



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
永 義 國 際 集 團 有 限 公 司

(股份代號：1218)

2010/2011
年報

目錄

2	公司資料
3	主席報告及管理層討論及分析
8	董事及高級管理人員之履歷
11	企業管治報告
18	董事會報告
27	獨立核數師報告
29	綜合全面收益表
31	綜合財務狀況表
33	綜合權益變動表
35	綜合現金流量表
37	綜合財務報表附註
99	財務資料概要
100	物業概要



董事會

執行董事

鄭長添先生 (主席兼首席行政總裁)
雷玉珠女士 (副主席)
官可欣女士

非執行董事

謝永超先生

獨立非執行董事

徐震港先生
莊冠生先生
韓譚春先生

審核委員會

徐震港先生 (主席)
莊冠生先生
韓譚春先生

薪酬委員會

莊冠生先生 (主席)
徐震港先生
韓譚春先生

行政委員會

鄭長添先生 (主席)
雷玉珠女士
官可欣女士

公司秘書

李寶榮先生

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

香港法律：
齊伯禮律師行

百慕達法律：
Appleby

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
九龍長沙灣
青山道481-483號
香港紗廠大廈第六期七字樓A座

百慕達主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股份代號

1218

本人謹代表永義國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)，欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合業績。

財務業績

截至二零一一年三月三十一日，本集團的持續經營業務錄得營業額約39,986,000港元，較去年約35,289,000港元增加約13.3%。營業額增加主要由於來自香港物業及新加坡物業的租金收入。毛利由去年約34,012,000港元增加11.5%至約37,922,000港元。就持續經營業務而言，銷售成本由去年1,277,000港元增加61.6%至約2,064,000港元。總經營開支由二零一零年約16,463,000港元增加約39.6%至約22,986,000港元。

為配合業務重組，本集團首先於二零一零年三月向本公司的聯營公司永義實業集團有限公司(「永義實業」)旗下一間附屬公司出售其成衣採購及出口業務，而最後於二零一零年九月，本集團透過結束美國餘下的成衣分銷業務而全面結束其成衣業務。

於回顧年度內，已終止經營的成衣採購及出口業務為本集團帶來約2,138,000港元(二零一零年：約382,685,000港元)的營業額。由於在二零一零年三月出售成衣採購及出口業務，銷售成本大幅下降至約1,001,000港元(二零一零年：約335,888,000港元)。毛利由去年約46,797,000港元減少至約1,137,000港元。由於上述出售成衣採購及出口業務，經營開支亦減少約1,540,000港元(二零一零年：約35,718,000港元)。年內溢利約226,000港元(二零一零年：約48,989,000港元)。

股東應佔溢利由去年187,358,000港元飆升約107.8%至389,311,000港元。錄得溢利主要由於(i)因香港證券市場表現理想而產生之出售可供出售投資收益約23,936,000港元(二零一零年：收益約5,459,000港元)；(ii)因物業市道暢旺而產生之本集團投資物業公平值變動收益約370,881,000港元(二零一零年：收益約87,380,000港元)；及(iii)分佔聯營公司業績之收益約21,451,000港元(二零一零年：虧損約5,655,000港元)。來自持續經營及已終止業務的每股基本盈利上升超過一倍至約4.90港元(二零一零年：每股基本盈利約2.36港元)。

回顧年內並無產生融資成本(二零一零年：無)，亦無銀行借貸。

業務回顧

截至二零一一年三月三十一日止財政年度為本集團輝煌的一年。本集團已成功地重新定位為一家物業投資及發展公司，而香港樓市飛升亦一再確定本集團之新業務方向。董事會已於年內決議終止在美國的餘下成衣分銷業務，以防進一步虧損。展望未來，本集團對物業投資及發展業務之前景持正面態度。

成衣採購、出口及分銷

本集團已於二零一零年九月完全出售其所有成衣採購、出口及分銷業務，以善用本集團資本及人力資源。

物業投資及發展

年內，本集團致力於豐富物業投資組合，並成功轉型為一家物業發展及投資公司。

就物業項目而言，何文田勝利道1及1A號、3及3A號之重建項目(名為「One Victory」)首24個單位預售於二零一零年八月二十一日展開。總樓面面積合共5,181平方呎之三個舖位位於大廈之地下及一樓，專門作投資用途。直至本報告日期，8個單位經已出售，錄得平均售價每平方呎約10,196港元。餘下55個單位預期逐步售予買家。One Victory預期於二零一一年八月竣工並為本集團帶來收入。

至於物業發展方面，本集團已收購位於太子道西313、313A、313B及313C號之樓宇(九龍內地段第1685號B段)；太子道西311B及311D號之樓宇(九龍內地段第2978號A段1分段)；以及太子道西311A及311C號之樓宇(九龍內地段第2978號A段之餘段)之全部單位或100%不可分割份數。收購已擴大了本集團之物業發展組合，以及本集團擬將該等地盤一併重新發展。

於二零一零年九月二十一日，本公司之全資附屬公司與一名獨立第三方訂立具約束力之臨時買賣協議，以代價88,500,000港元出售位於香港壽山村道33號之住宅物業，即朗松居11號洋房及屋連花園以及地庫車位第11A及11B號(「出售事項」)。出售事項已於二零一一年一月完成。根據上市規則，出售事項構成本公司的重大交易。本公司已根據上市規則的規定接獲本公司一批緊密聯繫的股東(即Sea Rejoice Limited及Magical Profits Limited)發出的不可撤回的書面批准。因此，本公司毋須召開股東大會批准出售事項。出售事項的詳情載於本公司於二零一零年十月十八日發出的通函。

於二零一一年三月三十一日，本集團之商業及住宅租賃物業已分別租出約100%及80%。工業租賃物業亦能維持高出租率約90%。樓宇管理費收入約為314,000港元(二零一零年：約299,000港元)。

前景

金融海嘯後，香港之物業市場於二零一零年經歷強勢復甦。年內銷售量及物業價格均攀升。多次賣地所反映之高企地價亦鞏固了地產發展商對香港物業市場之信心。市場反彈顯示香港仍為極具吸引力之物業投資市場。本集團相信於來年物業發展市場將會樂觀。

目前，本集團在香港持有多項商業、工業及住宅物業。在物業發展方面，本集團計劃積極收購具優良潛力之物業，以進一步擴大物業投資組合，並在此領域為本集團提供豐厚收入。在香港物業市場持續暢旺之趨勢下，本集團對已收購物業之升值潛力充滿信心。

董事會相信，由於中國經濟持續增長，故在香港獨特的經濟體系下，其物業市場仍對環球投資者具有吸引力，尤其是來自中國的投資者。經濟繁榮加上中國投資者之殷切需求，預期物業市場會保持蓬勃。二零一一年度及往後，本集團將繼續物色具高發展及升值潛力之物業投資及發展機會，為我們的股東創造收入。

流動資金及財務資源

截至二零一一年三月三十一日止年度內，本集團主要依靠內部產生之資源為業務提供資金。於二零一一年三月三十一日，本集團並無銀行借貸(二零一零年：無)，故不呈列本集團之資本負債比率。

本集團仍維持良好之流動資金狀況。於二零一一年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約682,664,000港元(二零一零年：約600,445,000港元)，銀行結餘及現金約73,851,000港元(二零一零年：約116,555,000港元)。於二零一一年三月三十一日，本集團之流動比率約10.2(二零一零年：12.0)，此乃按流動資產約756,595,000港元(二零一零年：655,185,000港元)對流動負債約73,931,000港元(二零一零年：約54,740,000港元)之基礎計算。回顧年內，本集團主要以內部產生之資源償還債務。

股本結構

於二零一一年三月三十一日，本集團並無任何債務證券或其他股本工具。

重大收購及出售

本公司與永義實業於二零一一年一月五日公佈，永義實業擬透過發行183,562,225股供股股份按認購價每股供股股份0.35港元之基準進行供股(「供股」)，籌集約64,200,000港元(未扣除費用)。本公司透過其全資附屬公司Landmark Profits Limited向永義實業及供股包銷商承諾(其中包括)全數認購並獲配發58,197,662股供股股份。認購成本約為20,400,000港元。Landmark Profits Limited並無申請認購任何額外供股股份。供股詳情載於本公司日期為二零一一年一月五日之公佈。

資產抵押

於二零一一年三月三十一日，本集團已將655,000,000港元的投資物業抵押予一間銀行，以取得信貸融資。

資本開支及資本承擔

截至二零一一年三月三十一日止年度內，本集團用於購買物業、廠房及設備之款項約16,000港元(二零一零年：約48,000港元)。

於二零一一年三月三十一日，本集團並無資本承擔。

或然負債

本集團於二零一一年三月三十一日並無任何重大或然負債(二零一零年：無)。

重大投資

於二零一一年三月三十一日，本集團擁有香港上市股本證券之重大投資組合，當中包括可供出售投資約46,293,000港元(二零一零年：約72,232,000港元)及持作買賣投資約96,948,000港元(二零一零年：約69,942,000港元)。所有該等投資均按公平值列賬，其公平值乃參考活躍市場所報之出價釐定。

就回顧年度上市證券之表現而言，本集團錄得出售可供出售投資之收益約23,936,000港元(二零一零年：收益約5,459,000港元)。

於二零一零年十月十五日，本集團在聯交所按總代價約8,300,000港元(不包括交易成本)買入香港上海滙豐銀行有限公司100,000股股份，代價以來自本公司內部資源之現金償付。

於二零一零年十一月二十三日及十一月二十四日，本公司透過全資附屬公司分別於市場上賣出100,000股及120,000股香港聯合交易所有限公司股份，出售所得款項總額為39,123,000港元。

於二零一零年十月二十八日至二零一一年二月十日期間，本公司透過其全資附屬公司於市場上以總代價25,540,000港元(不包括交易成本)買入合共150,000股香港聯合交易所有限公司股份。

於二零一一年一月五日所公佈，本集團承諾以總代價約20,400,000港元認購58,197,662股永義實業集團有限公司供股股份。進一步詳情請參閱「重大收購及出售」一節。

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資，亦無任何重大投資計劃。

結算日後事項

如本公司於二零一一年四月二十九日所公佈，其全資附屬公司漢富國際投資有限公司(「漢富」)與獨立第三方訂立協議，以總代價131,300,000港元收購香港九龍太子道西301、301A-C號A座地下、一樓及二樓；B座地下、一樓及二樓；D座地下及一樓(「該等物業」)。該等物業包括位於香港太子道西301、301A-C號樓宇12個單位中之8個單位，合共可出售面積約7,764平方呎。收購定於二零一一年九月三十日或之前完成。

僱員及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，本集團於香港及美國聘請約14名僱員。回顧年內，員工成本(包括董事酬金)約為10,524,000港元(二零一零年：約25,018,000港元)。本集團主要根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例釐定其僱員薪酬。本集團已為香港僱員設立強制性公積金計劃，並為美國員工向退休金計劃作出供款。本集團亦實行購股權計劃，以鼓勵上進之員工。

致意

本人謹代表董事會，藉此機會感謝本公司之員工及董事會全人對本集團發展之貢獻，同時亦向全體客戶、供應商、同業友好及股東之不斷支持表示衷心謝意。

鄭長添

主席兼首席行政總裁

香港，二零一一年六月二十八日

執行董事

鄭長添先生

主席兼首席行政總裁

鄭先生，68歲，為本公司之執行董事、主席、首席行政總裁兼授權代表，以及董事會行政委員會之成員兼主席。彼亦為永義實業集團有限公司（「永義實業」）之執行董事、主席、首席行政總裁兼授權代表，以及董事會行政委員會之成員兼主席。鄭先生於一九六五年畢業於香港大學，分別於一九七零年及一九七三年成為英國及香港之大律師。彼於法律界擁有逾三十年經驗。彼為本公司及永義實業多間附屬公司之董事。鄭先生於二零零七年四月獲委任加入董事會。於二零零七年十二月，鄭先生獲委任為主席兼首席行政總裁。

雷玉珠女士

副主席

雷女士，53歲，為本集團之共同創辦人，本公司之執行董事兼副主席，以及董事會行政委員會之成員。彼亦為永義實業之執行董事兼副主席，以及董事會行政委員會之成員。雷女士從事紡織業逾三十年，並於成衣設計、製造、市場推廣及分銷方面擁有豐富經驗。彼為本公司及永義實業多間附屬公司之董事。雷女士於一九九四年九月獲委任加入董事會，於二零零六年一月獲委任為副主席。雷女士為本集團共同創辦人及本公司主要股東官永義先生之妻子。彼為本公司執行董事官可欣女士之母。

官可欣女士

官女士，26歲，為本公司之執行董事兼董事會行政委員會之成員。彼於二零零七年畢業於University of Durham，取得經濟學和政治學文學學士學位。彼亦於二零零九年自College of Law, England取得法律學士學位及法律實務課程資格。官女士亦為永義實業之執行董事兼董事會行政委員會成員。官女士於二零一零年五月獲委任加入董事會為執行董事。官女士為本公司副主席雷女士之女兒。

非執行董事

謝永超先生

謝先生，53歲，為本公司之非執行董事，彼亦為永義實業之非執行董事。謝先生於一九九六年取得美國Adam Smith University of America之工商管理碩士學位。彼於成衣製造及採購方面擁有超過三十年經驗。謝先生於二零零五年十一月獲委任加入董事會為執行董事及副主席，其後於二零零六年一月由副主席獲委任為主席兼首席行政總裁。於二零零七年十二月，謝先生由執行董事調任為本公司之非執行董事，並辭任主席兼首席行政總裁。

獨立非執行董事

徐震港先生

徐先生，60歲，為董事會審核委員會之成員兼主席，以及董事會薪酬委員會之成員。彼於一九九一年取得美國奧克拉荷馬城大學之工商管理碩士學位，現為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。徐先生於會計專業及商界擁有逾三十八年經驗，尤以旅遊業為主。彼具有籌備股份於聯交所上市之經驗，亦曾於多間上市公司工作。徐先生現時為私人執業會計師。徐先生於二零零四年九月獲委任加入董事會。

莊冠生先生

莊先生，62歲，為董事會薪酬委員會之成員兼主席，以及董事會審核委員會之成員。彼為香港會計師公會及英國國際會計師公會之資深會員。彼亦為英國特許管理學會資深會員及香港稅務學會會員。莊先生現時為國際會計師公會香港分會之會長、香港會計師公會會計師大使，以及香港科技大學會計系學生會榮譽副會長。彼亦為香港醫院管理局區域諮詢委員會委員。莊先生於金融、工業及地產界擁有逾四十年管理經驗。莊先生現為Refractory Metals Mining Company Limited(該公司為經營來自非洲礦沙貿易)之行政總裁。莊先生於二零零五年一月獲委任加入董事會。

韓譚春先生

韓先生，76歲，為董事會審核委員會及薪酬委員會之成員。彼為退休之裁判法院的裁判官及大律師。彼於香港政府服務超過三十九年，於一九六九年至一九七三年間，韓先生為香港政府律政處之律師，彼於一九七五年至一九九五年間，出任司法機構之司法人員直至退休。韓先生於二零零八年八月獲委任加入董事會。

