



民生國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：0938

年報 2010



*the*  
*Ultimate*  
*name in Pearls*



# 目錄

## 概覽

- 2 公司資料
- 3 公司簡介
- 6 財務摘要
- 8 二零零九／二零一零年大事摘要
- 12 主席報告
- 16 企業架構
- 17 管理層討論與分析
- 22 董事及高級管理人員履歷
- 25 企業管治報告
- 47 董事會報告

## 財務部分

- 57 獨立核數師報告
- 59 綜合收益表
- 60 綜合全面收益表
- 61 綜合資產負債表
- 63 資產負債表
- 64 綜合現金流量表
- 66 綜合權益變動表
- 68 綜合財務報表附註
- 130 五年財務摘要
- 131 主要物業



珍珠



鑲嵌珍珠首飾



華東國際珠寶城

# 公司資料

## 董事會

### 主席

鄭松興先生 (非執行董事)

### 執行董事

鄭大報先生 (副主席)

李鏡波先生 (行政總裁)

甄秀雯小姐

### 獨立非執行董事

馮逸生先生

喬維明先生

劉志華先生

## 公司秘書

白偉強先生

## 審核委員會

馮逸生先生 (主席)

喬維明先生

劉志華先生

## 薪酬委員會

喬維明先生 (主席)

馮逸生先生

劉志華先生

鄭松興先生

鄭大報先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 法律顧問

有關香港法律

貝克·麥堅時律師事務所

有關百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

交通銀行股份有限公司

## 主要股份登記處

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

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

## 上市資料

香港聯合交易所有限公司

普通股(股份代號: 0938)

## 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

## 主要營業地點

香港九龍

尖沙咀廣東道15號

港威大廈

永明金融大樓22樓2208室

## 公司網址

[www.man-sang.com](http://www.man-sang.com)

# 公司簡介

民生國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要有兩個業務分部。其中一個業務分部從事採購、加工、鑲嵌、買賣、批發分銷珍珠及珠寶首飾產品(「珍珠珠寶業務」)，另一個業務分部則從事物業發展及投資物業(「物業發展與物業投資業務」)。

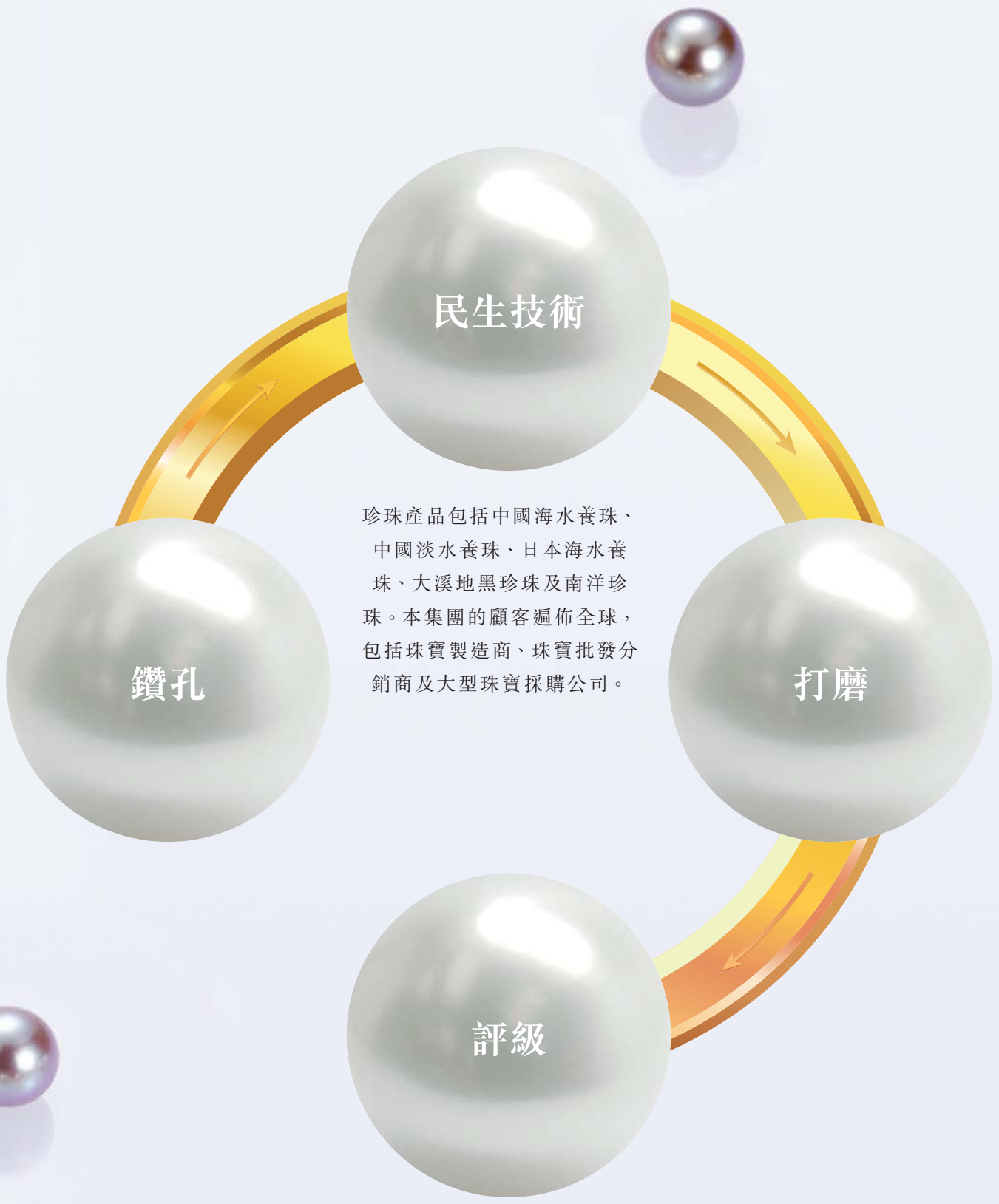
本公司股份由一九九七年起於香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號為0938。本公司之控股公司為China Metro-Rural Holdings Limited(前稱為Man Sang International (B.V.I.) Limited)，在英屬處女群島註冊成立之公司，其股份於NYSE Amex(前稱為「American Stock Exchange」)上市，代號為「CNR」(前代號為「MHJ」)。

