



CSI Properties Limited

資本策略地產有限公司*

Stock code 股份代號: 497

Annual Report

2013 年報

住宅 RESIDENTIAL

Qing Pu Villas
青浦洋房項目
Shanghai 上海



Shanghai
上海

MOVING FORWARD

The New Definition of Premium Real Estate

邁步向前
優質物業之新定義

yoo Residence
Hong Kong 香港



Hong Kong
香港



The Platinum - JV
新茂大廈
Shanghai 上海



Ashley Road
尖沙咀亞士厘道
Hong Kong 香港



AXA Centre
安盛中心
Hong Kong 香港



In Point 四季坊
Shanghai 上海



J-Plus Boutique Hotel
J-Plus酒店
Hong Kong 香港

Monterey Court
Jardin's Lookout
渣甸山松園
Hong Kong 香港



Novotel Hotel Nathan Road,
Jordan - JV
九龍諾富特酒店
Hong Kong 香港

Kau To Shan
九肚山洋房項目
Hong Kong 香港





公司資料

董事會

執行董事：

鍾楚義 (主席)
簡士民 (公司秘書)
周厚文
黃宗光

獨立非執行董事：

林家禮
黃森捷
鄭毓和

審核委員會

鄭毓和 (主席)
林家禮
黃森捷

薪酬委員會

鄭毓和 (主席)
鍾楚義
林家禮

提名委員會

鍾楚義 (主席)
林家禮
鄭毓和

執行委員會

鍾楚義 (主席)
簡士民
周厚文
黃宗光

主要往來銀行

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

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心
3108室

上海辦事處

中國上海
黃浦區
太倉路233號
新茂大廈804室
郵編：200020

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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

股份代號

497

公司網站

www.csigroup.hk

財務回顧

業績回顧

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度錄得之總收益約為1,162,400,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約3,217,900,000港元下降63.9%。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利902,700,000港元，較二零一二年錄得之1,754,100,000港元下降48.5%。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物業之溢利貢獻減少所致。

流動資金及財務資源

本集團維持良好之流動資金水平，包括約3,132,200,000港元之銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供之銀行信貸應付營運所需。

本集團之短期銀行借款由二零一二年三月三十一日約726,200,000港元增至二零一三年三月三十一日約751,900,000港元，而長期銀行借款則由二零一二年三月三十一日約1,928,300,000港元增至二零一三年三月三十一日約1,955,200,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之物業投資，以不斷產生租金收入。因此，本集團之銀行借款總額由二零一二年三月三十一日約2,654,500,000港元增至二零一三年三月三十一日約2,707,100,000港元，而本集團之總負債(銀行及其他借款)與總資產比率為33.7%(於二零一二年三月三十一日：29.4%)。全部銀行借款均以港元及人民幣為單位，以浮息基準根據銀行最優惠借貸利率或短期銀行同業拆息計算利息。借貸中約751,900,000港元須於一年內償還、1,065,500,000港元須於一至五年內償還，以及889,700,000港元須於五年後償還。

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

資產價值

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

本集團合營企業之主要資產為持作出售物業，根據現有會計準則按成本及可變現淨值之較低者列賬。

財務回顧

為全面反映本集團及其合營企業持作出售物業之相關經濟價值，本集團認為(如下文所載)根據本集團呈列持作出售物業於二零一三年三月三十一日之公開市場估值之基準向股東呈列本集團資產淨值表之補充資料實屬恰當。

二零一三年
(未經審核)
千港元

本公司擁有人應佔資產淨值(經審核)	7,064,254
加：有關本集團持作出售物業之應佔重估盈餘 ⁽¹⁾	2,800,156
有關合營企業持作出售物業之應佔重估盈餘 ⁽²⁾	665,243
本公司擁有人應佔資產淨值，猶如持作出售物業及 於合營企業之權益乃按公開市場價值呈列 ⁽³⁾	10,529,653
每股普通股之資產淨值，猶如持作出售物業及 於合營企業之權益乃按公開市場價值呈列	1.11元

⁽¹⁾ 根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師於二零一三年三月三十一日進行之公開市場估值呈列，除了於報告期末前簽訂之物業買賣協議，該等於報告期後隨即被本集團出售之相關物業乃按買賣協議之交易價格列賬。

⁽²⁾ 根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師於二零一三年三月三十一日進行之公開市場估值呈列。

⁽³⁾ 並無就持作出售物業之應佔盈餘作出遞延稅項負債撥備。

僱員

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

財務回顧

或然負債

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之公司擔保：		
合營企業	1,523,312	597,650
一間聯營公司	96,000	84,800
	1,619,312	682,450
及由下列各方動用：		
合營企業	971,570	533,650
一間聯營公司	96,000	84,800
	1,067,570	618,450

此外，於二零一三年三月三十一日，一間合營企業(本集團持有其已發行股本之50%)之其他合營企業夥伴就銀行向相關合營企業授出之整筆貸款額度約625,000,000港元(二零一二年：625,000,000港元)提供企業擔保。於報告期末，相關合營企業已動用之銀行額度約為365,000,000港元(二零一二年：318,000,000港元)。一份以其他合營企業夥伴為受益人之背對背擔保書已予簽立，據此，本集團承諾彌償其他合營企業夥伴因上述貸款額度所引致負債之50%。

董事評估合營企業及聯營公司於每個報告期末之違約風險，並認為有關風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。其他應付款項及應計費用內包括向合營企業提供之財務擔保合約所涉及遞延收入2,785,000港元(二零一二年：1,620,000港元)。

資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸額之擔保：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業、廠房及設備	636,031	689,090
持作出售物業	3,394,825	3,095,275
持作買賣投資	92,926	101,061
	4,123,782	3,885,426





主席報告

主席報告

本人謹代表董事會(「董事會」)，欣然呈列資本策略地產有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止財政年度之年報。

業務回顧及前景

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利902,700,000港元，而二零一二年則為1,754,100,000港元。

本集團總收益為1,162,400,000港元，而截至二零一二年三月三十一日止年度則為3,217,900,000港元。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物業之溢利貢獻減少所致。

概覽

為慶祝現有管理層團隊成立十週年，我們更新了公司標誌，以展現集團新形像及發展藍圖。縱觀過往十年，本集團實現了跨越式發展，從具備一定資本實力的公司發展成為如今市值數十億的地產商。新公司標誌體現了我們新的企業發展目標，逐步發展壯大，成為大中華區地產界「穩健成長之星」。展望未來，我們將在未來十年繼續努力讓公司成為由優質商業及高檔住宅發展業務帶動的一流地產公司。

另一值得慶祝的消息是，我們欣然宣佈，在由亞太區權威財經雜誌《FinanceAsia》舉辦的「亞洲最佳管理公司投票選舉」中，本集團於香港組別榮獲「最佳小市值公司」第一名。《FinanceAsia》自十多年前開始舉辦年度亞洲最佳管理公司投票選舉。今年投票選舉中共收集了亞太區內300位主要投資專業人士及財經分析員的意見及投票。評級準則包括公司的整體管理、企業管治、投資者關係及致力履行維持優厚派息的承諾等。此獎項代表投資界對集團過去十年的發展方針及業務成績表示認同及支持。

業務方面，本集團在上個財政年度取得驕人業績的同時亦面臨各種挑戰，因為我們繼續在商業及住宅市場拓展業務營運。於過去十二個月，香港及中國大陸政府均採取多項措施規範房地產市場之發展，該等措施對本集團於上個財政年度之表現產生重大影響，但長遠來看則有利於樓市的穩健發展，而本集團將能夠憑藉其雄厚的財政實力及專業知識和策略從中獲益。

商業物業

期內完成的重大出售事項包括出售告士打道151號安盛中心的地庫及第24層，總代價約為3.59億港元。本集團仍然持有安盛中心超過八層樓層，即第17層至第23層之七層寫字樓樓層以及天台之大型廣告牌、地下全部商舖及75個泊車位，並會定期檢討本集團對於出售有關物業之合適時機。

主席報告

CUBUS，集團於銅鑼灣中心地帶之高檔餐飲商廈(本集團擁有其25%權益)，已於二零一三年一月完成出售，售價為15.3億港元，資本策略應佔價值為3.825億港元。H8，位於尖沙咀中心地帶之另一高檔餐飲商廈，已售出金額為6.68億港元，原定完成日期為二零一三年七月。最後，我們於二零一三年一月以代價8.30億港元收購了位於彌敦道703號及705號的一幢零售大廈，總建築面積約為35,000平方呎，而在該收購完成前，該大廈已在獲利的情況下按分層業權基準出售予多名個人買家，完成日期定為二零一三年七月。

收購方面，本集團與合作夥伴Gaw Capital已完成收購位於九龍彌敦道購物熱點及旅遊勝地的佐敦諾富特酒店。該酒店為一個設有389間房間之零售及酒店綜合項目。有關交易總值為24億港元，相當於初步收益率約為5.5%。目前計劃是重新設計和翻新零售面積的規劃，從而將高層的零售店鋪佈設成更多的酒店客房，並將餘下零售鋪面的租賃對象重新定位為高消費力的租戶以盡量提高租金收益。重新定位已取得很大進展，包括引入蘋果計算機產品零售商Studio A及莎莎化粧品分別租用地下及地庫一層，大幅提升租金收益率。重新定位計劃將於二零一五年初完成，預期該項目屆時將為本集團帶來可觀的回報。

就本集團之中國物業組合而言，本集團擁有50%權益之上海黃浦區太倉路233號新茂大廈繼續為本集團貢獻穩定的租金收入，出租率逾95%。大部分租戶為頂尖跨國企業，例如麥肯錫公司及渣打銀行等。位於上海靜安區中心地帶並緊靠兩條地鐵線之購物街四季坊現已成為該區之潮流購物標誌，出租率逾95%。我們預期購物人流會進一步增加，因此該購物商場之租金收益在短期內仍有提升空間。

除積極轉型及提升價值外，本集團將密切留意市場形勢，以為出售該等商業物業資產時作出最合適的定價。

尚家生活

在市況相對淡靜下，The Hampton仍能在發售上持續取得理想成績，再次印證尚家生活於香港豪宅發展市場上的終極品牌地位。

The Hampton的餘下六個單位已於上個財政年度售罄，其中兩個單位計劃於下個財政年度成交。The Hampton的四個已售出及成交單位的銷售所得款項合共約為4.84億港元，而於下個財政年度成交的餘下單位將可變現約1.67億港元。

此外，集團於銅鑼灣以生活品味導向之項目yoo Residence於二零一三年四月預售期間火爆銷售。按實用面積計算，每平方呎逾30,000港元的均價大幅高於周邊其他發展商推出之項目。作為全港首個品牌住宅公寓項目，攜手「yoo」團隊的國際知名建築師／設計師(包括Philippe Starck及John Hitchcox)制定設計方案，該項目有利於進一步鞏固尚家生活在亞洲的一流高檔住宅發展公司地位。我們銳意繼續將尚家生活打造為市場推崇的傑出和別樹一幟的個人化家居供應商，滿足那些並不單止於追求大眾化住宅單位的買家日趨嚴格的要求。

主席報告

除上述項目外，尚家生活於二零一二年五月向政府投得一幅土地，位於九龍著名豪宅區九肚山一個約50,376平方呎的房屋地段。該幅地皮的地盤平整工程經已開始，計劃於二零一四年底建成20幢以生活品味導向的豪華別墅。座落於山脊頂部，該等別墅將飽覽沙田馬場和毗鄰範圍的壯麗景觀，而且跟中環抑或內地邊境相距亦不過20分鐘車程，對業主極為方便。預期該等別墅將成為尚家生活優質居住和生活模式的另一典範。

於二零一二年十二月，我們完成收購位於港島渣甸山白建時道的一幢豪宅大廈 — 松園。該幢大廈座落於向來為富商巨賈理想居住地的著名高尚豪宅區，緊密毗鄰中環及銅鑼灣。有關地盤的總建築面積約為75,000平方呎，將重建為一幢擁有約18個單位的標誌性豪宅。除泛海集團之外，我們亦會夥拍國際著名的房地產發展商Grosvenor Limited合作發展這個項目。我們深信，這個新項目將成為尚家生活在香港的經典之作，並會為高尚豪華住宅市場訂定新的基準和標準。

中國方面，青浦地塊之地盤平整工程經已開始，該地塊鄰近虹橋國際機場，且位於著名的高尚豪宅別墅區內。該地塊將發展為逾300幢優質豪宅別墅公寓。尚家生活正就該項目的設計和規劃與合營夥伴緊密合作，預期於二零一四年年中預售項目之第一期。我們深信尚家生活將會精心打造這個位於中國的項目。

尚家生活將透過陸續展開多個新項目，繼續興建優質住宅單位，在豪宅市場的最前線努力開拓業務。

企業活動

本集團於二零一二年十月透過里昂證券資本市場有限公司及摩根大通證券(亞太)有限公司完成配售事項，藉此籌集資金約5,000萬美元。配售所得款項將進一步鞏固本公司之資產負債表，並為必要的商業及住宅物業收購提供資金，同時亦有利於本集團進一步提升機構投資基礎。

透過於二零一三年一月初經摩根大通證券及美國銀行美林公司完成首次債券發行，本集團亦在資本管理方面邁出另一大步伐。1.50億美元五年期無評級定息新債券深受市場歡迎，可讓本集團以有吸引力的年利率6.5厘搶占全球固定收益市場。鑒於集團的發債信譽深受國際債務投資者認可，是次發債開創了傳統股本融資或銀行借貸以外的新融資渠道，並為本集團日後發展融資增加靈活性，同時亦為本集團擴闊在全球固定收益投資者中之投資者基礎。

此外，於二零一三年四月，控股股東鍾楚義先生通過購回股份將其於本集團之持股比例由44.2%增加至46.2%。我們歡迎鍾先生增持股權，藉此充分彰顯我們的控股股東對本公司的重大抱負及彼對本集團今後擴張和前景的堅定信心。

主席報告

前景

商業物業方面，由於香港特區政府近來屢推新措施抑制樓市投機行為，我們相信長遠來看樓市會愈發健康，而本集團則能夠繼續發揮其卓越專長及雄厚財政實力，透過於中港兩地黃金地段之商業重新定位及價值提升模式創造價值。

住宅物業方面，由於香港特區政府堅定承諾增加日後土地供應量及在土地出售招標時提供較小的地塊，本集團堅信作為優秀、資深的居家住宅單位發展商，集團將適逢大量機會利用此項新政策。

最後，我們謹此由衷感謝投資者於本集團過去十年之發展中作出的寶貴支持和貢獻，並期待日後繼續創造驕人成績及豐厚回報。

末期股息

董事會建議向於二零一三年八月二十九日名列本公司股東名冊之股東派發二零一三年末期股息每股1.38港仙（二零一二年：2.4港仙），總金額約為131,350,000港元（二零一二年：199,300,000港元），待本公司股東於二零一三年股東週年大會上批准後，股息將於二零一三年九月四日或前後支付。

致謝

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

鍾楚義

主席

香港，二零一三年六月十九日



企業管治報告





企業管治報告

本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東價值。本公司之企業管治著重維持高質素之董事會、有效之內部監控、對股東之透明度及全面問責能力。本公司於年內遵從百慕達公司法、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則及所有其他相關法律及法規。

企業管治常規

本公司於年內已採用有關原則並遵從上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」），惟守則第A.2.1條有關主席及主要行政人員職務分開、守則第A.4.1條有關委任非執行董事之特定任期及守則第A.6.7條有關董事出席本公司股東大會有所偏離除外。該等偏離詳情於下文有關章節內進一步詳述。

證券交易之守則

本公司已採納有關買賣證券之上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於截至二零一三年三月三十一日止年度已全面遵守標準守則之確認書。

董事會

董事會負責領導及監控本公司，並監管本公司之業務、策略決定及表現。全體董事均會付出足夠時間及精力處理本公司事務。董事會每名成員皆全面知悉其根據適用法律及法規而出任本公司董事之責任。非執行董事為本公司提供其技術及專業知識，並為本公司不同董事委員會效力。董事會政策及策略之日常執行乃由成員為執行董事之執行董事委員會進行，委員會之職權範圍於二零零五年六月二十一日獲採納，並已於二零一一年三月十四日作出修訂。

本公司已購買董事及高級人員責任之保險，而最新一份保單已於二零一三年五月續保。

本公司公司細則（「公司細則」）第99(A)條及第102(B)條藉二零零五年八月二十五日通過之特別決議案予以修訂，據此，全體董事均須每三年至少輪值退任一次。新增及填補空缺之新任董事須於下一屆股東大會上接受選舉。

企業管治報告

董事會(續)

