與財務負債」

香港會計準則第32號(修訂本)闡明與抵銷規定有關之現有應用問題。

具體而言，有關修訂本澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號(修訂本)規定實體就具有可強制執行之統一淨額結算協議或類似安排下之金融工具而披露有關抵銷權及相關安排(如抵押品過賬規定)之資料。

自二零一三年一月一日或之後開始之年度期間及該等年度期間內之中期期間必須作出經修訂抵銷披露。有關披露亦應就所有比較期間追溯作出。然而，香港會計準則第32號(修訂本)於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方才生效，且須作追溯應用。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關財務資產之分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對財務負債之分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定說明如下：

香港財務報告準則第9號規定，屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認財務資產其後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流量為目標之業務模式持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，一般於其後之報告期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後之會計期間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，惟只有股息收入一般於損益中確認。

香港財務報告準則第9號對財務負債之分類及計量構成之最主要影響與呈列財務負債(指定按公平值透過損益中計量)之公平值變動有關，而有關公平值變動是由於該項負債之信貸風險變化而產生。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值列賬及在損益中處理之財務負債而言，因該項負債之信貸風險變化而引致財務負債公平值變動之金額乃於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益中確認負債之信貸風險變化之影響，惟於損益中產生或擴大會計錯配則除外。由於財務負債之信貸風險引致之公平值變動其後不會於損益中重新分類。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬及在損益中處理之財務負債之公平值變動整體金額乃於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號自二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

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9號「金融工具」(續)

董事預計，採納香港財務報告準則第9號於日後可能會對本集團之財務資產及財務負債之呈報金額造成重大影響。就本集團之財務資產而言，在完成詳細檢討之前，就該影響提供合理估計並非切實可行。

新訂及經修訂有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之準則

於二零一一年六月，有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之合共五項準則頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定說明如下。

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」中關於綜合財務報表之部分及香港詮釋常務委員會詮釋第12號「綜合入賬 — 特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號加入對控制權之新定義，其中包含三個元素：(a)對投資對象之權力，(b)自其參與投資對象之運作所得浮動回報之風險或權利，及(c)運用其對投資對象之權力以影響投資者回報數額之能力。關於複雜情況之廣泛指引已加入香港財務報告準則第10號。

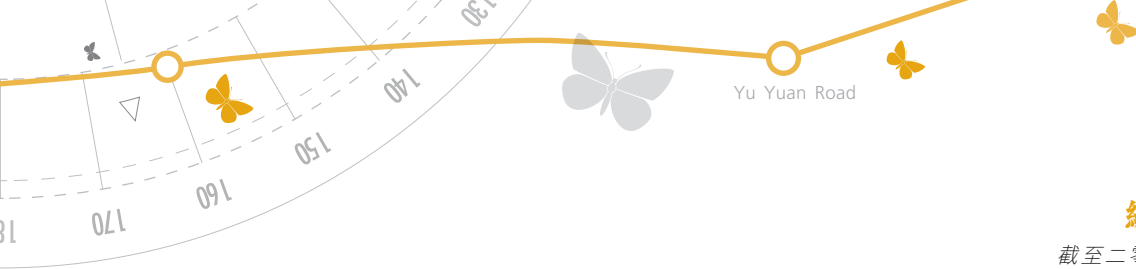
香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港詮釋常務委員會詮釋第13號「共同控制實體 — 合營方之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號乃關於兩方或多方均有共同控制權之共同安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為共同業務或合營企業，視乎有關安排之各方之權利及義務而定。反之，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，香港財務報告準則第11號項下之合營企業須以權益會計法入賬，而香港會計準則第31號項下之共同控制實體則可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號乃一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未經綜合結構性實體中擁有權益之實體。一般而言，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為廣泛。

該五項準則於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。準則可供提早應用，惟全部五項準則須同時提早應用。

董事預計，本集團之綜合財務報表將於二零一三年四月一日開始之年度期間採納該五項準則。應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報之金額構成重大影響。應用該五項準則可能對本集團業績及財務狀況不會構成重大影響。然而，董事尚未就應用該等準則之影響進行詳細分析，故尚未量化有關影響之程度。



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號就公平值計量及有關公平值計量之披露設立單一來源指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定之具體情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。例如，根據香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」現時就金融工具規定之三級公平值等級之量化及定性披露將以香港財務報告準則第13號擴大至其範圍內涵蓋之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預計，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則可能對綜合財務報表所呈報之金額構成影響，並導致於綜合財務報表作出更廣泛之披露。

香港會計準則第1號(修訂本)「呈列其他全面收益項目」

香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一報表或兩份分開但連續之報表之方式以呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)規定於其他全面收益章節中作出額外披露，致使將其他全面收益項目分為兩類：(a)將不會於其後重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號(修訂本)於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將予相應修訂。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項 — 收回相關資產」

香港會計準則第12號(修訂本)為香港會計準則第12號之一般原則提供例外情況，訂明遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映實體預期收回資產之賬面值之方式將帶來之稅務後果。具體而言，根據該等修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業被假定透過出售收回，惟有關假定在若干具體情況下被推翻除外。

香港會計準則第12號(修訂本)於二零一二年四月一日或其後開始之年度期間生效。董事預計，於未來報告期間應用香港會計準則第12號(修訂本)，可能導致就本集團之投資物業(其賬面值假定透過出售收回)於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。然而，董事尚未就應用該等修訂之影響進行詳細分析，故尚未量化有關影響之程度。

香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)「僱員福利」

香港會計準則第19號(修訂本)改變對定額福利計劃及終止福利之會計處理。最重大之轉變涉及定額福利責任及計劃資產之會計處理。該等修訂規定於定額福利責任以及計劃資產之公平值出現轉變時予以確認，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」。該等修訂規定所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收益確認，以令於綜合財務狀況表確認之退休金資產或負債淨額可反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。

香港會計準則第19號(修訂本)於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，除若干例外情況外須追溯應用。董事預計，香港會計準則第19號(修訂本)將於二零一三年四月一日開始之年度期間之本集團綜合財務報表中採納，而應用香港會計準則第19號(修訂本)可能影響就本集團之定額福利計劃呈報之金額。然而，董事尚未就應用該等修訂之影響進行詳細分析，故尚未量化有關影響之程度。

3. 主要會計政策

(i) 合規聲明

此等綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，此等綜合財務報表已包含聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適用披露事項。

財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣；除另有指明外，所有數值均約整至千位(千港元)。

(ii) 編製財務報表之基準

此等綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟已就重估以公平值計量之投資物業、可供出售金融資產、分類為持作出售資產及若干財務工具而作出修訂。

(iii) 綜合基準

此等綜合財務報表載有本公司及本公司控制實體(其附屬公司)之財務報表。控制乃指本公司有權管理一間實體之財務及經營決策，以於其業務中獲取利益。

年內所收購或出售之附屬公司業績乃計入涵蓋自收購之生效日期起計或截至出售之生效日期止(視適用情況而定)期間之綜合全面收入表。

如有需要，將會調整附屬公司之財務報表，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

集團內公司間所有交易、結餘及收入及開支於綜合入賬時全數撇銷。

經綜合附屬公司之資產淨值(不包括商譽)內之非控股權益與本集團於其中之權益分開識別。

分配全面收入總額予非控股權益

一間附屬公司的全面收入及開支總額乃分配予本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧絀結餘(自二零一零年一月一日起生效)。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

(iii) 綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘本集團於附屬公司之擁有權權益變動並無導致本集團失去對附屬公司之控制權，則會作為權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值會予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之經調整金額與已付或已收代價之公平值兩者間之任何差額，直接於權益確認並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其(i)於失去控制權當日按賬面值終止確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認該間前附屬公司之任何非控股權益之賬面值(包括彼等應佔之其他全面收入之任何組成部份)，及(iii)確認已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和，所產生之任何差額於損益賬內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘該附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入中確認並於權益中累計，則先前已於其他全面收入中確認並於權益中累計之金額乃以猶如本集團已直接出售相關資產之方式入賬(即如適用之香港財務報告準則規定之重新分類至損益賬或直接轉撥至保留盈利)。根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，在失去控制權當日於該前附屬公司保留之任何投資之公平值，會視為於初步確認時之公平值以供日後之會計處理或(如適用)於聯營公司或共同控制實體之一項投資之初步確認成本。

(iv) 附屬公司

附屬公司乃指本集團有權規管其財務及營運政策，藉以從其業務取得利益之企業。於評估控制權時，將會考慮現時可行使之潛在投票權。於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損後計入本公司之財務狀況表。附屬公司之業績由本公司根據已收及應收股息之基準入賬。

(v) 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併中轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團結欠被收購方前擁有人之負債，以及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股本權益於收購日期之公平值總和。收購相關成本一般於產生時在損益賬中確認。

於收購日期，已收購之可識別資產及已承擔之負債乃按其公平值確認，惟下列各項除外：

- (i) 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之負債或資產乃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號僱員福利而確認及計量；

3. 主要會計政策(續)

(v) 業務合併(續)

- (ii) 與被收購方之股份付款交易相關之負債或權益工具，或就取代被收購方之股份付款計劃而訂立之本集團股份付款交易，乃根據香港財務報告準則第2號股份付款計量(見下文會計政策)；及
- (iii) 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務分類為持作出售之資產(或出售集團)，乃根據該準則計量。

商譽乃以所轉撥代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前於被收購方中持有之股本權益(如有)之公平值總和，超過已收購之可識別資產及已承擔之負債於收購日期淨額之部份計量。倘(經評估後)已收購之可識別資產及已承擔之負債於收購日期之淨額，超過所轉撥代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前於被收購方中持有之股本權益(如有)之公平值總和，則超出部份即時於損益賬中確認為議價收購收益。

屬於現時擁有權權益且倘清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額之比例計量。選擇計量基準乃按個別交易為基準。其他類型之非控股權益乃按其公平值或(如適用)按另一項準則規定之基準予以計量。

倘本集團於業務合併中轉撥之代價包括自或然代價安排導致之資產或負債，則或然代價按其於收購日期之公平值計量，並視為於業務合併中所轉撥代價之一部份。符合資格作出計量期間調整之或然代價之公平值變動，乃作出追溯調整，而相應調整乃計入商譽。計量期間調整乃指因於「計量期間」(由收購日期起計不得超過一年)內獲得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而產生之調整。

不符合資格作出計量期間調整之或然代價公平值變動之其後會計處理方法，乃取決於或然代價之分類。被分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其往後結算則於權益內入賬。被分類為資產或負債之或然代價，會根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(視適用情況而定)於其後報告日期重新計量，而相應之收益或虧損則於損益賬確認。

倘業務合併為分階段完成，則本集團先前所持有被收購方之股本權益乃按於收購日期(即本集團取得控制權當日)之公平值重新計量，而所產生之收益或虧損(如有)則於損益賬中確認。於收購日期前，因於被收購方之權益(先前已於其他全面收入確認)而產生之金額會重新分類至損益賬；倘有關權益已出售，則上述會計處理方法乃屬適當。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

(v) 業務合併(續)

倘業務合併未能於合併發生之報告期結束前完成初步入賬，則本集團會呈報尚未完成入賬項目之臨時金額。該等臨時金額乃於計量期間(見上文)內調整，或確認額外資產或負債，以反映所取得於收購日期有關已存在事實及情況(如已知)並會影響於該日期已確認金額之新資料。

分階段實現之業務合併均入賬列作獨立項目。商譽乃就各項目而釐定。任何其他收購不會影響過往已確認的商譽。

(vi) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

為撇銷物業、廠房及設備(在建物業除外)之成本，按其之估計可使用年期並經考慮其剩餘價值後以直線法作出折舊撥備。於每個報告期結束後，會對估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行檢討，而估計任何變動之影響則按預期基準入賬。