高級管理人員

官永義先生

總經理

官先生，55歲，為本集團之共同創辦人。彼於一九九四年九月至二零零六年一月期間為本公司之執行董事、主席、首席行政總裁兼授權代表。官先生於二零一一年二月二十一日獲委任為本集團之總經理。彼直接向董事會行政委員會匯報由行政委員會所指派之工作。官先生為本公司執行董事及副主席雷玉珠女士之丈夫。官先生為本公司執行董事官可欣女士之父。官先生於紡織及製衣業擁有逾三十年經驗。

李寶榮先生

公司秘書

李先生，48歲，於二零一一年四月獲委任為本公司之公司秘書。陳先生自一九九四年成為香港執業律師。彼於法律界擁有豐富經驗。

梁少美小姐

副總經理

梁小姐，51歲，於一九九二年加入本集團，並於一九九四年晉升至現時職位。彼負責本集團之財務及行政管理。

陳松順先生

物業經理

陳先生，55歲，於一九九八年加入本集團。彼負責本集團之物業管理。陳先生於一九八三年獲得英國 University of Middlesex 之文學學士榮譽學位。

本公司董事會(「董事會」)承諾透過著重透明度、獨立、問責、負責及公平，以達致高企業管治水平。董事會致力確保訂有有效之自我監管常規，以保障本公司股東之利益及提升長期之股東價值。

企業管治常規

本公司於截至二零一一年三月三十一日止年度內，已應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)所有守則條文之原則，及遵守所有守則條文，惟下列偏離情況除外。然而，董事會認為以本集團之規模，性質及具體情況而言，並無餘下之偏離情況屬重大或不恰當。

守則條文第A.2.1條

鄭長添先生為本公司之主席兼首席行政總裁。由於董事會會定期開會以商討影響本集團運作之主要事宜，故董事會認為將主席與首席行政總裁之職務合而為一不會影響董事會與本公司管理層兩者之間權力與職權之平衡。董事會認為此架構為本集團提供了穩健而一致的領導權，有助其決策之制訂及實施，並使本集團得以抓緊商機及有效回應各種變化，因此有利於本集團之業務前景。

守則條文第A.4.1條

本公司所有非執行董事均無指定任期，但根據本公司之公司細則，彼等須在不遲於其上次當選或重選後第三次舉行之股東週年大會上輪值告退。

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，本公司所有董事（雷玉珠女士除外）確認，彼等於截至二零一一年三月三十一日止年度一直遵守標準守則所規定之準則。

於二零一零年五月二十八日，本公司執行董事、副主席及本公司之主要股東（以其為The Magical 2000 Trust 其中一位受益人）雷玉珠女士（「雷女士」）透過其全附擁有之公司，樂洋有限公司（為「要約人」）按每股要約股份3.30港元之要約價，就要約人及其一致行動人士尚未擁有本公司之股份提出全面收購（「全面收購」）。

根據守則，「交易」包括：任何購入、出售或轉讓，或提供或同意購入、出售或轉讓該等證券、或以該等證券作出抵押或押記，或就該等證券產生任何其他證券權益（其唯一或大部分資產均是該公司之證券）。依照守則，全面收購本公司股份納入上述「交易」之定義。全面收購發生於禁制期間（由二零一零年五月二十日開始直至及包括二零一零年七月二十日止），即本公司宣佈二零一零年三月三十一日止年度之業績公佈前。於禁制期間，本公司董事是禁止買賣本公司之股份。

雷女士承認其不小心違反守則第A3條於禁制期間董事買賣股份，但提出此乃其對「買賣」（請參閱上文）之誤解及無意之疏忽，因為全面收購具股價敏感性質及依收購守則有急切性須盡快刊發全面收購之公佈。雷女士解釋監於要比預期較長之時間才從證券及期貨事務監察委員會之執行人員得到確定連鎖原則不適用，因此，當收到確認時禁制期已開始之事實被忽略。

雷女士於提出全面收購前沒有以書面通知本公司主席，及依照守則第B8條得到本公司註明日期之確認書。

董事會

董事會目前由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會於年內及截至本報告日期止之成員如下：

執行董事：

鄭長添先生－主席兼首席行政總裁

雷玉珠女士－副主席

官可欣女士

非執行董事：

謝永超先生

獨立非執行董事：

徐震港先生

莊冠生先生

韓譚春先生

現任董事之履歷已載於本年報第8至9頁之「董事及高級管理人員之履歷」內。

截至二零一一年三月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長。董事會已接獲每名獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事按上市規則第3.13條所載指引而言均屬獨立。

除本公司董事官可欣女士為本公司副主席雷玉珠女士之女兒外，董事會成員之間概無存在財務、業務、家屬或其他重大／相關之關係。

截至二零一一年三月三十一日止年度內，董事會共召開七次會議。個別董事出席董事會會議之記錄載列如下：

董事姓名	出席會議次數	出席率
執行董事		
鄭長添先生	7/7	100%
雷玉珠女士	6/7	86%
官可欣女士(於二零一零年五月五日獲委任)	6/7	86%
非執行董事		
謝永超先生	7/7	100%
獨立非執行董事		
徐震港先生	7/7	100%
莊冠生先生	7/7	100%
韓譚春先生	7/7	100%

經董事會決定或考慮之事宜主要包括企業策略、董事會之組成、重大交易及投資、風險管理、內部監控及其他重大政策與財務事宜。董事會已將本集團之日常管理職責透過首席行政總裁委派予行政管理人員。董事會及本公司管理層之職能已分別確立並以書面列載，亦已於二零零五年十二月獲董事會批准。本公司將定期檢討該等安排。

主席兼首席行政總裁

鄺長添先生目前正擔任本公司主席兼首席行政總裁兩個職位。偏離守則條文第A.2.1條之原因已於上文「企業管治常規」一節內解釋。

董事退任及重選

本公司之公司細則規定(1)每名董事必須在股東週年大會上輪值告退，惟不得遲於其上次當選或重選後第三次舉行之股東週年大會，而於每屆股東週年大會上退任之董事人選將由董事會決定；及(2)任何因填補臨時空缺或增加董事會成員人數而獲委任之董事，任期至本公司下屆股東大會(如屬填補臨時空缺者)或直至本公司下屆股東週年大會(如屬增加董事會成員人數者)為止，並有資格於該大會上膺選連任。

非執行董事

董事會現時有四名非執行董事，其中三名為獨立人士。本公司所有非執行董事均無指定任期，惟彼等須根據本公司之公司細則在本公司之股東週年大會上輪值告退及重選連任。

董事會委員會

董事會已成立三個委員會，分別為薪酬委員會、審核委員會及行政委員會，各委員會均訂有清晰之書面職權範圍。每個委員會均會於每次會議後向董事會匯報其決定或建議，以供進一步討論及批准，除非該委員會受法律或監管限制所限而不能作此匯報。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會。薪酬委員會之職權範圍已於二零零九年二月修訂以完全符合守則所載之條文。

薪酬委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為莊冠生先生(委員會主席)、徐震港先生及韓譚春先生。薪酬委員會之主要職責包括(i)就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構向董事會提出建議；(ii)就全體董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會提出建議；(iii)檢討及批准表現花紅；及(iv)確保並無董事或其任何聯繫人自行釐定其薪酬。

董事薪酬政策之主要目的是吸引、挽留及激勵人材，對彼等為本集團表現所作出之貢獻提供公平回報。有鑒於此，薪酬政策制訂具競爭水平之整體薪酬待遇，並以容許於一定期間內能維持高表現者可賺取額外薪酬之形式推出。薪酬待遇經參考個別人士之供職時間及職責、本公司之業績、以及現行市況後釐定。

截至二零一一年三月三十一日止年度內，已舉行一次薪酬委員會會議。個別委員會成員之出席記錄載列如下：

委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
莊冠生先生	1/1	100%
徐震港先生	1/1	100%
韓譚春先生	1/1	100%

薪酬委員會於會議上檢討及向董事會提出建議，以批准本公司每名董事截至二零一一年三月三十一日止年度之薪酬待遇。

截至二零一一年三月三十一日止年度內，執行董事之薪酬主要由董事袍金、基本薪金、非現金福利、按表現酌情花紅、退休福利及參予本公司股東於二零零二年二月採納之購股權計劃（「購股權計劃」）而組成。

截至二零一一年三月三十一日止年度內，非執行董事及獨立非執行董事並無收取本公司任何酌情花紅或其他福利。惟彼等各自可收取董事袍金及合資格參予購股權計劃，惟須獲本公司股東批准，方可作實。

截至二零一一年三月三十一日止年度內，並無董事自行釐定其薪酬。

審核委員會

本公司已成立審核委員會。審核委員會之職權範圍已於二零零九年修訂以符合守則所載之條文。

審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為徐震港先生（委員會主席）、莊冠生先生及韓譚春先生。執行董事、高級管理人員、會計部主管，本公司之外聘核數師（「核數師」）代表或其他人士於有需要時將被邀請出席審核委員會會議。

審核委員會之主要職責包括(i)監察與核數師之關係；(ii)於中期及年度財務報表公佈前進行審閱；及(iii)監察本集團之財務匯報系統及內部監控程序。

截至二零一一年三月三十一日止年度內，已舉行兩次審核委員會會議。個別委員會成員之出席記錄載列如下：

委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
徐震港先生	3/3	100%
莊冠生先生	3/3	100%
韓譚春先生	3/3	100%

截至二零一一年三月三十一日止年度內，審核委員會已(i)審閱有關截至二零一零年三月三十一日止之全年業績及截至二零一零年九月三十日止六個月之中期業績由核數師所作出之報告、本集團採納之會計實務與準則、管理層之聲明函件及管理層之回應；以及(ii)審閱並向董事會提出建議，以批准截至二零一零年三月三十一日止年度及截至二零一零年九月三十日止六個月之財務報告。

審核委員會已匯同管理層及核數師審閱本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

行政委員會

行政委員會目前由本公司所有執行董事組成，分別為鄭長添先生(委員會主席)、雷玉珠女士及官可欣女士。行政委員會於有需要時於本公司定期董事會會議之間召開會議，並在董事會直接授權下以一般管理委員會模式運作。在董事會授予之權力範圍下，行政委員會推行董事會所制訂之本集團之策略、監控本集團之投資及買賣表現、資金及融資需求，並檢討管理層表現。

核數師酬金

截至二零一一年三月三十一日止年度內，已付／應付予核數師之核數服務費用及非核數服務費用分別為約1,538,000港元及1,360,000港元，非核數服務主要涉及中期業績審閱、稅務、初步業績公佈及審閱兩項主要交易之財務資料。

董事提名

本公司並無成立提名委員會。董事會依據本公司之公司細則獲授權委任任何人士擔任董事，以填補臨時空缺或增加董事會成員。

董事會已於二零零六年三月採納一份書面董事提名政策，旨在為本公司有效進行提名董事過程提供一套指引。此政策設定物色董事候選人之標準，以及提名、評估及評核董事候選人之程序。甄選標準主要除須符合法律及監管規定外，亦視乎候選人之個人及專業誠信、獨立思考、對本公司之承擔、以及與本公司業務相關之經驗。

截至二零一一年三月三十一日止年內，官可欣女士於二零一零年五月五日被委任為本公司之執行董事。

財務匯報

董事知悉彼等編製本集團財務報表之責任。在會計部協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法定之規定及適用之會計準則編製。董事亦確保本集團之財務報表能依時刊發。

核數師就本集團財務報表所發表之申報責任聲明已載於第27至28頁之獨立核數師報告內。

核數師並無就截至二零一一年三月三十一日止年度匯報任何涉及可能會令人對本公司持續經營之能力存疑之事件或狀況之重大不明朗因素。

內部監控

董事會有整體責任確保本集團之內部監控系統穩健妥善且有效，以保障股東之投資及本集團之資產，並檢討其有效性。

本集團之內部監控系統(包括一個明確界定權限及分工之管理架構，以及董事會定期審閱由管理層或核數師編製之營運及財務報告)之設立目的在於保障資產不會在未經授權下遭使用或出售、確保存置妥當之會計記錄以提供可靠之財務資料作內部或刊發之用，並確保符合相關法例及規例。此制度旨在為防止重大失實陳述或損失提供合理(但非絕對)之保證，以及管理(但非消除)營運系統失誤及本集團未能達標之風險。

董事會已就截至二零一一年三月三十一日止財政年度本集團內部監控系統及風險管理之有效性進行檢討。已向本集團之管理層提出建議，以提升本集團之內部監控系統及使營運風險減至最低。

董事會認為本公司有合適的會計系統及足夠的人力資源以履行本集團截至二零一一年三月三十一日止的財務報告工作。並將不時提供培訓計劃及預留撥款以作進一步改善。

與股東之溝通

本公司重視其股東之意見及知悉彼等對本集團策略與業績之關注。所有股東皆歡迎出席本公司之股東週年大會，本公司董事將會在場回答股東提問。本公司亦透過不時發出之年報、中期報告、公佈及通函提供溝通渠道。股東亦可以書面方式與本公司聯絡或瀏覽本公司網頁www.easyknit.com，查閱有關本集團及其業務之資料。

為符合守則，所有股東週年大會須以至少足20個營業日之通知召開，而其他股東大會則須以至少足10個營業日之通知召開。股東大會上所有決議案以投票方式表決。股東大會後，相關之票選結果將刊載於聯交所及本公司之網頁。

本公司董事謹此提呈截至二零一一年三月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司。本公司之附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註37。

業績及股息

本集團之業績載於第29至30頁之綜合全面收益表內。

董事建議就截至二零一一年三月三十一日止年度向於二零一一年八月二十三日名列本公司股東名冊之股東宣派末期股息每股0.12港元。建議之末期股息連同中期股息每股0.08港元及特別股息每股0.50港元，本年度之股息總額合共為每股0.70港元。建議之末期股息於本公司二零一一年股東週年大會（「股東週年大會」）上獲批准後，將於二零一一年八月三十日派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份過戶登記總處及分處將於二零一一年八月二十二日及二十三日暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格收取截至二零一一年三月三十一日止年度之建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零一一年八月十九日下午四時三十分或以前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。

主要供應商及客戶

年內，本集團之最大客戶佔本集團之營業額約12%。本集團五名最大的客戶合計佔本集團年內之營業額少於45%。本集團之最大供應商及連同其他四名最大供應商，分別佔本集團年內之採購額約82%及99%。

概無董事、彼等之聯繫人或任何股東（據董事所知，擁有本公司股本5%以上）於本集團五大供應商或客戶中擁有實益權益。

物業、廠房及設備

年內，本集團支付約16,000港元以收購物業、廠房及設備。本集團年內物業、廠房及設備之變動詳情，載於綜合財務報表附註17。

持作出售發展物業

本集團持作出售發展物業之詳情，載於綜合財務報表附註18。

投資物業

本集團之投資物業已於二零一一年三月三十一日由一間獨立專業物業估值師行作出重估，而投資物業之公平值變動產生之收益約370,881,000港元，其已直接於損益中扣除。有關詳情載於綜合財務報表附註19。