董事會之組成

於本報告日期，董事會包括四名執行董事(即鍾楚義先生、簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生)及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)(即黃森捷拿督、林家禮博士及鄭毓和先生)。根據上市規則第3.13條之規定，董事會成員至少三分之一為獨立非執行董事，而其中至少一人擁有適當的專業資格、或會計或相關財務管理專長。全體在任董事之履歷載於本年報第25頁至第27頁。董事名單與角色和職能刊登於本公司網站及聯交所網站。

鍾楚義先生為簡士民先生之姐夫。除上文所披露者外，董事會成員之間並無家族或其他重大關係。

董事會之組成及各董事年內於股東大會、董事會會議及其他委員會會議之出席率如下：

董事	出席／年內舉行之會議次數				股東週年大會
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	
執行董事					
鍾楚義	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
簡士民	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
周厚文	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
黃宗光	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
黃森捷	2/4	2/2	不適用	不適用	0/1
林家禮	4/4	2/2	1/1	1/1	0/1
鄭毓和	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1

根據企業管治守則第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事均須出席本公司股東大會。兩名本公司獨立非執行董事因另有公務而未能出席於二零一二年八月十六日舉行之本公司股東週年大會。

主席及行政總裁

根據企業管治守則第A.2.1條，主席及行政總裁職務應有區分，且不應由同一人士兼任。

董事會(續)

主席及行政總裁(續)

本公司並無設置行政總裁一職。董事會認為，現行管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會策略及政策之執行以及各部門之運作，均由指定負責的執行董事委員會監管及監控。董事會認為現行安排一直有效地協助其履行職責。此外，三名本公司獨立非執行董事一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。

獨立非執行董事

本公司全體獨立非執行董事均已確認彼等之獨立性，而本公司認為彼等均為獨立人士。於二零一二年六月二十七日，董事會轄下提名委員會對本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度檢討。根據上市規則第3.13條所載之獨立性標準，提名委員會斷定本公司全體獨立非執行董事均符合上市規則有關獨立性之規定。

此外，根據上市規則附錄14所載之企業管治守則第A.4.3段，進一步委任已在任超逾九年之獨立非執行董事應由股東以獨立決議案批准。本公司全體獨立非執行董事已於董事會擔任獨立非執行董事超逾九年。根據公司細則第99(A)條，全體董事均須按照公司細則每三年至少輪值退任一次。本公司亦已向本公司股東寄送有關文件，隨附載有董事會認為退任獨立非執行董事仍屬獨立人士且應接受重選之理由之決議案。

非執行董事並無特定任期，並須按照公司細則退任，惟與企業管治守則第A.4.1條偏離。然而，全體董事均須按照公司細則每三年至少輪值退任一次。

董事之持續專業發展

每名新任董事均於彼獲委任為董事後接獲有關董事職務及職責之指引，以確保彼完全了解於上市規則項下之職責及責任以及相關監管規定。

作為董事持續培訓計劃之一部分，本公司向董事提供有關上市規則及其他適用法律及法規規定之最新發展資訊，並不時向董事提供書面資料，以發展並更新彼等之知識及技能。年內，本公司全體董事均定期獲得有關本公司業務之最新資料，以及載述上市規則及其他相關規則及規例變更之書面資料。本公司已收到所有董事就彼等於截至二零一三年三月三十一日止年度培訓記錄之確認函。

企業管治報告

董事委員會

審核委員會

審核委員會之主要角色及職能為審議財務報告、內部監控原則以及與本公司外聘核數師維持適當關係。目前，審核委員會由三名本公司獨立非執行董事(即黃森捷拿督、林家禮博士及鄭毓和先生)組成。審核委員會主席為鄭毓和先生，彼擁有專業會計資格及財務管理專長。董事會於二零一二年三月十三日對審核委員會之職權範圍作出修訂，以納入企業管治職能。委員會之職權及職責已載於書面職權範圍並刊登於本公司網站及聯交所網站。

於年內，審核委員會共舉行兩次會議，所有成員無一缺席。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行之情況下在每次會議後盡快分發給全體成員以供表達修改之意見、批准及存檔。就外聘核數師之挑選及委任而言，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會經已審閱本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之末期業績及本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期業績，並已與管理層及本公司核數師討論年內採納之會計政策及慣例、內部監控及財務報告事宜。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年七月二十一日成立。薪酬委員會之經修訂書面職權範圍已於二零一二年三月十三日獲採納，清楚列明其權責，以正式及具透明度之程序釐定全體董事之薪酬方案。薪酬委員會之主要角色及職能為制訂高級管理人員及個別執行董事之薪酬待遇。委員會將就公司薪酬政策以及個別薪酬待遇(經特別參考鼓勵成分是否公平及有效以及公司資源是否得以有效運用而制訂)是否完善諮詢董事會主席。委員會之職權及職責已載於書面職權範圍並刊登於本公司網站及聯交所網站。

目前，薪酬委員會由兩名本公司獨立非執行董事鄭毓和先生(委員會主席)及林家禮博士以及一名執行董事鍾楚義先生組成。於年內，薪酬委員會舉行了一次會議，並在會上審閱及討論了本公司董事之薪酬政策及待遇。

二零一三年度已付董事之酬金詳情載於第77頁之財務報表附註。

董事委員會(續)

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月十三日成立，其職權範圍於同日獲董事會採納，嚴格遵守企業管治規定。提名委員會之主要角色及職能為檢討董事會之架構，就任何擬作出之變動向董事會提供推薦建議以及物色、篩選及向董事會建議可擔任本公司董事之合適人選。委員會之職權及職責已載於書面職權範圍並刊登於本公司網站及聯交所網站。

目前，提名委員會由兩名本公司獨立非執行董事鄭毓和先生及林家禮博士以及一名執行董事鍾楚義先生(委員會主席)組成。於年內，提名委員會舉行了一次會議，並在會上檢討了董事會之架構、人數及組成，評核本公司獨立非執行董事之獨立性及其他相關事宜。

執行委員會

由執行董事組成之執行董事委員會於二零零五年六月二十一日成立，其經修訂職權範圍已於二零一一年三月十四日獲採納。執行委員會之主要角色及職能為管理本集團之日常業務運作，並代表本集團作出投資及撤資決定，惟下述職權範圍另有限制則作別論。此外，執行委員會負責檢討本集團之企業及財務規劃、投資及營運策略，以及監控管理層執行董事會決定之進展情況。委員會透過董事會主席向董事會匯報其意見及提出推薦建議。

目前，執行委員會由四名本公司執行董事(即鍾楚義先生(委員會主席)、簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生)組成。

企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策，並履行以下企業管治職責：

- (i) 制定及檢討本集團之企業管治政策及常規，並提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本集團政策及常規在所有法律及監管規定方面的合規情況；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之操守守則及合規手冊(如有)；及
- (v) 檢討本集團遵守企業管治守則及企業管治報告內之披露規定之情況。

企業管治報告

公司秘書

簡士民先生自二零零七年起一直獲委任為本公司之公司秘書，並了解本集團日常事務。經特定查詢後，公司秘書確認彼已遵守上市規則之所有必要資格、經驗及培訓規定。

問責及審核

財務報告

本公司全年及中期業績分別於年結日後三個月及半年度結束後兩個月期限內及時刊發。

下文載列董事就財務報表所承擔之責任，與第33頁「獨立核數師報告」內本集團核數師確認其報告責任有所不同，但兩者應一併閱讀。

年報及賬目

董事知悉彼等有責任編製本公司之年報及財務報表，以確保根據香港公認會計準則、上市規則之規定及適用法例真實而公平地呈列財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公告及其他財務披露資料。

持續經營

經作出適當查詢後，董事認為本集團擁有足夠資源在可預見將來繼續營運，因此本集團按持續經營基準編製財務報表乃屬恰當。

內部監控

董事會全權負責維持健全而有效之本公司內部監控，以保障股東投資及本公司資產。本公司將繼續定期檢討其內部監控職能。

董事會已於年內定期檢討本集團之內部監控制度之成效，涵蓋財務、營運、合規監控及風險管理職能等所有重大方面。檢討結果及結論已於審核委員會會議上討論。

本集團承諾維持及奉行良好的企業管治常規及內部監控制度。本集團已委聘外部顧問德正香港顧問有限公司檢討截至二零一三年三月三十一日止年度本集團內部監控制度在香港地產持有業務之付款週期方面之成效，並就完善及加強內部監控制度提出建議。根據外部顧問之結論報告，董事會信納本集團之內部監控制度有效運作。

核數師薪酬

於截至二零一三年三月三十一日止年度，核數師向本集團提供核數及非核數服務所產生之費用載列如下：

服務性質	百萬港元
核數服務	1.280
其他服務	1.313
	2.593

股東權利

1. 股東召開股東特別大會之程序

根據公司細則及百慕達一九八一年公司法(「公司法」)，董事會可應於遞呈要求當日持有附帶本公司股東大會投票權之本公司實繳股本不少於十分之一(10%)的股東之書面要求，有權隨時通過向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求中指明之任何事項；以及該大會須於遞呈有關要求後兩(2)個月內舉行。

倘董事會未能於遞呈後二十一(21)日內召開大會，則請求人或持有所有請求人之過半數總投票權之任何請求人，可自行召開大會，惟任何如此召開之大會不得於該日期起計三個月屆滿後舉行。

股東權利(續)

2. 股東於股東大會上提呈議案之程序

根據公司法，持有附帶本公司股東大會投票權之本公司繳足股本不少於二十分之一(5%)的登記股東，或不少於100名有關登記股東，可向本公司提交書面要求：(a)向有權接收下屆股東大會通告之股東發出通知，告知該等股東任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權收取下屆股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，通知該等股東於該大會上提呈之決議案所述事宜或將予處理之事項。

由所有請求人簽署之申請書可由多份格式相若之文件組成，而每份文件均須經一名或以上請求人簽署；且必須送交註冊辦事處，並須在大會舉行前不少於六週(倘為要求決議通知之要求)或大會舉行前不少於一週(倘為任何其他要求)遞交，而且須支付足以彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交要求後六週或以內之某一日召開股東週年大會，則即使未有在規定時間內遞交要求，就此而言亦視作已妥為遞交要求論。

3. 股東提名參選董事之程序

根據公司細則，倘可出席有關為委任或選舉董事而召開之股東大會及可於該股東大會上投票之合資格股東有意於該股東大會上提名一名人士(退任董事及該股東本人除外)參選董事，則該股東可於股東大會日期前至少七日，向本公司之註冊辦事處或香港主要辦事處遞呈表明有意提名該人士參選董事之書面通知，以及該人士表明願意參選之書面通知。遞呈有關通知之期間為不早於寄發指定舉行有關選舉之會議通知翌日及不遲於有關會議日期之前七日。為了讓本公司可將有關提名通知全體股東，上述書面通知必須按上市規則第13.51(2)條之規定，註明參選董事之姓名及履歷詳情。

4. 向董事會提出查詢之程序

股東可隨時向董事會提出直接查詢。有關書面查詢可郵寄至本公司於香港之主要營業地點(地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心3108室)，並註明收件人為公司秘書。

投資者關係及與股東之溝通

董事會於二零一二年三月十三日採納一項股東溝通政策，主要反映本公司與股東溝通之現行做法。該政策旨在使股東及潛在投資者均可適時取得全面而易懂之本公司資料。該政策將定期接受檢討以確保其成效及遵守現行監管及其他規定。

股東週年大會為股東提供一個與董事會交流意見之平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席或如該等委員會主席未能出席，則由各委員會及獨立董事委員會(如適用)之其他成員在股東大會上回答提問。

本公司於股東週年大會開始時將向股東闡明投票表決之具體程序，以確保出席大會之股東了解有關程序。

本公司網站www.csigroup.hk為投資者及時提供本公司之財務、企業及其他資料。

年內，本公司之組織章程大綱及公司細則並無變動。組織章程大綱及公司細則之最新綜合版本已刊登於本公司網站及聯交所網站。

董事會報告

董事會謹提呈本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司，主要附屬公司、聯營公司及合營企業之業務分別載於綜合財務報表附註44、21及20。

業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第35頁之綜合收益表。

年內概無向股東派發中期股息。董事現建議向於二零一三年八月二十九日名列股東名冊之股東派發末期股息每股1.38港仙(二零一二年：2.4港仙)，合共約131,350,000港元。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一三年八月二十六日(星期一)至二零一三年八月二十九日(星期四)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合獲派末期股息(如獲批准)之資格，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零一三年八月二十三日(星期五)下午四時三十分前交回香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

物業、廠房及設備

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

股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註30。

借款

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

本公司之可供分派儲備

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

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

董事認為，於二零一三年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備(包括實繳盈餘及累計溢利)約為3,524,516,000港元(二零一二年：2,472,825,000港元)。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔之總銷售額佔本集團總銷售額約65.7%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約16.2%。

年內，本集團五大供應商應佔之總採購額佔本集團總採購額約59.3%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約13.1%。

除綜合財務報表附註39所披露者外，年內概無任何董事、董事之聯繫人士或本公司股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上者)於本集團任何五大客戶及供應商中擁有權益。

董事

本年度內及直至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

鍾楚義先生(主席)
簡士民先生
周厚文先生
黃宗光先生

獨立非執行董事：

林家禮博士
黃森捷拿督
鄭毓和先生

根據公司細則第99(A)條，鍾楚義先生、黃宗光先生及鄭毓和先生將輪值退任。所有退任董事均合資格並願意膺選連任。

董事會報告

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

根據公司細則，每位非執行董事之任期將至其輪值退任為止。

董事及高級管理層簡歷

主席兼執行董事

鍾楚義先生，現年52歲，本公司主席兼執行董事。鍾先生於二零零四年加入本集團。彼為本集團若干附屬公司之董事。彼亦為董事會執行委員會及提名委員會之主席以及薪酬委員會之成員。鍾先生於英國倫敦大學 University College 畢業，一九八三年獲法律學位，後於一九八六年取得香港執業律師資格。鍾先生現時擔任香港電訊有限公司及香港電訊管理有限公司(作為香港電訊信託之託管人 – 經理)非執行董事以及香港建設(控股)有限公司之獨立非執行董事(該兩間公司之股份均於聯交所上市)。鍾先生為本公司執行董事簡士民先生之姐夫。

執行董事

簡士民先生，現年41歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團法律顧問。彼為本集團若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。簡先生之專業為執業律師。彼於一九九三年畢業於英國牛津大學 Wadham College，並於一九九七年在香港成為執業律師。彼曾於一間香港律師行及一間英國律師事務所之商業部工作，直至二零零零年初加入光通信國際有限公司(現稱中油燃氣集團有限公司)，擔任高級副總裁及法律顧問為止。簡先生為本公司執行主席兼本公司控股股東鍾楚義先生之妻舅。

周厚文先生，現年42歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團首席財務官。彼為本集團若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。周先生畢業於香港浸會大學，並持有香港理工大學工商管理碩士學位。彼於多間香港及海外上市之公司及一間國際執業會計師行累積逾18年財務經驗。彼亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。

黃宗光先生，現年62歲，於二零零四年加入本公司出任集團地產部總經理，負責本集團物業相關投資。彼亦為本集團若干附屬公司之董事及董事會執行委員會之成員。黃先生於本地及大陸房地產市場工作約40年，對銷售及市場推廣、收購、重新定位及資產管理等物業相關項目具豐富經驗。加入本集團之前，黃先生曾於中國大陸及香港之物業發展及管理公司任職。

獨立非執行董事

林家禮博士，現年53歲，於二零零一年加入本集團。彼為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士擁有電訊／傳媒／技術(TMT)、零售／消費品、基建／房地產及金融服務行業之跨國企業管理、管理顧問、企業治理、投資銀行及基金管理經驗。彼現為香港玉山科技協會理事長，並擔任亞太區數家上市公司及投資基金之獨立或非執行董事職務。林博士曾擔任香港特別行政區政府中央政策組的兩屆非全職顧問及法律援助服務局成員，現為中國政協(CPPCC)吉林省委員會委員(及前浙江省委員會特邀委員)、金融發展局(FSDC)拓新業務小組非官方成員、香港交易所衍生工具市場諮詢小組成員、香港銀行學會會員、世界總裁協會(WPO)成員、行政總裁組織(CEO)成員、香港董事學會資深會員、香港仲裁司學會資深會員、Centre for Effective Dispute Resolution (CEDR)認可調解員、香港上市公司商會常務委員會委員及公司管治委員會委員、香港房地產協會副會長、香港－越南商會創會會董兼名譽司庫、香港及澳門澳洲商會會董及北京清華大學經濟管理學院之客座教授(企業治理及投資銀行科目)。