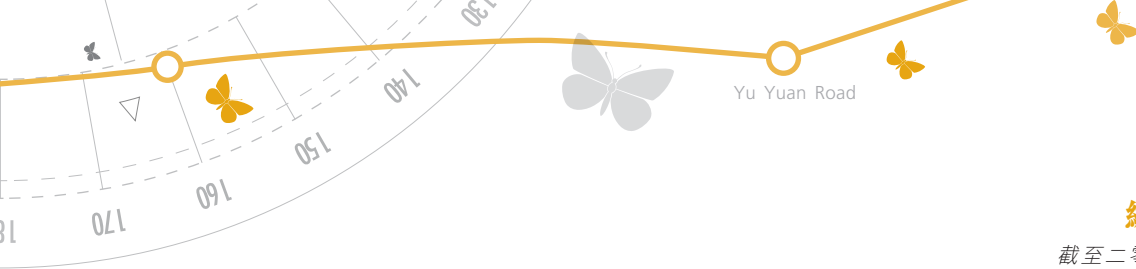
物業、廠房及設備項目於出售後或於預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於損益賬內確認。

(vii) 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本升值用途之物業(包括就該等目的持有之在建物業)，初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損計入其產生期間之損益賬。

就在建中投資物業所產生之建築成本乃資本化作為在建中投資物業之賬面值一部份。

投資物業於出售或當該項投資物業永久棄用及預期不會自其出售產生未來經濟利益時終止確認。因物業終止確認所產生之任何收益或虧損(按該項資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)乃於物業終止確認之期間內計入損益賬。



3. 主要會計政策(續)

(viii) 持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組合之賬面值將主要透過出售交易而非持續使用收回，則有關非流動資產及出售組合乃分類為持作出售。只有在出售極有可能進行及非流動資產(或出售組合)可以其現狀供即時出售時，方視為符合此條件。管理層必須承諾進行出售，而有關出售應預期可於分類日期起計一年內符合資格獲確認為一項已完成之出售。

當本集團承諾進行之銷售計劃涉及失去一間附屬公司之控制權時，不論本集團是否將於出售後保留其前附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債乃於符合上述條件時分類為持作出售。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組合)乃按其過往之賬面值與公平值減銷售成本兩者中之較低者計量。

(ix) 商譽

收購業務所產生之商譽乃按收購業務當日所確認之成本減累計減值虧損(如有)列賬並呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期可受惠於合併所產生協同效益之各現金產生單位(或現金產生單位組別)。

已獲分配商譽之現金產生單位每年均會作減值測試，或當有跡象顯示該單位可能出現減值時作更頻密之測試。就於某報告期間因收購產生的商譽而言，已獲分配商譽之現金產生單位乃於該報告期間結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值，則減值虧損乃先分配至該單位以減低其獲分配任何商譽之賬面值，然後根據該單位內每項資產之賬面值按比例分配至該單位內其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合全面收入表之損益賬內確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，商譽之應佔金額乃於釐定出售之損益賬金額時入賬。

(x) 資產減值(不包括商譽)

於各報告期間，本集團審閱其資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何此等跡象存在，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及貫徹之分配基準，則集團資產亦分配至個別現金產生單位，或以可確定之合理及貫徹分配基準而另行分配至最小現金產生單位組別。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

(x) 資產減值(不包括商譽)(續)

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用一個除稅前貼現率貼現至其現值，而有關貼現率乃反映目前市場對貨幣之時間值及估計日後現金流量未經調整之資產特定風險之評估。

倘資產之可收回金額估計少於其賬面值，則該資產之賬面值乃撇減至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支，惟按重估金額列賬之相關資產除外，於此情況下，其減值虧損被視作重估減少。

倘減值虧損其後撥回，則資產之賬面值將增加至其可收回金額之經修訂估計值，惟增加之賬面值不得超過倘資產於以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損乃即時確認為收入，惟按重估金額列賬之相關資產除外，於此情況下，撥回之減值虧損被視作重估增加。

(xi) 金融工具

當一個集團實體成為工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債乃於綜合財務狀況表確認。財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(除按公平值計入損益賬之財務資產及財務負債外)直接應佔之交易成本於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平值或於其中扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益賬之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本於損益賬內即時確認。

(a) 財務資產

本集團之財務資產劃分為兩類：貸款及應收賬款或可供出售財務資產。分類方式視乎財務資產之性質及目的，並於初步確認時釐定。所有財務資產之正常採購或銷售乃按交易日基準確認及終止確認。財務資產之正常採購或銷售乃根據市場規定或慣例須於指定時間內送交資產之採購或銷售。

實際利率法

實際利率法為計算財務資產之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率為於初步確認時透過財務資產之預計年期或(倘適用)較短期間內將估計未來現金收入準確折現至賬面淨值之利率。

利息收入乃就債務工具以實際利率法確認。

3. 主要會計政策(續)

(xi) 金融工具(續)

(a) 財務資產(續)

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款指有定額或待定付款且並無在活躍市場報價之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括貿易及其他應收賬款、現金及銀行結餘及應收一名非控股股東之款項)乃採用實際利率法按攤銷成本扣除任何已識別減值虧損列賬。

利息收入採用實際利率法確認，惟所確認利息極少之短期應收賬款除外。

可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定或並非分類為按公平值計入損益賬之財務資產、貸款及應收賬款或持至到期投資之非衍生工具。

可供出售財務資產於報告期間結束時按公平值計量。公平值變動於其他全面收入中確認並於投資重估儲備中累計，直至該財務資產被出售或釐定為減值，屆時，此前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損乃重新分類至損益賬(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

就可供出售之股本投資(於活躍市場並無市場報價且其公平值無法可靠計量)及其相關衍生工具(必須透過交付該等並無報價股本工具進行結算)而言，有關投資及衍生工具於報告期間結束時按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產減值

財務資產(以公平值計入損益賬者除外)於各報告期結束時評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示財務資產因初步確認後發生之一項或多項事件而影響相關投資之估計未來現金流量，則財務資產被視為已減值。

就可供出售股權投資而言，倘該證券之公平值大幅或長期降至低於其成本，則被視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，例如拖欠或欠付利息或本金款項；或
- 借貸方有可能破產或進行財務重組；或
- 因財務困難而令該財務資產之活躍市場消失。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

(xi) 金融工具(續)

(a) 財務資產(續)

財務資產減值(續)

就若干類別之財務資產(例如貿易應收款項)而言,被評估為並無個別減值之資產乃(額外)按整體基準進行減值評估。應收款項組合減值之客觀證據可以包括本集團過往收取款項之經驗、組合內延遲還款超逾30天平均信貸期之數目增加,與應收款項逾期有關連之全國或地方經濟狀況出現明顯改變。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言,已確認之減值虧損金額乃該資產之賬面值與按該財務資產原先實際利率折現之估計未來現金流量現值兩者間之差額。

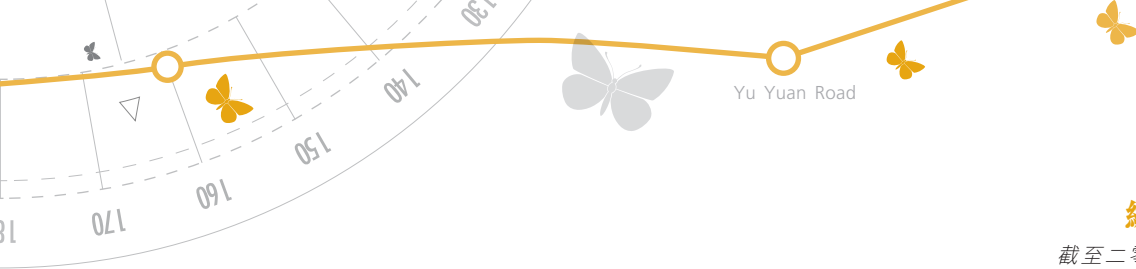
就按成本列賬之財務資產而言,減值虧損之金額乃按該資產之賬面值與按類似財務資產現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值兩者間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有財務資產而言,財務資產之賬面值以減值虧損直接撇減,惟貿易應收款項除外,其賬面值乃透過使用撥備賬撇減。撥備賬內之賬面值變動乃於損益賬中確認。當貿易應收款項被視為無法收回時,乃於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷之金額乃計入損益賬。撥備賬內之賬面值變動乃於損益賬中確認。

倘可供出售財務資產被視為出現減值,此前於其他全面收入確認之累計收益或虧損乃於減值產生期間重新分類至損益賬。

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內減少,而有關減少與減值虧損確認後發生之事件於客觀情況下有關連,則先前確認之減值虧損乃透過損益賬撥回,惟該資產於減值當日撥回之賬面值不得撥回至超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損將不會透過損益賬撥回。於確認減值虧損後之任何公平值增加乃直接於其他全面收入中確認並於投資重估儲備中累計。就可供出售債務投資而言,倘該投資之公平值增加與確認減值虧損後發生之事件於客觀情況下有關連,則減值虧損其後乃透過損益賬撥回。



3. 主要會計政策(續)

(xi) 金融工具(續)

(a) 財務資產(續)

終止確認財務資產

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將財務資產及該資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項財務資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部份風險及回報並繼續控制該資產，則本集團繼續確認資產至其繼續參與之程度為限，並確認相關負債。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權之絕大部份風險及回報，則本集團會繼續確認該財務資產，亦會就所收取款項確認有抵押借貸。

於完全終止確認一項財務資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入中確認並於權益累計之累計收益或虧損之總和兩者間之差額乃於損益賬確認。

於終止確認一項財務資產但並非全面終止確認時，本集團以其於轉讓當日繼續確認之該財務資產部份及不再確認部份之相對公平值為基準，將該財務資產此前之賬面值分配至有關部份。分配至不再確認部份之賬面值與就不再確認部份所收取代價及分配至已於其他全面收入中確認之任何累計收益或虧損之總和兩者間之差額乃於損益中確認。已於其他全面收入中確認之累計收益或虧損乃以繼續確認部份及不再確認部份之相對公平值而於有關部份之間進行分配。

(b) 財務負債及股本工具

由本集團實體發行之財務負債及股本工具根據合約安排之性質分類為財務負債或權益。

股本工具

股本工具乃證明本集團經扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本集團發行之股本工具經扣除直接發行成本後按已收所得款項確認。

財務負債

財務負債分類為按公平值計入損益賬之財務負債或其他財務負債。本集團之所有財務負債均分類為其他財務負債。

其他財務負債

其他財務負債(包括借款及其他應付款項)初步按公平值扣除交易成本計量，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

(xi) 金融工具(續)

(b) 財務負債及股本工具(續)

實際利率法

實際利率法為計算財務負債之攤銷成本並於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為準確透過財務負債之預計年期或(倘適用)較短期間內將未來現金付款於首次確認後貼現至賬面淨值之利率。

利息開支乃以實際利率法確認，惟分類為按公平值計入損益賬之財務負債除外，其利息開支列入收益或虧損淨額。

可換股票據

本集團發行之可換股票據包括負債及轉換權部份，乃於初步確認時根據合約安排之內容及財務負債及股本工具之定義而各自分類為不同項目。將以交換固定金額現金或就本公司本身之固定數目股本工具而發出之另一項財務資產進行結清之轉換權乃分類為股本工具。

於初步確認時，負債部份之公平值乃按類似不可轉換債務之現行市場利率釐定。發行可換股票據之所得款項總額與轉往負債部份公平值之差額(即持有人可將票據兌換為權益之轉換權)列入權益(可換股票據權益儲備)內。

於往後期間，可換股票據之負債部份乃以實際利率法按攤銷成本列賬。權益部份(即可將負債部份兌換為本公司普通股之期權)將保留於可換股票據儲備，直至轉換權獲行使為止(在此情況下，於可換股票據儲備列賬之結餘將轉移至股份溢價)。倘期權於到期日尚未獲行使，於可換股票據儲備列賬之結餘將撥至累計虧損。期權兌換或到期時將不會於損益賬中確認任何收益或虧損。

涉及發行可換股票據之交易成本，乃按所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部份。涉及權益部份之交易成本乃直接於權益內扣除。涉及負債部份之交易成本乃計入負債部份之賬面值，並採用實際利率法於可換股票據之期間內攤銷。

終止確認財務負債

本集團會於及僅於本集團之債務被解除、取消或到期時終止確認財務負債。已終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益賬中確認。

3. 主要會計政策(續)

(xi) 金融工具(續)

(c) 衍生金融工具

本集團訂立若干衍生金融工具以對沖利率風險。該等衍生工具於訂立衍生合約日期初步按公平值確認，其後於各報告期結束時按其公平值重新計量。所產生之收益或虧損即時於損益賬中確認，除非該衍生工具被指定及實際為對沖工具，則在該情況下，於損益賬中確認之時間乃視乎對沖關係之性質而定。