主要附屬公司

本公司於二零一一年三月三十一日之主要附屬公司詳情，載於綜合財務報表附註37。

主要聯營公司

本集團於二零一一年三月三十一日之主要聯營公司詳情，載於綜合財務報表附註21。

本公司之可供分派儲備

本公司於二零一一年三月三十一日可供分派予股東之儲備如下：

	千港元
繳入盈餘	269,305
累計溢利	<u>1,011,371</u>
	<u><u>1,280,676</u></u>

根據百慕達之法例，一間公司之繳入盈餘賬亦可供分派。然而，本公司在下列情況下不得宣派或派發股息或從繳入盈餘撥款作出分派：

- (a) 本公司現時或於分派後將無法償還到期負債；或
- (b) 本公司資產之可變現價值將因分派而少於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之總和。

董事

年內及直至本報告日止，本公司之董事如下：

執行董事：

鄭長添－主席兼首席行政總裁

雷玉珠－副主席

官可欣

(於二零一零年五月五日獲委任)

非執行董事：

謝永超

獨立非執行董事：

徐震港

莊冠生

韓譚春

根據本公司之公司細則第99條，雷玉珠女士，徐震港先生及莊冠生先生將於本公司即將舉行之股東週年大會上輪值告退，惟符合資格，並願意膺選連任。

概無董事與本公司訂立不可於一年內終止而無須作出補償(法定補償除外)之服務合約。

本公司已收到各獨立非執行董事就彼等對本公司之獨立性而作出之年度確認，而本公司亦認為各獨立非執行董事對本公司而言均為獨立。

董事於合約之權益

除下文「關連交易」一節所披露外，本公司或其任何附屬公司並無訂立本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益之其他重大合約(於本年度結束時或年內任何時間一直存在)。

控股股東於合約之權益

除下文「關連交易」一節所披露外，本公司或其附屬公司與控股股東或其任何附屬公司概無訂立重大合約(於年內一直或於年度結束時存在)。此外，控股股東或其任何附屬公司概無訂立向本公司或其任何附屬公司提供服務之重大合約。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零一一年三月三十一日，本公司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（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有依據證券及期貨條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司之權益（好倉）：

董事名稱	身分	持有普通 股份數目	持有佔本公司 已發行普通 股份約百分比
雷玉珠女士	信託受益人（附註i）	46,609,144	58.69%
官可欣女士（附註ii）	信託受益人	29,179,480	36.74%

附註：

- (i) 46,609,144股股份中的17,429,664股股份由樂洋有限公司實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。餘下的29,179,480股股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust（其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員）之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。
- (ii) 官可欣女士（雷玉珠女士的女兒及本公司執行董事）因為其為The Magical 2000 Trust受益人之一的身份，被視為於股份中擁有權益。

(b) 於相聯法團之權益（好倉）：

永義實業集團有限公司（「永義實業」）

董事名稱	身分	持有普通 股份數目	佔永義實業 已發行普通 股份約百分比
雷玉珠女士	信託受益人（附註iii）	174,592,987	31.70%
官可欣女士（附註iv）	信託受益人	174,592,987	31.70%

附註：

(iii) 此等股份以Landmark Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司為本公司之全資附屬公司。樂洋有限公司於本公司之已發行股本中擁有約21.95%之權益而其由雷玉珠女士全資擁有。Magical Profits Limited於本公司已發行股本中擁有約36.74%之權益而其由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員)之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。

(iv) 官可欣女士(雷玉珠女士的女兒及執行董事)因為其為The Magical 2000 Trust受益人之一的身份，被視為於股份中擁有權益。

緯豐投資有限公司(「緯豐」)(附註v)

董事名稱	身分	持有無 投票權遞延 股份數目	佔緯豐已發行 無投票權 遞延股份 百分比
雷玉珠女士	(附註vi)	2	100%

附註：

(v) 緯豐股本中全部已發行並有投票權之普通股均由本公司持有。

(vi) 一股無投票權遞延股份由雷玉珠女士以實益擁有人身份持有，而另一股則由其配偶官永義先生持有。

除於上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有已列入本公司根據證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊內，或依據標準守則規定須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

本公司之購股權計劃詳情及於年內之股權變動載於綜合財務報表附註30。

董事於年內並無獲授予或並無行使任何購股權。於本年度初及年底，概無授予董事之購股權尚未行使。

除於上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一一年三月三十一日止年內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，以及並無董事或其任何配偶或十八歲以下之子女獲授予任何權利以認購本公司或其他法人團體之股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

主要股東

於二零一一年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉之人士（董事或本公司之主要行政人員除外）如下：

好倉：

主要股東名稱	身分	持有 普通股份數目	佔本公司 已發行普通 股份約百分比
官永義(附註i)	配偶權益	46,609,144	58.69%
樂洋有限公司(附註i及ii)	實益擁有人	17,429,664	21.95%
Magical Profits Limited(附註i及ii)	實益擁有人	29,179,480	36.74%
Accumulate More Profits Limited(附註i)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
Hang Seng Bank Trustee International Limited (附註i及iii)	信託人	29,179,480	36.74%
恒生銀行有限公司(附註iii)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
香港上海滙豐銀行有限公司(附註iii)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings BV(附註iii)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Asia Holdings (UK)(附註iii)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Holdings BV(附註iii)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
HSBC Finance (Netherlands)(附註iii)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%
滙豐控股有限公司(附註iii)	受控制法團之權益	29,179,480	36.74%

附註：

- (i) 46,609,144股股份中的17,429,664股股份由樂洋有限公司實益擁有，該公司乃由雷玉珠女士全資擁有。餘下的29,179,480股股份以Magical Profits Limited之名義登記及由其實益擁有，該公司乃由Accumulate More Profits Limited全資擁有，而Accumulate More Profits Limited則由作為The Magical 2000 Trust(其受益人包括雷玉珠女士及除其配偶以外之家族成員)之信託人Hang Seng Bank Trustee International Limited全資擁有。官可欣女士(雷玉珠女士的女兒兼本公司執行董事)因為其為The Magical 2000 Trust受益人之一之身份，被視為於29,179,480股股份中擁有權益。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例被視為於46,609,144股股份中擁有權益。
- (ii) 本公司董事雷玉珠女士亦為樂洋有限公司及Magical Profits Limited之董事。
- (iii) Hang Seng Bank Trustee International Limited為恒生銀行有限公司之全資附屬公司。香港上海滙豐銀行有限公司於恒生銀行有限公司擁有約62.14%之權益。香港上海滙豐銀行有限公司由HSBC Asia Holdings BV全資擁有，而HSBC Asia Holdings BV乃HSBC Asia Holdings (UK)之全資附屬公司。HSBC Asia Holdings (UK)由HSBC Holdings BV全資擁有，而HSBC Holdings BV由HSBC Finance (Netherlands)全資擁有。HSBC Finance (Netherlands)乃滙豐控股有限公司之全資附屬公司。

除於上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，本公司並無獲知會任何須列入本公司根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊內之本公司股份及相關股份之權益或淡倉。

競爭權益

本公司執行董事鄭長添先生、雷玉珠女士及官可欣女士亦擔任永義實業之執行董事，而本公司則間接擁有其已發行股本約31.70%之權益。本公司非執行董事謝永超先生亦為永義實業之非執行董事。

於二零一一年三月三十一日，除雷玉珠女士透過其全資擁有的一間公司於二零零九年十二月三十一日訂立臨時買賣協議及於二零一零年一月十五日訂立兩份臨時買賣協議，以收購同一樓宇的三個單位作為物業(即九龍太子道西301,301A-C號)外，除董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團及／或永義實業及／或永義實業之附屬公司之利益之業務外，概無董事或彼等各自之聯繫人於任何被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

董事認為，永義實業進行之物業投資業務將不會與本集團之物業投資及發展業務構成重大競爭，原因為本集團從事較大型之物業投資及發展項目，而永義實業則投資於個別物業單位以賺取租金收入。

關連交易

- (a) 年內，本集團從雷玉珠女士(本公司董事及主要股東)，和她的配偶官永義先生和她的女兒官可欣女士(本公司董事)之某些親屬所擁有的實體收取租金收入為251,000港元。根據聯交所證券上市規則第14A章，該實體被視為關連人士。
- (b) 本公司與官永義先生就官永義先生為本集團提供顧問服務訂立一份顧問協議，每年袍金為498,000港元，按12個月分期付款，每月41,500港元。顧問協議自二零一零年一月十五日起為期一年，並於二零一一年一月屆滿。官永義先生為本公司董事雷玉珠女士的配偶，而雷女士亦為樂洋有限公司及Magical Profits Limited之董事。年內向官永義先生支付及應付之顧問袍金為394,250港元。
- (c) 年內，本公司與官永義先生訂立受聘合同委任為公司總經理，薪酬為每月50,000港元。該合同於二零一一年二月二十一日生效，任何一方在任何時間以三個月通知終止合同。官永義先生是本公司董事雷玉珠女士的配偶，而雷女士亦為樂洋有限公司及Magical Profits Limited之董事。年內，已付及應付予官永義先生的報酬為64,286港元。

購買、出售及贖回股份

截至二零一一年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

薪金政策

本集團僱員之薪金政策乃由本公司執行董事按彼等之表現、經驗及現行業內慣例而釐定。

本公司董事之薪金乃由本公司董事會聽取薪酬委員會之建議後，按個別董事之供職時間及職務、本公司之業績及現行市況後釐定。

本集團已採納購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵，計劃之詳情載於綜合財務報表附註30。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例均無優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股。

報告期間後事項

有關報告期間後重大事項之詳情，載於綜合財務報表附註38。

足夠公眾持股量

根據可供公開予本公司參考之資料及本公司董事所知悉，本公司一直按上市規則之規定維持足夠之公眾持股量。

核數師

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

承董事會命

鄭長添

主席兼首席行政總裁

香港，二零一一年六月二十八日

Deloitte.

德勤

致永義國際集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第29至98頁永義國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此等財務報表包括於二零一一年三月三十一日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求編製及真實而公平的綜合財務報表，這責任包括董事認為所設的內部監控，以使所編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達公司法第90條僅向整體股東作出報告，除此以外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核工作。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此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的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮該實體編製真實而公平綜合財務報表的相關內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對實體的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴集團於二零一一年三月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一一年六月二十八日

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
持續經營業務			
營業額	7	39,986	35,289
銷售成本		(2,064)	(1,277)
毛利		37,922	34,012
其他收入		4,724	7,555
經銷成本		(3,625)	(4)
行政開支		(19,361)	(16,459)
投資物業之公平值變動收益		370,881	87,380
出售可供出售投資之收益		23,936	5,459
持作買賣投資之公平值變動收益		2,662	22,065
結構性存款之公平值變動收益		—	1,047
持作出售發展物業之減值虧損撥回	9	—	25,632
分佔聯營公司業績		21,451	(5,655)
除稅前溢利		438,590	161,032
稅項開支	12	(49,505)	(22,663)
來自持續經營業務之本年度溢利	10	389,085	138,369
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年度溢利	13	226	48,989
本公司權益持有人應佔本年度溢利		389,311	187,358
其他全面收入(開支)			
可供出售投資之公平值變動		11,440	44,503
有關出售可供出售投資之重列調整		(23,936)	(5,459)
換算海外營運之滙兌差異		13,583	548
分佔聯營公司之滙兌儲備		3,015	—
分佔聯營公司之其他全面收入		—	12,878
租約物業轉撥至投資物業之公平值變動收益		—	12,299
租約物業轉撥至投資物業之公平值變動收益所產生之遞延稅項負債		—	(2,029)

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
本公司權益持有人應佔本年度扣除稅項後 之其他全面收入		4,102	62,740
本公司權益持有人應佔本年度之全面收入總額		393,413	250,098
每股基本盈利	15	4.90港元	2.36港元
來自持續經營及已終止經營業務		4.90港元	1.74港元
來自持續經營業務		4.90港元	1.74港元

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	2,162	2,335
投資物業	19	1,165,675	866,372
聯營公司權益	21	182,740	138,048
可供出售投資	22	46,293	72,232
應收貸款	26	9,300	10,000
		1,406,170	1,088,987
流動資產			
持作出售發展物業	18	538,830	400,605
持作買賣投資	23	96,948	69,942
存貨	24	—	945
貿易及其他應收款項	25	2,451	7,938
應收貸款	26	44,515	59,200
銀行結餘及現金	27	73,851	116,555
		756,595	655,185
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	49,839	30,745
應付稅項		24,092	23,995
		73,931	54,740
流動資產淨值			
		682,664	600,445
		2,088,834	1,689,432

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資本及儲備			
股本	29	7,942	7,942
儲備		1,954,689	1,607,340
		1,962,631	1,615,282
非流動負債			
遞延稅項	31	126,203	74,150
		2,088,834	1,689,432

董事會於二零一一年六月二十八日批准及授權發表第29至98頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

鄭長添
董事

雷玉珠
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年三月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔

	股本	股份溢價	資本儲備	滙兌儲備	特別儲備	繳入盈餘	投資	物業	累計溢利	總額
	千港元	千港元	千港元 (附註a)	千港元	千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	重估儲備 千港元	重估儲備 千港元 (附註d)		
於二零零九年四月一日	7,942	218,330	196,565	7,429	9,800	220,937	—	2,521	701,660	1,365,184
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	44,503	—	—	44,503
出售可供出售投資時解除	—	—	—	—	—	—	(5,459)	—	—	(5,459)
分佔聯營公司之其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	12,878	—	12,878
換算海外營運之滙兌差異	—	—	—	548	—	—	—	—	—	548
租約物業轉撥至投資物業 之公平值變動收益	—	—	—	—	—	—	—	12,299	—	12,299
租約物業轉撥至投資物業 之公平值變動收益 之遞延稅項負債	—	—	—	—	—	—	—	(2,029)	—	(2,029)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	187,358	187,358
本年度之全面收入總額	—	—	—	548	—	—	39,044	23,148	187,358	250,098
於二零一零年三月三十一日 及二零一零年四月一日	7,942	218,330	196,565	7,977	9,800	220,937	39,044	25,669	889,018	1,615,282
可供出售投資 之公平值變動	—	—	—	—	—	—	11,440	—	—	11,440
出售可供出售投資時解除	—	—	—	—	—	—	(23,936)	—	—	(23,936)
換算海外營運之滙兌差異	—	—	—	13,583	—	—	—	—	—	13,583
分佔聯營公司之滙兌儲備	—	—	—	3,015	—	—	—	—	—	3,015
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	389,311	389,311
本年度之全面收入 及(開支)總額	—	—	—	16,598	—	—	(12,496)	—	389,311	393,413
截至二零一一年三月三十一日 止年度之中期股息 及特別股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(46,064)	(46,064)
於二零一一年三月三十一日	7,942	218,330	196,565	24,575	9,800	220,937	26,548	25,669	1,232,265	1,962,631