本集團為世界最大之珍珠貿易商、珍珠採購商及加工商之一。珍珠及珠寶產品之加工、生產及鑲嵌均於本集團於中華人民共和國(「中國」)深圳之自有設施民生工業城進行。民生工業城共有27幢已建成的大樓，總樓面面積約76,000平方米。

本集團於珍珠業累積多年經驗，二零零六年與中國六家主要的珍珠及珠寶首飾企業合作，在中國浙江省諸暨市開發大型國際珠寶貿易平台——中國諸暨華東國際珠寶城項目(「珠寶城項目」)。珠寶城項目旨在成為世界最大的珍珠珠寶貿易平台，提供珍珠珠寶產品的生產、加工、研發和交易設施以及相關的支援服務，包括物流、電子商務、展覽和會議、住宿、餐飲以及娛樂。二零一零年三月三十一日，珠寶城項目第一期交易市場的建築工程已竣工。第一期交易市場共有2,380個單位(包括1,252個兩層或三層的商舖及1,128個攤位)，總樓面面積約130,000平方米以及四個生產及加工廠，總樓面面積約為42,000平方米。我們預計在二零一一年財政年度之上半年完成珠寶城項目一期一棟公寓樓以及一棟辦公和商務綜合樓的建設。



面向世界 挑戰未來  
謙誠集思 優化民生  
鄭松興題



# 珍珠



# 財務摘要

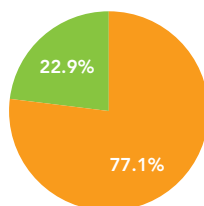
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	變動 千港元	%
<b>主要財務表現</b>				
於三月三十一日及截至該年度				
收入	<b>339,379</b>	359,734	(20,355)	-6%
毛利	<b>62,777</b>	133,312	(70,535)	-53%
除稅前虧損	<b>(39,223)</b>	(185,709)	146,486	不適用
本年度虧損	<b>(24,909)</b>	(134,944)	110,035	不適用
本公司股東應佔溢利／(虧損)	<b>13,365</b>	(72,336)	85,701	不適用
每股盈利／(虧損)				
— 基本	<b>1.09港仙</b>	(5.91)港仙	7港仙	不適用
— 攤薄	<b>1.07港仙</b>	(5.91)港仙	6.98港仙	不適用
資產淨值	<b>1,210,890</b>	1,262,421	(51,531)	-4%
<b>主要財務比率</b>				
於三月三十一日及截至該年度				
毛利率	<b>18%</b>	37%		
流動比率(倍)	<b>1.5</b>	1.6		
資本負債比率				
(銀行借貸總額除以本公司股東 應佔總權益)	<b>0.16</b>	0.17		
股東資金回報				
(本公司股東應佔溢利／(虧損)除以 本公司股東應佔總權益)	<b>1%</b>	(6%)		