倘工具之剩餘年期超過十二個月且預期不會於十二個月內變現或結算，則衍生工具會作為非流動資產或非流動負債呈列。其他衍生工具則作為流動資產或流動負債呈列。

現金流量對沖

當衍生工具獲指定併符合條件作為現金流量對沖，其有效部份之公平值變動於其他全面收入內確認並於對沖儲備累計。涉及非有效部份之收益或虧損即時於損益賬中確認。

先前於其他全面收入確認並於權益(對沖儲備)累計之金額，在被對沖項目於損益賬中確認期間重新分類至損益賬中，與綜合全面收入表內之已確認被對沖項目處於相同項下。然而，若被對沖之預期交易導致確認一項非財務資產或一項非財務負債，則先前於其他全面收入確認並於對沖儲備內累計之收益及虧損自權益轉撥，並計入非財務資產或非財務負債之初步成本計量。

當本集團撤銷對沖關係、對沖工具到期或被出售、終止、行使或當其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。屆時，於其他全面收入確認並於對沖儲備累計之任何收益或虧損將於對沖儲備內保留，並於預期交易最終於損益賬中確認時予以確認。倘預期交易預計不再進行，則於對沖儲備累計之收益或虧損將即時於損益賬中確認。

(xii) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款，以及原定到期日為三個月或以下隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之其他短期高流通性投資。須應要求償還及組成本集團現金管理其中一部份之銀行透支亦於現金流量表內計入為現金及現金等價物之部份。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

(xiii) 租賃

凡租約條款將擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租約。所有其他租約均列為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃於相關租約之年期按直線法於綜合全面收入表中確認。

本集團作為承租人

經營租金付款按直線法在租約年期內確認為開支，惟存有其他更能代表租賃資產所產生經濟利益被耗用之時間模式之系統性基準則除外。經營租賃產生之或然租金於其產生期間確認為開支。

倘就訂立經營租約獲得租金優惠，則該等優惠乃確認為負債。優惠之利益總額以直線法確認為租金開支之扣減項目，惟存有其他更能代表租賃資產所產生經濟利益被耗用之時間模式之系統性基準則除外。

(xiv) 僱員福利

(a) 短期福利

年內之僱員薪酬、年終花紅、有薪年假及非金錢福利成本乃於僱員提供相關服務時累計。倘支付或償付有關福利遞延處理及將產生重大影響，則該等金額會以其現值列賬。

(b) 退休金責任

根據香港強制性公積金計劃條例規定作出之強制性公積金計劃供款於產生時在損益賬扣除。本集團於作出供款後將再無其他供款責任。

本集團已為其若干駐中國僱員參與由中國政府籌辦之強制性中央退休金計劃，該資產與本集團資產分開持有。供款乃以合資格僱員之薪金百分比作出，並根據計劃之規則於應付時在損益賬扣除。僱主供款於作出供款時全數歸屬於僱員。

(c) 授予若干董事及僱員之購股權

就授出須符合指定歸屬條件方可作實之購股權而言，參考於授出日期所授出購股權之公平值而釐定之所收取服務公平值，乃於歸屬期間以直線法支銷，或於授出日期全數確認為開支(倘授出之購股權即時歸屬)，而權益(股份付款儲備)亦會相應增加。

3. 主要會計政策(續)

(xiv) 僱員福利(續)

(c) 授予若干董事及僱員之購股權(續)

於報告期間結束時，本集團修訂其估計預期最終歸屬之購股權數目。於歸屬期間內修訂原定估計之影響(如有)乃於損益賬中確認，而累計開支則反映經修訂估計，而股份付款儲備亦會相應調整。

當行使購股權時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前於股份付款儲備內確認之金額將轉撥至保留溢利。

(xv) 外幣

各集團實體之個別財務報表以實體經營之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)呈列。

於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)進行之交易乃按各功能貨幣(即有關實體業務所處主要經濟環境之貨幣)於有關交易日期之現行匯率記錄。於報告期間結束時，以外幣計值之貨幣項目乃按該日期之現行匯率重新換算。按公平值列賬而以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣之過往成本計量之非貨幣項目並無重新換算。

貨幣項目之匯兌差額乃於其產生期間於損益賬中確認，惟以下各項除外：

- 與用作未來生產用途之在建資產有關之外幣借款匯兌差額，乃於被視為該等外幣借款之利息成本調整而計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險(見下文會計政策)所訂立交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務而並無計劃結算或不大可能結算之貨幣項目(因此作為海外業務投資淨額之構成部份)之匯兌差額，乃於其他全面收入初步確認，並在償還貨幣項目時由權益重新分類至損益賬。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按各報告期間結束時之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目按年內之平均匯率換算，除非期內匯率出現大幅波動，於此情況下，則使用交易日期之現行匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入確認並於匯兌儲備項下之權益內累計。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

(xv) 外幣(續)

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益,或出售涉及失去對包括海外業務之附屬公司之控制權,或出售涉及失去對包括海外業務之共同控制實體之共同控制權,或出售涉及失去對包括海外業務之聯營公司之重大影響力)而言,與該業務有關之本公司擁有人應佔權益內累計之所有匯兌差額乃重新分類至損益賬。

此外,就出售一家附屬公司之部份而不會導致本集團失去對該附屬公司之控制權而言,累計匯兌差額之應佔百分比乃重新分配予非控股權益及不會於損益賬中確認。就出售所有其他部份(即出售聯營公司或共同控制實體之部份而不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言,累計匯兌差額之應佔百分比乃重新分類至損益賬。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務時產生之所收購可識別資產之商譽及公平值調整乃視作該海外業務之資產及負債,並按各報告期間結束時之現行匯率重新換算。所產生之匯兌差額乃於匯兌儲備項下之權益內確認。

(xvi) 撥備

倘本集團現時須就已發生之事件承擔法律或推定責任,而本集團可能將須履行該責任,且能夠可靠估計責任之金額,則確認撥備。

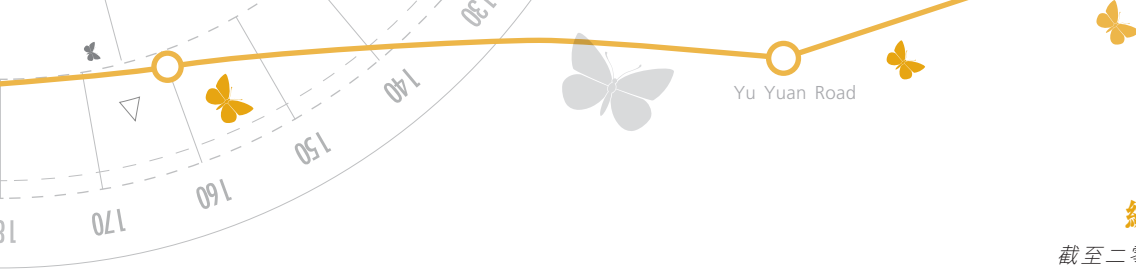
已確認為撥備之金額為計及有關責任之風險及不確定因素後,於報告期結束時履行現有責任所需代價之最佳估計金額。倘撥備以估計用作履行現有責任之現金流量計量,則其賬面值為該等現金流量之現值。

倘結算撥備所需之部份或全部經濟利益預計將自第三方收回,且幾乎肯定所取得之償付金額及應收款項之金額能夠可靠計量,則應收賬款乃確認為資產。

(xvii) 或然負債

或然負債指一項因已發生事件而可能引致之責任,而其存在與否僅取決於日後是否發生一件或以上並非完全受本集團控制之不確定事件而定。或然負債亦可能是由於已發生事件引致之現時責任,但由於可能不會出現經濟資源流出,或承擔金額不能可靠計量而未有確認。

或然負債不予確認,但會於財務報表中披露。當經濟資源流出之可能性改變而可能導致資源流出時,或然負債將確認為撥備。



3. 主要會計政策(續)

(xviii) 稅項

所得稅開支指現時應繳稅項及遞延稅項之總和。

(a) 即期稅項

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減之項目，故與綜合全面收入表所呈報之溢利不同。本集團之即期稅項負債乃按報告期結束時已實施或實際實施之稅率計算。

(b) 遞延稅項

遞延稅項為綜合財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產則一般以可能利用可扣稅暫時差額抵扣之應課稅溢利者為限，就所有應課稅暫時差額確認。倘商譽或交易之其他資產及負債於初步確認(業務合併除外)時產生之暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利時，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回者則除外。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利以動用暫時差額利益，並預期在可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期結束時進行檢討及撇減，惟以不再可能具備足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產者為限。

遞延稅項資產及負債乃按償付負債或變現資產期內預期適用之稅率(根據報告期結束時已實施或實際實施之稅率(及稅法))計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團所預期方式於報告期結束時收回或清償其資產及負債賬面值之稅務後果。

即期及遞延稅項乃於損益賬中確認，惟與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收入或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項於就業務合併進行之初步會計處理時產生，則稅務影響乃計入就業務合併進行之會計處理內。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

(xix) 借貸成本

直接與收購、建設或生產合資格資產(必須經過長時間籌備以作擬定用途或出售之資產)相關之借貸成本將計入該資產之成本,直至該資產大致可投入擬定用途或出售為止。

就特定借款留待投入合資格資產之開支前作短暫投資所賺取之投資收入,乃於合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

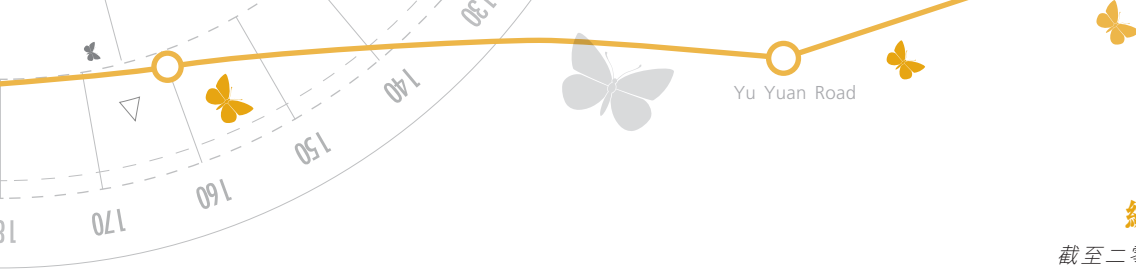
所有其他借貸成本於其產生年度於損益賬中確認。

(xx) 關連人士

以下人士被視為與本集團有關連,倘:

- (1) 該人士或實體正編製本集團財務報表;
- (2) 倘屬以下人士,則該人士或該人士之近親與本集團有關連:
 - (i) 控制或共同控制本集團;
 - (ii) 對本集團有重大影響;或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。
- (3) 倘符合下列任何條件,即實體與本集團有關連:
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一名實體為另一實體之聯繫人或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯繫人或合營企業)。
 - (iii) 兩名實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一名實體為第三方實體之合營企業,而另一實體為該第三方實體之聯繫人。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關之實體就僱員利益而設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃,則提供資助之僱主亦與本集團有關。
 - (vi) 該實體由(2)所定義之人士控制或共同控制。
 - (vii) (2)(i)所定義之人士對該實體能有重大影響力或該人士為該實體(或該實體之母公司)之主要管理成員。

倘一項交易中,關連人士之間存在資源或責任轉移事項,則該項交易為關連人士交易。



3. 主要會計政策(續)

(xxi) 分類報告

經營分類及財務報表內呈列之各項分類項目之金額，乃取自定期向本集團最高級執行管理層提供之財務資料，有關資料之目的為按本集團之不同業務類別及業務地域分配資源及評估表現。

個別重大經營分類在進行財務匯報時並不會累算呈列，除非有關分類擁有類似之經濟特點，並於產品及服務性質、生產過程性質、客戶級別之分類、分銷產品或提供服務所用之方法以及監管環境之性質之方面類似。個別而言並非重大之經營分類倘若彼此間符合大部份上述條件，亦可累算呈列。

(xxii) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，指於一般業務過程中提供貨品及服務之應收賬款金額(扣除折扣及退貨)。