附註：

- (a) 本集團之資本儲備指藉於二零零六年十月資本削減所產生之進賬。
- (b) 本集團之特別儲備指本公司已發行股本面值與現時組成本集團(根據本公司股份在一九九五年上市前之集團重組)屬下各公司之股本面值及股份溢價之差額。
- (c) 本集團之繳入盈餘指本公司於二零零四年八月削減若干儲備之進賬。
- (d) 本集團之物業重估儲備指(i)本集團若干租約物業之重估收益及(ii)分佔本集團聯營公司之預付租賃款項及物業、廠房及設備之重估收益，均乃因本集團之租約物業或聯營公司之預付租賃款項及物業、廠房及設備轉撥至投資物業所致。

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
來自經營業務之現金流量		
本年度溢利	389,311	187,358
經以下調整：		
於損益確認之利得稅	49,505	22,663
分佔聯營公司業績	(21,451)	5,655
銀行利息收入	(3)	(168)
持作出售發展物業之減值虧損撥回	—	(25,632)
物業、廠房及設備之折舊	91	510
投資物業之公平值變動產生之收益	(370,881)	(87,380)
出售可供出售投資之收益	(23,936)	(5,459)
上市投資之股息收入	(3,959)	(3,814)
持作買賣投資之公平值變動收益	(2,662)	(22,065)
結構性存款公平值變動收益	—	(1,047)
出售附屬公司之收益	—	(37,374)
出售物業、廠房及設備之虧損	98	—
持作發展物業土地部分之攤銷	—	2,104
出售會所債券之虧損	—	139
營運資金變動前之經營現金流量	16,113	35,490
持作出售發展物業增加	(138,225)	(88,263)
持作買賣投資(增加)減少	(24,344)	45,543
應收貸款減少	15,385	16,868
存貨減少	945	2,545
貿易及其他應收款項減少	5,610	23,100
購入持作發展物業之按金減少	—	(8,610)
貿易及其他應付款項增加	19,001	17,209
應收票據減少	—	13,065
應付票據減少	—	(8,650)
來自(用於)經營之現金	(105,515)	48,297
已付香港利得稅	(367)	(32)
退還香港利得稅	193	307
持作買賣投資之已收股息	2,212	2,216
來自(用於)經營活動之現金淨額	(103,477)	50,788

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
來自投資活動之現金流量			
出售投資物業之所得款項		87,960	51,773
出售可供出售投資之所得款項		37,379	6,162
來自可供出售投資之已收股息		1,747	1,598
已收銀行利息		3	168
注資予聯營公司		(20,226)	(35,135)
購入物業、廠房及設備		(16)	(48)
收購附屬公司	32	—	(226,778)
出售附屬公司	33	—	77,024
結構性存款到期所得款項		—	25,092
出售會所債券之所得款項		—	782
來自(用於)投資活動之現金淨額		106,847	(99,362)
用於融資活動之現金			
已付股息		(46,064)	—
現金及等同現金減少淨額		(42,694)	(48,574)
年初現金及等同現金		116,555	165,147
外匯匯率變動之影響		(10)	(18)
年終現金及等同現金，即銀行結餘及現金		73,851	116,555

1. 一般事項

本公司在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在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地址及主要營業地點已於本年報「公司資料」一節內披露。

綜合財務報表已按港元列值，而港元同時為本公司之功能貨幣。

本公司乃一間投資控股公司，本公司之附屬公司主要從事之業務已載於附註37。

2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之以下新增及經修訂準則、修訂本及詮釋（統稱「新增及經修訂香港財務報告準則」），該等新增及經修訂香港財務報告準則於二零一一年之財政年度止強制生效。

除以下所述外，採納新增及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間之綜合財務報表及／或於此綜合財務報表之披露均無重大影響。

香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止業務之修訂」（作為二零零九年之香港財務報告準則改進之一部分）

香港財務報告準則第5號之修訂闡明香港財務報告準則第5號以外之香港財務報告準則之披露規定並不適用於持作出售之非流動資產（或出售組別）或已終上業務，除非該等香港財務報告準則規定(i)有關分類為持作出售之非流動資產（或出售組別）或已終止經營業務之具體披露，或(ii)有關出售組別內資產及負債之計量之披露不屬於香港財務報告準則第5號之計量規定範圍內，且有關披露尚未於綜合財務報表內提供。

本綜合財務報表之披露已修改以反映以上之闡明。

2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則 – 續

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 – 轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產之收回 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
香港(國際詮釋委員會) – 詮釋 第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項 ³
香港(國際詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

1 由二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效(倘適用)。

2 由二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

3 由二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

4 由二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

5 由二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

6 由二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零零九年十一月頒佈)引進有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零一零年十一月經修訂)新增有關金融負債及解除確認之規定。

根據香港財務報告準則第9號，屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產，其後須按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按其目標為收取合約現金流之業務模式持有之債務投資，以及合約現金流僅為支付本金及未償還本金所產生利息之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後之會計期間結束時按其公平值計量。

就金融負債而言，有關指定按公平值計入損益之金融負債有重大變動。具體而言，根據香港財務報告第9號，關於指定按公平值計入損益之金融負債，歸屬於該負債之信貸風險變動之財務負債公平值變動，乃於其他全面收益呈列，惟在其他全面收益內呈列負債信貸風險變動影響時，將會在損益產生或擴大會計錯配時則另當別論。歸屬於金融負債之信貸風險之公平值變動，其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債公平值變動金額全數在損益呈列。

2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則 – 續

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則 – 續

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提前應用。

本公司董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一四年三月三十一日止之財政年度採納，應用此新準則會影響本集團之可供出售投資之分類及計量，但對本集團之其他金融資產及金融負債並無影響。

香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之收回」之修訂主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量方式。根據該等修訂本，就計量採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假定在某些情況下被推翻，否則投資物業之賬面值乃假定可透過出售收回。董事現正評估應用香港會計準則第12號之新更改之影響，董事預期該等更改將會對本集團之遞延稅項負債有所影響。

本公司董事預期應用其他新增及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

如下文之會計政策所載，除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表已載入聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

3. 主要會計政策—續

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制之控股實體(其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權控制該實體之財務及經營政策，以從其中獲取利益，則視為擁有控制權。

綜合全面收益表包括於年內購入或出售之附屬公司之業績，由有效收購日期起計或計至有效出售日期(按適用者)。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時撇銷。

聯營公司權益

聯營公司為一間投資方具有重要影響之實體，惟非附屬公司或合營企業。具有重要影響乃指參與投資方之財務及經營政策之決定而不是控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，聯營公司投資之成本初次於綜合財務狀況表內確認及隨後確認本集團分佔聯營公司之損益及其他全面收入。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益(其中包括任何實質上構成本集團之聯營公司投資淨額之任何長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須承擔法律或推定義務，或須代表該聯營公司支付款項，則須確認額外分佔之虧損。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，與聯營公司交易所產生之損益，僅會經本集團之綜合財務報表內確認與本集團聯營公司權益之沒有關連部分。

3. 主要會計政策 – 續

收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計算，即日常業務過程中所提供貨品及服務之應收款項減退貨及相關銷售稅項之數額。

銷售貨品於交付貨品時及移交所有權後確認。

服務收入於提供服務時確認。

日常業務過程中銷售物業之收益於相關物業已完成發展及已交付買家時確認。在此階段前向買家收取之按金及分期付款包含在流動負債內。

金融資產之利息收入乃參考尚未償還本金及當時適用之實際利率按時間基準計提。實際利率乃指將估計未來現金流入按金融資產預計可用年期折現至該資產於初次確認時之賬面淨值之利率。

來自證券投資之股息收入於本集團收取有關股息之權利確立時確認。

借貸成本

因購買、建築或製造指定資產等需要一段時間才可投入使用之資產而直接產生之借貸成本，可資本化成為該等資產成本之一部分。直至該等資產可投入使用或可出售時，借貸成本之資本化將停止。從特定借貸所得款項（將作為指定資產開支）之短暫投資賺取之投資收入，可用作扣減資本化之借貸成本。

所有其他借貸成本在產生期間於損益中確認。

3. 主要會計政策—續

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之折舊乃根據其估計可使用年期及經考慮其估計剩餘價值後，按直線法撇銷其成本。

倘一項物業、廠房及設備因改變用途而結束自用成為一項投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值及公平值差額於其他全面收入確認及於物業重估儲備累計，日後出售或報廢該項資產時，相關重估儲備則直接轉撥至累計溢利。

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認該資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額及該項目之賬面值之差額計算)將計入取消確認期間之損益內。

投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作資本增值之物業。

投資物業初次按成本計算，成本包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業採用公平值模式計算。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損將計入產生期間之損益內。

投資物業於出售後、在投資物業永久不再使用或預期出售該等物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)將計入取消確認期間之損益內。

3. 主要會計政策 – 續

持作出售發展物業

持作出售發展物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

持作發展物業之成本(當中包括購入持作發展物業之成本及發展成本)予以資本化及列入持作發展物業，直至完成發展為止。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括所有採購成本、加工成本及將存貨運往現有地點及達致現有狀況所涉及之其他成本(倘適用)，以先入先出法計算。

已終止經營業務

已終止經營業務為本集團其中一個組成部分，就業務上及財務報告而言，當中包含之營運及現金流量可與本集團其餘部分清晰劃分及已出售或列作持作出售，及(a)為一項個別主要業務或地區營運；(b)為單一協調計劃以出售一項個別主要業務或地區營運之部分或(c)為一用作轉售而收購之附屬公司。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初次按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值在損益賬處理之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於初次確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(按適用者)。因收購按公平值在損益處理之金融資產而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

3. 主要會計政策—續

金融工具—續

金融資產

本集團之金融資產分為以下三個類別其中之一個，包括按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。所有金融資產之日常買賣乃按交易日基準確認及取消確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率是可準確透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折算)折算至初次確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之收入乃按實際利率法確認。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣金融資產及於初次確認時介定為按公平值計入損益兩類。

在下列情況下，金融資產歸類為持作買賣：

- 主要為於短期內出售而購入；或
- 屬於本集團共同管理且在近期內有短期獲利實際模式之金融工具之已辨別組合；或
- 屬於未指定及有效作為對沖工具之衍生金融資產。

3. 主要會計政策 – 續

金融工具 – 續

金融資產 – 續

按公平值計入損益之金融資產 – 續

除持作買賣金融資產外，在下列情況下，金融資產可於初次確認時介定為按公平值計入損益之金融資產：

- 該界定可消除或大幅減少計量或確認時可能產生之不一致；或
- 有關金融資產為一組金融資產或金融負債或兩者中之一部分，其管理及表現之評價乃按照本集團既定之風險管理或投資策略，以及按照內部使用之關於組合分類之資料；或
- 有關資產之協議包含一種或多種內含衍生工具，以及為香港會計準則第39號允許其整份合併協議（資產或負債）界定為按公平值計入損益之金融資產。

按公平值計入損益之金融資產（包括結構性存款）均按公平值計量，重新計量引致之公平值之變動於該變動產生期間直接於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，而其在活躍市場並無報價。於初次確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、應收貸款及銀行結餘）乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬（見金融資產減值之會計政策如下）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為未被指定或劃分為按公平值在損益處理之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資之非衍生項目。

可供出售金融資產於報告期末按公平值計算。公平值之變動於其他全面收入確認及於投資重估儲備累計，直至該金融資產被出售或被認定已減值，屆時過往於投資重估儲備累計之累計損益將列入損益（見金融資產減值之會計政策如下）。

3. 主要會計政策—續

金融工具—續

金融資產減值

金融資產(按公平值計入損益之金融資產除外)於報告期末評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量因初次確認後產生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產予以減值。

就可供出售股本投資而言，該項投資之公平值大幅或長期下跌至低於其成本，將被視為客觀減值證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可能包括發行人或交易夥伴出現重大財務困難；或未能或延遲償還利息或本金付款；或借款人有可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列值之金融資產而言，倘有客觀證據顯示資產出現減值，則減值虧損會於損益中確認，並按資產賬面值與按原本實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額計算。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值扣減，惟應收貿易賬款及應收貸款除外，其賬面值會透過撥備賬扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益確認。當應收貿易賬款被視為不可收回時，將於撥備賬內撇銷。先前撇銷的款項如其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本列值之金融資產而言，倘在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少能客觀地與於確認減值後所發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於撥回減值當日之賬面值不得超過假設並無確認減值之已攤銷成本。

可供出售之股權投資之減值虧損將不會於以後期間撥回損益。公平值於確認減值虧損後之任何增加，將直接於其他全面收入確認及於投資重估儲備累計。

3. 主要會計政策 – 續

金融工具 – 續

金融負債及股本

由集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明於本集團之資產剩餘權益(扣除其所有負債)之任何合約。本集團之金融負債分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率是可準確透過金融負債之預計可用年期或(倘適用)較短期間內對估計未來現金付款(包括支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折算)折算至初次確認時之賬面值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項及應付票據，乃於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

由本公司發行之股本工具按收取之所得款項(扣除直接發行成本)記錄。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則取消確認金融資產。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於其他全面收入確認之累計損益之總和之差額乃於損益中確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債乃予以取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

3. 主要會計政策—續

無形資產

於初次確認時，沒有使用年限之無形資產(包括會所債券)按成本計算。於初次確認後，沒有使用年限之無形資產乃按成本減任何其後累計減值虧損列賬(見以下有關無形資產減值之會計政策)。

當資產取消確認時，取消確認無形資產所產生之損益(按出售所得款項淨額及該資產之賬面值之差額計算)將於損益確認。

以股本為基準之付款交易

以股權交付之以股本為基準之付款交易

授予本公司僱員之購股權

取得服務之公平值乃按購股權之授出日期之公平值釐定，授出日期即時歸屬，全數則確認為開支，權益(購股權儲備)亦相應增加。

當行使購股權時，過往於購股權儲備確認之金額將轉至股份溢價。當購股權被沒收或於到期日尚未行使，過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計溢利。

減值(沒有使用年限之無形資產除外)

本集團於報告期末檢討其資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，將估計該項資產之可收回金額以釐定其減值(如有)。倘一項資產之估計可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，該項資產之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘若該資產於過往年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損撥回隨即確認為收入。

3. 主要會計政策 – 續

外幣

於編製各集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按公平值列賬及以外幣列值之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計算之非貨幣項目不進行重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益反映。因重新結算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額，將包括在該期間之損益中。

就綜合財務報表呈列而言，本集團海外營運之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本集團呈列貨幣(港元)，其收入及開支按該年度之平均匯率換算，惟於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則使用各項交易日期之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入確認及於權益(匯兌儲備)累計。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表中所呈報之溢利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，並且不包括無須課稅或不獲扣稅之項目。本集團之當期稅項負債採用於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額而確認之稅項。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照可能出現之可利用臨時差額扣稅的應課稅溢利而提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之臨時差額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。

3. 主要會計政策－續

稅項－續

遞延稅項負債乃按由於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可令臨時差額撥回及臨時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。有關該等投資及權益之可扣減臨時差額所引致之遞延稅項資產，只會在有足夠應課稅溢利以動用臨時差額利益及預計其於可見未撥回之情況下才確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作出檢討，並在沒有可能有足夠應課稅溢利以恢復全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃以預期於清還負債或變現資產時之適用稅率計量，並根據於報告期末已頒佈或大致上頒佈之稅率（及稅務法例）為基準。