林博士現為遠東控股國際有限公司(股份代號：36)、和記港陸有限公司(股份代號：715)、意馬國際控股有限公司(股份代號：585)、美亞娛樂資訊集團有限公司(股份代號：391)及黃河實業有限公司(股份代號：318)之獨立非執行董事及新華滙富金融控股有限公司(股份代號：188)之非執行董事，上述公司均於聯交所上市。彼為Asia-Pacific Strategic Investments Limited及Rowsley Limited之首席獨立非執行董事以及Next-Generation Satellite Communications Limited及Top Global Limited之獨立非執行董事，上述公司均於新加坡證券交易所上市。林博士亦為新華國際有限公司(其股份於多倫多證券交易所上市)之獨立董事以及Vietnam Equity Holding及Vietnam Property Holding(該兩間公司之股份均於二零一三年四月三日起在斯圖加特證券交易所上市)之獨立非執行董事。

獨立非執行董事

黃森捷拿督，現年47歲，於二零零一年加入本集團。彼為董事會審核委員會之成員。黃拿督於會計、投資銀行及創業資本方面擁有逾20年經驗。彼於加入本公司前，曾於多間著名國際投資銀行擔當要職。黃拿督持有倫敦大學帝國理工學院工程學(第一級榮譽)學士學位，亦為英格蘭及威爾斯特許公認會計師公會會員。

黃拿督現為西敏旅行社(上述公司之股份於新加坡證券交易所有限公司上市)之非執行董事。此外，彼為中國天化工集團有限公司(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。

董事會報告

鄭毓和先生，現年52歲，於二零零二年加盟本集團。彼為董事會審核委員會及薪酬委員會之主席以及提名委員會之成員。鄭先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，亦為加拿大安大略省特許會計師公會會員。彼為香港一間商人銀行之創辦人之一，並為一間香港執業會計師行之擁有人。鄭先生於英國倫敦經濟政治學院取得會計及金融經濟學理學碩士學位及於英國肯特大學取得會計學榮譽文學學士學位。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand(現稱為PricewaterhouseCoopers)及多倫多Swiss Bank Corporation(現稱為UBS AG)任職。

鄭先生為21控股有限公司之執行董事，以及卜蜂蓮花有限公司、創興銀行有限公司、金榜集團控股有限公司、香港建設(控股)有限公司、意馬國際控股有限公司、中糧包裝控股有限公司及萊蒙國際集團有限公司之獨立非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。

高級管理層

香港

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

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

蘇維文先生，於二零一三年加入本集團，現任項目發展部董事總經理。彼於一九八九年畢業於英國雪斐爾德大學。蘇先生自一九九四年起成為註冊建築師，並在香港、澳門、中國內地、菲律賓及英國等地區和國家有逾20年的地產發展從業經驗。他曾效力於長江實業(集團)有限公司及嘉里建設有限公司等大型地產發展商。蘇先生擁有豐富的項目管理經驗，並領導項目團隊完成多個世界級發展項目，包括商業大廈、購物中心及大型住宅發展項目。蘇先生為項目團隊提供強大之領導，並按最高標準交付優質發展項目。

董事會報告

上海

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

董事擁有之股份權益

董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於二零一三年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或已決定擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之本公司登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則(「上市規則」)所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

於股份之好倉：

董事姓名	權益性質	本公司／ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	衍生權益	股權總額之 概約百分比 (%)
鍾楚義(「鍾先生」)(附註2)	實益擁有人	本公司	4,359,632,062股(L)	—	45.80
	受控制法團權益	本公司	4,356,587,062股(L)	—	45.77
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500股(L)	—	0.25
周厚文	實益擁有人	本公司	8,978,569股(L)	—	0.09

附註：

(1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。

董事會報告

- (2) 鍾先生為本公司4,359,632,062股股份(即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity Limited(「Earnest Equity」)持有之法團權益4,356,587,062股股份之總數)之實益擁有人。Earnest Equity為Digisino Assets Limited(「Digisino」)之全資附屬公司。Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，故此Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有之任何股份或股本衍生工具中擁有權益。

除上述所披露者外，於二零一三年三月三十一日，並無本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

收購股份或債權證之安排

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

董事於重大合約之權益

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

主要股東

於二零一三年三月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之股東名冊顯示以及就任何董事或本公司所知，除上文就董事披露之權益外，以下人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露：

好倉

姓名	身份	股份數目	衍生權益	股權之 概約百分比 (%)
Forward Management, LLC	投資經理	495,054,116	—	5.20

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零一三年三月三十一日有任何其他本公司已發行股本之相關權益或淡倉。

獨立非執行董事之委任

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

董事會報告

給予聯屬公司之財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為3,721,214,000港元之財務援助及擔保，相當於二零一三年三月三十一日本集團總資產值約32.4%。

於二零一三年三月三十一日，本集團為其合營企業及聯營公司提供之墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
Chater Capital Limited	15,582	385,812
City Synergy Limited	6,040	—
Clever Keen Limited	4,469	—
Cyrus Point Limited	610,450	—
Eagle Wonder Limited	483,144	690,000
Expert Dragon Limited	1,040	96,000
Fame Allied Limited	22,098	—
得智有限公司	618,218	447,500
Vastness Investment Limited (附註)	—	312,500
Vital Triumph Limited	28,361	—
	1,789,402	1,931,812

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

	合併資產 負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	2,472,325	1,236,163
流動資產	7,393,570	3,761,584
流動負債	(2,427,504)	(1,249,063)
非流動負債	(5,069,212)	(2,592,930)
	2,369,179	1,155,754

附註：

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

董事會報告

薪酬政策

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

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

本公司已採納購股權計劃，以此獎勵董事及合資格僱員。該計劃之詳情載於綜合財務報表附註40。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司股份。

優先購股權

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

企業管治

本公司有責任遵守聯交所持續上市之規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本公司於回顧年度內遵從及採用上市規則附錄14所載企業管治常規守則之原則，惟存有若干偏離。本公司之企業管治常規詳情，載於本年報第14頁至第22頁之企業管治報告。

慈善捐款

年內，本集團曾作出為數628,000港元之慈善捐款。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度內一直保持足夠之公眾持股量。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於年報第134頁。

審核委員會

審核委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關核數、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

核數師

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

代表董事會

鍾楚義

主席

二零一三年六月十九日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致資本策略地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已審核載於第35頁至第133頁之資本策略地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明性資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

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

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

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

獨立核數師報告

意見

本核數師認為，根據香港財務報告準則，綜合財務報表足以真實兼公平地顯示 貴集團於二零一三年三月三十一日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年六月十九日

綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	5	1,162,379	3,217,891
銷售／服務成本		(424,603)	(1,551,631)
毛利		737,776	1,666,260
投資收入及收益	7	116,725	63,237
其他收入	8	45,036	24,252
其他收益及虧損	9	305,166	132,238
行政開支		(193,635)	(163,231)
融資成本	10	(72,464)	(52,859)
應佔合營企業業績		21,828	31,601
應佔聯營公司業績		25,108	185,315
除稅前溢利		985,540	1,886,813
稅項	11	(60,519)	(118,511)
年內溢利	12	925,021	1,768,302
應佔：			
本公司擁有人		902,671	1,754,106
非控股權益		22,350	14,196
		925,021	1,768,302
每股盈利(港仙)	16		
基本		10.24	21.32
攤薄		10.19	20.85

綜合全面收益表

截至二零一三年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
年內溢利	925,021	1,768,302
其他全面收益(開支)		
因換算而產生之匯兌差額	2,356	33,474
一間聯營公司撤銷註冊後資本儲備之重新分類	(1,698)	—
一間聯營公司撤銷註冊後匯兌儲備之重新分類	(116)	4,737
終止確認可供出售投資後投資重估儲備之重新分類	(3,720)	(3,880)
可供出售投資之公平值變動	3,555	7,709
	377	42,040
年內全面收益總額	925,398	1,810,342
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	903,048	1,796,146
非控股權益	22,350	14,196
	925,398	1,810,342

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	670,866	732,558
可供出售投資	18	39,905	67,430
可換股票據附帶之換股權	18	14,980	20,180
長期應收貸款	19	72,667	14,040
會所會籍		6,860	6,860
於合營企業之權益	20	1,358,331	1,181,518
應收合營企業款項	20	1,466,960	498,657
成立一間合營企業之已付按金	20	—	118,400
於聯營公司之權益	21	116,537	47,285
應收聯營公司款項	21	1,040	768
		3,748,146	2,687,696
流動資產			
貿易及其他應收款項	22	95,717	41,724
收購持作出售物業之已付按金		257,164	72,871
持作出售物業	23	3,562,675	3,241,836
持作買賣投資	24	690,722	551,392
可退回稅項		2,995	9,255
證券經紀所持現金	25	20,192	20,832
銀行結餘及現金	25	3,112,049	2,424,037
		7,741,514	6,361,947
流動負債			
其他應付款項及應計費用	26	285,770	85,441
應付稅項		196,130	214,597
應付合營企業款項	20	19,967	457
應付聯營公司款項	21	15,800	68,399
應付附屬公司非控股股東款項	39(b)	—	28,658
可換股票據 — 一年內到期	27	—	9,398
銀行借款 — 一年內到期	28	751,853	726,169
衍生金融工具	29	1,134	—
		1,270,654	1,133,119
流動資產淨值		6,470,860	5,228,828
		10,219,006	7,916,524

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資本及儲備			
股本	30	76,145	65,865
儲備		6,988,109	5,893,023
本公司擁有人應佔權益		7,064,254	5,958,888
非控股權益		20,848	13,483
權益總額		7,085,102	5,972,371
非流動負債			
有擔保票據	31	1,170,000	—
銀行借款 — 一年後到期	28	1,955,200	1,928,303
衍生金融工具	29	—	7,312
遞延稅項負債	32	8,704	8,538
		3,133,904	1,944,153
		10,219,006	7,916,524

載於第35頁至第133頁之綜合財務報表已獲董事會於二零一三年六月十九日批准及授權刊發，並經以下人士代表簽署：

鍾楚義
董事

周厚文
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價	資本		實繳盈餘	匯兌儲備	投資		可換股票據		總計	非控股權益	權益總額
			贖回儲備	資本儲備			重估儲備	購股權儲備	權益儲備	累積溢利			
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	千港元	千港元	
於二零一一年四月一日	65,311	1,221,459	371	1,698	276,058	21,474	3,170	7,136	17,788	2,623,070	4,237,535	(721)	4,236,814
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,754,106	1,754,106	14,196	1,768,302
因換算而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	33,474	-	-	-	-	33,474	-	33,474
出售一間聯營公司時重新分類至損益	-	-	-	-	-	4,737	-	-	-	-	4,737	-	4,737
終止確認可供出售投資時重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	(3,880)	-	-	-	(3,880)	-	(3,880)
直接於權益確認之可供出售投資公平值增加	-	-	-	-	-	-	7,709	-	-	-	7,709	-	7,709
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	38,211	3,829	-	-	1,754,106	1,796,146	14,196	1,810,342
因行使購股權而發行股份	554	6,797	-	-	-	-	-	-	-	-	7,351	-	7,351
附屬公司非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8
確認以權益結算並以股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	187	-	-	187	-	187
於到期時贖回可換股票據而轉移	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,046)	8,046	-	-	-
提早贖回可換股票據而轉移	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,908)	8,908	-	-	-
確認為分派之股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82,331)	(82,331)	-	(82,331)
於二零一二年三月三十一日	65,865	1,228,256	371	1,698	276,058	59,685	6,999	7,323	834	4,311,799	5,958,888	13,483	5,972,371
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	902,671	902,671	22,350	925,021
因換算而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	2,356	-	-	-	-	2,356	-	2,356
撤銷註冊一間聯營公司時重新分類至損益	-	-	-	(1,698)	-	(116)	-	-	-	-	(1,814)	-	(1,814)
終止確認可供出售投資時重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	(3,720)	-	-	-	(3,720)	-	(3,720)
直接於權益確認之可供出售投資公平值增加	-	-	-	-	-	-	3,555	-	-	-	3,555	-	3,555
年內全面收益總額	-	-	-	(1,698)	-	2,240	(165)	-	-	902,671	903,048	22,350	925,398
因行使購股權而發行股份	582	5,854	-	-	-	-	-	-	-	-	6,436	-	6,436
配售股份	9,698	385,526	-	-	-	-	-	-	-	-	395,224	-	395,224
購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	(7,323)	-	7,323	-	-	-
於到期時贖回可換股票據而轉移	-	-	-	-	-	-	-	-	(834)	834	-	-	-
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,985)	(14,985)
確認為分派之股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,342)	(199,342)	-	(199,342)
於二零一三年三月三十一日	76,145	1,619,636	371	-	276,058	61,925	6,834	-	-	5,023,285	7,064,254	20,848	7,085,102

附註：

- (a) 資本儲備代表本集團應佔因其股東向一間聯營公司授予免息貸款而產生之視為注資。
- (b) 本集團之實繳盈餘代表本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度進行股本重組所產生之數額。

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	985,540	1,886,813
已就下列項目調整：		
融資成本	72,464	52,859
物業、廠房及設備折舊	63,207	35,463
出售物業、廠房及設備之收益	(770)	(126,186)
終止確認可換股票據投資之收益淨額	(6,800)	(19,133)
出售一間聯營公司之收益	(246,383)	(12,748)
出售附屬公司之收益	(58,013)	(76,361)
攤銷財務擔保合約之收入	(658)	(422)
金融工具之公平值增加	(62,924)	(13,015)
利息收入	(16,826)	(20,348)
提早贖回可換股票據之虧損	—	16,697
股份支付款項之開支	—	187
應佔合營企業業績	(21,828)	(31,601)
應佔聯營公司業績	(25,108)	(185,315)
營運資金變動前之經營現金流量	681,901	1,506,890
就收購持作出售物業已付按金增加	(276,606)	(72,871)
持作出售物業(增加)減少	(263,112)	511,233
持作買賣投資增加	(67,223)	(122,029)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(38,528)	123,171
衍生金融工具減少	(6,361)	(6,819)
證券經紀所持現金減少	640	116,736
其他應付款項及應計費用增加	179,022	13,344
經營所得現金淨額	209,733	2,069,655
已付香港利得稅	(70,258)	(11,567)
已付利息	(72,312)	(51,653)
經營業務所得現金淨額	67,163	2,006,435

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資活動			
向合營企業墊款		(1,075,291)	(133,134)
於一間聯營公司之投資		(106,735)	—
應收貸款增加		(75,887)	(14,820)
收購附屬公司之現金流出淨額	33(a)	(23,324)	—
投資／收購合營企業		(11,001)	(911,607)
購入物業、廠房及設備		(1,515)	(41,298)
向聯營公司墊款		(272)	(2,100)
出售物業、廠房及設備之所得款項		770	211,908
已收利息		16,826	20,348
出售可供出售投資之所得款項		30,360	3,697
已收一間聯營公司之股息		48,000	146,141
出售附屬公司之現金流入淨額(扣除所出售現金及現金等價物)	34	137,965	132,846
一間合營企業還款		103,136	—
出售一間聯營公司之所得款項		247,820	22,000
收購一項業務	33(b)	—	(548,000)
成立一間合營企業之已付按金		—	(118,400)
購入可換股票據		—	(41,700)
一間附屬公司一名非控股股東還款		—	25
聯營公司還款		—	89,360
投資活動所用現金淨額		(709,148)	(1,184,734)
融資活動			
償還銀行借款		(331,412)	(1,121,414)
已付股息		(214,327)	(82,331)
(向一間聯營公司還款)／一間聯營公司墊款		(40,765)	56,198
(向附屬公司非控股股東還款)／附屬公司非控股股東墊款		(28,658)	17,455
贖回可換股票據		(9,550)	(174,350)
因行使購股權而發行股份之所得款項		6,436	7,351
籌措新增銀行借款		383,049	1,177,633
配售股份之所得款項		395,224	—
發行有擔保票據		1,170,000	—
附屬公司非控股權益出資		—	8
融資活動所得(所用)現金淨額		1,329,997	(119,450)
現金及現金等價物增加淨額		688,012	702,251
年初現金及現金等價物		2,424,037	1,721,786
年終現金及現金等價物，			
指銀行結餘及現金		3,112,049	2,424,037

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

1. 一般事項

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

綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司之業務分別載於附註44、20及21。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

採納新訂及經修訂香港財務報告準則

在本年度，本集團已應用(i)下列已生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及(ii)在生效日期前應用之下列若干由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

本年度生效之香港財務報告準則

香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具：披露 — 金融資產轉讓
香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項 — 收回相關資產

本年度提早應用之香港財務報告準則

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、合營安排及於其他實體權益之披露： 交易指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資

除下文所述者外，於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現以及本集團之財務狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)**採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)****香港財務報告準則第10號**