經營租約之租金收入於相關租賃年期按直線法確認。

提供代理及顧問服務之佣金收入於提供服務時確認。

利息收入按時間基準累計，並參考未償還本金及適用利率釐定。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團會計政策時，本公司董事須對無法依循其他途徑取得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及判斷會持續評估，並根據過往經驗及其他因素(包括在當前情況下被認為屬合理之未來事件)而作出。實際結果或會與該等估計有所不同。

估計不明朗因素之主要來源

本集團就未來作出估計及假設，所產生之會計估計顧名思義極少等同相關實際結果。下文討論會導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出大幅度調整之重大風險之估計及假設：

(a) 物業、廠房及設備之可使用年期

本集團之管理層會釐定其物業、廠房及設備之估計可用年期及相關折舊開支。此估計乃基於以往對性質及功能相近之物業、廠房及設備之實際可用年期之經驗而作出。技術創新及競爭對手因應嚴峻行業週期而採取之行動可能使估計有重大改變。倘可用年期少於先前所估計之年期，則管理層將增加折舊開支或將已棄置或出售而技術上屬陳舊之資產或非策略資產予以撇銷或撇減。

(b) 貿易及其他應收賬款之減值

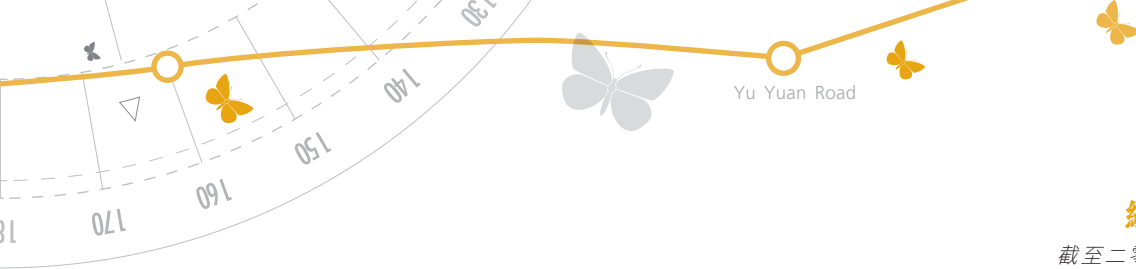
誠如附註17所闡釋，本集團根據貿易及其他應收賬款之估計可收回程度就該等應收賬款之減值計提撥備。一旦發生事件或情況改變顯示可能不能收回餘款時，則會就貿易及其他應收賬款計提撥備。識別貿易及其他應收賬款減值需要作出估計。當預期金額與原定估計有差別時，則該差額將影響該估計轉變期間應收賬款之賬面值及減值虧損撥備。

(c) 資產減值評估

管理層定期檢討各項資產可能之減值或先前確認減值之撥回。資產之可收回數額按資產賬面值與其公平值減銷售成本之差額計算。倘管理層認為該等資產將減值或不再減值，則該減值或先前確認之減值撥回按資產賬面值超出該等資產估計公平值減銷售成本之差額計算。管理層於進行公平值分析時乃以不同假設及估計為基準。

(d) 購股權估值

誠如附註30所闡釋，購股權開支受所採納之期權定價模式之限制及管理層就假設所採用估計之不明朗因素所規限。倘包括有限提早行使行為之估計、於購股權期限內公開行使期之預計期間及次數，以及購股權模式之相關參數之估算出現變動，則會導致於損益賬及股份付款儲備中確認之購股權利益數額出現重大變動。



4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續) 估計不明朗因素之主要來源(續)

(e) 投資物業之公平值

誠如附註15所載，投資物業已於二零一二年三月三十一日由專業估值師行按公開市值及現有用途基準重新估值。有關估值乃根據若干假設作出，而有關假設涉及不明朗因素，故可能與實際業績大為不同。於作出判斷時，本集團考慮活躍市場上類似物業之現行價格資料，並運用主要根據各報告期間之當前市況作出之假設。

在欠缺類似物業於活躍市場之現行價格之情況下，本集團將會考慮自多個來源取得之資料，當中包括：

- (a) 不同性質、狀況或地區(或受限於不同租約或其他合約)之物業於活躍市場之現行價格，並經調整以反映其不同之處；及
- (b) 類似物業於較不活躍市場之近期價格，並經調整以反映按該等價格自進行交易日期以來經濟狀況之任何變動；及根據可靠未來現金流量估計得出之折現現金流量預測，有關未來現金流量估計乃由任何現有租約及其他合約所支持，並於可能情況下由外在證據(如地區及狀況相同之類似物業之現行市場租金)所支持，並運用折現率以反映市場目前對現金流量金額及時間值等不明朗因素之評估。

本集團估計公平值所用主要假設包括該等與地區及狀況相同之類似物業之現行市價有關之資料、適用折現率、預期未來市場租金及未來維修成本。

(f) 衍生工具及其他金融工具之公平值

誠如附註24所闡釋，董事運用彼等之判斷就並無於活躍市場報價之金融工具選擇適合之估值方法，並應用市場從業者普遍採用之估值方法。就衍生金融工具而言，假設乃按就工具之特定功能調整後之市場報價而作出。其他金融工具乃根據由(如可能)可觀察市價或比率所支持之假設按折現現金流量進行估值。

(g) 所得稅及遞延稅項

本集團須於各個司法權區繳納所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。眾多交易及計算均未能於日常業務過程中釐定最終稅項。倘若有關事宜之最終稅項開支與初步記錄之金額有別，則有關差額將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

5. 營業額

本集團之營業額包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業租金收入總額	38,184	33,461
分類為持作出售之資產租金收入總額	1,146	—
	39,330	33,461

6. 分類資料

本集團根據香港財務報告準則第8號擁有三項可呈報分類，分別為(i)物業租賃及發展；(ii)為零售物業銷售及租賃市場提供物業代理及顧問服務；及(iii)證券投資。上述分類乃基於管理層用於作出決策及主要營運決策者定期審閱，以分配資源予各分類及評估其表現之本集團經營資料。

分類營業額及業績

本集團按可呈報分類劃分之營業額及業績分析如下：

	提供物業代理							
	物業租賃及發展		及顧問服務		證券投資		綜合總計	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所得款項總額	39,330	33,461	—	—	—	—	39,330	33,461
營業額	39,330	33,461	—	—	—	—	39,330	33,461
業績								
分類溢利／(虧損)	370,848	143,247	73	(18)	—	—	370,921	143,229
未分類企業收入							271	113
未分類企業開支							(12,900)	(20,049)
經營溢利							358,292	123,293
財務成本							(38,103)	(37,622)
除稅前溢利							320,189	85,671

6. 分類資料(續)

分類營業額及業績(續)

上表呈報之營業額乃外部客戶產生之收益。年內並無分部間銷售(二零一一年：無)。

可呈報分類之會計政策與本集團之會計政策相同。業務分類指各分類在未分配中央經營開支(包括僱員成本及財務成本)之情況下錄得之溢利/(虧損)。此乃為進行資源分配及評估分類表現而作呈報之方式。

分類資產及負債

本集團按可呈報分類劃分之資產及負債分析如下：

	物業租賃及發展		提供物業代理 及顧問服務		證券投資		綜合總計	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產								
分類資產	4,590,400	4,010,640	40	141	79	77	4,590,519	4,010,858
未分類企業資產							161,499	100,009
綜合總資產							4,752,018	4,110,867
負債								
分類負債	2,367,827	2,074,597	34	1,228	—	—	2,367,861	2,075,825
未分類企業負債							659,966	672,627
綜合總負債							3,027,827	2,748,452

為監察分類表現及於可呈報分類間分配資源：

- 所有資產分類至可呈報分類(企業資產及分類為持作出售資產除外)。
- 所有負債分類至可呈報分類(企業負債、可換股票據、遞延稅項負債及分類為持作出售資產之直接相關負債除外)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續) 其他分類資料

本集團之其他分類資料分析如下：

	物業租賃及發展		提供物業代理及顧問服務		證券投資		未分類		綜合總計	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資本增加	169,866	181,975	—	—	—	—	25	36	169,891	182,011
物業、廠房及設備折舊	593	548	—	—	—	—	62	65	655	613
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	—	—	—	2	—	—	(17)	10	(17)	12
投資物業之公平值淨收益	(338,794)	(119,985)	—	—	—	—	(1,000)	—	(339,794)	(119,985)
貿易及其他應收賬款之減值虧損	260	1,555	—	—	—	—	—	—	260	1,555

地區資料

本集團之業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團全部營業額均源自香港。按資產所在地區分析之非流動資產賬面值及資本增加之分析如下：

	非流動資產*		資本增加	
	於	於	截至	截至
	二零一二年 三月三十一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元
中國	2,901,261	2,637,623	169,599	181,851
香港	1,602,014	1,237,148	292	160
	4,503,275	3,874,771	169,891	182,011

* 非流動資產不包括遞延稅項資產

有關主要客戶之資料

計入物業租賃及發展所產生之約39,330,000港元(二零一一年：33,461,000港元)營業額中，其中約12,689,000港元之營業額(二零一一年：10,920,000港元)來自本集團兩名(二零一一年：兩名)最大客戶之營業額，而與有關客戶交易之營業額佔本集團年內營業額超過32%。年內，概無其他單一客戶佔本集團透過提供物業代理及顧問服務及證券投資而產生之營業額10%以上。

綜合財務報表附註
截至二零一二年三月三十一日止年度

7. 其他收入及收益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行利息收入	547	626
推算利息收入(附註32(a))	4,570	2,117
撥回超額撥備之差餉	20	713
雜項收入	284	372
撥回貿易應收賬款之減值虧損	—	855
	5,421	4,683

8. 經營溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營溢利已扣除／(計入)下列各項：		
董事薪酬(附註10)	4,573	9,156
其他僱員成本		
薪金及津貼	7,124	9,038
退休福利計劃供款(附註31)	69	86
社會保險供款(附註31)	445	288
其他實物福利	430	42
	8,068	9,454
僱員成本總額	12,641	18,610
匯兌虧損淨額	3	3
核數師酬金	570	550
物業、廠房及設備之折舊	655	613
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(17)	12
貿易及其他應收賬款之減值虧損	260	1,555
股份付款開支	647	7,237
贖回可換股票據之虧損	58	—
投資物業租金收入總額	(39,330)	(33,461)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	201	11
	(39,129)	(33,450)

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

9. 財務成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行借款利息		
— 須於五年內悉數清還	9,114	7,003
— 須於五年後悉數清還	50,618	31,008
應付非控股股東款項之利息(附註32(d)(ii))	21,597	21,538
股東貸款利息(附註32(e))	8,239	15,071
— 一名關連人士之貸款利息(附註32(c)(ii))	99	—
可換股票據之推算利息(附註23)	16,137	19,167
— 一名關連人士免息貸款之推算利息(附註32(c)(i))	4,394	3,846
	110,198	97,633
減：在建中投資物業資本化之金額(附註15)	(72,095)	(60,011)
總額	38,103	37,622

財務成本已按平均年利率5至9%(二零一一年：5至9%)資本化。

10. 董事及五名最高薪酬人士之酬金

(a) 董事酬金

截至二零一二年三月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元 (附註31)	宿舍開支 千港元	購股權 千港元 (附註30)	總計 千港元
執行董事						
吳鎮科	8	67	—	—	—	75
吳毅	4	1,636	12	—	—	1,652
李均怡(附註a)	—	1,781	12	—	313	2,106
	12	3,484	24	—	313	3,833
非執行董事						
麥華池	500	—	—	—	—	500
獨立非執行董事						
李傑之	80	—	—	—	—	80
陳錦文	80	—	—	—	—	80
朱德森	80	—	—	—	—	80
	240	—	—	—	—	240
總計	752	3,484	24	—	313	4,573

10. 董事及五名最高薪酬人士之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及其他福利 千港元	退休福利		購股權 千港元 (附註30)	總計 千港元
			計劃供款 千港元 (附註31)	宿舍開支 千港元		
執行董事						
吳鎮科	8	67	—	—	2,016	2,091
吳毅	4	147	12	1,164	2,016	3,343
李均怡(附註a)	—	1,781	12	—	1,189	2,982
	12	1,995	24	1,164	5,221	8,416
非執行董事						
麥華池	500	—	—	—	—	500
獨立非執行董事						
李傑之	80	—	—	—	—	80
陳錦文	80	—	—	—	—	80
朱德森	80	—	—	—	—	80
	240	—	—	—	—	240
總計	752	1,995	24	1,164	5,221	9,156