遞延稅項負債及資產之計量乃反映本集團預計於報告期末收回資產或清還負債賬面值後之稅項結果。遞延稅項於損益中處理，惟項目於其他全面收入或直接於權益中確認者除外，相關之遞延稅項亦需分別於其他全面收入或直接於權益中處理。

租約

當合約之條款實質上將擁有權所產生之絕大部分風險及回報轉移至本集團，該等合約被分類為融資租賃合約。所有其他租約則分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約年期以直線法於損益確認。

3. 主要會計政策 – 續

租約 – 續

本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間以直線法確認為開支。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益，則按租約年限以直線法分攤租金開支。

租約土地及樓宇

就租約分類而言，一項土地及樓宇中之土地及樓宇部分乃分開考慮，惟不能在土地及樓宇組成部分可靠地分配者除外，在該情況下，整項租約被視為融資租約及列作物業、廠房及設備。倘能可靠地分配租約付款，租約土地則列作經營租約及以直線法攤銷，而以公平值模式分類及已列作投資物業者除外。

退休福利計劃

按照界定供款退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款於僱員因提供服務而享有供款時列支。

4. 不確定估計之主要來源

在應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須就未有明確資料之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設，估計及相關假設乃基於過往經驗及其他相關因素，實際結果可能有異於估計。

就估計及相關假設而作出持續檢討，修改會計估計將於修改估計之期間確認(如修改只影響該期間)或於修改期間及往後期間確認(如修改影響本期間及往後期間)。

4. 不確定估計之主要來源 – 續

(a) 應收貸款之減值撥備

應收貸款減值金額乃按有關資產之賬面值及預計未來現金流量以金融資產實際利率折算之現值之差異計算。在估計預期之未來現金流量時須要作出極大判斷。倘實際未來現金流量少於應收貸款原先預測之現金流量，則須要計提額外撥備。

(b) 持作出售發展物業之減值虧損

管理層檢討本集團之持作發展物業金額538,830,000港元(二零一零年：400,605,000港元)乃參考現時市場環境之事件或情況轉變顯示該資產之賬面值超過其可變現價值或可收回金額(如適用)。若其可變現淨值或可收回金額低於成本，對估計不可收回金額之適用減值於損益中確認。當本集團之持作發展物業之賬面值增加至其經修訂之可收回金額，減值虧損撥回即時於損益確認為收入，但增加之賬面值將不會超過倘若於過往年度沒有確認減值虧損之賬面值。估計可變現淨值或可收回金額乃基於作出估計當時之可用證據，及持作發展物業預期可變現或收回之金額。實際可變現金額或會與估計有出入，致使此等持作發展物業之可變現淨值或可收回金額減少或增加及可能需作額外減值或撥回過往所確認之額外減值。

5. 資本風險管理

為確保本集團旗下各個體可繼續持續經營，本集團對其資本實行管理，並透過使債務及股本達致最佳平衡而為股東取得最大回報。本集團的整體策略自往年維持不變。

本集團的資本架構包括現金及等同現金及本公司權益持有人應佔權益(包括於綜合權益變動表所披露之已發行股本及儲備)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討的一部分，董事已考慮資金成本及各項資本的相關風險。根據董事的建議，本集團將透過派付股息、發行新股及籌集新銀行借貸，藉以平衡整體資本架構。

6. 金融工具

a. 金融工具之類別

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及等同現金)		
貿易及其他應收款項	2,075	7,357
應收貸款	53,815	69,200
銀行結餘及現金	73,851	116,555
	<u>129,741</u>	<u>193,112</u>
按公平值計入損益		
持作買賣投資	96,948	69,942
可供出售金融資產		
可供出售投資	46,293	72,232
	<u>46,293</u>	<u>72,232</u>
金融負債		
攤銷成本		
貿易及其他應付款項	20,931	24,368
	<u>20,931</u>	<u>24,368</u>

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可供出售投資、持作買賣投資、貿易及其他應收款項、應收貸款、銀行結餘及現金及貿易及其他應付款項。該等金融工具之詳情已披露於有關附註內，而該等金融工具涉及之風險以及降低該等風險之政策則載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保適時和有效地採取適當措施。

6. 金融工具 — 續

b. 財務風險管理目標及政策 — 續

市場風險

(i) 利率風險

本集團承受關於定息應收貸款(該等貸款詳情見附註26)及定息銀行結餘之公平值利率風險，本集團並沒有使用任何衍生合約以對沖該利率風險，然而，管理層會不時監管利率風險及將考慮在預期有重大利率風險的情況下採取適當行動。

由於兩年內之所有應收貸款為固定利率，故不呈列截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度之敏感度分析。

(ii) 貨幣風險

由於本公司若干附屬公司，銷售有以外幣列值，致使本集團承受外幣風險。本集團所有採購是以本集團之功能貨幣列值。

本集團於報告期末以有關集團個體各自功能貨幣以外之外幣列值的貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
美元	3,057	30,831	—	—
歐元	—	2	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

6. 金融工具 – 續

b. 財務風險管理目標及政策 – 續

市場風險 – 續

(ii) 貨幣風險 – 續

敏感度分析

本集團就外幣列值之貨幣資產之滙率風險主要是來自港元兌美元及歐元之風險。

由於基於港元與美元掛鈎及歐元資產之賬面值並不重大，預期滙率風險之財務影響並不重大。

本集團現時並無貨幣對沖政策以減低貨幣風險，但管理層會緊密監控相關之貨幣風險及考慮在有需要時就重大貨幣風險進行對沖。管理層認為，該敏感度分析並不能代表貨幣風險，因報告期末風險不能反映年內風險。

(iii) 證券價格風險

透過本集團投資於上市證券，致使本集團承受證券價格風險，管理層透過持有不同風險之證券投資組合以管理該風險，本集團亦有人員負責監控相關價格風險及考慮在有需要時對沖該風險。本集團之證券價格風險集中於香港上市之證券，而該等投資已分散在不同行業。

敏感度分析

以下敏感度分析是根據於報告期末所承受之證券價格風險釐定。

倘列為持作買賣投資之證券工具價格上升／下降10%（二零一零年：10%），持作買賣投資公平值之變動將導致截至二零一一年三月三十一日止年度溢利增加／減少8,095,000港元（二零一零年：5,840,000港元）。

倘列為可供出售投資之證券工具價格上升／下降10%（二零一零年：10%），可供出售投資公平值之變動則導致投資重估儲備增加／減少4,629,000港元（二零一零年：7,223,000港元）。

6. 金融工具 – 續

b. 財務風險管理目標及政策 – 續

信貸風險

倘對方未能履行於二零一一年及二零一零年三月三十一日有關各類已確認金融資產之責任，則本集團所承擔之最高信貸風險為綜合財務狀況表所列之該等資產之賬面值。

本集團有關於來自數位借款人於二零一一年三月三十一日之達**53,815,000**港元(二零一零年：**69,200,000**港元)之應收貸款之集中信貸風險，本集團之最大借款人及連同其他四名最大借款人分別約佔本集團於二零一一年三月三十一日之應收貸款**18.6%**及**62.0%**(二零一零年：分別**14.5%**及**56.2%**)。於二零一一年及二零一零年三月三十一日，所有應收貸款皆未過期或減值，而該等借款人之信貸質素評為滿意。為減輕該信貸風險，管理層已定期檢討應收貸款之可收回金額，以確保不可收回金額有足夠減值撥備，因此，本公司董事認為本集團於應收貸款風險已大為減少。

於二零一一年三月三十一日，本集團亦有集中之信貸風險，由於其中貿易應收款項**675,000**港元(二零一零年：**5,848,000**港元)來自幾位主要客戶。除於報告期末約**13%**(二零一一年：無)之貿易應收款項已過期但未減值外，於二零一零年三月三十一日，所有貿易應收款項仍未過期。管理層認為該等應收款項風險極低因全部均有長久業務關係。

為減低信貸風險，本公司董事會持續監管風險水平，以確保及時採取跟進及改正行動以減低該風險及收回過期債務。此外，管理層已檢討於報告期末之個別貿易債項，以確保不可收回金額有足夠減值撥備，因此，本公司董事認為本集團於貿易應收款項之信貸風險已大為減少。

此外，本集團於報告期末有流動資金之信貸風險。本公司董事之意見認為，流通資金之信貸風險有限，因交易方為被國際評級機構評為高信貸評級之銀行。

6. 金融工具 – 續

b. 財務風險管理目標及政策 – 續

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團之管理層監管及維持一定水平視為足夠之現金及等同現金以供本集團之經營所需。管理層亦監管借款之動用及確保其遵守相關貸款條款。

於二零一一年三月三十一日，本集團之未動用銀行貸款為389,400,000港元(二零一零年：無)。

下表詳列本集團之金融負債之剩餘合約到期期限。就非衍生金融負債而言，該表乃按本集團可被要求付款的最早到期日的財務負債未折現現金流量列示。

流動資金風險表

	加權平均 實際利率 %	少於三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	於 三月三十一日 之賬面值 千港元
二零一一年					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項	不適用	<u>10,366</u>	<u>10,565</u>	<u>20,931</u>	<u>20,931</u>
二零一零年					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項	不適用	<u>12,816</u>	<u>11,552</u>	<u>24,368</u>	<u>24,368</u>

6. 金融工具 – 續

c. 公平值

金融資產及金融負債之公平值之釐定如下：

- 有指定條款及活躍市場之金融資產之公平值乃參考市場上所報之出價而釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值則按普遍接受之定價模式，此乃根據折現現金流量分析而釐定。

董事認為，以攤銷成本列於綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其相關結算日之公平值相近。

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表提供初次確認後以按公平值計量之金融工具分析，其按可觀察之公平值程度分為第一至三級。

- 第一級公平值計量乃按可識別資產或負債於活躍市場所報之未調整價格得出。
- 第二級公平值計量乃按資產或負債可直接(即作為價格)或間接(即按價格衍生)觀察之輸入值(第一級計入的報價除外)得出。
- 第三級公平值計量乃按估值技術，包括資產及負債之輸入值而不按不可觀察之市場資料(不可觀察輸入值)得出。

	第一級及總值 千港元
於二零一一年三月三十一日	
可供出售投資	
上市股本證券	46,293
持作買賣投資	96,948
	<u>143,241</u>
於二零一零年三月三十一日	
可供出售投資	
上市股本證券	72,232
持作買賣投資	69,942
	<u>142,174</u>

7. 營業額

截至二零一一年三月三十一日止年內，來自貸款融資利息收入分類為本集團主要業務收入之一部分。因此，截至二零一零年三月三十一日止之來自貸款融資利息收入5,322,000港元由其他收入重新分類為業務收入。本公司董事意見認為，該分類轉變乃對本集團表現提供更佳理解所需，比較數字已重列呈示以配合重新分類。

營業額指年內出租物業之已收及應收款項，以及樓宇管理費收入及來自貸款融資利息收入之總額。本集團持續經營業務之營業額分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
租金收入	35,327	29,668
樓宇管理費收入	314	299
來自貸款融資利息收入	4,345	5,322
	39,986	35,289

8. 分類資料

香港財務報告準則第8號「經營分部」要求按主要營運決策者，即本集團首席行政總裁，定期檢討有關本集團構成部分之內部報告識別經營分部，以分配資源予分部並評估其表現。按照香港財務報告準則第8號，本集團來自持續經營業務之經營呈報分部為：(i) 物業投資、(ii) 物業發展、(iii) 證券投資及(iv) 貸款融資。本集團所有有關採購及出口成衣之經營業務已於年內終止(見附註13)，因此，並無呈列此已終止經營業務之分類資料。

根據香港財務報告準則第8號，經營分部資料乃根據本集團首席行政總裁，定期檢討之內部管理呈報資料。首席行政總裁以經營溢利之計量來評估分部之損益。本集團根據香港財務報告準則第8號用於分部呈報之計量政策，與其用於香港財務報告準則財務報表一致，唯若干項目(分佔聯營公司業績、稅項及公司收入及開支)未包括在產生經營分部之分部業績內。

8. 分類資料—續

(a) 分類營業額及業績

按呈報分部分析本集團來自持續經營業務之分類營業額及業績如下：

截至二零一一年三月三十一日止年度

持續經營業務：

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
分類營業額						
外來	<u>35,641</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,345</u>	<u>—</u>	<u>39,986</u>
業績						
分類業績	<u>397,482</u>	<u>(4,984)</u>	<u>30,557</u>	<u>3,930</u>	<u>(249)</u>	<u>426,736</u>
無分配之公司收入						579
無分配之公司開支						(10,176)
分佔聯營公司業績						<u>21,451</u>
除稅前溢利 (持續經營業務)						<u><u>438,590</u></u>

8. 分類資料 — 續

(a) 分類營業額及業績 — 續

截至二零一零年三月三十一日止年度

持續經營業務：

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
分類營業額						
外來	29,967	—	—	5,322	—	35,289
分類業務間	2,767	—	—	—	(2,767)	—
總額	<u>32,734</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,322</u>	<u>(2,767)</u>	<u>35,289</u>
業績						
分類業績	<u>118,412</u>	<u>23,423</u>	<u>31,338</u>	<u>5,233</u>	<u>(2,494)</u>	175,912
無分配之公司收入						1,172
無分配之公司開支						(10,397)
分佔聯營公司業績						<u>(5,655)</u>
除稅前溢利						161,032
(持續經營業務)						<u>161,032</u>

8. 分類資料—續

(b) 分類資產及負債

按呈報分部分析本集團之資產及負債如下：

於二零一一年三月三十一日

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	綜合 千港元
資產					
來自持續經營業務分類資產	<u>1,167,488</u>	<u>538,934</u>	<u>143,241</u>	<u>54,102</u>	<u>1,903,765</u>
聯營公司權益					182,740
銀行結餘及現金					73,851
無分配之公司資產					<u>2,409</u>
綜合資產					<u>2,162,765</u>
負債					
來自持續經營業務分類負債	<u>13,590</u>	<u>35,515</u>	<u>—</u>	<u>70</u>	<u>49,175</u>
應付稅項					24,092
遞延稅項					126,203
無分配之公司負債					<u>664</u>
綜合負債					<u>200,134</u>

8. 分類資料 – 續

(b) 分類資產及負債 – 續

於二零一零年三月三十一日

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	綜合 千港元
資產					
來自持續經營業務之分類資產	<u>867,508</u>	<u>400,705</u>	<u>142,174</u>	<u>69,869</u>	1,480,256
聯營公司權益					138,048
銀行結餘及現金					116,555
已終止經營業務資產					6,959
無分配之公司資產					<u>2,354</u>
綜合資產					<u>1,744,172</u>
負債					
來自持續經營業務之分類負債	<u>16,567</u>	<u>4,399</u>	<u>—</u>	<u>42</u>	21,008
應付稅項					23,995
遞延稅項					74,150
已終止經營業務負債					8,154
無分配之公司負債					<u>1,583</u>
綜合負債					<u>128,890</u>