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中有關處理綜合財務報表之部份以及香港詮釋常務委員會—詮釋第12號綜合—特殊目的實體。香港財務報告準則第10號變更了控制之定義，規定投資者自參與投資對象之業務獲得或有權獲得可變回報，且有能力藉對投資對象行使其權力而影響該等回報時，則視為投資者控制投資對象。要符合香港財務報告準則第10號對於控制之定義，必須滿足全部三項條件，包括(a)投資者可對投資對象行使權力，(b)投資者自參與投資對象之業務獲得或有權獲得可變回報，及(c)投資者有能力藉對投資對象行使其權力而影響投資者之回報。控制於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已額外納入相當多指引，以解釋投資者在哪種情況下視為控制投資對象。尤其是，香港財務報告準則第10號已制定詳細指引，以解釋擁有投資對象之投票權股份不足50%之投資者在哪種情況下可視為控制投資對象。舉例而言，當投資者所持投資對象的投票權不足大多數時，在評估投資者是否擁有充分主導的投票權以符合權力標準時，香港財務報告準則第10號要求投資者計及所有相關事實及情況，尤其是投資者所持之投票權規模相對於其他投票權持有人之投票權規模及股權分散程度。

於本年度，本集團向一名獨立第三方出售其於一間全資附屬公司Eagle Wonder之40%權益。

董事評估應用香港財務報告準則第10號之影響後認為，基於其原則及要求，儘管本集團於Eagle Wonder之股權超過50%，但本集團已失去對Eagle Wonder作為附屬公司之控制權，於截至二零一三年三月三十一日止年度，根據香港財務報告準則第10號，Eagle Wonder不再符合資格作為本集團之附屬公司。因此，出售40%權益已於綜合財務報表入賬列為出售附屬公司，而根據香港財務報告準則第11號，於Eagle Wonder的剩餘60%權益入賬列為合營企業，有關詳情載於下文「香港財務報告準則第11號」一節。

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)

採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第11號

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合營企業之權益(「香港會計準則第31號」)及香港詮釋常務委員會一詮釋第13號共同控制實體 — 合營方提供之非貨幣出資。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之合營安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類：聯合經營及合營企業。根據香港財務報告準則第11號對合營安排的分類乃經考慮該等安排之結構、法律形式、訂約各方同意之合約條款及其他相關事實及情況後，基於訂約各方於合營安排之權利及責任而釐定。聯合經營為一合營安排，擁有共同控制權的各方(聯合經營者)對該安排的資產及負債享有權利及義務。合營企業為一合營安排，擁有共同控制權的各方(聯合投資者)對該安排的淨資產享有權利。先前，香港會計準則第31號有三種形式之合營安排 — 共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排進行分類主要基於該安排之法定形式(例如透過獨立實體確立之合營安排入賬列作一間共同控制實體)而釐定。

合營企業及聯合經營之其後會計處理方法並不相同。於合營企業之投資乃採用權益法(不再容許採用比例合併法)入賬。於聯合經營之投資乃按照各聯合經營根據適用準則就其於有關安排中之權益確認及計量資產及負債(及相關收入及支出)而入賬。

應用香港財務報告準則第11號後，董事審閱及評估本集團有關合營安排之法定形式及合約安排條款。根據香港財務報告準則第11號，於Eagle Wonder之權益(在本年度出售其40%權益之前入賬列為本集團之附屬公司)入賬列為本集團之合營企業，且須使用權益法入賬。除上文所述外，董事認為，採用香港財務報告準則第11號對綜合財務報表並無造成重大影響，因為其他共同控制實體合約安排之條款仍符合香港財務報告準則第11號項下合營企業之定義。

香港財務報告準則第12號

香港財務報告準則第12號為披露準則及適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未被合併之結構實體持有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號使綜合財務報表之披露更詳盡。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一二年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則第1號之修訂本	政府貸款 ¹
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂本	香港財務報告準則第9號及過渡性披露的強制生效日期 ³
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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	其他全面收益項目之呈列 ⁴
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ¹

¹ 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 由二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 由二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 由二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號金融工具引入金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年十一月修訂之香港財務報告準則第9號金融工具增加了對金融負債以及終止確認之規定。

- 香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號金融工具：確認和計量範圍以內的所有確認的金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是，旨在以收取合約現金流量，且合約現金流量僅為支付本金及未償本金之利息為業務模式而持有之債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益投資均於其後會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列權益投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

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)**採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)****已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)**

- 香港財務報告準則第9號對金融負債之分類及計量構成之最大影響，為金融負債(指定於損益賬按公平值計算)之公平值變動之呈列，而有關公平值之變動是由於該項負債之信貸風險變化而產生。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，對於指定於損益賬按公平值計算之金融負債，除非於其他全面收益呈列該項負債信貸風險變動之影響會導致或擴大損益中之會計錯配，否則該項負債之信貸風險變動引起之金融負債公平值變動金額，須於其他全面收益呈列。金融負債信貸風險引起之公平值變動其後不會於損益重新分類。目前，根據香港會計準則第39號，指定於損益賬按公平值計算之金融負債之公平值變動金額全數於損益呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之會計期間生效，並可提前應用。

董事預期，本集團將於截至二零一六年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表採納香港財務報告準則第9號，根據對本集團於二零一三年三月三十一日之金融資產及金融負債之分析，應用該新準則可能主要影響本集團可供出售投資之分類及計量，但可能不會影響本集團其他金融資產及負債之分類及計量。

香港會計準則第1號之修訂本其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號之修訂本其他全面收益項目之呈列引入全面收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號之修訂本，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。然而，香港會計準則第1號之修訂本規定其他全面收益須作出額外披露，要求其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基準分配。

香港會計準則第1號之修訂本於本集團二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。董事預期將於本集團截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表內採納香港會計準則第1號，而其他全面收益項目之呈列將於日後之會計期間應用有關修訂時相應修改。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)**採納新訂及經修訂香港財務報告準則(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號設立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，它應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。舉例而言，現時僅規定香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下的金融工具的三級公平值等級的量化及定性披露內容，將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號乃於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。董事預期將於本集團截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表內採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則不大可能對綜合財務報表構成重大影響，但會導致綜合財務報表內須作出更廣泛的披露。

香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債之修訂本及香港財務報告準則第7號披露 – 抵銷金融資產及金融負債之修訂本

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

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

對本集團而言，香港財務報告準則第7號之修訂本自二零一三年一月一日開始之年度期間及該等年度期間內之中途期間生效。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號之修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方予生效，且須作追溯應用。

董事預期將分別於本集團截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表內採納香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號。

董事預期，應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂本可能導致未來作出更多披露。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

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

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

主要會計政策載於下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制之實體（其附屬公司）之財務報表。當本公司因參與被投資方之業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對被投資方行使其權力而影響該等回報時，則視為獲得控制權。具體而言，倘若及僅本公司擁有或符合以下所列者，本公司方可對被投資方行使其控制權：

- 對被投資方之權力（即現有權力賦予其目前掌控被投資方之有關業務之能力）；
- 因參與被投資方之業務而可或有權獲得可變回報；及
- 對被投資方能使用權力以影響其投資回報。

倘本公司於被投資方之投票權未能佔大多數，只要投票權足以賦予本公司實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，本公司即對被投資方擁有權力。在評估本公司於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本公司考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本公司持有投票權之數量，相較其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況；
- 本公司、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 可表明於需要作出決定時，本公司當前能否掌控相關活動之任何其他事實及情況（包括於過往股東會議上之投票方式）。

倘有事實及情況顯示上述控制因素中之一項或多項出現變化，本公司將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

當本公司獲得附屬公司之控制權時，即開始對其綜合入賬，而當本公司失去附屬公司之擁有權時，即不再對其綜合入賬。具體而言，本年度收購或出售附屬公司之收入及開支，從本公司獲得附屬公司控制權之日起，直至本公司不再擁有附屬公司控制權之日止，列入綜合全面收益表內。

溢利或虧損及其他全面收益之每一部份，均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。即使全面收益總額歸屬於非控股權益會產生虧絀餘額，附屬公司之全面收益總額仍然歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

倘有需要，附屬公司之財務報表將予調整，使其會計政策符合本集團之會計政策。

集團內公司間之所有資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團成員公司間交易之現金流量均於綜合賬目時全面對銷。

非控股權益於綜合入賬附屬公司所佔之資產淨值，與本集團於當中之權益分開呈列。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

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

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並為：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)資產(包括商譽)之先前賬面值及附屬公司之負債及任何非控股權益之間的差額。倘該附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收益內確認並累計入權益，則先前於其他全面收益確認並累計入權益之款額，將按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即按適用香港財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量或香港財務報告準則第9號金融工具，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團對其有重大影響之實體。重大影響乃指擁有參與被投資方之財務及經營政策決定之能力，而非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對聯合安排之淨資產擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司或合營企業之業績及資產與負債以權益法計入綜合財務報表，惟分類為持作出售之投資則根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止業務入賬處理。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業之損益及其他全面收益而作出調整。當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業之權益時(包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營企業的淨投資一部份之任何長期權益)，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營企業支付款項之情況下，方會進一步確認虧損。

一項投資乃自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超出本集團應佔該被投資方之可識別資產及負債之公平值淨額之任何數額確認為商譽，並計入該投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公平值淨額超出投資成本之任何數額即時於損益內確認。

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

於投資不再作為聯營公司或合營企業當日或投資(或投資之一部份)滿足持作出售之標準當日,本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益,且保留權益為金融資產時,則本集團於當日按公平值計量保留權益,而公平值則被視為根據香港會計準則第39號首次確認時之公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司或合營企業部份權益所得任何所得款項之間的差額,乃計入釐定出售聯營公司或合營企業之損益。此外,倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債,則本集團可能需要按相同基準計入有關該聯營公司或合營企業的以往於其他全面收益確認的所有金額。因此,倘聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認之損益重新分類為出售相關資產或負債之損益賬,則本集團將於終止使用權益法時將權益盈虧重新分類至損益(列作重新分類調整)。

當於聯營公司之投資成為對合營企業之投資或於合營企業之投資成為對聯營公司之投資時,本集團繼續使用權益法。於發生該等所有權變動時,不會對公平值進行重新計量。

當本集團削減於聯營公司或合營企業之所有權權益但繼續使用權益法時,倘以往於其他全面收益確認有關削減所有權權益之盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益,則本集團會將該盈虧重新分類至損益。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易時,則與聯營公司或合營企業交易所產生之損益僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時,方於本集團之綜合財務報表確認。

業務合併

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

於收購日期,所收購之可識別資產及所承擔之負債按公平值確認,惟以下情況除外:

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生之資產或負債分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量;

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

- 與被收購方以股份支付款項安排有關或以本集團以股份支付款項安排來取代被收購方以股份支付款項安排有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」計量(見下文之會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止業務」分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該準則計量。

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

屬現時擁有之權益且於清盤時讓其持有人有權按比例分佔實體淨資產之非控股權益，可初步按公平值或以非控股權益佔該被收購方可識別淨資產已確認金額之比例計算。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型之非控股權益乃按其公平值或(如適用)另一項準則規定之基準計量。

收益確認

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

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

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

物業、廠房及設備

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

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

用作生產、供應或行政用途之在建物業按成本扣除任何已確認減值虧損後列賬。成本包括專業費用，而就合資格資產而言，成本亦包括根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。該等物業於完成時及可隨時作擬定用途時分類至物業、廠房及設備的適當類別。該等資產可隨時作擬定用途時按與其他物業資產相同基準開始計提折舊。

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

持作出售物業

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

3. 主要會計政策(續)

持作出售物業(續)

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

流動資產項下發展中銷售物業

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

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

租約

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

本集團作為出租人

從經營租約款所得之租金收入按有關租約之年期以直線法確認入賬。

本集團作為承租人

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租約(續)

租賃土地及樓宇

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

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

會所會籍

具無限可使用年期之會所會籍按成本減任何後期累計減值虧損列賬。

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

金融工具

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

金融資產

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利率法

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

利息收入乃按債務工具之實際利率基準確認。惟分類為利息收入計入淨盈虧之該等金融資產除外。

於損益賬按公平值計算之金融資產

於損益賬按公平值計算之金融資產包括持作買賣用途之金融資產。

下列情況下金融資產分類為持作買賣：

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

於損益賬按公平值計算之金融資產按公平值計量，而因重新計量而導致之公平值變動於產生期間內直接於損益賬內確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產所得之任何股息或利息及於綜合收益表內計入投資收入及收益。公平值按照附註42所述方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定款項之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、長期應收貸款、長期應收合營企業、聯營公司款項、證券經紀所持現金以及銀行結餘和現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售之金融資產

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

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

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

金融資產減值

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

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

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

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

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

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

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

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

金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合同安排之內容與金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)**金融工具(續)****金融負債及股本工具(續)****實際利率法**

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

利息開支按實際利率基準確認。

本公司發行之可換股票據

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

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

本公司發行之可換股票據(續)

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

於損益賬按公平值計算之金融負債

於損益賬按公平值計算之金融負債指按公平值計量之衍生金融工具，而因重新計量引致之公平值變動於產生期間直接在損益內確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額不包括就金融負債支付之利息及於綜合收益表內計入投資收入及收益(虧損)。公平值按照附註42所述方式釐定。

其他金融負債

其他金融負債包括其他應付款項、應付合營企業、聯營公司、附屬公司非控股股東款項、有擔保票據及銀行借款，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

衍生金融工具

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

附帶衍生工具

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

財務擔保合約

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務擔保合約(續)

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

終止確認

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

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

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

撥備

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

借款成本

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

所有其他借貸成本均於所產生期間在損益確認。

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本

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

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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

外幣

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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

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

減值虧損

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)**以股份支付款項之交易****以權益結算並以股份支付款項之交易****授予僱員及顧問及於二零零五年四月一日前歸屬之購股權**

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

授予僱員並且於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權

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

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

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

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源**應用會計政策之關鍵判斷**

除關於估計之判斷外(見下文)，以下為董事於應用對綜合財務報表確認金額有最重大影響之本集團會計政策之關鍵判斷。

對Eagle Wonder之共同控制

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團已向一名獨立第三方出售於Eagle Wonder及其附屬公司之40%權益，而本集團緊接該交易之前曾擁有該公司100%權益。該交易完成後，Eagle Wonder則成為本集團之合營企業。有關詳情載於附註34。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源(續)

應用會計政策之關鍵判斷(續)

對Eagle Wonder之共同控制(續)

董事根據本集團是否有實際能力單方面地指示Eagle Wonder之相關活動評估本集團是否控制Eagle Wonder。在作出判斷時，董事認為本集團對Eagle Wonder並無控制權，因為根據相關股東協議規定，Eagle Wonder之經營及融資活動決策須取得全體合營夥伴之一致同意。在作出評估後，董事斷定本集團及另一合營夥伴均無能力單方面控制Eagle Wonder，故Eagle Wonder被視為由本集團及該合營夥伴共同控制。

估計不明朗因素主要來源

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

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

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

(i) 持作出售物業及收購持作出售物業之已付按金之估計減值

當發生事件或變動顯示該等資產之賬面值超過其可收回金額時，管理層將根據當前市場環境檢討本集團持作買賣物業權益及收購該等物業權益已付按金之賬面總值3,819,839,000港元(二零一二年：3,314,707,000港元)之可收回性。倘存在該等資產已減值之客觀證據，估計不可收回金額之減值將於損益賬內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一三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主要來源(續)

估計不明朗因素主要來源(續)

(i) 持作出售物業及收購持作出售物業之已付按金之估計減值(續)

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

截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度內概無減值或減值撥回確認。

(ii) 衍生金融工具之公平值

誠如附註18及29所分別披露，可換股票據附帶之換股權14,980,000港元(二零一二年：20,180,000港元)及衍生金融負債1,134,000港元(二零一二年：7,312,000港元)乃按公平值計入綜合財務狀況表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團採用之估計技術包含不可觀察數據，作為評估可換股票據附帶之換股權之公平值的基準，並由金融機構交易對手提供估值作為衍生金融負債公平價值之定價依據。就該等金融工具定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並需交易對手實體／金融機構作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。

5. 收益

收益指本年度從第三方已收及應收淨金額之總和。本集團於本年度之收益分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
租金收入及酒店營運(附註)	222,984	225,040
銷售持作出售物業	939,395	2,992,851
	1,162,379	3,217,891