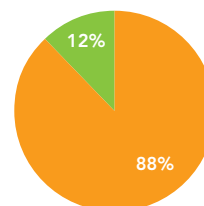
### 所有分部

1) 收入按業務分析

- 珍珠珠寶分部
- 物業發展及投資物業分部



二零一零年

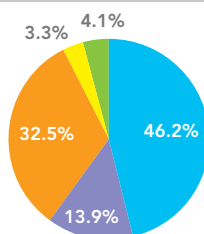


二零零九年

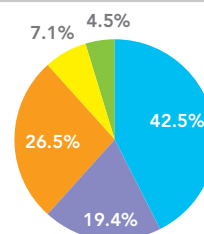
### 所有分部

2) 收入按地區分析

- 香港
- 歐洲
- 北美洲
- 其他亞洲國家
- 其他



二零一零年

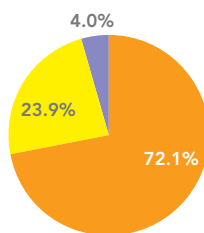


二零零九年

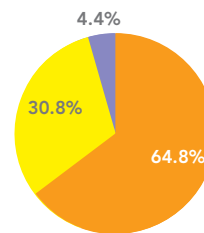
### 珍珠珠寶分部

3) 收入按產品種類分析

- 海水珍珠
- 淡水珍珠
- 鑲嵌珠寶首飾



二零一零年

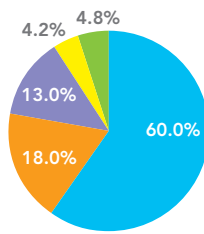


二零零九年

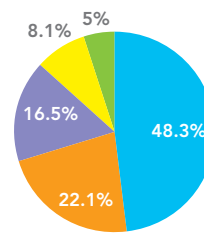
### 珍珠珠寶分部

4) 收入按地區分析

- 香港
- 歐洲
- 北美洲
- 其他亞洲國家
- 其他



二零一零年

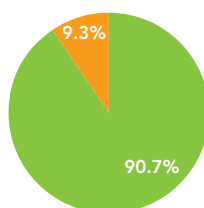


二零零九年

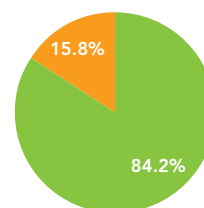
### 物業發展及投資物業分部

5) 收入按業務分析

- 中國諸暨珠寶城項目
- 中國及香港其他物業



二零一零年



二零零九年

# 二零零九／二零一零年大事摘要

第七屆中國(國際)珍珠節開幕式



十月    十一月    十二月    一月    二月    三月    2010



政府官員在珍珠節開幕式上講話



政府官員參觀華東國際珠寶城



華東國際珠寶城獲評為浙江省五星級文明規範市場



香港國際珠寶展

二零一零年一月十六日至二十一日

參與意大利維琴塞珠寶展