8. 分類資料—續

(c) 其他分類資料

截至二零一一年三月三十一日止年度

持續經營業務：

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	綜合 千港元
已包含在分類資產或 分類業績計量之金額：					
資本添置	12	4	—	—	16
物業、廠房及設備之折舊	80	1	—	—	81
出售可供出售投資之收益	—	—	23,936	—	23,936
投資物業之公平值變動收益	370,881	—	—	—	370,881
持作買賣投資之公平值 變動收益	—	—	2,662	—	2,662
物業、機器及設備之減值虧損	24	—	—	—	24

8. 分類資料－續

(c) 其他分類資料－續

截至二零一零年三月三十一日止年度

持續經營業務：

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	貸款融資 千港元	綜合 千港元
已包含在分類資產或 分類業績計量之金額：					
資本添置	16	—	—	—	16
持作發展物業土地部分之攤銷	—	2,104	—	—	2,104
物業、廠房及設備之折舊	361	—	—	—	361
出售可供出售投資之收益	—	—	5,459	—	5,459
投資物業之公平值變動收益	87,380	—	—	—	87,380
持作買賣投資之公平值 變動收益	—	—	22,065	—	22,065
持作出售物業之減值虧損撥回	—	25,632	—	—	25,632

8. 業務及地區分類資料 – 續

(d) 地區分類資料

本集團之營運乃位於香港(住處)及新加坡。

按客戶之地區市場劃分本集團來自持續經營業務之營業額及按資產之所在地區劃分分析本集團之非流動資產之賬面值(不包括聯營公司權益、可供出售投資、應收貸款及有關已終止經營業務之資產)之資料如下：

	來自外來客戶之營業額		非流動資產之賬面值	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	36,672	34,405	997,322	725,361
新加坡	3,314	884	170,515	143,262
	39,986	35,289	1,167,837	868,623

(e) 主要客戶之資料

來自貢獻本集團總營業額10%以上之客戶於相關年度之營業額如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
客戶A ¹	4,783	不適用 ²
客戶B ¹	4,200	4,189

¹ 來自物業投資之營業額。

² 有關營業額並沒有貢獻本集團總營業額10%以上。

9. 持作出售發展物業之減值虧損撥回

截至二零一零年三月三十一日止年內，本集團參考獨立合資格專業物業估值師採用剩餘估值法於二零一零年三月三十一日進行之估值，就其持作發展物業進行檢討以評估其可變現淨值。

截至二零一零年三月三十一日止年內，由於物業市況之改善，過往年度減值之持作發展物業之可收回金額大於其於二零一零年三月三十一日之賬面值。因此，過往確認為減值虧損之撥回25,632,000港元(二零一一年：無)於該年度之損益確認為收入。

10. 來自持續經營業務之本年度溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自持續經營業務之本年度溢利已扣除下列各項：		
董事酬金(附註11(a))	4,365	4,055
其他職工成本，包括退休福利成本	5,390	2,043
職工成本總額	9,755	6,098
持作發展物業土地部分之攤銷	—	2,104
核數師酬金：		
— 本年度	1,280	955
— 過往年度撥備不足	258	99
物業、廠房及設備之折舊	81	361
出售物業廠房及設備之虧損	24	—
出售會所債券之虧損	—	139
並已於其他收入計入：		
滙兌收益淨額	22	778
來自上市投資之股息收入	3,959	3,814
銀行利息收入	3	95

11. 董事及僱員之酬金

(a) 有關董事酬金之資料

截至二零一一年三月三十一日止本公司董事酬金載列如下：

	執行董事		非執行董事	獨立非執行董事			總額 千港元	
	鄺長添 千港元	雷玉珠 千港元	官可欣 千港元 (附註)	謝永超 千港元	莊冠生 千港元	徐震港 千港元		韓譚春 千港元
董事袍金	—	—	—	100	100	100	100	400
其他酬金								
—薪金及其他津貼	960	2,650	272	—	—	—	—	3,882
—退休福利計劃供款	12	60	11	—	—	—	—	83
董事酬金總額	<u>972</u>	<u>2,710</u>	<u>283</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>4,365</u>

附註：官可欣女士已於二零一零年五月五日被委任。

截至二零一零年三月三十一日止本公司董事酬金載列如下：

	執行董事		非執行 董事	獨立非執行董事			總額 千港元
	鄺長添 千港元	雷玉珠 千港元	謝永超 千港元	莊冠生 千港元	徐震港 千港元	韓譚春 千港元	
董事袍金	—	—	100	100	100	100	400
其他酬金							
—薪金及其他津貼	960	2,623	—	—	—	—	3,583
—退休福利計劃供款	12	60	—	—	—	—	72
董事酬金總額	<u>972</u>	<u>2,683</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>4,055</u>

11. 董事及僱員之酬金 – 續

(b) 有關僱員酬金之資料

年內，本集團五名最高薪人士包括兩名(二零一零年：兩名)董事。其餘三名(二零一零年：三名)並非董事之最高薪人士之酬金載列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他津貼	2,604	2,945
退休福利計劃供款	80	70
	<u>2,684</u>	<u>3,015</u>

該等僱員之酬金介乎下列範圍：

	僱員人數	
	二零一一年	二零一零年
零至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
	<u>3</u>	<u>3</u>

本集團兩年內沒有支付任何酬金予五名(包括董事在內)最高薪人士，作為加入或經加入本集團時之獎勵或作為失去職務之補償。此外，沒有董事兩年內放棄任何酬金。

12. 稅項開支

持續經營業務：	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
開支包括：		
香港利得稅：		
本年度開支	—	—
過往年度超額撥備	—	(2,184)
	—	(2,184)
其他司法之稅項：		
本年度開支	237	200
	237	(1,984)
遞延稅項(附註31)		
本年度開支	49,268	24,647
本公司及其附屬公司之應佔稅項開支	49,505	22,663

香港利得稅按本年度預計應課稅收入以稅率16.5%(二零一零年：16.5%)計算。

由於兩個年度之預計應課稅收入已與承前虧損抵銷，故沒有於綜合財務報表計提香港利得稅。

其他司法之稅項乃按相關司法之適用稅率計算。

12. 稅項開支 — 續

本年度稅項開支與綜合全面收益表業績之對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利(來自持續經營業務)	438,590	161,032
按香港利得稅稅率16.5%(二零一零年：16.5%)		
計算之稅項開支	72,367	26,570
不獲扣稅開支之稅項影響	693	7,156
無須課稅收入之稅項影響	(9,459)	(7,962)
分佔聯營公司業績之稅項影響	(3,539)	933
未確認稅項虧損之稅項影響	797	70
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	(228)	(1,433)
出售投資物業時解除之遞延稅項	(11,187)	(580)
過往年度超額撥備	—	(2,184)
按其他司法營運之附屬公司稅率差異之影響	61	93
本年度稅項開支	49,505	22,663

13. 已終止經營業務

截至二零一一年三月三十一日止年內，由Mary Mac Apparel, Inc. (「Mary Mac」) 經營之採購及出口成衣業務已大部分終止及Mary Mac隨後已於年內結束。

已包括在綜合全面收益表及綜合現金流量表之已終止經營業務的業績載列如下。來自己終止經營業務之比較業績及現金流量已重列以包括於本年度列為已終止之業務採購及出口成衣，重列去年之綜合全面收益表對比較期間之期初綜合財務狀況表並無影響，所以比較期間之期初綜合財務狀況表並沒有重列。

已終止經營業務之本年度溢利之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自採購及出口成衣業務之本年度溢利	226	11,615
出售構成已終止經營業務附屬公司之收益(見附註33)	—	37,374
本年度溢利	226	48,989

13. 已終止經營業務－續

已包括在綜合全面收益表之採購及出口業務之本年度業績如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	2,138	382,685
銷售成本	(1,001)	(335,888)
毛利	1,137	46,797
其他收入	629	536
經銷成本	(233)	(9,598)
行政開支	(1,307)	(26,120)
本公司權益持有人應佔來自已終止經營業務之本年度溢利	<u>226</u>	<u>11,615</u>
來自已終止經營業務之本年度溢利包含下列各項：		
董事酬金	—	—
其他職工成本，包括退休福利成本	769	18,920
職工成本總額	<u>769</u>	<u>18,920</u>
核數師酬金		
本年度	—	245
過往年度撥備不足	—	74
已確認為開支之存貨成本	1,001	335,888
物業、廠房及設備之折舊	10	149
出售物業、廠房及設備之虧損	74	—
銀行利息收入	—	(73)
其他資料：		
資本添置	<u>—</u>	<u>32</u>
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已經止經營業務之現金流量		
(用於)來自經營業務之現金淨額	(644)	44,930
來自投資活動之現金淨額	—	77,083
用於融資活動之現金淨額	—	(47,724)
現金(流出)流入淨額	<u>(644)</u>	<u>74,289</u>

14. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
股息宣派		
截至二零一一年三月三十一日止財政年度之中期股息 為每股0.08港元(二零一零年：無)	6,354	—
截至二零一一年三月三十一日止財政年度之 特別股息為0.50每股港元(二零一零年：無)	39,710	—
	<u>46,064</u>	<u>—</u>
股息建議		
二零一一年建議之末期股息為 每股0.12港元(二零一零年：無)	9,530	—
	<u>9,530</u>	<u>—</u>

有關截至二零一一年三月三十一日止年度之每股0.12港元之末期股息已由董事建議並須於應屆股東週年大會上得到股東之批准。

15. 每股基本盈利

來自持續經營及已終止經營業務：

歸屬於本公司權益持有人之每股基本盈利乃根據以下資料計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就計算每股基本盈利而言之盈利 (歸屬於本公司權益持有人之溢利)	<u>389,311</u>	<u>187,358</u>
	二零一一年	二零一零年
股份數目		
就計算每股基本盈利而言之股份數目	<u>79,420,403</u>	<u>79,420,403</u>

15. 每股基本盈利－續

來自持續經營業務：

來自持續經營業務歸屬於本公司權益持有人之每股基本盈利乃根據以下資料計算：

盈利之計算如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
歸屬於本公司權益持有人本年度溢利	389,311	187,358
減：歸屬於本公司權益持有人之來自 已終止經營業務本年度溢利	(226)	(48,989)
就計算來自持續經營業務之每股基本盈利而言之溢利	<u>389,085</u>	<u>138,369</u>
	二零一一年	二零一零年
股份數目		
就計算每股基本盈利而言之股份數目	<u>79,420,403</u>	<u>79,420,403</u>

由於本公司於兩個年度內並無尚未行使之潛在普通股權，故不呈列每股攤薄盈利。

來自已終止經營業務：

已終止經營業務之每股基本盈利為每股0.003港元(截至二零一零年：每股0.617港元)，此乃根據來自已終止經營業務之本年度溢利226,000港元(截至二零一零年：48,989,000港元)及以上有關每股基本盈利之分母而計算。

16. 關連人士交易／關連交易

- (a) 年內，本集團收取關連人士／聯交所根據上市規則第十四A章視為「關連人士」之人士(由本公司董事及主要股東雷玉珠女士及其配偶官永義先生及其女兒本公司董事官可欣女士之若干親屬所控制之實體)租金收入251,000港元(二零一零年：376,000港元)。
- (b) 年內，本集團與本集團聯營公司永義實業集團有限公司(「永義實業」)之全資附屬公司所進行之交易如下，本公司董事及主要股東雷玉珠女士及本公司董事官可欣女士亦為永義實業之董事：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
租金收入	2,275	213
購買成衣	—	999
行政服務費收入	—	220
	<u> </u>	<u> </u>

於報告期末，應付該等實體之金額包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應付款項	—	7,162
	<u> </u>	<u> </u>

- (c) 年內，本公司與官永義先生訂立僱用合約，以每月薪金為50,000港元，僱用彼為本公司之總經理。該僱用合約由二零一一年二月二十一日開始，但可由其中任何一方給予三個月通知而終止。官永義先生為本公司董事及主要股東雷玉珠女士之配偶，年內已付及應付薪金為64,286港元(二零一零年：無)。
- (d) 年內，本公司與官永義先生訂立顧問協議，官永義先生提供顧問服務予本集團，每年收取費用498,000港元，按每月41,500港元分十二期支付，該顧問協議為期一年，由二零一零年一月十五日開始並於二零一一年一月終止。官永義先生為本公司董事及主要股東雷玉珠女士之配偶，年內已支付及應支付予官永義先生之顧問費為394,250港元(二零一零年：103,750港元)。

16. 關連人士交易／關連交易－續

- (e) 截至二零一零年三月三十一日止年內，本集團與Quick Easy Limited訂立協議，以代價80,000,000港元出售主要經營採購及出口成衣之本公司全資附屬公司永義環球有限公司、Easyknit Worldwide Company Limited及利怡發展有限公司(統稱「成衣貿易公司」)之全部已發行股本，該交易之買方Quick Easy Limited乃永義實業之全資附屬公司，該交易之詳情已載於附註33。
- (f) 截至二零一零年三月三十一日止年內，本集團與本公司一名董事及主要股東雷玉珠女士訂立兩項獨立買賣協議，以總代價226,251,000港元收購Supertop Investment Limited(「Supertop」)及Grow Well Profits Limited(「Grow Well」)之全部已發行股本及清付Supertop及Grow Well之免息股東貸款及銀行借貸，該等交易之詳情已載於附註32。
- (g) 主要管理人員之薪酬

董事及其他主要管理成員於年內之酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員津貼	6,953	7,067
僱用後津貼	176	154
	7,129	7,221

董事及主要行政人員之酬金分別由薪酬委員會及執行董事按照個別人士之表現及市場趨勢而釐定。

17. 物業、廠房及設備

	租約物業 千港元 (附註)	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本				
於二零零九年四月一日	32,319	13,071	2,717	48,107
添置	—	48	—	48
於轉撥租約物業至投資物業時 重估之公平值變動	(5,150)	—	—	(5,150)
於出售附屬公司時撇銷(附註33)	—	(9,856)	(2,717)	(12,573)
轉撥至投資物業(附註19)	(23,850)	—	—	(23,850)
於二零一零年三月三十一日	3,319	3,263	—	6,582
添置	—	16	—	16
於出售時撇銷	—	(671)	—	(671)
於二零一一年三月三十一日	3,319	2,608	—	5,927
累計折舊				
於二零零九年四月一日	18,220	12,583	1,815	32,618
本年度撥備	342	61	107	510
重估時撇銷	(17,449)	—	—	(17,449)
於出售附屬公司時撇銷(附註33)	—	(9,510)	(1,922)	(11,432)
於二零一零年三月三十一日	1,113	3,134	—	4,247
本年度撥備	59	32	—	91
出售時撇銷	—	(573)	—	(573)
於二零一一年三月三十一日	1,172	2,593	—	3,765
賬面值				
於二零一一年三月三十一日	2,147	15	—	2,162
於二零一零年三月三十一日	2,206	129	—	2,335

附註：業主自用之租約土地乃位於香港及已列入租約物業，因土地及樓宇之組成部分不能可靠地分配。

17. 物業、廠房及設備 – 續

於二零一零年三月，本集團開始出租部分租約物業予永義實業一間全資附屬公司以賺取租金收入，因此，租約物業以轉撥日期之公平值轉撥至投資物業，租約物業轉撥至投資物業之轉撥日期之公平值為23,850,000港元，重估收益12,299,000港元已直接計入物業重估儲備，該重估詳情載於附註19。