附註：此項目主要指物業租金收入。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

6. 分類資料

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

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

分類收益及業績

下列為以經營分類劃分之本集團收益及業績之分析：

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一三年三月三十一日止年度 所得款項毛額	1,162,379	—	577,274	1,739,653
對外收益				
租金收入及酒店營運	222,984	—	—	222,984
銷售持作出售物業	939,395	—	—	939,395
本集團收益	1,162,379	—	—	1,162,379
利息收入及股息收入	—	—	47,000	47,000
出售一間聯營公司之收益	—	246,383	—	246,383
應佔合營企業業績	—	21,828	—	21,828
應佔聯營公司業績	—	25,108	—	25,108
分類收益	1,162,379	293,319	47,000	1,502,698
業績				
分類溢利	636,182	299,567	107,118	1,042,867
未分配之其他收入				38,788
其他收益及虧損				58,783
中央行政費用				(82,434)
融資成本				(72,464)
除稅前溢利				985,540

附註：本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一二年三月三十一日止年度				
所得款項毛額	3,217,891	—	305,690	3,523,581
對外收益				
租金收入及酒店營運	225,040	—	—	225,040
銷售持作出售物業	2,992,851	—	—	2,992,851
本集團收益	3,217,891	—	—	3,217,891
利息收入及股息收入	—	—	31,089	31,089
出售一間聯營公司之收益	—	12,748	—	12,748
應佔合營企業業績	—	31,601	—	31,601
應佔聯營公司業績	—	185,315	—	185,315
分類收益	3,217,891	229,664	31,089	3,478,644
業績				
分類溢利	1,593,574	230,086	75,112	1,898,772
未分配之其他收入				23,830
其他收益及虧損				100,357
中央行政費用				(83,287)
融資成本				(52,859)
除稅前溢利				1,886,813

附註：本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類資產及負債

本集團資產及負債按經營分類之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類資產		
物業控股	4,386,053	3,899,353
策略投資	2,942,868	1,846,628
證券投資	765,158	655,316
總分類資產	8,094,079	6,401,297
物業、廠房及設備	164,138	179,667
證券經紀所持現金	20,192	20,832
銀行結餘及現金	3,112,049	2,424,037
其他未分配資產	99,202	23,810
綜合資產	11,489,660	9,049,643
分類負債		
物業控股	273,358	99,419
策略投資	35,767	68,856
證券投資	4,161	8,132
總分類負債	313,286	176,407
可換股票據	—	9,398
有擔保票據	1,170,000	—
銀行借款	2,707,053	2,654,472
應付稅項	196,130	214,597
其他未分配負債	18,089	22,398
綜合負債	4,404,558	3,077,272

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

其他分類資料

截至二零一三年三月三十一日止年度

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利或分類資產及負債計入之金額：						
於合營企業之權益	—	1,358,331	—	1,358,331	—	1,358,331
應收合營企業款項	—	1,466,960	—	1,466,960	—	1,466,960
於聯營公司之權益	—	116,537	—	116,537	—	116,537
應收聯營公司款項	—	1,040	—	1,040	—	1,040
持作買賣投資之公平值增加淨額	—	—	63,108	63,108	—	63,108
終止確認於可換股票據之投資 (計入可供出售投資)之收益	—	—	6,800	6,800	—	6,800
折舊及攤銷	46,544	—	—	46,544	16,663	63,207
出售一間聯營公司之收益	—	246,383	—	246,383	—	246,383
出售一間附屬公司之收益	58,013	—	—	58,013	—	58,013

截至二零一二年三月三十一日止年度

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利或分類資產及負債計入之金額：						
於合營企業之權益	—	1,181,518	—	1,181,518	—	1,181,518
應收合營企業款項	—	498,657	—	498,657	—	498,657
於聯營公司之權益	—	47,285	—	47,285	—	47,285
應收聯營公司款項	—	768	—	768	—	768
持作買賣投資之公平值增加淨額	—	—	16,615	16,615	—	16,615
終止確認於可換股票據之投資 (計入可供出售投資)之收益	—	—	19,133	19,133	—	19,133
折舊及攤銷	22,490	—	—	22,490	12,973	35,463
出售一間聯營公司之收益	—	12,748	—	12,748	—	12,748

地區資料

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

下表提供本集團收益及非流動資產按地區位置之分析。

來自物業租金及銷售持作出售物業之收益按物業權益所在地分配。

非流動資產按資產所在地分配。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

地區資料(續)

	來自外來客戶之收益		非流動資產(附註)	
	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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	1,104,727	3,162,667	1,645,498	1,840,635
中國	57,652	55,224	500,237	792,017
	1,162,379	3,217,891	2,145,735	2,632,652

附註：非流動資產不包括金融工具及存款。

物業主要租戶及買家之資料

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
買家A	188,000	不適用 ¹
買家B	171,270	不適用 ¹
買家C	170,000	不適用 ¹
買家D	150,000	不適用 ¹
買家E	不適用 ¹	1,380,000
	679,270	1,380,000

¹ 相應收益並無於有關年度為本集團總收益貢獻超過10%。

按收入類別劃分收益

相關資料載於附註5。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

7. 投資收入及收益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	41,811	30,545
— 可供出售投資	4,506	300
持作買賣投資之股息收入	683	244
以下項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣投資	63,108	16,615
— 可換股票據附帶之換股權	—	116
— 衍生金融工具	(183)	(3,716)
終止確認可換股票據投資之收益(附註18)	6,800	19,133
	116,725	63,237

以下為各金融工具所得投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
— 持作買賣投資	105,602	47,404
— 可供出售投資	11,306	19,433
— 可換股票據附帶之換股權	—	116
— 衍生金融工具	(183)	(3,716)
	116,725	63,237

8. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	16,826	20,348
貸款利息收入	6,148	403
應收一間合營企業款項之利息收入	13,814	—
攤銷財務擔保合約	658	422
其他	7,590	3,079
	45,036	24,252

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

9. 其他收益及虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收益(虧損)包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	770	126,186
出售一間聯營公司之收益(附註i)	246,383	12,748
匯兌收益淨額	—	10,001
提早贖回可換股票據之虧損(附註ii)	—	(16,697)
出售附屬公司之收益淨額(附註34)	58,013	—
	305,166	132,238

附註：

- (i) 截至二零一三年三月三十一日止年度，出售一間聯營公司之收益指出售本集團於Expert Vision Investments Limited之25%權益，代價為261,410,000港元。

截至二零一二年三月三十一日止年度，出售一間聯營公司之收益指出售本集團於Clemenceau Mauritius Holdings Limited之25%權益，代價為22,000,000港元。

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

10. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借款	24,589	23,010
毋須於五年內償還惟貸款協議載有需按要求償還條款之銀行借款	9,245	4,706
毋須於五年內悉數償還之銀行借款	22,765	22,719
須於五年內悉數償還之可換股票據	232	2,424
須於五年內悉數償還之有擔保票據	15,633	—
	72,464	52,859

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

11. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
— 本年度	64,498	118,095
— 以往年度(超額撥備)撥備不足	(4,145)	1,211
遞延稅項(附註32)	60,353	119,306
	166	(795)
	60,519	118,511

香港利得稅乃就兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

本年度之稅項支出與綜合收益表所列除稅前溢利之對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	985,540	1,886,813
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	162,614	311,324
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	17,413	22,307
毋須課稅之收入之稅務影響	(110,578)	(178,810)
應佔合營企業業績之稅務影響	(3,602)	(5,214)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(4,143)	(30,577)
未確認稅項虧損之稅務影響	4,499	412
動用先前未確認之稅項虧損	(1,539)	(2,142)
以往年度(超額撥備)撥備不足	(4,145)	1,211
本年度之稅項開支	60,519	118,511

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

12. 年內溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利已扣除：		
董事酬金(附註13)：		
袍金	450	450
薪酬及其他福利	16,301	15,762
績效獎金	29,970	46,450
退休福利計劃供款	525	570
以股份支付之款項	—	50
	47,246	63,282
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	27,016	18,691
績效獎金	5,723	12,000
退休福利計劃供款	2,105	1,428
以股份支付之款項	—	137
	34,844	32,256
員工成本總額	82,090	95,538
核數師酬金	1,280	1,050
物業、廠房及設備之折舊	63,207	35,463
確認為開支之持作出售物業成本	358,297	1,426,022

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

13. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付七名(二零一二年：七名)董事及主要行政人員之薪酬如下：

截至二零一三年三月三十一日止年度

	鍾楚義 先生 千港元	簡士民 先生 千港元	周厚文 先生 千港元	黃宗光 先生 千港元	林家禮 博士 千港元	黃森捷 拿督 千港元	鄭毓和 先生 千港元	總計 千港元
董事酬金								
袍金	—	—	—	—	150	150	150	450
薪金及其他福利	10,200	2,430	2,187	1,484	—	—	—	16,301
績效獎金(附註)	25,850	1,680	1,680	760	—	—	—	29,970
退休福利計劃供款	14	206	193	112	—	—	—	525
	36,064	4,316	4,060	2,356	150	150	150	47,246

截至二零一二年三月三十一日止年度

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

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

本公司並無委任行政總裁，而其角色及職能則由執行董事委員會共同履行。

於該兩個年度內，概無董事放棄任何薪酬。

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

14. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士包括三名(二零一二年：四名)本公司董事及主要行政人員，彼等之薪酬詳情已載於附註13。其餘兩名(二零一二年：一名)人士之薪酬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪酬及其他福利	4,245	2,400
績效獎金(附註)	3,150	151
退休福利計劃供款	370	127
	7,765	2,678

該等人士之薪酬介乎下列範圍：

	二零一三年 僱員人數	二零一二年 僱員人數
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
5,000,001港元至5,500,000港元	1	—
	2	1

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

15. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內確認為分派之股息		
— 截至二零一二年三月三十一日止財政年度末期股息 每股2.4港仙(二零一二年：截至二零一一年三月三十一日止 財政年度末期股息每股1港仙)	199,342	82,331
報告期末後擬派股息		
— 末期股息每股1.38港仙(二零一二年：末期股息每股2.4港仙)	131,350	199,342

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

16. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
用作計算每股基本盈利之盈利： (本公司擁有人應佔年內溢利)	902,671	1,754,106
普通股潛在攤薄效應： 可換股票據之利息(扣除稅項)	222	1,724
用作計算每股攤薄盈利之盈利	902,893	1,755,830
股份數目	二零一三年 股份數目	二零一二年 股份數目
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股(以千股計)	8,811,168	8,227,375
普通股潛在攤薄效應(以千股計)		
— 購股權	40,870	129,315
— 可換股票據	5,262	63,573
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股(以千股計)	8,857,300	8,420,263

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置及						總計
	酒店物業	土地及樓宇	租賃物業裝修	辦公室設備	汽車	船舶	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本							
於二零一一年四月一日	—	117,265	3,459	1,069	4,853	30,344	156,990
添置	27,000	—	11,672	135	2,491	—	41,298
收購一項業務	548,000	—	—	—	—	—	548,000
自持作出售物業轉撥	—	137,923	—	—	—	—	137,923
出售	—	(97,649)	(3,439)	—	(1,080)	—	(102,168)
於二零一二年三月三十一日	575,000	157,539	11,692	1,204	6,264	30,344	782,043
添置	—	—	1,476	39	—	—	1,515
出售	—	—	—	—	(2,526)	—	(2,526)
於二零一三年三月三十一日	575,000	157,539	13,168	1,243	3,738	30,344	781,032
折舊							
於二零一一年四月一日	—	12,541	2,713	523	4,442	10,249	30,468
本年度撥備	22,109	4,414	1,775	78	1,058	6,029	35,463
出售時對銷	—	(12,063)	(3,303)	—	(1,080)	—	(16,446)
於二零一二年三月三十一日	22,109	4,892	1,185	601	4,420	16,278	49,485
本年度撥備	46,163	7,428	2,492	84	1,012	6,028	63,207
出售時對銷	—	—	—	—	(2,526)	—	(2,526)
於二零一三年三月三十一日	68,272	12,320	3,677	685	2,906	22,306	110,166
賬面值							
於二零一三年三月三十一日	506,728	145,219	9,491	558	832	8,038	670,866
於二零一二年三月三十一日	552,891	152,647	10,507	603	1,844	14,066	732,558

上述物業、廠房及設備之項目乃按照以下年率以直線法計算折舊：

酒店物業	2.5%至50%
土地及樓宇	有關樓宇在其上建築之相關土地租賃之年期之較短者或5%
租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	33%
船舶	20%

本集團之酒店物業及樓宇包括建於按中期租賃持有之香港土地上之物業。

上述若干物業、廠房及設備已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸之擔保。詳情載於附註36。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

18. 可供出售投資／可換股票據附帶之換股權

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可供出售投資包括：		
非上市股本證券，按成本(附註i)	5,005	5,005
非上市債務證券，按公平值(附註ii)	34,900	62,425
	39,905	67,430
可換股票據附帶之換股權，按公平值(附註ii)	14,980	20,180

附註：

(i) 非上市股本證券

非上市股本證券之賬面值代表方正流動電子商務有限公司(「方正」)8.27%(二零一二年：8.27%)之權益。方正於香港註冊成立並從事手提電話買賣。由於合理公平值估計範圍太大，本公司董事認為不能可靠計量彼等之公平值，故本集團於方正之權益於各報告期末均以成本減減值計量。

(ii) 非上市債務證券／可換股票據附帶之換股權

於二零一三年三月三十一日之非上市債務證券代表下列股份於聯交所上市之公司(本集團之獨立第三方)發行之可換股票據之債項部份之公平值：

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

於二零一二年三月三十一日，除高誠資本可換股債券及匯漢可換股債券外，本集團亦持有下列可換股票據：

- (a) 德祥地產集團有限公司(「德祥地產」)，本金額26,400,000港元，按年利率3.25厘計息，於二零一三年十一月二十四日到期，贖回金額為本金額之105%(「德祥地產可換股債券」)。
- (b) 德祥企業有限公司(「德祥企業」)，本金額9,000,000港元，按年利率5厘計息，於二零一三年十一月二日到期，贖回金額為本金額之100%(「新德祥企業可換股債券」)。

截至二零一二年三月三十一日止年度，德祥企業董事會建議於票據持有人接納建議後，將可換股票據之到期日延長24個月期間。本公司於年內議決接納要約。

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

18. 可供出售投資／可換股票據附帶之換股權(續)

(ii) 非上市債務證券／可換股票據附帶之換股權(續)

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

本集團已於初步確認時將可換股票據之債項部份指定為可供出售投資。

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

報告期末，可換股票據附帶之換股權以二項式期權定價模式按公平值計量。

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

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團以代價30,360,000港元向一名獨立第三方出售德祥地產可換股債券，致使錄得終止確認之收益6,160,000港元(包括撥回投資重估儲備3,400,000港元)。新德祥企業可換股債券已獲轉換為德祥企業股份，致使錄得終止確認之收益640,000港元(包括撥回投資重估儲備320,000港元)。

19. 長期應收貸款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團之浮息應收貸款須於以下日期償還：		
一年內	18,040	780
一年以上，但不超過兩年	72,667	14,040
	90,707	14,820
減：一年內應付金額(計入其他應收款項)	(18,040)	(780)
	72,667	14,040

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

19. 長期應收貸款(續)

本集團之長期應收貸款以相關集團實體之功能貨幣港元計值，每年並按最優惠利率減一個固定息差(為合約利率)計息。本集團擁有買家就有關物業之第二按揭抵押。應收貸款之實際利率為每年4.00%(二零一二年：3.78%)。應收款項須於一至兩年內分期償還及於到期時整筆過償還。

20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項／成立一間合營企業之已付按金

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於合營企業之非上市投資成本	922,848	911,848
應佔收購後溢利，扣除已收股息	106,210	72,886
因換算而產生之匯兌差額	31,214	30,319
視作出資 — 免息貸款(附註i)	294,339	164,087
視作出資 — 財務擔保合約	3,720	2,378
	1,358,331	1,181,518
應收合營企業款項計入非流動資產(附註i)	1,466,960	498,657
應付合營企業款項計入流動負債(附註ii)	19,967	457
成立一間合營企業之已付按金(附註iii)	—	118,400

附註：

- (i) 計入應收合營企業款項之本金額469,330,000港元為無抵押，每年按最優惠利率加1厘計息，並須一年後償還。結餘1,289,653,000港元(二零一二年：662,744,000港元)之本金額乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。董事認為，該款項乃於合營企業之投資淨額之一部份。因此，該款項被分類為非流動。於二零一三年三月三十一日之賬面值995,314,000港元(二零一二年：498,657,000港元)乃基於未來現金流量按實際利率5.7厘(二零一二年：5.9厘)折現之現值釐定，預期該款項將於五年後支付。相關調整乃與於合營企業之權益確認。