附註：

(a) 於二零一零年四月一日獲委任

概無作出有關任何董事放棄或同意放棄於截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止兩個年度各年之任何酬金安排。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

10. 董事及五名最高薪酬人士之酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士包括兩名(二零一一年：三名)本公司董事，其薪酬已於上述分析反映。其餘三名(二零一一年：兩名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪酬、津貼及其他福利	2,668	2,342
退休金供款	24	15
	2,692	2,357

該等人士之酬金介乎以下範圍：

	二零一二年 僱員人數	二零一一年 僱員人數
零港元至1,000,000港元	2	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
	3	2

(c) 於截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，概無已付或應付任何董事或五名最高薪酬人士之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。

11. 股息

於二零一二年三月三十一日止年度內概無派付或建議派付股息，而且報告期間結束以來亦無建議派付任何股息(二零一一年：零)。

12. 稅項

(a) 綜合全面收入表之稅項代表以下各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項 — 香港		
— 本年度撥備	380	462
— 往年(超額撥備)/撥備不足	(242)	112
	138	574
遞延稅項		
— 於綜合全面收入表扣除	55,918	12,347
	56,056	12,921

香港利得稅乃按截至二零一二年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一一年：16.5%)作出撥備。

根據中國所得稅法例及法規，中國企業所得稅撥備按中國附屬公司應課稅溢利之法定稅率25%計算。由於中國附屬公司於年內出現虧損，故並無就年內中國企業所得稅作出撥備(二零一一年：無)。

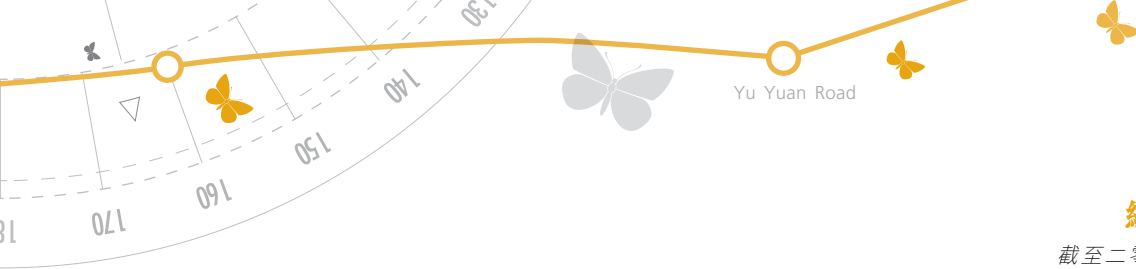
綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

12. 稅項(續)

(b) 年度稅項扣除與綜合全面收入表之除稅前溢利之對帳如下：

	二零一二年		二零一一年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	320,189		85,671	
按香港利得稅率16.5% (二零一一年：16.5%) 計算之稅項開支	52,831	16.5	14,136	16.5
就稅務而言不可扣稅開支 之稅務影響	17,804	5.6	29,688	34.6
就稅務而言毋須課稅收入 之稅務影響	(12,246)	(3.8)	(23,227)	(27.1)
於其他司法權區經營之附 屬公司不同稅率之影響	(2,227)	(0.7)	(9,011)	(10.5)
未確認未動用稅項虧損之 稅務影響	1,097	0.3	1,626	1.9
往年(超額撥備)/ 撥備不足	(242)	(0.1)	112	0.1
動用先前未確認之 稅項虧損	(961)	(0.3)	(403)	(0.4)
年度稅項扣除	56,056	17.5	12,921	15.1



13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利	317,233	147,709
可能產生攤薄影響之普通股之影響：		
可換股票據之利息(扣除稅項)	—	16,004
用作計算每股攤薄盈利之盈利	317,233	163,713
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	678,032	636,377
可能產生攤薄影響之普通股之影響：		
購股權	1,906	5,619
可換股票據	—	182,124
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	679,938	824,120

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備 本集團

	傢俱、裝置及			總計 千港元
	租賃物業裝修 千港元	設備 千港元	汽車 千港元	
成本				
於二零一零年四月一日	1,327	1,880	765	3,972
添置	99	124	—	223
出售	—	(36)	—	(36)
匯兌調整	—	13	33	46
於二零一一年三月三十一日及 於二零一一年四月一日	1,426	1,981	798	4,205
添置	—	310	—	310
出售	—	(84)	—	(84)
匯兌調整	—	13	30	43
於二零一二年三月三十一日	1,426	2,220	828	4,474
累計折舊				
於二零一零年四月一日	853	799	323	1,975
年度撥備	129	328	156	613
出售時註銷	—	(24)	—	(24)
匯兌調整	—	6	18	24
於二零一一年三月三十一日及 於二零一一年四月一日	982	1,109	497	2,588
年度撥備	142	350	163	655
出售時註銷	—	(79)	—	(79)
匯兌調整	—	7	21	28
於二零一二年三月三十一日	1,124	1,387	681	3,192
賬面值				
於二零一二年三月三十一日	302	833	147	1,282
於二零一一年三月三十一日	444	872	301	1,617

上述物業、廠房及設備項目乃按下列年率以直線法折舊：

租賃物業裝修	50%或按租賃期限(以較高者為準)
傢具、裝置及設備	20%至25%
汽車	20%

15. 投資物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
公平值：		
位於香港之已落成投資物業	1,601,000	1,236,000
位於中國之在建中投資物業	2,871,329	2,612,060
	4,472,329	3,848,060

	本集團		
	位於香港之 已落成投資物業 千港元	位於中國之 在建中投資物業 千港元	總計 千港元
公平值：			
於二零一零年四月一日	1,010,000	2,494,848	3,504,848
匯兌調整	—	41,439	41,439
所產生之建築成本	—	121,777	121,777
資本化利息(附註9)	—	60,011	60,011
於全面收入表確認之公平值變動淨收益／(虧損)	226,000	(106,015)	119,985
於二零一一年三月三十一日及 於二零一一年四月一日	1,236,000	2,612,060	3,848,060
匯兌調整	—	43,799	43,799
所產生之建築成本	—	169,581	169,581
資本化利息(附註9)	—	72,095	72,095
於全面收入表確認之公平值變動淨收益／(虧損)	365,000	(26,206)	338,794
於二零一二年三月三十一日	1,601,000	2,871,329	4,472,329

(a) 投資物業之估值

於二零一二年三月三十一日，本集團約值1,601,000,000港元之香港已落成投資物業及約值2,871,329,000港元之中國在建中投資物業已按公平值列賬。公平值乃根據獨立合資格專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於該日期進行之估值達致。該估值師行之員工為香港測量師學會會員，對所估物業之位置及類別有即期經驗。有關估值與香港測量師學會出版之物業估值準則(二零零五年第一版)相符。香港已落成投資物業乃使用直接比較法估值。在建中投資物業乃參考相關市場之現有可供比較之銷售交易後，使用直接比較法估值。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

(b) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於香港		
— 長期租賃	1,601,000	1,236,000
於中國		
— 中期租賃	2,871,329	2,612,060
	4,472,329	3,848,060

(c) 已抵押投資物業

賬面總值4,472,329,000港元(二零一一年：3,848,060,000港元)之投資物業已抵押予銀行作本集團借貸，詳情列載於附註22。

16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本計	—	—
應收附屬公司之款項	744,118	744,960
減：減值虧損	(62,165)	(62,200)
	681,953	682,760
應付附屬公司之款項	157,316	122,780

本公司附屬公司於二零一二年三月三十一日之詳情載於附註39。

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。該等款項預期不會於未來十二個月償還，而基本上屬本公司於附屬公司之投資。

於附屬公司權益之賬面值減少至根據使用價值釐定之可回收金額。

應付附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

17. 貿易及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收賬款	2,230	2,942	—	—
減：貿易應收賬款之減值虧損	—	—	—	—
其他應收賬款	7,952	5,614	209	403
	10,182	8,556	209	403

(i) 貿易應收賬款之減值虧損變動如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於四月一日	—	2,196
就貿易應收賬款已確認之減值虧損	260	—
貿易應收賬款之減值虧損回撥	—	(855)
壞賬撇銷	(260)	(1,341)
於三月三十一日	—	—

租金及訂金由租戶預先繳付。

截至二零一二年三月三十一日止年度，260,000港元(二零一一年：零港元)之貿易應收賬款已個別釐定為已減值及撇銷，原因為債務人面對財務困難及管理層評估將無法收回有關款項。本集團概無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團設有既定信貸政策以評核各交易對手之信貸素質。本集團亦密切注視收款情況，以將該等貿易應收賬款之相關信貸風險減至最低。貿易應收賬款主要包括應收租金。應收租金於相關協議完成時到期結算並由租戶預先繳納。

截至二零一二年三月三十一日止年度，已撇銷約零港元(二零一一年：1,555,000港元)之其他應收賬款，原因為債務人面對財政困難而管理層評估將不能收回有關款項。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

17. 貿易及其他應收賬款(續)

(ii) 貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30日以內	2,216	2,918
31至60日	1	—
61至90日	7	24
超過90日	6	—
	2,230	2,942

(iii) 並無個別或集體被視作減值之貿易應收賬款賬齡分析如下：

	本集團 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
並無逾期或減值	1,579	2,525
逾期少於一個月	637	393
逾期一至三個月	8	24
逾期超過三個月	6	—
	651	417
	2,230	2,942

概無逾期或減值之貿易應收賬款與眾多近期並無欠款記錄之客戶有關。

逾期但並無減值之貿易應收賬款與多名獨立客戶有關，該等客戶於本集團之往績記錄良好。根據過往經驗，管理層相信，鑑於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視作可全數收回，故毋須就此等結餘作出減值撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

18. 分類為持作出售之資產

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業	80,000	79,000
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	276	323

本集團擬於未來十二個月內出售投資物業。

19. 可供出售財務資產

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市債券	74	74

債券按年利率0.25%計息。

20. 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括定期存款及現金及銀行結餘。綜合現金流量表中報告期結束時之現金及現金等價物與綜合財務狀況表中之相關項目對賬如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金及銀行結餘	93,109	143,069	24,223	1,223
定期存款	50,228	—	—	—
	143,337	143,069	24,223	1,223

於報告期結束時，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘約為38,217,000港元(二零一一年：53,570,000港元)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

現金及銀行結餘包括由本集團持有之現金，以及按介乎0.01%至1.49%(二零一一年：0.01%至1.21%)之現行市場年利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

於二零一二年三月三十一日，約10,000,000港元已抵押銀行存款指抵押予銀行以擔保本集團獲授予銀行融資之存款。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

21. 其他應付賬款、已收租務按金及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付建築成本	9,922	14,691	—	—
已收租務按金	14,568	11,287	—	—
應計費用	4,708	4,335	31	30
	29,198	30,313	31	30
已收預付租金	1,899	1,967	—	—
	31,097	32,280	31	30
減：其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部份 與分類為持作出售之資產相關之其他應付賬款、 已收租務按金及應計費用	(10,077)	(5,656)	—	—
	(276)	(323)	—	—
	20,744	26,301	31	30

22. 銀行借貸 — 有抵押

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款	1,563,968	1,256,158
減：即期部份	(51,896)	(73,600)
非即期部份	1,512,072	1,182,558

銀行借貸須於下列期間償還：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應要求或一年內	51,896	73,600
一年以上兩年以內	54,735	4,400
兩年以上五年以內	412,649	126,102
五年以上	1,044,688	1,052,056
	1,512,072	1,182,558
	1,563,968	1,256,158

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

22. 銀行借貸 — 有抵押(續)

根據數間本港銀行所提供之銀行借貸1,563,968,000港元中，本金金額合共約782,819,000港元(二零一一年：1,256,158,000港元之其中710,000,000港元)之銀行貸款按香港銀行同業浮動拆息加息率計息。該等銀行貸款以本集團之香港投資物業、投資物業之租金轉讓及本公司所提供最高約803,500,000港元(二零一一年：713,500,000港元)另加利息之公司擔保作為抵押。