上述各項物業、廠房及設備均以直線法根據以下之年率計算其每年所折舊之成本：

租約物業	按租約之年期或五十年，取兩者中較短之期間計算
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%

以上租約物業之賬面值包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
位於香港以中期租約持有	<u>2,147</u>	<u>2,206</u>

18. 持作出售發展物業

持作出售發展物業之變動如下：

	附註	千港元
於二零零九年四月一日		280,204
收購附屬公司購入	(a)	2,440
添置	(b)	94,433
於損益確認之減值虧損撥回(附註9)		25,632
持作發展物業土地部分之攤銷		(2,104)
於二零一零年三月三十一日		400,605
收購附屬公司購入	(c)	15,185
添置	(d)	123,040
於二零一一年三月三十一日		538,830

附註：

- (a) 截至二零一零年三月三十一日止年內，本集團與第三者訂立買賣協議，以現金總代價為2,440,000港元收購佳景資本控股有限公司(「佳景」)之全部已發行股本。收購使本集團得以購入位於九龍內地段第2978號A段1分段香港九龍太子道西第311B及311D號之樓宇之所有單位(「太子道311B號及311D號樓宇」)。由於佳景並不是業務，該收購以購入資產及負債而不是以業務合併形式記賬。購入之資產淨值詳情如下：

	千港元
購入資產淨值：	
購入持作發展物業之按金	8,610
持作發展物業	2,440
應付一名前股東	(1,200)
應付本公司一間附屬公司	(7,410)
	<u>2,440</u>
收購之總代價以現金及現金流出反映	<u>(2,440)</u>

購入持作發展物業於日常業務作出售之現金流出已包括在截至二零一零年三月三十一日止年度之經營活動內。

- (b) 截至二零一零年三月三十一日止年內，佳景以總代價66,316,000港元(包括直接成本)完成購入太子道311B號及311D號樓宇之所有單位(包括直接成本)，該等金額已增添至截至二零一零年三月三十一日止年內之持作發展物業內。

18. 持作出售發展物業 – 續

附註：— 續

- (c) 截至二零一一年三月三十一日止年內，本集團與外間人士訂立買賣協議，以5,650,000港元之總代價，收購Chief Access Limited (「Chief Access」) 之全部已發行股本。Chief Access擁有位於九龍內地段第2978號A段之餘下部分(香港九龍太子道西第311A號及311C號)一座樓宇(「太子道311A號及311C號樓宇」)內單位之物業之權益。由於Chief Access並不是業務，該收購以購入資產及負債而不是以業務合併形式記賬。購入之資產淨值詳情如下：

	千港元
購入資產淨值：	
持作發展物業	15,185
應付一名前股東	(9,535)
	5,650
本集團支付應付一名前股東	9,535
	15,815
收購之總代價以現金及現金流出反映	15,815

購入持作發展物業於日常業務作出售之現金流出已包括在截至二零一一年三月三十一日止年度之經營活動內。

- (d) 截至二零一一年三月三十一日止年內，Chief Access 以總代價98,996,000港元(包括直接成本)完成購入太子道311A號及311C號樓宇之所有單位，扣除按金9,535,000港元之後，結餘淨額89,461,000港元於截至二零一一年三月三十一日止年度添置至持作發展物業。

持作發展物業538,830,000港元(二零一零年：400,605,000港元)於二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表列作本集團之流動資產，預期超越報告日期十二個月後，該物業將於本集團物業發展之正常營業週期內變現。

於二零一一年及二零一零年三月三十一日，本集團已就持作發展物業進行減值檢討評估，參考與本集團無關連之獨立合資格專業估值師之估值以評估其可收回金額，該等估值乃根據剩餘估值法得出。

截至二零一零年三月三十一日止年度內，由於物業市況之改善，於年內撥回過往年度確認之減值虧損25,632,000港元(二零一一年：無)，該撥回於本年度損益確認為收入(見附註9)。由於持作發展物業之可收回金額高於其於二零一一年及二零一零年三月三十一日之賬面值，本公司董事認為持作發展物業無需考慮減值。

19. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零九年四月一日	544,920
於收購附屬公司時購入(附註32)	260,521
滙兌調整	1,474
轉撥自租約物業(附註17)	23,850
於損益確認之公平值增加	87,380
出售	(51,773)
於二零一零年三月三十一日	866,372
滙兌調整	16,382
於損益確認之公平值增加	370,881
出售	(87,960)
於二零一一年三月三十一日	1,165,675

本集團於二零一一年及二零一零年三月三十一日之投資物業公平值乃按與本集團下列沒有關連之獨立合資格專業物業估值師行就該日期進行估值之基準釐定。該等估值乃經參考同類物業之市場成交價及參考採用適用市場收益之相關地區及類型物業之經考慮未來潛在收入之租金收入淨額。

估值師行名稱	投資物業之所在地
於二零一一年三月三十一日	
威格斯資產評估顧問有限公司	香港
DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd	新加坡
於二零一零年三月三十一日	
韋堅信測量師行	香港
萊坊測計師行有限公司	香港
DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd	新加坡

截至二零一零年三月三十一日止年度，由物業、廠房及設備轉撥之租約物業之轉撥日期之公平值乃按與本集團沒有關連之獨立合資格專業物業估值師行萊坊測計師行有限公司進行估值之基準釐定。該估值乃參考同類物業之市場成交價釐定。

本集團所有於經營租約項下賺取租金之土地租約權益乃以公平值模式計量及歸類為投資物業列賬。

19. 投資物業 – 續

以上投資物業之賬面值包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業權益位於香港以：		
長期租約	250,000	114,000
中期租約	745,160	609,110
	995,160	723,110
位於新加坡之免租物業	170,515	143,262
	1,165,675	866,372

20. 無形資產

截至二零一零年三月三十一日止年內，會所債券以代價782,000港元出售，出售虧損為139,000港元（二零一一年：無）。

21. 聯營公司權益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港上市之證券，按成本	200,029	179,803
分佔收購後虧損	(24,194)	(44,818)
分佔滙兌儲備	10,477	7,462
分佔物業重估儲備	12,878	12,878
出售成衣貿易公司之未變現收益 (附註a)	(16,450)	(17,277)
	182,740	138,048
上市證券之市值	68,964	44,230

21. 聯營公司權益 — 續

本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
總資產	702,005	548,793
總負債	(73,643)	(58,810)
資產淨值	628,362	489,983
本集團分佔聯營公司之資產淨值	199,190	155,325
營業額	347,992	31,210
本年度溢利(虧損)	65,060	(18,058)
本集團本年度分佔聯營公司業績(附註b)	20,624	(5,724)
出售成衣貿易公司之已變現收益(附註c)	827	69
本年度分佔聯營公司業績總額	21,451	(5,655)

附註：

- (a) 該金額乃關於截至二零一零年三月三十一日止年內出售成衣貿易公司之全部已發行股本予本集團聯營公司永義實業一間全資附屬公司之部分收益，該收益歸屬於聯營公司權益(見附註33)。
- (b) 於截至二零一一年三月三十一日止年內，本集團分佔聯營公司業績包括本集團分佔聯營公司之已終止經營業務溢利6,398,000港元(二零一零年：已終止經營業務虧損2,860,000港元)。
- (c) 該金額乃於截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年內就永義實業於年內就收購成衣貿易公司所產生之無形資產攤銷及稅項影響以確認出售成衣貿易公司之已變現收益部分。

本集團已於二零一一年及二零一零年三月三十一日就聯營公司權益進行減值檢討評估，根據採用折讓現金流量分析以預測本集團就聯營公司之未來現金流量而計算之在用價值，以釐定聯營公司權益之可收回價值，該現金流量預測乃根據永義實業管理層所審批以折讓率13%(二零一零年：13%)之一年期財務預算而計算。

21. 聯營公司權益 — 續

由於聯營公司權益之可收回金額較二零一一年及二零一零年三月三十一日之賬面值為高，本公司董事認為聯營公司權益無需考慮減值。

於二零一一年及二零一零年三月三十一日，本集團主要聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊成立/ 成立/ 登記地點	主要 經營地點	持有 股份類別	本集團 持有已發行 股本/繳足 註冊股本/ 聲明股本 面值百分比		業務性質
					二零一一年	二零一零年	
永義實業*	註冊成立	百慕達	香港	普通股	31.70%	31.70%	投資控股
Chancemore Limited	註冊成立	英屬處女 群島	香港	普通股	100%	100%	物業投資
智聰控股有限公司	註冊成立	英屬處女 群島	香港	普通股	100%	100%	物業投資
永義環球有限公司	註冊成立	香港	香港	普通股	100%	100%	成衣買賣
永達恒有限公司	註冊成立	香港	香港	普通股	100%	100%	買賣證券
利怡發展有限公司	註冊成立	香港	香港	普通股	100%	100%	成衣買賣
永義製衣(湖州) 有限公司 (「湖州製衣」) ¹	成立	中國	中國	不適用	100%	100%	物業投資

¹ 湖州製衣為一間於中國成立之外資投資企業，經營期為五十年，直至二零五四年十二月十四日。

永義實業為一間於聯交所主板上市之公司。

根據本公司董事之意見，上表所列示之本集團聯營公司，為主要影響本年度之業績或構成本集團資產主要部分，而列出其他聯營公司之詳情則會使資料過於冗長。

22. 可供出售投資

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港上市之股本證券，按市值	<u>46,293</u>	<u>72,232</u>

23. 持作買賣投資

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港上市之股本證券，按市值	<u>96,948</u>	<u>69,942</u>

24. 存貨

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
製成品	<u>—</u>	<u>945</u>

25. 貿易及其他應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款項	675	5,848
其他應收款項	<u>1,776</u>	<u>2,090</u>
	<u>2,451</u>	<u>7,938</u>

本集團允許其貿易客戶之信貸期最高達20日。根據發票日期，貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至60日	675	5,353
61日至90日	<u>—</u>	<u>495</u>
	<u>675</u>	<u>5,848</u>

管理層緊密監控貿易及其他應收款項之信貸質素及認為沒有過期及減值之貿易及其他應收款項為有良好信貸質素。

25. 貿易及其他應收款項 – 續

於二零一零年三月三十一日，本集團之貿易應收款項中，包括賬面值合共**775,000**港元(二零一一年：無)為已過期但沒有計提撥備。本集團並沒有就該等結餘持有任何抵押。

已過期但未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已過期1至60日	—	771
已過期61至90日	—	4
	<u>—</u>	<u>775</u>

於二零一零年三月三十一日並沒有就已過期但未減值之應收貿易款項計提撥備，因該等款項已於截至二零一一年三月三十一日止年內收回。

所有貿易及其他應收款項於各報告期末均已港幣列值，即有關集團實體之功能貨幣。

26. 應收貸款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
無抵押金額		
— 由第三者擔保及按固定息率5厘至7厘 (二零一零年：固定息率：7厘至8.75厘)之年利率計息	17,765	17,500
— 按固定息率5厘至7厘 (二零一零年：固定息率：7厘至9厘)之年利率計息	31,050	51,700
以物業作抵押及按固定息率4.5厘之年利率計算	5,000	—
	<u>53,815</u>	<u>69,200</u>
減：顯示於流動資產之一年內到期應收借款人之金額	(44,515)	(59,200)
	<u>9,300</u>	<u>10,000</u>

管理層緊密監控應收貸款之信貸質量及認為沒有過期及減值之應收貸款按過往償還記錄為有良好信貸質素。於報告期末並無已過期應收貸款。

所有應收貸款於各報告期末均以相關集團實體之功能貨幣港元列值。

27. 銀行結餘及現金

該金額包括本集團之現金以及按銀行年利率由0.001厘至0.01厘(二零一零年：0.001厘至0.75厘)之三個月或之前到期之短期銀行存款。

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣列值之銀行結餘及現金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
美元	3,057	30,831
歐元	—	2

28. 貿易及其他應付款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應付款項	7,659	7,396
已收租金按金	6,968	9,332
已收預售住宅單位之按金	26,993	—
應計項目及其他應付款項	8,219	14,017
	49,839	30,745

根據發票日期，貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至60日	7,659	4,127
61至90日	—	557
90日以上	—	2,712
	7,659	7,396

所有貿易及其他應付款項於報告期末均以港幣列值，即有關集團實體之功能貨幣。

29. 股本

	附註	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定：				
於二零零九年四月一日		0.01	100,000,000,000	1,000,000
股份合併	(a)		(90,000,000,000)	—
於二零一零年三月三十一日及 二零一一年三月三十一日		0.1	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：				
於二零零九年四月一日		0.01	794,204,028	7,942
行使購股權	(b)	0.01	2	—
股份合併	(a)	0.01	(714,783,627)	—
於二零一零年三月三十一日及 二零一一年三月三十一日		0.1	79,420,403	7,942

附註：

- (a) 誠如本公司於二零零九年十二月八日公布，本公司建議股份合併，將本公司每十股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.10港元之合併股份。有關股份合併(當中包括)之詳情載於本公司於二零一零年一月二十九日刊發之通函內。一項關於批准股份合併之普通決議案已於二零一零年二月十七日舉行之股東特別大會上獲得通過及股份合併於二零一零年二月十八日生效。
- (b) 根據本公司於二零零二年二月十八日採納之購股權計劃，於二零一零年一月十三日，以每股認購價0.27港元授予購股權以認購合共2股本公司股本中每股面值0.01港元之普通股份，購股權可於授出日後三十日內行使，於二零一零年一月十三日該購股權以象徵式代價1港元獲接受並於同日全數行使。該發行股份於各方面與現時之已發行股份享有同等權利。

30. 購股權計劃

本公司於本公司二零零二年二月十八日（「採納日期」）舉行之股東特別大會上批准一項購股權計劃（「該計劃」）。根據該計劃，本公司董事可絕對酌情向本集團或聯營公司任何僱員（包括執行或非執行董事）、本集團之控股股東、業務夥伴、合營企業夥伴、承包商、代理人、營業代表、供應商、客戶、業主、租戶、諮詢人或顧問（包括由任何上述人士所控制之任何公司）授出購股權，以認購本公司之股份。

該計劃主要目的是為吸引、挽留及鼓勵有才幹之僱員，讓該計劃之參與者有機會可認購本公司之所有權益，並鼓勵參與者為提升本公司及其股份之價值而努力，以符合本公司及其股東之整體利益，以及作為參與者對本集團貢獻或潛在貢獻之獎勵。該計劃將於二零一二年二月十八日屆滿。

可於該計劃及本公司其他購股權計劃所有已授出之購股權予以行使時發行之最高股份數目，不得超逾採納日期本公司已發行股份**10%**。可於該計劃及本公司其他購股權計劃所有已授出但尚未行使之購股權予以行使時發行之股份數目之整體上限，不得超逾本公司不時已發行股份**30%**。

向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人授出購股權，均須取得本公司獨立非執行董事批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人授出購股權，會導致在任何十二個月期間內，向該名人士已授出及將授出之所有購股權獲行使時已發行及將發行之股份總數，超逾本公司已發行股份**0.1%**，及根據於每次授出日期於聯交所之每日報價表所列之本公司股份收市價計算之股份總值超逾**5,000,000**港元，進一步授出購股權須取得股東批准，而本公司之關連人士須在表決時放棄投票。