此外，截至二零一三年三月三十一日止年度應佔若干合營企業之虧損11,498,000港元(二零一二年：無)已分配至超額投資成本。

- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

- (iii) 於二零一二年三月三十一日之全部結餘為本集團就收購Cyrus Point Limited及其全資附屬公司(「Cyrus Point集團」)50%權益之投資之已付按金。Cyrus Point集團將主要在香港從事物業控股。有關結餘指本集團將注入Cyrus Point集團之總投資金額及已存入香港一間銀行之託管賬戶作保管，且可全數退回，並按現行存款利率計息。Cyrus Point Limited已於截至二零一三年三月三十一日止年度正式註冊成立，而有關金額已於報告期末後從託管賬戶中解除。於Cyrus Point集團之承諾投資金額詳情載於附註37(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

20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項／成立一間合營企業之已付按金(續)

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團於以下合營企業擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立地點	主要營業地點	持有股份類別	本集團持有已發行股本面值比例(附註i)		持有投票權比例		主要業務
					二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
Chater Capital Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	中國	普通股	50%	50%	50% (附註iii)	50%	物業發展
City Synergy Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	50% (附註iv)	50%	物業控股
Clever Keen Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	50% (附註iv)	50%	市場營銷及管理
Cyrus Point Limited 及其附屬公司(附註ii)	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	—	50% (附註iii)	—	酒店營運及物業控股
Eagle Wonder 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	60%	—	60% (附註iii)	—	物業控股
Favor Win Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	50% (附註iv)	50%	暫無業務
得智有限公司 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	50%	50%	50% (附註iii)	50%	物業控股
裕域控股有限公司 及其附屬公司	註冊成立	香港	澳門	普通股	—	50%	—	50% (附註iv)	暫無業務
Vasness Investment Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	50% (附註iii)	50%	物業發展

附註：

- (i) 所示全部權益乃由本集團間接持有。
- (ii) 年內，本集團成立了Cyrus Point Limited(「Cyrus Point」)，該公司為一間由本集團及合營夥伴共同控制之合營企業，屬獨立第三方。除股權投資外，本集團及該合營夥伴均向Cyrus Point墊款6.10億港元作為額外資金資源。本集團所墊付之款項已計入應收合營企業款項。
- 年內，Cyrus Point收購了Surplus King Grand Investment Holding Limited之全部權益，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之實體，其附屬公司持有於香港的一項酒店物業作為其主要資產。
- 是項收購已於二零一二年七月完成。就對Cyrus Point使用權益會計法而言，本集團已評估被收購方之可識別資產及負債之公平值，並確定已付收購代價與所收購可識別資產及負債之公平值相若。
- (iii) 就該等合營企業而言，本集團已就經營及控制該等實體與合營夥伴訂立協議。按照合約安排之法定形式及條款，由於大多數決策須取得雙方之一致同意，故於該等實體之投資被視為合營企業。
- (iv) 就該等未通過訂立任何協議而成立之合營企業而言，本集團及另一名股東各自於其中擁有50%權益，且董事認為雙方已明確約定彼等對該等實體擁有共同控制權，因為未經雙方同意不可對經營活動作出決策。

上表列載本公司各董事認為主要影響本年度之業績或構成本集團資產淨值之主要部分之本集團合營企業。本公司董事認為提供有關其他合營企業之詳細資料，將使得篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項／成立一間合營企業之已付按金(續)

有關重大合營企業之財務資料概要

以下為有關本集團重大合營企業之財務資料概要。下文所載之財務資料概要為合營企業根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額，並由本集團就權益會計法列賬而作出調整。

合營企業乃按權益法於該等綜合財務報表入賬。

Chater Capital Limited

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	1,433,849	1,473,012
非流動資產	1,068	1,437
流動負債	(24,438)	(165,505)
非流動負債	(400,140)	(300,300)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	31,736	273,857
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(15,581)	(147,138)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(400,140)	(300,300)

流動資產主要包括發展中持作出售物業1,353,636,000港元(二零一二年：1,189,199,000港元)。非流動負債主要包括銀行貸款400,140,000港元(二零一二年：300,300,000港元)。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	—	—
持續經營業務虧損	(595)	(25,531)
終止業務除稅後虧損	—	—
年內虧損	(595)	(25,531)
年內其他全面收益	2,291	34,175
年內全面收益總額	1,696	8,644
年內已收合營企業股息	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項／成立一間合營企業之已付按金(續)

有關重大合營企業之財務資料概要(續)

Chater Capital Limited(續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上述年內溢利(虧損)包括以下各項：		
折舊及攤銷	385	225
利息收入	99	33
利息開支	—	—
所得稅開支	—	—

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於合營企業之權益賬面值之對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
合營企業資產淨值	1,010,339	1,008,644
本集團於合營企業擁有之所有權比例	50%	50%
視作出資 — 財務擔保合約	413	330
視作出資 — 免息貸款	—	20,846
本集團於合營企業之權益賬面值	505,583	525,498

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項／成立一間合營企業之已付按金(續)

有關重大合營企業之財務資料概要(續)

Cyrus Point Limited

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	120,290	—
非流動資產	2,399,328	—
流動負債	(18,195)	—
非流動負債	(2,449,784)	—
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	100,038	—
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(5,209)	—
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(2,413,587)	—

非流動資產主要包括酒店物業2,368,741,000港元(二零一二年：無)。非流動負債主要包括應付股東款項1,220,900,000港元(二零一二年：無)及銀行貸款1,184,000,000港元(二零一二年：無)。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	164,157	—
持續經營業務溢利	51,700	—
終止業務除稅後溢利	—	—
年內溢利	51,700	—
年內其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	51,700	—
年內已收合營企業股息	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項／成立一間合營企業之已付按金(續)

有關重大合營企業之財務資料概要(續)

Cyrus Point Limited (續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上述年內溢利包括以下各項：		
折舊及攤銷	11	—
利息收入	15	—
利息開支	24,951	—
所得稅開支	6,896	—

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於合營企業之權益賬面值之對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
合營企業資產淨值	51,639	—
本集團於合營企業擁有之所有權比例	50%	—
視作出資 — 免息貸款	121,404	—
本集團於合營企業之權益賬面值	147,224	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項／成立一間合營企業之已付按金(續)

有關重大合營企業之財務資料概要(續)

Vastness Investment Limited

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	1,071,333	1,004,903
非流動資產	14,711	—
流動負債	(10,368)	(1,188)
非流動負債	(365,486)	(314,655)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	8,138	1,043
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	—	—
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(365,486)	(314,655)

流動資產主要包括持作出售物業1,061,477,000港元(二零一二年：1,003,851,000港元)。非流動金融負債主要包括銀行貸款365,486,000港元(二零一二年：314,655,000港元)。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	—	—
持續經營業務虧損	(870)	(4,553)
終止業務除稅後虧損	—	—
年內虧損	(870)	(4,553)
年內其他全面開支	—	—
年內全面開支總額	(870)	(4,553)
年內已收合營企業股息	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項／成立一間合營企業之已付按金(續)

有關重大合營企業之財務資料概要(續)

Vastness Investment Limited (續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上述年內溢利(虧損)包括以下各項：		
折舊及攤銷	—	—
利息收入	—	1
利息開支	—	3,189
所得稅開支	—	—

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於合營企業之權益賬面值之對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
合營企業資產淨值	710,190	689,060
本集團於合營企業擁有之所有權比例	50%	50%
本集團於合營企業之權益賬面值	355,095	344,530

並非個別重大之合營企業之匯總資料

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團應佔持續經營業務(虧損)溢利	(3,290)	46,643
本集團應佔終止業務除稅後溢利(虧損)	—	—
本集團應佔其他全面(開支)收益	(252)	1,165
本集團應佔全面(開支)收益總額	(3,542)	47,808

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項／成立一間合營企業之已付按金(續)

有關重大合營企業之財務資料概要(續)

未確認應佔一間合營企業虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內未確認應佔合營企業虧損	11	11
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
累計未確認應佔合營企業虧損	604	593

重大限制

對於以現金股息形式向本集團轉讓資金或償還本集團所提供貸款或墊款之合營企業有關負債並無重大限制。

21. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	106,736	97
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	9,321	43,171
視作出資 — 財務擔保合約	480	4,017
	116,537	47,285
應收聯營公司款項計入非流動資產(附註i)	1,040	768
應付聯營公司款項計入流動負債(附註ii)	15,800	68,399

附註：

- (i) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。董事認為，於報告期末該款項乃於有關聯營公司之投資淨額之一部份。因此，該款項被分類為非流動。本公司董事認為，該等結餘之賬面值與其公平值相若。於二零一二年三月三十一日，該款項包括超出其投資成本之已確認應佔一間聯營公司之虧損8,832,000港元(二零一三年：無)。
- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

於二零一二年及二零一三年三月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立地點	主要營業地點	持有股份類別	本集團間接持有之已發行股本面值比例		持有投票權比例		主要業務
					二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
Expert Dragon Limited (「Expert Dragon」)(附註iv)	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	40%	—	33%	—	物業控股
Expert Vision Investments Limited (附註i)	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	—	25%	—	25%	物業控股
Femville Ple. Ltd. (附註ii)	註冊成立	新加坡	新加坡	普通股	—	20%	—	20%	暫無業務
萬益管理有限公司(附註iii)	註冊成立	香港	香港	普通股	—	40%	—	40%	暫無業務
Trend Rainbow Limited	註冊成立	香港	香港	普通股	40%	40%	40%	40%	物業控股

附註：

- (i) 該公司於本年度被本集團出售。
- (ii) 該公司於二零一二年四月十二日被撤銷註冊。
- (iii) 該公司被本集團於二零一三年三月二十八日透過出售一間全資附屬公司出售，對綜合財務報表之影響並不重大。
- (iv) Expert Dragon乃年內成立不久之公司，在香港從事物業控股。Expert Dragon擁有三名股東，且每名股東均有權委任一名董事加入董事會，而有關其經營及財務活動之決策則須取得大多數董事同意。因此，Expert Dragon被視為本集團之聯營公司。
- (v) 所有上述聯營公司均為主要業務為從事物業控股實體，而本集團透過投資於該等聯營公司可參與該等物業項目。

有關重大聯營公司之財務資料概要

以下為有關本集團各重大聯營公司之財務資料概要。下文所載之財務資料概要為聯營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額，並由本集團就權益會計法列賬而作出調整。

所有該等聯營公司均按權益法於該等綜合財務報表入賬。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
Expert Dragon		
流動資產	511,357	—
非流動資產	—	—
流動負債	(20,311)	—
非流動負債	(222,000)	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

有關重大聯營公司之財務資料概要(續)

流動資產主要包括持作出售物業504,089,000港元(二零一二年：無)。非流動金融負債主要包括銀行貸款222,000,000港元(二零一二年：無)。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	4,815	—
年內溢利	2,209	—
年內其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	2,209	—
年內已收聯營公司股息	—	—

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於聯營公司之權益賬面值之對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
聯營公司資產淨值	269,046	—
本集團於聯營公司擁有之所有權比例	40%	—
視作出資 — 財務擔保合約	480	—
本集團於聯營公司之權益賬面值	108,098	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

有關重大聯營公司之財務資料概要(續)

Expert Vision Investments Limited

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	—	575,569
非流動資產	—	—
流動負債	—	(21,831)
非流動負債	—	(536,808)

於二零一二年三月三十一日，流動資產主要包括持作出售物業507,949,000港元，而非流動負債主要包括銀行貸款536,808,000港元。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	42,368	31,131
年內溢利	29,550	15,316
年內其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	29,550	15,316
年內已收聯營公司股息	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

有關重大聯營公司之財務資料概要(續)

Expert Vision Investments Limited (續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於聯營公司之權益賬面值之對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
聯營公司資產淨值	—	16,930
本集團於聯營公司擁有之所有權比例	—	25%
視作出資 — 財務擔保合約	—	3,407
本集團於聯營公司之權益賬面值	—	7,640

Trend Rainbow Limited

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	17,526	129,090
非流動資產	21,036	98,945
流動負債	(17,465)	(129,065)
非流動負債	—	—

流動資產主要包括應收股東款項17,453,000港元(二零一二年：129,053,000港元)。流動負債主要包括應付一間聯營公司款項17,460,000港元(二零一二年：129,060,000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

21. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

有關重大聯營公司之財務資料概要(續)

Trend Rainbow Limited (續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	42,092	458,942
年內溢利	42,091	458,933
年內其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	42,091	458,933
年內已收聯營公司股息	—	—

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於聯營公司之權益賬面值之對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
聯營公司資產淨值	21,097	98,970
本集團於聯營公司擁有之所有權比例	40%	40%
本集團於聯營公司之權益賬面值	8,439	39,588

並非個別重大之聯營公司之匯總資料

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團應佔持續經營業務虧損	—	(2,087)
本集團應佔終止業務除稅後虧損	—	—
本集團應佔其他全面開支	—	—
本集團應佔全面開支總額	—	(2,087)

重大限制

對於以現金股息形式向本集團轉讓資金或償還本集團所提供貸款或墊款之聯營公司有關負債並無重大限制。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

22. 貿易及其他應收款項

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	2,700	1,874
31至90天	4,909	2,318
長期應收貸款-一年內到期(附註19)	7,609	4,192
預付款項及按金	18,040	780
其他應收款項	37,952	14,524
	32,116	22,228
	95,717	41,724

本集團於接納新客戶前，會評估及了解潛在客戶之信貸質素。

整筆應收貿易賬款結餘既未逾期亦無減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

23. 持作出售物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團持作出售物業之賬面值(按成本列賬)包括：		
— 已落成物業	3,013,997	3,241,836
— 發展中物業	548,678	—
	3,562,675	3,241,836

董事認為，所有持作出售物業預期會於兩至三年之商業周期變現。

截至二零一二年三月三十一日止年度，持作出售物業137,923,000港元已於相關物業自用時候起轉撥至物業、廠房及設備。

上述若干持作出售物業已予抵押作為本集團獲授一般信貸之擔保。詳情載於附註36。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

24. 持作買賣投資

持作買賣投資(按公平值)包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市股本證券(附註i)	60,338	60,274
非上市互惠基金(附註ii)	—	96,795
	60,338	157,069
上市債務證券(附註iii)	630,384	394,323
	690,722	551,392
合計及報告為：		
已上市		
香港	68,872	68,128
其他地區	621,850	386,469
	690,722	454,597
非上市	—	96,795
	690,722	551,392

附註：

- (i) 公平值乃根據不同證券於活躍市場有關可資識別資產之報價而計算。
- (ii) 非上市互惠基金代表由金融機構管理之投資基金單位。基金之相關資產包括由亞洲之政府、中央銀行、銀行及企業實體發行之非上市債券。本集團有權要求基金按投資基金經理定期提供之贖回價贖回該等投資單位。投資基金之公平值乃基於投資基金經理參照基金之相關資產之價值而提供之贖回價計算。已於截至二零一二年三月三十一日止之綜合收益表內確認非上市互惠基金公平值增加14,624,000港元。

截至二零一三年三月三十一日止年度，非上市投資基金已經出售，所獲得之出售收益為13,453,000港元。

- (iii) 於二零一三年三月三十一日，上市債務證券指以年利率1.60厘至13.50厘(二零一二年：1.60厘至13.50厘)不等計息之固定利率債券。上市債務證券之到期日為二零一三年十二月二十三日至二零二零年二月五日(二零一二年：二零一三年十一月九日至二零四九年十二月三十一日)。公平值按市場上可得之市場買盤及賣盤報價而釐定。

若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸之擔保。詳情載於附註36。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

25. 證券經紀所持現金／銀行結餘及現金

證券經紀所持現金為按浮動年利率0.025厘至0.15厘(二零一二年：0.001厘至0.1厘)計息之短期存款。

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元(「美元」)	16,997	15,677

銀行結餘及現金包括銀行結餘及現金以及初始到期日為三個月或以下之短期銀行存款。銀行結餘按浮動年利率0.01厘至1.21厘(二零一二年：0.01厘至1.85厘)計息。

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣列值之銀行結餘及現金之金額載列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
人民幣(「人民幣」)	44	12,512
美元	1,268,580	196,567
歐元(「歐元」)	12,447	7,852
	1,281,071	216,931

26. 其他應付款項及應計費用

於報告期末之其他應付款項及應計費用明細如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就銷售持作出售物業而預收之款項	191,072	10,425
已收租金及相關按金	51,400	50,485
其他應付稅項	2,025	1,934
其他應付款項	2,841	1,673
應計費用	38,432	20,924
	285,770	85,441

27. 可換股票據

二零一一年到期之1.5厘可換股票據(二零一一年可換股票據)

於二零零六年五月十七日，本公司與八名獨立第三方及一間本公司一名董事全資擁有之私人有限公司 Earnest Equity Limited (「Earnest Equity」) 訂立九份認購協議，據此各方分別同意認購本公司發行之本金額總額133,000,000港元之二零一一年到期無抵押1.5厘可換股票據(「二零一一年可換股票據」)。獨立第三方及Earnest Equity認購之本金額分別為118,000,000港元及15,000,000港元。