餘下銀行借貸約781,149,000港元則按中國人民銀行(「中國人民銀行」)五年期標準浮動利率貼現5%計息，並以本集團之在建中投資物業作為抵押。

23. 可換股票據

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於四月一日之負債部份	177,292	158,125
推算利息(附註9)	16,137	19,167
	193,429	177,292
兌換股份	(75,174)	—
提前贖回款項	(107,441)	—
到期償還款項	(10,814)	—
於三月三十一日之負債部份	—	177,292
即期部份	—	(16,759)
非即期部份	—	160,533

- (a) 於二零零八年十一月十七日，本公司發行兩批本金額均為17,860,000港元之可換股票據，作為收購 Uptodate Management Limited (「Uptodate」) 之部份代價。可換股票據按年利率1.68%計息，並先後於二零零九年八月一日及二零一二年二月一日到期，或可於到期當日起計一個月後按初步兌換價每股1.9港元(可於考慮具攤薄影響之資本交易後予以調整)兌換為本公司股份。年內並無進行兌換。每批可換股票據可按兌換價每股1.9港元兌換作9,400,000股本公司股份。倘並無進行兌換，則該等款項將可於到期日獲退還款項及相關利息。截至二零一零年三月三十一日止年度，約17,860,000港元之本金額已於二零零九年八月一日到期時全數償還。

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約為28,424,000港元及7,296,000港元，負債部份按其公平值確認，餘額則歸入權益部份。負債部份隨後按攤銷成本列值，權益部份則於可換股票據儲備確認。兩份可換股票據負債部份之實際年息率分別為14.23%及15.13%。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

23. 可換股票據(續)

(a) (續)

於二零一一年十月七日，本金額17,860,000港元其中的7,600,000港元的部份可換股票據獲提前贖回；餘下本金額為10,260,000港元的尚未行使可換股票據於二零一二年二月一日到期時獲悉數償還。

- (b) 於二零零七年六月二十五日，本公司發行本金額為129,105,609港元之可換股票據，作為收購Max Act Enterprises Limited (「Max Act」)之部份代價。可換股票據按年利率1.68%計息，由發行日起計五年後到期，須於發行日或可按初始轉換價每股0.98港元(經考慮具有攤薄影響之資本交易後可予調整)轉換為本公司股份之日起計五年後償還，而後已就二零零七年十一月進行股份配售之攤薄影響調整為0.937港元。可換股票據之全部款項可按兌換價每股0.937港元兌換為137,786,135股本公司股份。倘並無轉換，則餘下之尚未償還結餘將於到期日連同利息一併償還。

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約為81,318,000港元及47,787,000港元，負債部份按其公平值確認，餘額則歸入權益部份。負債部份隨後按攤銷成本列值，權益部份則於可換股票據儲備確認。負債部份實際年息率為11.47%。

於二零一一年九月三十日，本金額為129,105,609港元其中的75,000,000港元的部份可換股票據獲行使，按兌換價兌換為80,042,689股已發行股份。

於二零一二年三月十九日，餘下本金額為54,105,609港元的尚未行使可換股票據於其到期前獲悉數償還。

- (c) 於二零零七年十一月十四日，本公司發行本金額為42,625,000港元之可換股票據，作為收購Seedtime International Limited (「Seedtime」)之部份代價。可換股票據之年息為1.68%，由發行日起計五年後到期，須於發行日或可按初始轉換價每股1.25港元(經考慮具有攤薄影響之資本交易後可予調整)轉換為本公司股份之日起計五年後償還，而後已就二零零七年十一月進行股份配售之攤薄影響調整為1.22港元。可換股票據之全部款項將按兌換價每股1.22港元兌換為34,938,524股本公司股份。於二零一二年三月十九日，本金額為42,625,000港元的可換股票據於其到期時獲悉數償還。

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約為25,135,000港元及17,490,000港元，負債部份按其公平值進行確認，餘額則歸入權益部份。負債部份隨後按攤銷成本列賬，權益部份則於可換股票據儲備確認。負債部份實際年息率為12.95%。

24. 衍生金融工具

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金流量對沖 — 利率掉期	15,284	12,784

本集團訂立利率掉期協議，藉此將有關其浮動利率銀行貸款之利率由浮動利率互換成固定利率，以減低利率波動變化之影響。利率掉期按公平值計量及確認。

於二零一二年及二零一一年三月三十一日，利率掉期之主要條款載列如下：

面值	到期	掉期
120,000,000港元	二零一三年	由香港銀行同業拆息至固定利率3.12%
120,000,000港元	二零一五年	由香港銀行同業拆息至固定利率3.29%

利率掉期對沖被視為有效，而約12,761,000港元(二零一一年：10,674,000港元)之虧損淨額(已扣除遞延稅項)已計入對沖儲備如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
公平值虧損總額	15,284	12,784
減：公平值虧損之遞延稅項	(2,523)	(2,110)
	12,761	10,674

利率掉期協議以本公司提供最高達50,000,000港元之公司擔保作為抵押。

25. 遞延稅項

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於四月一日	489,067	477,067
自對沖產生而於權益中計入	(413)	(347)
於綜合全面收入表扣除(附註12)	55,918	12,347
於三月三十一日	544,572	489,067

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

25. 遞延稅項(續)

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項(資產)/負債部份及其年內變動如下:

	遞延稅項負債		遞延稅項資產		
	折舊撥備超出		對沖工具	稅項虧損	總計
	相關折舊之部份	重估投資物業			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團					
於二零一零年四月一日	5,291	477,007	(1,763)	(3,468)	477,067
於綜合全面收入表扣除(附註12)	1,380	10,786	—	181	12,347
計入權益	—	—	(347)	—	(347)
於二零一一年三月三十一日及 於二零一一年四月一日	6,671	487,793	(2,110)	(3,287)	489,067
於綜合全面收入表扣除(附註12)	1,238	53,839	—	841	55,918
計入權益	—	—	(413)	—	(413)
於二零一二年三月三十一日	7,909	541,632	(2,523)	(2,446)	544,572

於二零一二年三月三十一日,本集團有未動用稅項虧損約36,794,000港元(二零一一年:49,104,000港元)可用以抵銷未來溢利。由於未來溢利來源乃不可預測,故並無就約21,969,000港元(二零一一年:29,183,000港元)之未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

26. 股本

	股份數目		金額	
	二零一二年 千股	二零一一年 千股	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
法定: 每股面值0.10港元之普通股 於四月一日及於三月三十一日	1,000,000	1,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足: 每股面值0.10港元之普通股 於四月一日 於二零一一年九月三十日 行使可換股票據所發行之股份 (附註23(b))	636,377 80,042	636,377 —	63,638 8,004	63,638 —
於三月三十一日每股 面值0.10港元之普通股	716,419	636,377	71,642	63,638

(a) 於二零一一年九月三十日,佔129,105,609港元之本金額為75,000,000港元之部份可換股票據已行使轉換至80,042,689已發行股份,轉換價為每股0.937港元。

27. 儲備

(a) 本公司之儲備

	股份溢價 千港元	股份付款 儲備 千港元	可換股票據 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
本公司						
於二零一零年四月一日	442,935	8,325	71,163	39,258	(214,840)	346,841
年度全面虧損總額	—	—	—	—	(33,432)	(33,432)
確認股份付款	—	7,237	—	—	—	7,237
於二零一一年三月三十一日及 於二零一一年四月一日	442,935	15,562	71,163	39,258	(248,272)	320,646
年度全面虧損總額	—	—	—	—	(23,971)	(23,971)
於轉換可換股票據時發行股份 (附註23(b))	94,931	—	(27,761)	—	—	67,170
於可換股票據到期時 轉讓至累計虧損	—	—	(3,380)	—	3,380	—
於贖回可換股票據時 轉讓至累計虧損	—	—	(40,022)	—	42,822	2,800
確認股份付款	—	647	—	—	—	647
於二零一二年三月三十一日	537,866	16,209	—	39,258	(226,041)	367,292

本公司之繳入盈餘指本公司根據於二零零零年四月進行之集團重組收購之附屬公司相關資產淨額之賬面值，與就收購而發行之本公司股份面值間之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，除保留溢利外，繳入盈餘亦可供分派予股東。然而，於下列情況下，本公司不可運用繳入盈餘宣派或派發股息或作出分派：

- (i) 本公司現時或將會於作出有關付款後，無力償還到期之負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現價值會因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬戶之總值。

董事認為本公司於報告期結束時之可供分派儲備約351,083,000港元(二零一一年：233,921,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

27. 儲備(續)

(b) 儲備特性

資本儲備

資本儲備指一間關連公司、一名股東及一名非控股股東以免息貸款作出之注資。金額以類似金融工具於現行市場利率折現不計息墊付予本集團之款額面值估計。

特別儲備

特別儲備指以附屬公司之股份面值超逾於二零零零年四月集團重組時與本公司已發行之股份面值交換之差額，抵銷附屬公司之股份溢價。

可換股票據儲備

可換股票據之權益部份指本公司根據附註3(xi)(b)所載就可換股票據採納之會計政策確認本公司已發行可換股票據之未行使權益部份之價值。

股份付款儲備

股份付款儲備指根據附註3(xiv)(c)所載就股份付款採納之會計政策確認授予本公司董事，僱員及其他合資格人士之未行使購股權之實際或估計數目之公平值。

匯兌儲備

匯兌儲備指由換算海外營運公司財務報表造成之匯兌差額。該儲備按附註3(xv)列載之會計政策處理。

對沖儲備

對沖儲備指按公平值確認一項合資格現金流量對沖之對沖工具時產生之收益／虧損。儲備已根據附註3(xi)(c)列載之會計政策處理。

28. 承擔

於報告期結束時並無於綜合財務報表作出撥備之未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業之建築成本，已訂約	236,415	182,589

29. 經營租約安排 本集團作為承租人

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
根據物業經營租約已付並於本年度全面收入表確認之最低租賃款項	2,076	1,902

於報告期結束時，本集團根據不可撤銷之物業經營租約須在下列年內支付之日後最低租賃款項承擔如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	1,961	1,461
第二年至第五年(包括首尾兩年)	892	988
	2,853	2,449

經營租約款項指本集團就租用若干辦公室物業及董事宿舍應付之租金。經磋商之租期平均為兩年，而於租約期內之租金為定額。

本集團作為出租人

於報告期結束時，本集團與租戶已按下列日後應收最低租金款項訂約：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	37,902	27,690
第二年至第五年(包括首尾兩年)	27,178	12,312
	65,080	40,002

該等物業預期會持續產生每年2.99% (二零一一年：2.44%) 之租金收入。所持有物業已獲租戶承諾於未來一年租用。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

30. 股份付款交易

將於二零一三年九月二日屆滿之購股權計劃乃由本公司於二零零三年九月三日舉行之股東特別大會上獲採納。購股權計劃之主要目的旨在鼓勵或獎賞可能對本集團作出貢獻之僱員及其他人士，及／或令本集團能聘請及留聘優秀僱員及吸納對本集團有重大價值之人力資源。

根據購股權計劃，本公司董事會可根據購股權計劃條款向全職僱員(包括本公司及／或其附屬公司之全職執行董事及非執行董事)授出購股權以認購本公司之股份，所授出之每批購股權代價為1港元。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權獲行使而可予發行之股份最高數目，不得超過本公司不時已發行股份總數之30%(或上市規則可能允許之較高百分比)。於任何12個月期間內可授予任何僱員之購股權所涉及之股份數目，不得超過本公司已發行股份總數之1%，惟須取得本公司股東之批准。本公司可於股東大會上徵求股東批准更新該10%限額。計劃授權限額獲股東於二零一一年八月十二日舉行之股東週年大會上通過普通決議案更新及重續，該項決議案批准進一步授出購股權，可認購最多達63,637,671股股份，即於上述日期已發行股份的10%。

所授出之購股權須於授出日期起計28日或本公司董事會可能認為合適之任何較長或較短期間內獲接納。購股權可由各承授人於董事會所決定並通知之期間至授出日期起計第十個週年日期間內任何時間行使。行使價由本公司董事會釐定並將不低於下列三者中之最高者：

- (a) 股份於購股權授出日期之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及
- (c) 股份之面值。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