受上文所述之限制下，在任何十二個月期間內，向各承授人已授出及將授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使時已發行及將發行之股份總數，不得超逾本公司已發行股份**1%**。進一步授出超逾該上限之購股權須取得股東批准，而承授人及其聯繫人須在表決時放棄投票。

授出購股權建議必須由建議日期起三十日內接納，並支付象徵式代價**1**港元。購股權之行使期由本公司董事決定，但由建議授出日期起計不得超過十年。認購價由本公司董事釐定，惟不得低於以下三者中之最高者：(i)於建議授出日期於聯交所發出之每日報價表所列之本公司股份之收市價；(ii)緊接建議授出日期前五個營業日於聯交所發出之每日報價表所列之本公司股份之平均收市價；及(iii)於建議授出日期本公司股份之面值。除非本公司董事另行釐定，否則購股權於行使前並無必須持有之最低期限。

30. 購股權計劃 – 續

於截至二零一零年三月三十一日止年內，本公司購股權之變動摘錄如下：

購股權 授出日期	購股權數目				每股購股權 行使價	行使期
	於二零零九年 四月一日	於年內授出	於年內行使	於二零一零年 三月三十一日		
二零一零年一月十三日	—	2	(2)	—	0.27港元	二零一零年一月十三日至 二零一零年二月十二日

附註：

- (a) 購股權概無歸屬日期，並可由授出日期起予以行使。
- (b) 購股權授出日期之股價乃指緊接購股權建議授出日期前一個交易日，本公司股份於聯交所發出之每日報價表所列之收市價。

於截至二零一一年及二零一零年三月三十一日及於截至二零一一年三月三十一日止年度任何期間內概無未行使的購股權。

董事認為於二零一零年一月十三日授出之購股權的公平價格估值並不重大。

31. 遞延稅項

主要已確認遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零九年四月一日	246	33,949	(19,509)	14,686
滙兌調整	—	153	—	153
從收購附屬公司購入(附註32)	—	34,369	(1,734)	32,635
於損益(計入)扣除	(210)	19,037	6,400	25,227
出售時於損益計入	—	(580)	—	(580)
於物業重估儲備扣除	—	2,029	—	2,029
於二零一零年三月三十一日	36	88,957	(14,843)	74,150
滙兌調整	—	2,785	—	2,785
於損益扣除	33	57,367	3,055	60,455
出售時於損益計入	—	(11,187)	—	(11,187)
於二零一一年三月三十一日	69	137,922	(11,788)	126,203

31. 遞延稅項 – 續

就呈列綜合財務狀況表而言，上述遞延稅項負債及資產已作抵銷。

於二零一一年三月三十一日，本集團之未動用稅項虧損為86,238,000港元(二零一零年：159,490,000港元)，可用於抵銷未來溢利。其中稅項虧損71,443,000港元(二零一零年：89,957,000港元)已確認為遞延稅項資產。由於未能預計未來溢利流入，故並無確認餘下14,795,000港元(二零一零年：69,533,000港元)之稅項虧損為遞延稅項資產。於二零一零年三月三十一日，未確認稅項虧損應可無限期結轉，惟將於下列年份到期之虧損58,186,000港元(二零一一年：無)則除外。稅項虧損58,186,000港元已於Mary Mac於截至二零一一年三月三十一日止年度結束時撇銷。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
到期年份		
二零二二年	—	1,821
二零二三年	—	2,163
二零二四年	—	11,225
二零二五年	—	13,272
二零二六年	—	7,650
二零二七年	—	9,022
二零二八年	—	7,300
二零二九年	—	2,424
二零三零年	—	3,309
	—	58,186

32. 收購附屬公司

如附註16(f)所提述及如本公司二零零九年十二月四日之通函所載，本集團與本公司一名董事及主要股東雷玉珠女士訂立兩項獨立買賣協議，以總代價226,251,000港元收購Supertop及Grow Well之全部已發行股本及清付Supertop及Grow Well之免息股東貸款及銀行借貸。Grow Well擁有位於新加坡之投資物業及Supertop透過其全資附屬公司擁有位於香港之投資物業。Supertop及其附屬公司統稱為「Supertop集團」。

該等收購於二零零九年十二月二十二日完成及由於Supertop集團及Grow Well並不是業務，因此按購入資產及負債而非業務合併之方式記賬。

32. 收購附屬公司－續

該等收購所購入之資產淨值如下：

	Supertop集團 千港元	Grow Well 千港元	總額 千港元
收購資產淨值：			
投資物業	116,205	144,316	260,521
其他應收款項	110	137	247
銀行結餘及現金	747	142	889
其他應付款項	(842)	(442)	(1,284)
應付稅項	—	(71)	(71)
銀行借貸	(42,161)	(27,531)	(69,692)
一名前股東之貸款	(17,469)	(86,007)	(103,476)
遞延稅項負債	(11,547)	(21,088)	(32,635)
	<u>45,043</u>	<u>9,456</u>	<u>54,499</u>
清付銀行借貸			69,692
清付前股東之貸款			103,476
			<u>227,667</u>
反映為：			
以現金支付之代價			226,251
收購附屬公司之直接開支			1,416
			<u>227,667</u>
收購所引致之現金流出淨額：			
已支付之現金代價			(226,251)
收購附屬公司之直接開支			(1,416)
收購之現金及等同現金			889
			<u>(226,778)</u>

33. 出售附屬公司

如附註16(e)所提述及如本公司二零一零年一月二十九日之通函所載，本集團與永義實業一間全資附屬公司Quick Easy Limited訂立協議，以現金代價80,000,000港元出售成衣貿易公司之全部已發行股本，該出售於二零一零年三月一日完成。

於出售日期之出售資產淨值如下：

	千港元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	1,141
貿易及其他應收款項	12,521
應收票據	26,115
銀行結餘及現金	415
貿易及其他應付款項	(16,440)
應付票據	(1,033)
	<u>22,719</u>
出售附屬公司收益	
— 已變現	37,374
— 未變現(附註)	17,346
	<u>77,439</u>
總代價	<u>77,439</u>
反映為：	
現金代價	80,000
出售附屬公司之直接開支	(2,561)
	<u>77,439</u>
出售附屬公司之現金流入淨額	
已收現金	80,000
出售附屬公司之直接開支	(2,561)
出售現金及等同現金	(415)
	<u>77,024</u>

附註：該金額乃指於出售日期之出售成衣貿易公司之全部已發行股本予本集團聯營公司永義實業之全資附屬公司之未變現收益(見附註21)。

34. 資產抵押

本集團於報告期末之資產已抵押予銀行作為批予本集團銀行借貸之抵押品如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資物業	<u>655,000</u>	<u>—</u>

35. 經營租約安排

本集團作為承租人

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內於損益確認之最低租約付款	<u>1,536</u>	<u>2,250</u>

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約之未來最低租約付款承擔期限如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	<u>1,620</u>	<u>91</u>
第二至第五年內	<u>297</u>	<u>—</u>
	<u>1,917</u>	<u>91</u>

經營租約付款指本集團就其若干辦公室及董事住所之應付租金。租約協商為期一年至兩年。

根據本集團訂立之租約，租約付款額為固定及並無訂立或然租金付款安排。

35. 經營租約安排－續

本集團作為出租人

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內賺取之物業租金收入	35,327	29,668
減：支出	(2,064)	(1,277)
租金收入淨額	<u>33,263</u>	<u>28,391</u>

於報告期末，本集團與租戶訂立以下未來最低租約付款：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	24,868	28,627
第二至第五年內	21,233	22,877
	<u>46,101</u>	<u>51,504</u>

根據本集團訂立之租約，租約付款為固定及並無訂立或然租金付款安排。持有物業之租約為期一年至三年。

36. 退休福利計劃

本集團設有僱員界定供款退休福利計劃（「退休計劃」），退休計劃之資產由一獨立信托人管理基金持有。由二零零零年十二月一日起，退休計劃改變為「增補」計劃以補充為本集團於香港所有合資格員工而設立基本利益之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。

於強積金計劃下，僱員須根據每月薪金供款5%或最多為1,000港元，僱員並可選擇作出額外供款。僱主每月供款為按僱員之每月薪金計算供款5%或最多為1,000港元（「強制性供款」）。僱員於65歲退休時、死亡或完全喪失行為能力時，可享有僱主強制性供款之100%。

於二零一一年三月三十一日止年內損益內反映之僱主供款總額為240,000港元（二零一零年：659,000港元）。

於報告期末，可供用作扣減日後年度應付供款之沒收供款總額並不重大。

37. 主要附屬公司之詳情

於二零一一年及二零一零年三月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立 及經營地點	已發行／ 註冊股本面值	本公司持有之 已發行股本 ／註冊股本 面值比例				主要業務
			二零一一年		二零一零年		
			直接	間接	直接	間接	
Chief Access Limited [#]	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	—	—	物業發展
Easyknit BVI Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股100美元	100%	—	100%	—	投資控股
Easyknit International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100%	—	100%	—	投資控股
Easyknit Properties Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 1,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
永義物業管理有限公司	香港	普通股 10,000港元	—	100%	—	100%	物業管理
世昌國際有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	物業持有
高順置業有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	物業持有
Grow Well Profits Limited	英屬處女群島／ 新加坡	普通股1美元	—	100%	—	100%	物業持有
明熹投資有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	—	100%	物業發展
展勝置業有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	物業持有
佳景資本控股有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	—	100%	物業發展
Landmark Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100%	—	100%	—	投資控股
卓益發展有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	物業及 投資持有
Mary Mac Apparel Inc. [#]	美國	普通股 7,738,667美元	—	—	—	100%	成衣分銷
Planetic International Limited	香港	普通股2港元	—	100%	—	100%	融資公司
Supertop Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100%	—	100%	投資控股
凱雋投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	—	100%	物業發展
緯豐投資有限公司	香港	普通股9,998港元 (無投票權遞 延股2港元)*	—	100%	—	100%	物業持有

37. 主要附屬公司之詳情 – 續

- * 緯豐投資有限公司之無投票權遞延股無權收取任何股東大會之通告、出席大會或於大會上投票，且僅具非常有限權力獲分派溢利及於本公司清盤時獲退回實繳股份之款項。
- # 該附屬公司於截至二零一一年三月三十一日止年內解散。
- ## 該附屬公司於截至二零一一年三月三十一日止年內被本集團收購，詳見附註18(c)。

上表所列示之本公司附屬公司，據本公司董事之意見，主要影響年內之業績或構成本集團資產之主要部分。而董事之意見認為，提供其他附屬公司之詳情，會令到資料過於冗長。

概無附屬公司於二零一一年及二零一零年三月三十一日發行任何債務證券。

38. 報告期間後事項

於二零一一年三月三十一日後，本集團與獨立第三方訂立買賣協議以收購位於香港九龍太子道西301, 301A-C號之若干物業，該等物業將持作發展出售，總現金代價為131,300,000港元。收購之詳情載於本公司二零一一年六月三日之通函內。

39. 本公司之財務狀況表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產		
於附屬公司權益	1,760,398	1,656,306
流動資產		
其他應收款項	250	147
銀行結餘及現金	71,348	114,957
	71,598	115,104
流動負債		
其他應付款項	664	1,583
應付附屬公司款項	127,818	96,938
	128,482	98,521
流動(負債)資產淨值	(56,884)	16,583
資產淨值	1,703,514	1,672,889
資本及儲備		
股本	7,942	7,942
儲備	1,695,572	1,664,947
權益歸屬於本公司持有人	1,703,514	1,672,889

業績

截至三月三十一日止年度

	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元
營業額	<u>560,453</u>	<u>524,583</u>	<u>465,662</u>	<u>35,289</u>	<u>39,986</u>
除稅前(虧損)溢利	(109,470)	60,100	(106,390)	210,021	438,816
稅項(開支)計入	<u>(6,127)</u>	<u>4,236</u>	<u>5,006</u>	<u>(22,663)</u>	<u>(49,505)</u>
本公司權益持有人應佔 本年度(虧損)溢利	<u>(115,597)</u>	<u>64,336</u>	<u>(101,384)</u>	<u>187,358</u>	<u>389,311</u>

資產及負債

於三月三十一日

	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
總資產	<u>1,473,064</u>	<u>1,559,398</u>	<u>1,443,902</u>	<u>1,744,172</u>	<u>2,162,765</u>
總負債	<u>(103,886)</u>	<u>(89,869)</u>	<u>(78,718)</u>	<u>(128,890)</u>	<u>(200,134)</u>
本公司權益持有人 應佔權益	<u>1,369,178</u>	<u>1,469,529</u>	<u>1,365,184</u>	<u>1,615,282</u>	<u>1,962,631</u>

A. 投資物業

地址	用途	概約樓面／ 實用面積 (平方呎)	租約年期
1. 九龍 青山道 650至652號及 永康街18A號·6樓	工業	8,514	中期
2. 九龍 長沙灣道 790、792及794號2樓	工業	2,997	中期
3. 九龍長沙灣青山道481號 7樓之B1座及 B座部分	工業	6,992	中期
4. 九龍青山道646號、648號及 648A號豐華工業大廈1樓工場B	工業	1,937	中期
5. 九龍永康街20號天台	工業	2,657	中期
6. 九龍永康街20號5樓	工業	2,637	中期
7. 九龍長沙灣 大南西街609號 永義廣場	工業／商業	74,458	中期
8. 九龍長沙灣青山道481號 7樓A座	工業／商業	11,874	中期

A. 投資物業 – 續

地址	用途	概約樓面／ 實用面積 (平方呎)	租約年期
9. 九龍旺角 花園街19號 花園廣場地下1、2、3號舖及 櫥窗、1樓及2樓	商業	13,544	中期
10. 香港銅鑼灣 恩平道50號地下	商業	900	長期
11. 新界大埔優景里20號新翠山莊9號洋房	住宅	2,358	中期
12. 新界沙田大埔公路8003號 沙田花園D座7樓1號和2號單位及 低層地下車位 第46號	住宅	2,086	中期
13. 香港黃泥涌道161號3樓	住宅	781	中期
14. 15 Ardmore Park #04-03 新加坡259959	住宅	2,885	免租
15. 15 Ardmore Park #06-04 新加坡259959	住宅	2,885	免租
16. 15 Ardmore Park #18-02 新加坡259959	住宅	2,885	免租

B. 持作發展物業

地址	用途	概約地皮面積 (平方呎)	權益百分比	租約年期	完成階段
1. 九龍勝利道 1及1A、3及3A號 (九龍內地段第1343 及1344號之全部)	住宅	5,001	100%	長期	發展中
2. 九龍太子道西 313、313A、313B 及313C號 (九龍內地段 第1685號之B段)	住宅	7,561	100%	長期	發展中
3. 九龍太子道西 311B及311D號 (九龍內地段 第2978號A段 之第1分段)	住宅	4,918	100%	長期	發展中
4. 九龍太子道西 311A及311C號 (九龍內地段 第2978號A段 之餘下部分)	住宅	4,918	100%	長期	發展中