二零一一年可換股票據以年率1.5厘計息每半年支付一次，並於二零一一年六月十三日到期。二零一一年可換股票據持有人有權於二零一一年可換股票據發行之日後第七日起至二零一一年六月十三日前七日(包括該日)止期間，按每股0.313港元(可經反攤薄調整)之換股價，隨時將二零一一年可換股票據兌換為本公司之普通股。

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

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

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

二零一二年到期之2厘可換股票據(二零一二年可換股票據I)

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

27. 可換股票據(續)

二零一二年到期之2厘可換股票據(二零一二年可換股票據I)(續)

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

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

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

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

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

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

截至二零一二年三月三十一日止年度內，並無兌換任何二零一二年可換股票據I。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司於到期時悉數贖回本金額為8,000,000港元之二零一二年可換股票據I，總代價為9,550,000港元。贖回二零一二年可換股票據I後，由可換股票據權益儲備轉撥至累計溢利之金額為834,000港元。

二零一二年到期之4厘可換股票據(二零一二年可換股票據II)

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

27. 可換股票據(續)

二零一二年到期之4厘可換股票據(二零一二年可換股票據II)(續)

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

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

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

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

自發行日起，截至二零一二年三月三十一日止年度並無兌換或贖回二零一二年可換股票據II。截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司透過向票據持有人(為獨立第三方)發出通知行使其提早贖回權，以總代價96,800,000港元贖回全數二零一二年可換股票據II，其賬面值為80,130,000港元，導致贖回虧損16,697,000港元(已計入其他收益及虧損)。

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

可換股票據負債部份於本年度之變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初之賬面值	9,398	165,845
贖回	(9,550)	(157,653)
利息支出	232	2,424
已付利息	(80)	(1,218)
年末之賬面值	—	9,398

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

28. 銀行借款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團之有抵押借款須於以下期間償還：		
一年內	396,725	358,844
一年以上，但不超過兩年	333,873	115,903
兩年以上，但不超過三年	116,230	333,611
三年以上，但不超過四年	494,207	116,859
四年以上，但不超過五年	121,228	221,916
五年以上	889,662	1,140,014
	2,351,925	2,287,147
本集團於貸款協議中載有需按要求償還條款之有抵押借款：		
須於一年內償還	75,900	22,424
毋須於一年內償還	279,228	344,901
	355,128	367,325
減：一年內應付金額或流動負債下顯示載有需按要求償還條款	2,707,053 (751,853)	2,654,472 (726,169)
	1,955,200	1,928,303

有抵押銀行借款以本集團若干物業，廠房及設備以及持作出售物業及持作買賣投資作擔保。已抵押資產之賬面值於附註36披露。

本集團所有銀行借款金額均以相關集團實體之功能貨幣計值。

於兩個年度，銀行借款按浮動利率計息，其中借款2,456,920,000港元(二零一二年：2,383,078,000港元)之年利率為香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加0.6厘至3.0厘(二零一二年：香港銀行同業拆息加0.6厘至3.0厘)及借款250,133,000港元(二零一二年：271,394,000港元)之年利率為經公佈之中國人民銀行借貸利率加一個固定息差。於二零一三年三月三十一日，實際年利率介乎0.8厘至6.2厘(二零一二年：年利率介0.7厘至6.2厘)，與銀行借款的訂約利率相同。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

29. 衍生金融工具

	負債	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利率上下限合約	1,134	7,312
按呈報目的分析為：		
流動負債	1,134	—
非流動負債	—	7,312
	1,134	7,312

附註：

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，利率上下限之主要條款如下：

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

30. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙之普通股		
法定：		
於二零一一年四月一日、二零一二年及二零一三年三月三十一日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一一年四月一日	8,163,817,074	65,311
因行使購股權而發行股份(附註i)	69,290,352	554
於二零一二年三月三十一日	8,233,107,426	65,865
因行使購股權而發行股份(附註ii)	72,812,250	582
配售股份(附註iii)	1,212,200,000	9,698
於二零一三年三月三十一日	9,518,119,676	76,145

附註：

- (i) 截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司已因僱員及董事按行使價每股0.1061港元行使購股權而發行69,290,352股股份。
- (ii) 截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司已因董事及顧問按行使價每股0.0884港元行使購股權而發行72,812,250股股份。
- (iii) 截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司已按每股0.335港元之價格配售1,212,200,000股股份。

31. 有擔保票據

於二零一三年一月九日，本公司之全資附屬公司Estate Sky Limited發行有擔保票據，其中本公司為擔保人，本金總額為150,000,000美元(相當於約1,170,000,000港元)，按年利率6.5厘計息，每半年支付利息一次。有擔保票據將於二零一八年一月十六日到期。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

32. 遞延稅項

本年度及對上年度已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動如下：

	加速稅項折舊	可換股票據	稅項虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年四月一日	8,687	1,059	(413)	9,333
本年度於綜合收益表扣除(計入)	362	(1,049)	(108)	(795)
於二零一二年三月三十一日	9,049	10	(521)	8,538
本年度於綜合收益表扣除(計入)	751	(10)	(575)	166
於二零一三年三月三十一日	9,800	—	(1,096)	8,704

於二零一三年三月三十一日，本集團有為數約101,154,000港元(二零一二年：119,003,000港元)之未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利(其中若干稅項虧損尚未與稅務當局達成協議)。有關6,642,000港元(二零一二年：3,158,000港元)稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就94,512,000港元(二零一二年：115,845,000港元)之餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。此等稅項虧損可無限期結轉。

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

33. 通過收購附屬公司購入資產／一項業務

(a) 通過收購附屬公司購入資產

截至二零一三年三月三十一日止年度

於二零一三年二月二十八日，本集團完成透過一間全資附屬公司以代價23,324,000港元收購MSA Investors Limited之全部股權。由於是項收購不符合業務合併之定義，故該交易乃按購入資產入賬。

交易中所購入之資產淨值如下：

	千港元
所購入資產淨值：	
收購持作出售物業之已付按金	42,959
其他應收款項	508
其他應付款項	(20,143)
	23,324
按下列方式支付總代價：	
截至二零一三年三月三十一日止年度內已付現金	23,324
截至二零一三年三月三十一日止年度內收購產生之現金流入淨額：	
所購入銀行結餘及現金	—

(b) 購入一項業務

截至二零一二年三月三十一日止年度

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

34. 出售附屬公司

截至二零一三年三月三十一日止年度

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售於Eagle Wonder(本集團之前全資附屬公司)之40%權益。交易完成後，Eagle Wonder及其附屬公司(「Eagle Wonder集團」)成為本集團之合營企業。根據相關股東協議，Eagle Wonder之經營及財務活動決策須取得全體合營夥伴之一致同意。因此，本集團及另一合營夥伴均無能力單方面控制Eagle Wonder，而Eagle Wonder則被視為由本集團及該合營夥伴共同控制。

於各自之出售日期，該等附屬公司應佔之資產及負債總額如下：

	Eagle Wonder 集團 千港元
已出售資產淨值：	
收購持作出售物業之已付按金	199,899
股東貸款	(199,912)
	(13)
轉讓股東貸款	79,965
出售一間附屬公司之收益	58,013
	137,965
按下列方式支付總代價：	
現金	137,965
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金	137,965

截至二零一二年三月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

34. 出售附屬公司(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度(續)

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

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

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

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

年內，直至各自之出售日期，已出售附屬公司產生之現金流入(流出)淨額：

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

35. 或然負債

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之公司擔保：		
合營企業	1,523,312	597,650
一間聯營公司	96,000	84,800
	1,619,312	682,450
及由下列各方動用：		
合營企業	971,570	533,650
一間聯營公司	96,000	84,800
	1,067,570	618,450

此外，於二零一三年三月三十一日，若干合營企業(本集團持有其已發行股本之50%)之其他合營夥伴就銀行向相關合營企業授出之整筆貸款額度約625,000,000港元(二零一二年：625,000,000港元)提供企業擔保。於報告期末，相關合營企業已動用之銀行額度約為365,000,000港元(二零一二年：318,000,000港元)。一份以其他合營夥伴為受益人之背對背擔保書已予簽立，據此，本集團承諾彌償其他合營夥伴因上述貸款額度所引致負債之50%。

董事評估合營企業及聯營公司於每個報告期末之違約風險，並認為有關風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。其他應付款項及應計費用內包括向合營企業提供之財務擔保合約所涉及遞延收入2,785,000港元(二零一二年：1,620,000港元)。

36. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行信貸之擔保：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業、廠房及設備	636,031	689,090
持作出售物業	3,394,825	3,095,275
持作買賣投資	92,926	101,061
	4,123,782	3,885,426

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

37. 經營租約及資本承擔

(a) 經營租約承擔

本集團作為承租人

於本年度內，本集團有關辦公室物業之最低租賃款項為1,194,000港元(二零一二年：1,141,000港元)。

於二零一二年三月三十一日，本集團根據不可註銷經營租約就進一步租賃款項未履行之承擔為999,000港元，有關承擔於一年內到期(二零一三年：無)。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為222,984,000港元(二零一二年：225,040,000港元)。若干物業(列為持作出售物業)之租戶已承諾於未來兩至八年續租。

於報告期末，本集團與租戶就以下未來最低租賃款項訂立合約：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	181,300	165,403
第二至第五年(包括首尾兩年)	216,291	229,835
五年以上	5,675	6,821
	403,266	402,059

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

(b) 資本承擔

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於綜合財務報表內就一間合營企業之投資已訂約 但未撥備之資本承擔	—	1,065,600

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

38. 退休福利計劃

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

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

因強積金計劃及國家管轄之退休福利計劃產生之退休金計劃供款，從綜合收益表中扣除2,630,000港元(二零一二年：1,998,000港元)，該筆款項指本集團根據該等計劃之規則列明的比率已付及應付有關計劃之供款。

39. 有關連人士之披露資料

(a) 年內，本集團與有關連人士進行下列交易：

		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
合營企業	資產管理收入	5,591	1,850
合營企業	利息收入	13,814	—

(b) 應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、免息，且需按要求償還。應收合營企業及聯營公司款項之詳情載於綜合財務狀況表及附註20和21。

(c) 董事及主要管理層其他成員於年內之薪酬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期福利	53,666	64,763
退休福利	895	697
以股份支付之款項	—	50
	54,561	65,510

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後決定。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

40. 購股權計劃

二零零一年計劃

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

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

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

二零零一年計劃已於二零零二年八月二十六日終止。

於二零一一年三月三十一日，根據二零一一年計劃已授出而未行使之購股權所涉及股份數目為69,290,352股，相等於本公司於二零一一年三月三十一日已發行股本之0.8%。根據二零一一年計劃未行使之購股權已於截至二零一二年三月三十一日止年度內獲行使，且本公司已發行相同數目股份。

40. 購股權計劃(續)

二零零二年計劃

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

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

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

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

於二零一二年三月三十一日，根據二零零二年計劃已授出而未行使之購股權所涉及股份數目分別為256,425,750股，相等於本公司於二零一二年三月三十一日已發行股本之3.1%。於截至二零一三年三月三十一日止年度，33,240,374份購股權已獲行使，且本公司已發行相同數目股份。此外，所有餘下尚未行使之購股權已於行使期結束時失效。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

二零一二年計劃

於二零一二年八月十六日，本公司採納一項購股權計劃(「二零一二年計劃」)，旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零一二年計劃將於二零一二年八月十五日屆滿。根據二零一二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之執行董事、非執行董事、本公司及附屬公司所委聘之任何專家、顧問或代理以及本公司及其附屬公司之任何賣家、貨物或服務供應商或客戶)授出購股權，以認購本公司股份。

除非本公司獲其股東重新授出批准，否則因行使根據二零一二年計劃所授購股權之有關股份總數，不得超過本公司於二零一二年八月十六日之已發行股份10%。除非本公司獲其股東重新授出批准，否則任何個別人士可獲授購股權之有關股數不超過已發行股份數目之1%。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次獲授出時須支付1港元。購股權可於由董事會釐定之特定行使期內隨時行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，將不低於(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份面值三者之較高者。

於二零一三年三月三十一日，概無購股權已獲授出。

根據本公司之所有購股權計劃授出而仍未行使之所有尚未行使購股權獲行使時可能發行的股份數目，最多不得超過本公司不時已發行股份的30%。倘超過上述限額，則不會根據本公司任何購股權計劃授出購股權。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

下表披露於截至二零一三年三月三十一日止兩個年度內本公司購股權之變動：

購股權計劃類別	授出日期	經調整行使價 行使期 港元		於二零一一年	於二零一二年	於二零一二年	於二零一二年	於二零一二年	於二零一三年
				三月三十一日 尚未行使之 購股權數目	年內行使	三月三十一日 尚未行使之 購股權數目	年內行使	年內失效	三月三十一日 尚未行使之 購股權數目
董事									
簡士民	二零零一年 八月三十日	0.1061	二零零一年八月三十日至 二零一一年六月十二日	24,534,562	(24,534,562)	-	-	-	-
	二零零二年 九月二十三日	0.0884	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	19,785,938	(19,785,938)	-	-	-	-
周厚文	二零零一年 八月三十日	0.1061	二零零一年八月三十日至 二零一一年六月十二日	5,302,631	(5,302,631)	-	-	-	-
	二零零二年 九月二十三日	0.0884	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	19,785,938	(19,785,938)	-	-	-	-
黃宗光	二零零二年 十月三日	0.3198	二零零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	25,326,000	-	25,326,000	-	(25,326,000)	-
董事總計				94,735,069	(69,409,069)	25,326,000	-	(25,326,000)	-
僱員及顧問									
	二零零一年 八月三十日	0.1061	二零零一年八月三十日至 二零一一年六月十二日	39,453,159	(39,453,159)	-	-	-	-
	二零零二年 九月二十三日	0.0884	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	90,223,875	-	90,223,875	(33,240,374)	(56,983,501)	-
	二零零二年 一月八日	0.0884	二零零四年一月八日至 二零一二年八月二十五日	47,486,250	-	47,486,250	-	(47,486,250)	-
	二零零二年 一月九日	0.0948	二零零四年一月九日至 二零一二年八月二十五日	23,743,125	-	23,743,125	-	(23,743,125)	-
	二零零二年 十月三日	0.3198	二零零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	69,646,500	-	69,646,500	-	(69,646,500)	-
僱員及顧問總計				270,552,909	(39,453,159)	231,099,750	(33,240,374)	(197,859,376)	-
合計				365,287,978	(108,862,228)	256,425,750	(33,240,374)	(223,185,376)	-
於二零一二年及二零一三年 三月三十一日可予行使				365,287,978		256,425,750			-
加權平均行使價(港元)				0.1523	0.0997	0.1747	0.0884	-	-

附註：截至二零一二年三月三十一日止年度內已行使購股權包括兩名董事於二零一二年三月向本公司提出要求行使39,571,876份購股權，惟本公司於二零一二年三月三十一日後才完成發行相關股份之程序。

截至二零一三年三月三十一日止年度，緊接購股權獲行使前之日本公司股份之加權平均收市價為0.30港元(二零一二年：0.32港元)。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團已就本公司授出之購股權確認總開支187,000港元(二零一三年：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

41. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結存將股東回報提升至最高。本集團之整體策略跟上一一年並無改變。

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

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

42. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產		
於損益賬按公平值計算之金融資產		
持作買賣投資	690,722	551,392
可換股票據附帶之換股權	14,980	20,180
	705,702	571,572
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	57,765	27,200
長期應收貸款	72,667	14,040
應收合營企業款項	1,466,960	498,657
應收聯營公司款項	1,040	768
證券經紀所持現金	20,192	20,832
銀行結餘及現金	3,112,049	2,424,037
	4,730,673	2,985,534
可供出售之金融資產		
可供出售投資	39,905	67,430
金融負債		
按攤銷成本		
其他應付款項	48,409	45,864
應付合營企業款項	19,967	457
應付聯營公司款項	15,800	68,399
應付附屬公司非控股股東款項	—	28,658
可換股票據	—	9,398
有擔保票據	1,170,000	—
銀行借款	2,707,053	2,654,472
	3,961,229	2,807,248
衍生金融工具	1,134	7,312

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

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

市場風險

(i) 貨幣風險

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

本集團主要承受自外幣銀行結餘及現金以及證券經紀所持現金產生之人民幣、美元及歐元之風險載於附註25。

本集團於報告期末以外幣列值之資產及負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
人民幣	44	12,512	—	—
美元	1,285,577	212,244	1,170,000	—
歐元	12,447	7,852	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