30. 股份付款交易(續)

年內已授予本公司前董事、董事、僱員以及其他合資格參與人士之購股權變動如下：

授出日期	行使價 港元	於四月一日 尚未行使之 購股權數目 千份	年內授出 千份	年內行使 千份	失效/ 註銷 千份	年內重新 分類 千份	於三月 三十一日 尚未行使之 購股權數目 千份
二零一二年							
董事							
二零零五年十月二十八日	0.676	4,000	—	—	—	—	4,000
二零零七年四月二日	0.686	6,000	—	—	—	—	6,000
二零零七年八月三十一日	1.156	2,000	—	—	—	—	2,000
二零一零年三月二十四日	0.450	12,600	—	—	—	—	12,600
二零一零年四月十三日	0.480	4,770	—	—	—	—	4,770
二零一一年三月三十日	0.560	12,600	—	—	—	—	12,600
二零一一年四月十八日	0.660	—	3,280	—	—	—	3,280
		41,970	3,280	—	—	—	45,250
合資格人士							
二零零五年十月二十八日	0.676	640	—	—	—	—	640
二零零七年四月二日	0.686	2,000	—	—	—	—	2,000
二零零七年八月三十一日	1.156	1,000	—	—	—	—	1,000
二零一零年三月二十四日	0.450	6,300	—	—	—	—	6,300
二零一一年三月三十日	0.560	6,300	—	—	—	—	6,300
		16,240	—	—	—	—	16,240
僱員							
二零零七年四月二日	0.686	500	—	—	—	—	500
二零一一年四月十八日	0.660	—	3,500	—	—	—	3,500
		500	3,500	—	—	—	4,000
		58,710	6,780	—	—	—	65,490

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

30. 股份付款交易(續)

授出日期	行使價 港元	於四月一日 尚未行使之 購股權數目 千份	年內授出 千份	年內行使 千份	失效/ 註銷 千份	年內重新 分類 千份	於三月 三十一日 尚未行使之 購股權數目 千份
二零一一年							
董事							
二零零五年十月二十八日	0.676	4,000	—	—	—	—	4,000
二零零七年四月二日	0.686	6,000	—	—	—	—	6,000
二零零七年八月三十一日	1.156	2,000	—	—	—	—	2,000
二零一零年三月二十四日	0.450	12,600	—	—	—	—	12,600
二零一零年四月十三日	0.480	—	4,770	—	—	—	4,770
二零一一年三月三十日	0.560	—	12,600	—	—	—	12,600
		24,600	17,370	—	—	—	41,970
合資格人士							
二零零五年十月二十八日	0.676	640	—	—	—	—	640
二零零七年四月二日	0.686	2,000	—	—	—	—	2,000
二零零七年八月三十一日	1.156	1,000	—	—	—	—	1,000
二零一零年三月二十四日	0.450	6,300	—	—	—	—	6,300
二零一一年三月三十日	0.560	—	6,300	—	—	—	6,300
		9,940	6,300	—	—	—	16,240
僱員							
二零零七年四月二日	0.686	500	—	—	—	—	500
		35,040	23,670	—	—	—	58,710

30. 股份付款交易(續)

指定類別購股權之詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價
二零零五年十月二十八日	授出後歸屬承授人	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676港元
二零零七年四月二日	授出後歸屬承授人	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686港元
二零零七年八月三十一日	授出後歸屬承授人	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156港元
二零一零年三月二十四日	授出後歸屬承授人	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.450港元
二零一零年四月十三日	授出後歸屬承授人	二零一零年四月十三日至 二零二零年四月十二日	0.480港元
二零一一年三月三十日	授出後歸屬承授人	二零一一年三月三十日至 二零二一年三月二十九日	0.560港元
二零一一年四月十八日	於二零一六年 四月十八日歸屬	二零一六年四月十八日至 二零二一年四月十七日	0.660港元

截至二零一二年三月三十一日止年度，授出6,780,000份(二零一一年：23,670,000份)購股權。於年終尚未行使之購股權之加權平均剩餘年期為9年(二零一一年：10年)。

公平值以柏力克 — 舒爾斯股權定價模式計算。該模式之輸入項目如下：

	二零一二年	二零一一年
加權平均股價	0.66港元	0.48港元至0.56港元
加權平均行使價	0.66港元	0.48港元至0.56港元
預計波幅	81.27%	51.93%至81.36%
預計年期	10年	10年
無風險利率	2.69%	2.74%至2.83%
預期股息率	0%	0%至3.41%

預計波幅乃透過計算過往2年內本公司股價之歷史波幅而釐定。該模式所用的預計年期已按管理層就不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素等作出的最佳估算調整。預期股息率乃按歷史股息為基準。

年內，本集團就權益結算之股份付款交易確認總開支約為647,000港元(二零一一年：7,237,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

31. 退休福利計劃

本集團為全部香港合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金」)。該計劃的資產獨立於本集團之資產，並由受託人管理之公積金另外持有。本集團為各僱員以1,000港元或有關薪金之5%之較低者向該計劃作出供款，而該供款額與僱員供款額相同。

本集團中國附屬公司之僱員為中國政府所設立之國家管理退休福利計劃的成員。本集團須按僱員薪金若干百分比對退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任是根據該計劃之規定作出供款。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團對退休福利計劃之供款約為538,000港元(二零一一年：398,000港元)。

32. 重大關連人士交易

除於綜合財務報表其他部份披露外，本集團之重大關連人士交易如下：

- (a) 應收一名非控股股東Premium Assets Development Limited之款項為免息及於未來十二個月內毋須償還。有關款項已於報告期結束時以公平值列賬，公平值按類似金融工具現行市場利率折算貸款面值作估計。本年度貸款之推算利息約為4,570,000港元(二零一一年：2,117,000港元)。
- (b) 陳國雄先生(「陳先生」)為一間非全資附屬公司之董事。該款項為無抵押、免息及無固定還款期。截至二零一二年三月三十一日止年度，陳先生已同意出售債務予本集團一間全資附屬公司，代價為1港元。
- (c) 關連人士之貸款包括下列各項：

附註	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
北京栢宇興業房地產開發有限公司 (「北京栢宇」)	(i) 53,880	47,625	—	—
強金國際有限公司(「強金」)	(ii) 96,829	—	96,829	—
	150,709	47,625	96,829	—

- (i) 北京栢宇為於中國註冊成立之公司，一間非全資附屬公司之董事擁有其股本權益。有關款項為無抵押、免息及於二零一五年十一月十四日前毋須償還。有關款項已於報告期結束時以公平值列賬，公平值按於償還期內類似金融工具現行市場利率折算貸款面值約人民幣60,186,000元作估計。本年度貸款面值之推算利息約為4,394,000港元(二零一一年：3,846,000港元)，已於全面收入表扣除。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

32. 重大關連人士交易(續)

(c) (續)

- (ii) 控股股東吳毅先生於強金擁有控股權益。截至二零一二年三月三十一日止年度，強金提供約96,730,000港元之貸款以供悉數償還及解除按香港銀行同業拆息加年利率2.7%年計息的可換股票據。該貸款為無抵押及不會於未來十二個月償還。該年度的貸款利息約為99,000港元，已於全面收入表扣除。

(d) 應付非控股股東款項包括下列各項：

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
華匯物業集團有限公司(「華匯」)	(i)	—	851
Best Task Limited	(ii)	555,343	533,746
		555,343	534,597

- (i) 有關款項為無抵押、免息及須於二零一二年十月三十一日償還。有關款項已於報告期結束時以公平值列賬，公平值按類似金融工具現行市場利率折算貸款面值作估計。截至二零一二年三月三十一日止年度，華匯已同意出售債務予本集團一間全資附屬公司，代價為1港元。
- (ii) 有關款項包括按比例之股東貸款約239,317,000港元(二零一一年：239,317,000港元)，按固定年利率9%計息，而其應付利息約87,312,000港元(二零一一年：65,715,000港元)。貸款及應付利息均為無抵押，及預期毋須於未來十二個月償還。本年度之貸款利息約21,597,000港元(二零一一年：21,538,000港元)。餘下結餘約228,714,000港元(二零一零年：228,714,000港元)為無抵押及免息，並實質上代表一間非全資附屬公司之非控股股東於附屬公司之按比例之準股本投資。

(e) 股東貸款指下列各項：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
吳鎮科先生	128,915	174,011	—	—
吳毅先生	22,849	8,945	13,275	—
吳力先生	9,576	8,945	—	—
陳桂駢先生	545	545	—	—
	161,885	192,446	13,275	—

股東貸款為無抵押、按固定年利率9%計息，且毋須於未來十二個月償還。本年度該等貸款之利息約8,239,000港元(二零一一年：15,071,000港元)已於全面收入表扣除。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

32. 重大關連人士交易(續)

(e) 股東貸款指下列各項：(續)

於二零一一年八月十日，本公司董事吳毅先生提供約13,000,000港元之無抵押，按利率3.28%計息及不會於未來十二個月償還之墊款。

(f) 主要管理層人員薪酬指如附註10所披露支付予本公司董事及最高薪酬僱員之金額。

33. 企業擔保

於報告期結束時，本公司就授予旗下若干附屬公司之信貸融資向數間銀行作出最多約853,500,000港元(二零一一年：763,500,000港元)之企業擔保。

34. 抵押資產

於二零一二年及二零一一年三月三十一日，本集團若干銀行存款(附註20)、投資物業(附註15)及分類為持作出售之資產(附註18)作為香港銀行授予本集團若干銀行融資之抵押品。

35. 報告期後事項

- a. 於二零一二年四月六日，上海天順經濟發展有限公司(一間由本公司間接持有之非全資附屬公司)獲得上海市商務委員會批准，將其註冊資金由74,400,000美元增加至104,150,000美元；及
- b. 於二零一二年四月十二日，本公司根據於二零零三年九月三日已採納之本公司購股權計劃授出21,000,000份購股權(「購股權」)。於21,000,000份已授出購股權中，向兩名執行董事吳鎮科先生及吳毅先生授出14,000,000份購股權。每份購股權使持有人有權認購本公司股本中每股面值0.1港元之一股普通股。

36. 資本風險管理

本集團管理資本的目的為保障本集團繼續以持續經營方式，為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本的能力。

本集團的資本架構由債務，當中包括銀行借貸、可換股票據、應付一名關連人士之款項、關連人士貸款、應付非控股股東之款項、股東貸款、現金及銀行結餘及本公司擁有人應佔權益組成。

本集團之風險管理人員會主動定期檢討資本結構。作為此項檢討之一環，管理人員會考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。

本年度末之資產負債比率(以總負債除總資產)如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總資產	4,752,018	4,110,867
總負債	3,027,827	2,748,452
資產負債比率	63.7%	66.9%

37. 財務風險管理

於本集團一般業務過程中，本集團金融工具所承擔之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。該等風險受本集團財務管理政策及下述慣例所限制。一般而言，本集團於風險管理方面採取保守政策。

(i) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自其貿易及其他應收款項。管理層備有信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。

就貿易及其他應收賬款而言，本集團會對要求授出特定金額以上信貸之所有客戶進行個別信用評估。該等評估集中於客戶於過往賬項到期時之還款紀錄及目前之還款能力，並考慮有關客戶及其運營所在之經濟環境之詳細資料。本集團會不斷對貿易客戶之財務狀況進行信用評估。

本集團之信貸風險並無過度集中，相關風險已分散於多名有關訂約方及客戶。本集團於貿易及其他應收賬款之信貸風險的進一步定量披露載於附註17。

本集團所面對有關現金及銀行結餘之風險被視為微不足道，乃由於該等款項存放於擁有良好信貸評級的銀行。

除本集團存放於多家擁有良好信貸評級銀行之流動資金出現信貸風險集中之情況、應付一名非控股股東之款項及除於綜合財務報表其他部份所披露外，本集團並無任何其他顯著之信貸風險集中情況。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

37. 財務風險管理(續)

(ii) 流動資金風險

本集團及本公司將繼續維持其一貫審慎之財務政策，確保本集團維持充裕現金應付其流動資金需要。

本集團內個別經營實體負責其本身之現金管理，包括現金盈餘之短期投資及籌集貸款以應付預期現金需求，惟倘借貸高於授權之若干預定水平，則須待母公司之董事會批准，方可作實。