貨幣風險之敏感度分析

下表詳列本集團就各集團實體之功能貨幣兌上述外幣匯率上升及下降5%(二零一二年:5%)的影響。5%(二零一二年:5%)乃向主要管理人員就外匯風險作內部報告時採用之敏感度,代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作出之評估。由於港元與美元掛鈎,董事認為本集團有關美元之風險不大,因此敏感度分析包括以美元以外貨幣列值的未償還外幣貨幣項目,並於年終以外幣匯率5%(二零一二年:5%)之變動進行換算調整。下表中正數表示當上述外幣兌各集團實體之功能貨幣升值5%(二零一二年:5%)時溢利的增加。倘上述外幣兌各集團實體之功能貨幣貶值5%(二零一二年:5%),則會對溢利構成同等幅度的相反效果,而對下文之結餘構成相反效果。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利	521	850

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

(ii) 利率風險

本集團就所持有可換股票據(計入可供出售投資)之債務部份、應收(應付)合營企業/聯營公司款項、持作買賣投資、本公司發行之可換股票據負債及衍生金融工具及有擔保票據承受公平值利率風險分別載於附註18、20、21、24、27、29及31。

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

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

42. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

現金流量利率風險敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於非衍生工具承受之利率而釐定。就浮息應收貸款、證券經紀所持現金、銀行結餘及銀行借款而言，編製該項分析時假設於報告期末之未償還負債額於全年內仍未償還。10基點(二零一二年：10基點)(就證券經紀所持現金及銀行結餘而言)及50基點(二零一二年：50基點)(就銀行借款而言)之增加或減少為向主要管理人員作內部匯報告時使用，並且是指管理層對利率合理可能變動之評估。

就證券經紀所持現金及銀行結餘而言，倘利率上升／下降10基點(二零一二年：10基點)，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少2,676,000港元(二零一二年：2,054,000港元)。

就銀行借款而言，倘利率上升／下降50基點(二零一二年：50基點)，而所有變量維持不變，則本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加11,302,000港元(二零一二年：11,082,000港元)。

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

本年度本集團利率敏感度有所增加，主要由於在二零一三年三月三十一日，浮息之銀行借款結餘增加所致。管理層認為，由於年終之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有利率風險並無代表性。

(iii) 股本及其他價格風險

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 股本及其他價格風險(續)

敏感度分析

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

倘各上市股本證券及非上市互惠基金之價格上升／下跌5%(二零一二年：5%)，則截至二零一三年三月三十一日止年度之溢利將由於本集團持有之股本證券及非上市互惠基金之公平值變動而增加／減少2,519,000港元(二零一二年：增加／減少6,558,000港元)。

倘各債務證券因其公平值變動而導致有關債務證券價格上升／下跌5%(二零一二年：5%)，則截至二零一三年三月三十一日止年度之溢利將增加／減少26,319,000港元(二零一二年：增加／減少16,463,000港元)。

本集團有關股本及其他價格風險之敏感度於年內增加，主要由於持作買賣投資增加所致。

信貸風險

於二零一三年三月三十一日，本集團所承受將會因交易對手未能履行責任及本集團提供財務擔保而導致本集團產生財務損失之最大信貸風險，乃源自：

- 在綜合財務狀況表列賬之各已確認金融資產之賬面值；及
- 就本集團發行附註35所披露公司擔保之或然負債金額。

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

鑒於交易對手是信譽良好之銀行和金融機構，故流動資金之信貸風險屬有限度。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

鑒於大部份交易對手是信譽良好之機構，故上市債務證券投資之信貸風險屬有限度。

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

	二零一三年 %	二零一二年 %
Aa2至A3	—	—
Baa1	—	—
Baa2	—	—
Ba2	2.0	8.8
Ba3	26.0	44.4
B1至B3	33.0	35.3
未評級	39.0	11.5
	100.0	100.0

重大集中之信貸風險

由於交易對手眾多，故本集團並無有關上市債務證券之投資之重大集中信貸風險。

本集團於可換股票據之投資(計入可供出售之投資及可換股票據附帶之換股權)有集中信貸風險，乃由於可換股票據全數由兩名(二零一二年：四名)獨立第三方發行。本集團管理層認為，由於該等可換股票據皆由股份於聯交所上市之知名公司所發行，故於該等可換股票據之投資之信貸風險屬有限度。

本集團亦有集中信貸風險，乃由於應收合營企業款項中有98%(二零一二年：100%)乃應收五間合營企業(二零一二年：三間)之款項。合營企業乃私人公司，主要位於中國。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已持續地監察合營企業之還款能力。根據過往資料，按要求償還整筆應收合營企業款項之交易對手並無拖欠款項記錄。

本集團信貸風險之地理集中度主要在香港，佔本集團於二零一三年及二零一二年三月三十一日已確認總金融資產總額約90%。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	要求時 千港元	於二零一三年 未折現現金 流量總額					於二零一三年 三月三十一日 總賬面值	
			1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	千港元	千港元
二零一三年三月三十一日									
其他應付款項	—	48,409	—	—	—	—	—	48,409	48,409
應付合營企業款項	—	19,967	—	—	—	—	—	19,967	19,967
應付聯營公司款項	—	15,800	—	—	—	—	—	15,800	15,800
有擔保票據	6.5	—	—	38,025	76,050	1,398,150	—	1,512,225	1,170,000
銀行借款	2.2	355,128	—	422,979	377,082	839,160	909,324	2,903,673	2,707,053
		439,304	—	461,004	453,132	2,237,310	909,324	4,500,074	3,961,229
財務擔保合同(附註ii)	—	—	2,880	36,320	325,260	703,110	—	1,067,570	2,785
利率上下限合約 — 淨結算額	—	—	1,134	—	—	—	—	1,134	1,134

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	要求時 千港元	3個月				超過5年 千港元	於二零一二年	總賬面值 千港元
			1至3個月 千港元	至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元		未折現現金 流量總額 千港元	
二零一二年三月三十一日									
其他應付款項	—	45,864	—	—	—	—	—	45,864	45,864
應付合營企業款項	—	457	—	—	—	—	—	457	457
應付聯營公司款項	—	68,399	—	—	—	—	—	68,399	68,399
應付附屬公司非控股股東款項	—	28,658	—	—	—	—	—	28,658	28,658
可換股票據 — 負債部份 (附註i)	2.0	—	—	9,630	—	—	—	9,630	9,398
銀行借款	2.4	367,325	—	385,982	161,218	800,160	1,166,804	2,881,489	2,654,472
		510,703	—	395,612	161,218	800,160	1,166,804	3,034,497	2,807,248
財務擔保合同(附註ii)	—	—	—	32,000	32,000	554,450	—	618,450	1,620
利率上下限合約 — 淨結算額	—	—	—	—	7,312	—	—	7,312	7,312

附註：

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

在上列到期分析中，載有需按要求償還條款之銀行貸款計入「按要求」時間組別內。於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，該等銀行貸款之未折算本金總額分別為355,128,000港元及367,325,000港元。考慮到本集團之財務狀況，董事相信銀行應不會行使其酌情權以要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款連同利息將按照貸款協議所載之下列預定還款日期償還：

	未折現現金					流量總額 千港元	總賬面值 千港元
	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元		
二零一三年三月三十一日	60,427	19,784	48,580	196,970	58,222	383,983	355,128
二零一二年三月三十一日	6,100	21,390	31,268	243,776	103,010	405,544	367,325

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

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

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產，乃分別參考所報市場買盤價釐定公平值；
- 衍生金融工具(附註29)之公平值乃按報告期末之估值而釐定，該估值乃參照結算日、結算價及利率等市場數據而釐定；
- 其他金融資產及負債的公平值乃根據折算現金流分析的普遍採納定價模式釐定；及
- 就以期權為基礎之衍生工具而言，公平值按期權定價模式(二項式期權定價模式)作出估計。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(c) 公平值(續)

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

(d) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

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

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

	二零一三年			總計 千港元
	級別一計量 千港元	級別二計量 千港元	級別三計量 千港元	
金融資產				
持作買賣投資				
— 上市股本證券	60,338	—	—	60,338
— 上市債務證券	630,384	—	—	630,384
	690,722	—	—	690,722
可供出售投資／可換股票據之換股權				
— 非上市債務證券	—	34,900	—	34,900
— 可換股票據附帶之換股權	—	—	14,980	14,980
	—	34,900	14,980	49,880
	690,722	34,900	14,980	740,602
金融負債				
衍生金融工具	—	1,134	—	1,134

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(d) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

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

於本年度，級別一計量及級別二計量之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(e) 金融資產級別三計量之對賬

	非上市互惠 基金(計入 持作買賣投資) 千港元	可換股票據附帶 之換股權 千港元	總計 千港元
於二零一一年四月一日	128,862	20	128,882
出售	(46,691)	—	(46,691)
添置	—	20,044	20,044
於損益內確認之公平值增加淨額 (計入投資收入及收益)	14,624	116	14,740
於二零一二年三月三十一日	96,795	20,180	116,975
出售	(96,795)	(5,200)	(101,995)
於二零一三年三月三十一日	—	14,980	14,980
報告期末持有之相關金融資產應佔於損益內 確認之公平值增加(減少)淨額 (計入投資收入及收益)：			
於二零一二年三月三十一日	16,300	116	16,416
於二零一三年三月三十一日	—	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

43. 本公司之財務狀況表資料

本公司於二零一三年及二零一二年三月三十一日之財務狀況表資料：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於附屬公司之投資	319,454	267,960
應收附屬公司款項	4,285,435	3,312,526
其他資產	633,426	221,572
負債	(17,647)	(26,584)
	5,220,668	3,775,474
股本	76,145	65,865
儲備(附註)	5,144,523	3,709,609
	5,220,668	3,775,474

附註：

儲備

	股份 溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	實繳 盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	累計 溢利 千港元	總計 千港元
於二零一一年四月一日	1,221,459	371	17,788	338,410	7,136	1,850,690	3,435,854
本年度溢利及其他全面收益	—	—	—	—	—	349,102	349,102
購股權獲行使時發行股份	6,797	—	—	—	—	—	6,797
到期贖回可換股票據時轉撥	—	—	(8,046)	—	—	8,046	—
提早贖回可換股票據時轉撥	—	—	(8,908)	—	—	8,908	—
確認以權益結算並以股份支付款項	—	—	—	—	187	—	187
確認為分派之股息	—	—	—	—	—	(82,331)	(82,331)
於二零一二年三月三十一日	1,228,256	371	834	338,410	7,323	2,134,415	3,709,609
本年度溢利及其他全面收益	—	—	—	—	—	1,242,877	1,242,877
購股權獲行使時發行股份	5,854	—	—	—	—	—	5,854
配售股份	385,526	—	—	—	—	—	385,526
到期贖回可換股票據時轉撥	—	—	(834)	—	—	834	—
購股權失效	—	—	—	—	(7,323)	7,323	—
確認為分派之股息	—	—	—	—	—	(199,343)	(199,343)
於二零一三年三月三十一日	1,619,636	371	—	338,410	—	3,186,106	5,144,523

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

44. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零一三年及二零一二年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一三年 %	二零一二年 %	二零一三年 %	二零一二年 %	
階發有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
佳佳有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業
嘉拓有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	物業發展
繞明有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
資地置業(上海) 有限公司 (附註ii)	中國	註冊及繳足資本 人民幣 300,000,000元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
Century Unicorn Limited (附註i)	香港	1港元	—	—	100	—	持有物業
Clear Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	持有物業
時尚家居有限 公司	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	投資控股
資本策略投資有 限公司	香港	100港元	100	100	—	—	銷售證券及投資控股
資地管業有限 公司	香港	2港元	100	100	—	—	提供物業管理服務
Digital Option Limited	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
明滔有限公司	香港	2港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一三年 %	二零一二年 %	二零一三年 %	二零一二年 %	
Estate Sky Limited (附註i)	英屬處女群島	1美元	100	—	—	—	債券發行人
加資有限公司	香港	10,000港元	—	—	90	90	持有物業
灝捷有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
金聯佳有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
High Supreme Limited	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
禾發投資有限公司	香港	100港元	100	100	—	—	銷售證券及投資控股
百寶置業有限公司	香港	2港元	—	—	100	—	持有物業
Modern Value Limited	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
龍丰有限公司	香港	2港元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
飛宇控股有限公司	香港	1港元	—	—	100	100	酒店營運
Smart Kept Limited	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	持有物業及租賃物業
The Hampton Management Limited	香港	1港元	—	—	100	100	管理服務
Trinity Value Limited (附註i)	香港	1港元	—	—	100	—	持有物業及租賃物業
Well Clever International Limited	英屬處女群島	1美元	—	—	100	100	銷售證券及投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附註：

- (i) 該等公司乃於截至二零一三年三月三十一日止年度內註冊成立。
- (ii) 資地置業(上海)有限公司乃於中國成立之外商獨資企業。

於本年度年終時或本年度任何時間，並無附屬公司發行任何債務證券。

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

財務概要

本集團於截至二零一三年三月三十一日止五個年度各年之綜合業績及資產與負債概要載列如下：

(a) 業績

	截至三月三十一日止年度				二零一三年 千港元
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
收益	669,426	1,447,907	2,745,292	3,217,891	1,162,379
除稅前溢利	80,984	566,750	940,417	1,886,813	985,540
稅項					
— 即期及遞延稅項	(17,861)	(21,765)	(84,106)	(118,511)	(60,519)
本年度溢利	63,123	544,985	856,311	1,768,302	925,021
應佔：					
本公司擁有人	62,373	546,271	857,732	1,754,106	902,671
非控股權益	750	(1,286)	(1,421)	14,196	22,350
	63,123	544,985	856,311	1,768,302	925,021

(b) 資產與負債

	於三月三十一日				二零一三年 千港元
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
總資產	6,059,559	7,789,858	7,684,305	9,049,643	11,489,660
總負債	3,551,025	4,376,249	3,447,491	3,077,272	4,404,558
	2,508,534	3,413,609	4,236,814	5,972,371	7,085,102
本公司擁有人應佔股權	2,469,771	3,413,435	4,237,535	5,958,888	7,064,254
非控股權益	38,763	174	(721)	13,483	20,848
	2,508,534	3,413,609	4,236,814	5,972,371	7,085,102

本集團所持物業表

於二零一三年三月三十一日

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詳情如下：

持作出售物業

地點	用途	本集團 權益	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 建築面積 (平方呎)	市值 (千港元)		賬面成本 (千港元)
(i) 香港							
香港告士打道151號 安盛中心地下、 1506-1507室、17樓至23樓 及75個停車位、 天台之大型廣告牌	商業	100%	不適用	124,040	2,197,000	(a)	615,800
香港九龍亞士厘道23、25號	商業	100%	不適用	41,310	466,000	(a)	216,400
香港九龍亞士厘道27號	商業	100%	不適用	20,218	260,000	(a)	152,400
香港九龍亞士厘道21號地下	商業	100%	不適用	1,280	60,000	(a)	46,000
香港跑馬地藍塘道45號 The Hampton 1A室、2A室 及3個泊車位	住宅	90%	不適用	7,100	166,800	(b)	79,600
九龍尖沙咀厚福街8號H8	商業	100%	不適用	45,101	668,000	(a)	310,900
香港夏慤道12號 美國銀行中心31樓3102號 辦公室及4樓 4個泊車位	商業	100%	不適用	7,400	186,600	(a)	154,100
香港山頂白加道47號	住宅	100%	不適用	4,230	204,000	(a)	204,800
香港中環些利街2至4號	商業／住宅	100%	2,306	不適用	325,000	(a)	285,200

本集團所持物業表

於二零一三年三月三十一日

地點	用途	本集團 權益	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 建築面積 (平方呎)	市值 (千港元)		賬面成本 (千港元)
(i) 香港(續)							
香港銅鑼灣邊寧頓街14號	商業	100%	不適用	2,754	130,000	(a)	130,000
香港銅鑼灣敬誠街3號 敬誠閣地下4號舖位 連同其附屬後院	商業	100%	不適用	640	34,000	(a)	33,000
香港威靈頓街24號 威靈頓公爵大廈地下 24號舖位	商業	100%	不適用	432	125,000	(a)	110,000
(ii) 中國							
中國上海靜安區吳江路 168/169號及石門一路 333弄1號	商業	100%	不適用	122,444	965,900	(a)	638,500

附註：

(a) 於二零一三年三月三十一日，市值乃根據與本集團概無關連之合資格獨立專業估值師擬備之估值報告計算。

(b) 於二零一三年三月三十一日，市值乃根據與本集團概無關連之合資格獨立專業估值師擬備之估值報告，以及已訂約以出售物業其中2個單位(於二零一三年四月成交)及3個泊車位(將於二零一三年十月成交)之已簽立買賣協議計算。