下表載列本集團及本公司之非衍生財務負債及衍生財務負債於報告期結束時之剩餘合約期限詳情，乃根據合約未貼現現金流量(包括按合約利率計算或(倘為浮息)按報告期結束時現行利率計算所支付利息)以及本集團及本公司可被要求付款之最早日期計算。

本集團	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內或 應要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元
非衍生財務負債						
二零一二年						
銀行借貸	1,563,968	1,922,173	111,003	112,959	561,068	1,137,143
其他應付賬款、已收租務按金及 應計費用	31,097	31,097	21,020	10,077	—	—
關連人士貸款	150,709	185,293	—	—	185,293	—
應付非控股股東款項	555,343	587,651	—	587,651	—	—
股東貸款	161,885	173,883	—	173,883	—	—
	2,463,002	2,900,097	132,023	884,570	746,361	1,137,143
二零一一年						
銀行借貸	1,256,158	1,563,424	117,453	49,208	307,499	1,089,264
可換股票據	177,292	189,591	17,860	171,731	—	—
其他應付賬款、已收租務按金及 應計費用	32,280	32,280	26,624	5,656	—	—
應付一名關連人士款項	342	342	342	—	—	—
關連人士貸款	47,625	71,459	—	—	71,459	—
應付非控股股東款項	534,597	566,941	—	566,941	—	—
股東貸款	192,446	218,352	—	218,352	—	—
	2,240,740	2,642,389	162,279	1,011,888	378,958	1,089,264

37. 財務風險管理(續)
(ii) 流動資金風險(續)

本集團	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內 或應要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元
衍生工具 — 結算淨額						
二零一二年						
利率掉期	15,284	15,284	—	4,791	10,493	—
二零一一年						
利率掉期	12,784	12,784	—	—	12,784	—
本公司						
二零一二年						
其他應付賬款	31	31	31	—	—	—
應付一名關連人士款項	96,829	111,124	2,956	2,857	105,311	—
應付一名股東款項	13,275	14,402	—	14,402	—	—
應付附屬公司款項	157,316	157,316	157,316	—	—	—
	267,451	282,873	160,303	17,259	105,311	—
二零一一年						
可換股票據	177,292	189,591	17,860	171,731	—	—
其他應付賬款	30	30	30	—	—	—
應付附屬公司款項	122,780	122,780	122,780	—	—	—
	300,102	312,401	140,670	171,731	—	—

(iii) 利率風險

本集團之利率風險主要來自浮息銀行借貸，而浮息銀行借貸令本集團面對現金流利率風險。本集團利用浮息轉換為定息利率掉期管理其現金流量風險。該等利率掉期具有將借貸從浮動利率轉為固定利率之經濟效力。根據利率掉期，本集團與對手方協定在特定的期間(主要為每季)交換固定合約利率與浮動利率利息間之差額，此差額參考協議之名義金額計算。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

37. 財務風險管理(續)

(iii) 利率風險(續)

下表載列於報告期結束時本集團借貸淨額之利率資料詳情：

	本集團				本公司			
	二零一二年		二零一一年		二零一二年		二零一一年	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元	實際利率	千港元	實際利率	千港元
定息借貸								
可換股票據	—	—	12.13%	177,292	—	—	12.13%	177,292
應付非控股股東款項	9%	239,317	9.00%	239,316	—	—	—	—
股東貸款	9%	82,553	9.00%	191,901	—	—	—	—
一名股東貸款	3.28%	13,000	—	—	3.28%	13,000	—	—
		334,870		608,509		13,000		177,292
浮息借貸淨額								
關連人士貸款	(附註2)	96,731	—	—	(附註2)	96,731	—	—
銀行借貸	(附註1)	1,563,968	(附註1)	1,256,158	—	—	—	—
銀行結餘	1.49%	(153,337)	1.21%	(143,069)	0.01%	(24,223)	0.01%	(1,223)
		1,507,362		1,113,089		72,508		(1,223)
定息借貸佔總借貸淨額之百分比	18%		35%		15%		101%	

附註1：本集團銀行借貸之詳情載於綜合財務報表附註22。

附註2：關連人士貸款之詳情載於綜合財務報表附註32(c)(ii)。

於二零一二年三月三十一日，在所有其他可變因素維持不變的情況下，估計利率上調／下調100個基點，將會導致本集團除稅後溢利減少／增加約15,074,000港元(二零一一年：溢利減少／增加約11,131,000港元)。累計虧損將增加／減少相同金額。

釐定以上的敏感度分析時，已假設利率變動已於報告期結束時發生，並已應用於該日存在的金融工具所涉及的利率風險。上調或下調100個基點指管理層對利率在直至下一個年度報告日期間的可能合理變動的評估。分析按二零一一年相同之基準進行。

37. 財務風險管理(續)

(iv) 外匯風險

由於本集團大部份交易乃按本集團實體各自之功能貨幣進行，因此本集團之貨幣風險甚微。特別是，本集團所有借貸均以提取借貸之實體的功能貨幣計值。因此，管理層並不預期將會有任何與本集團借貸有關的重大貨幣風險。

(v) 公平值

財務資產及財務負債之公平值由以下各項釐定：

- i) 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平值按照公認定價模型根據貼現現金流量分析釐定；及
- ii) 利率掉期之公平值採用工具年期之適用收益曲線按照貼現現金流量分析釐定。

由於該等金融工具之相對短期性質，其他財務資產及財務負債之賬面值均按攤銷成本列賬，約相當於其各自之公平值。

公平值計量於綜合財務狀況表確認

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據於二零一二年及二零一一年三月三十一日之公平值之可觀察程度分以第一至三層分類。

- 第一層公平值計量是指由活躍市場上相同資產或負債之報價(不作任何調整)得出之公平值計量。
- 第二層公平值計量是指在第一層內之報價以外之可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察之與資產或負債相關之輸入數據得出之公平值計量。
- 第三層公平值計量是指由包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債相關輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出之公平值計量。

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
財務負債				
二零一二年				
衍生金融工具				
— 利率掉期	—	15,284	—	15,284
二零一一年				
衍生金融工具				
— 利率掉期	—	12,784	—	12,784

於本年度及過往年度，概無第一層與第二層間之轉移。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

38. 財務資產及財務負債分類概要

本集團於二零一二年及二零一一年三月三十一日確認之財務資產及財務負債之賬面值分類如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
財務資產		
貸款及應收賬款(包括現金及銀行結餘)	193,183	176,719
可供出售財務資產	74	74
財務負債		
財務負債(按攤銷成本計量)	2,463,002	2,240,740
財務負債(按公平值計量)	15,284	12,784

39. 附屬公司

於二零一二年三月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營業地點	已發行及繳足股本 /註冊資本	本公司應佔權益		主要業務
			百分比/所持 投票權比例	直接 間接	
Henry Group Asset Management Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
New Treasure Group Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
Henry Group Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Gold Matrix Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
鎮科集團物業管理有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	證券投資
鎮科集團管理有限公司	香港	普通股1港元	100%	—	向集團公司提供行政 服務

39. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營業地點	已發行及繳足股本 /註冊資本	本公司應佔權益		主要業務
			百分比/所持 投票權比例	直接 間接	
華匯物業顧問有限公司	香港	普通股100港元	—	100%	提供物業代理及顧問服務
Rose City Group Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Max Act Enterprises Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Sharp Wonder Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
益輝置業有限公司(「益輝」)	香港	普通股9,999港元 遞延股1港元	—	100%	物業投資 (附註)
榮軒投資有限公司	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
順龍置業有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	物業投資
Seedtime International Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
基勇有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	物業投資
榮盛投資有限公司	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
勝傲有限公司	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Honeyguide Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股100美元	—	100%	投資控股
Uptodate Management Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股100美元	—	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

39. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立／營業地點	已發行及繳足股本 ／註冊資本	本公司應佔權益		主要業務
			百分比／所持 投票權比例	直接 間接	
High Pitch Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股10,000美元	—	54.55%	投資控股
High Fly Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
高泰國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股10,000美元	—	61.11%	投資控股
栢年興業有限公司	香港	普通股100,000港元	—	100%	投資控股
上海天順經濟發展有限公司	中國	普通股74,400,000 美元	—	90%	物業投資
弘飛企業有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	提供管理服務

附註：益輝之1股無投票權遞延股份由第三方持有。根據益輝之組織章程細則，於公司清盤時，遞延股份持有人須待普通股持有人獲全額退還已繳足股本總額100,000,000,000,000港元後，方可自益輝之剩餘資產中獲退還其就所持之1股無投票權股份而繳付之股本。

董事會認為上表列出本集團之附屬公司，對本集團之業績或資產有重要影響。董事會認為載列其他附屬公司之詳情會使篇幅過於冗長。

40. 於附屬公司之擁有權權益變動

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團收購其於華匯物業顧問有限公司(「華匯」)之部份權益。

本集團自其非控股股東收購華匯45%之股本權益，現金代價為1港元。其後，本集團於華匯之擁有權由55%增至100%。本集團確認其他儲備增加約1,119,000港元。

五年財務概要

截至二零一二年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度				
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
持續經營業務					
營業額	23,592	25,886	34,023	33,461	39,330
其他收入及收益	834	2,272	2,267	4,683	5,421
投資物業之公平值淨收益／(虧損)	38,900	(94,790)	(47,022)	119,985	339,794
在建中物業之減值虧損	—	(18,478)	—	—	—
撤銷商譽	(18,634)	—	—	—	—
僱員成本	(13,857)	(11,139)	(17,650)	(18,610)	(12,641)
物業、廠房及設備折舊	(284)	(666)	(754)	(613)	(655)
其他經營開支	(6,172)	(15,699)	(19,473)	(15,613)	(12,957)
經營溢利／(虧損)	24,379	(112,614)	(48,609)	123,293	358,292
財務成本	(18,079)	(31,680)	(37,845)	(37,622)	(38,103)
出售共同控制實體之收益	—	—	15,592	—	—
分佔共同控制實體虧損	—	(14,641)	(12,115)	—	—
除稅前溢利／(虧損)	6,300	(158,935)	(82,977)	85,671	320,189
稅項	(3,632)	21,335	19,770	(12,921)	(56,056)
持續經營業務之年度溢利／(虧損)	2,668	(137,600)	(63,207)	72,750	264,133
已終止業務					
已終止業務之年度溢利／(虧損)	6,688	—	—	—	—
年度溢利／(虧損)	9,356	(137,600)	(63,207)	72,750	264,133
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：					
本公司擁有人	9,356	(118,469)	39,695	147,709	317,233
非控股權益	—	(19,131)	(102,902)	(74,959)	(53,100)
	9,356	(137,600)	(63,207)	72,750	264,133
股息	—	—	—	—	—

五年財務概要

截至二零一二年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度				
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
每股盈利／(虧損)					
來自持續經營業務及已終止業務					
— 基本(港仙)	2.53	(21.08)	6.24	23.21	46.79
— 攤薄(港仙)	2.47	(21.08)	6.24	19.87	46.66
來自持續經營業務					
— 基本(港仙)	0.72	(21.08)	6.24	23.21	46.79
— 攤薄(港仙)	0.71	(21.08)	6.24	19.87	46.66
資產及負債					
總資產	1,109,976	3,643,816	3,688,017	4,110,867	4,752,018
總負債	630,734	2,327,647	2,425,726	2,748,452	3,027,827
	479,242	1,316,169	1,262,291	1,362,415	1,724,191



本集團持有之物業表

於二零一二年三月三十一日

主要物業

於二零一二年三月三十一日，本集團所持有主要物業之詳情如下：

已落成投資物業

地點	用途	本集團之權益	概約總面積
香港 銅鑼灣 渣甸街50號 渣甸中心	商業	100%	58,522(平方呎)
香港 銅鑼灣 駱克道487至489號 駱克駅	商業	100%	33,600(平方呎)

在建中投資物業

地點	用途	本集團之權益	概約土地面積
中國上海市 靜安區 愚園路68號	商業	30%	11,400(平方米)

分類為持作出售之資產

地點	用途	本集團之權益	概約總面積
香港 銅鑼灣 渣甸街38號 地舖及閣樓	商業	100%	1,400(平方呎)