二零一零年一月

華東國際珠寶城獲評為浙江省五星級文明規範市場

二零一零年三月五日至九日

參與二零一零年香港國際珠寶展

二零一零年四月十六日至十八日

第七屆中國(國際)珍珠節暨第二屆珍珠珠寶採購大會在中國浙江諸暨華東國際珠寶城舉行

## 二零零九／二零一零年大事摘要

二零零九年股東週年大會



華東國際珠寶城被評為國家四A級旅遊景區



2009

四月

五月

六月

七月

八月

九月

**二零零九年三月二十六日至四月二日**

參與二零零九年巴塞爾世界鐘錶珠寶展

**二零零九年五月十六至二十日**

參與意大利維琴塞珠寶展

**二零零九年五月三十至六月三日**

參與美國拉斯維加斯JCK珠寶展

**二零零九年六月十八日至二十一日**

參與六月香港珠寶首飾展覽

**二零零九年七月二十三日**

在帝苑酒店召開二零零九年股東週年大會

**二零零九年九月十七日至二十一日**

參與意大利維琴塞珠寶展

**二零零九年九月二十一日至二十五日**

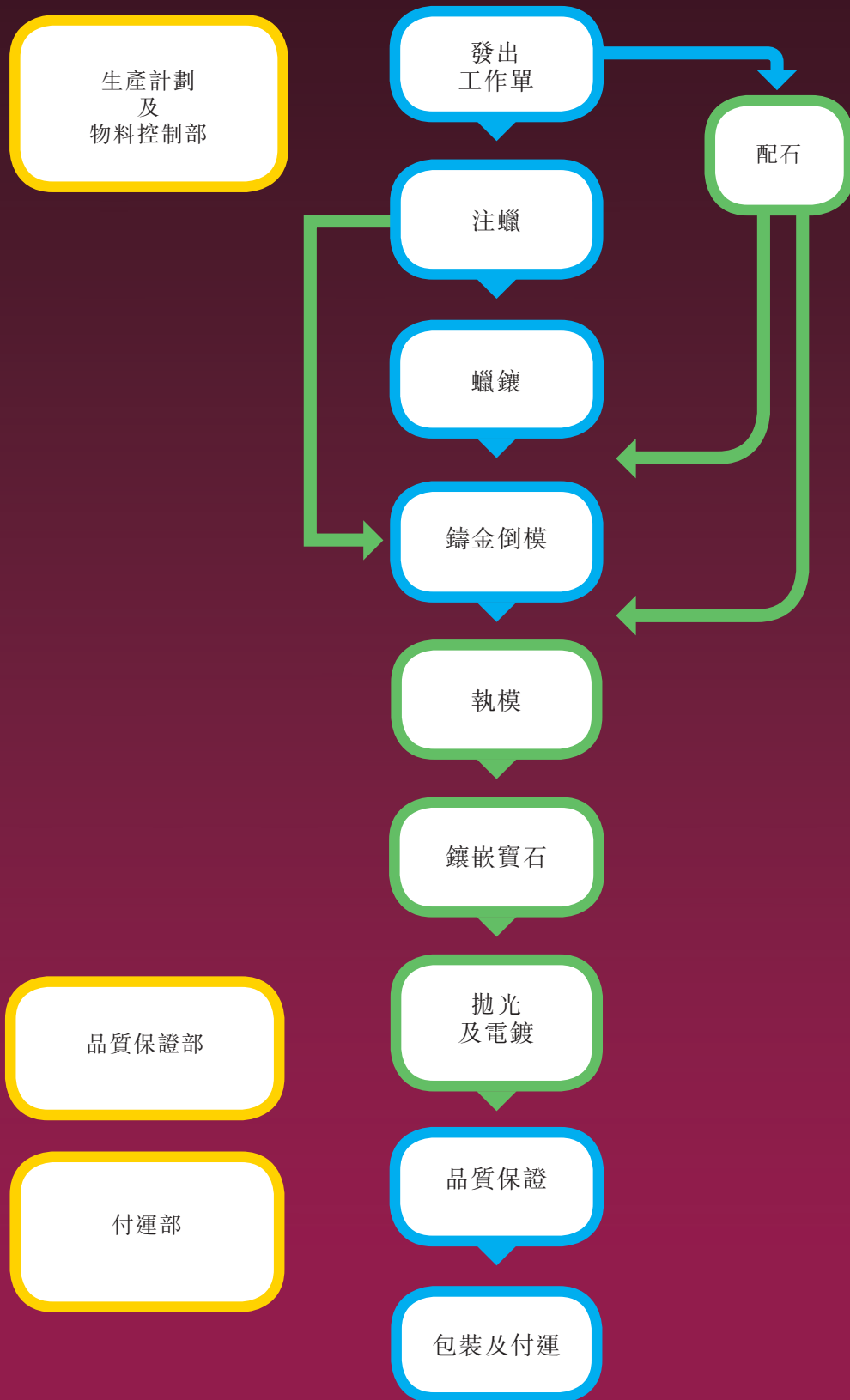
參與九月香港珠寶首飾展覽會

**二零零九年十月**

華東國際珠寶城(珠寶城)被評為國家四A級旅遊景區

**二零零九年十一月二十六日至二十九日**

參與二零零九年香港國際珠寶廠商展覽會



本集團向顧客提供多元化之鑲嵌珠寶首飾。本集團鑲嵌的珠寶首飾均鑲有寶石、黃金、白金、銀及其他配飾。這些珠寶首飾產品包括項鍊、耳環、胸針、指環、垂飾及手鐲。



# 鑲嵌珠寶

# 主席報告



本人謹此呈報民生國際有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一零年三月三十一日止年度的業績及業務狀況。

## 業績表現

二零一零年，本集團錄得本公司股東應佔溢利13,000,000港元，每股基本溢利1.09港仙，相比二零零九年，錄得虧損72,000,000港元，每股基本虧損5.91港仙。

本集團收入由二零零九年360,000,000港元減至二零一零年339,000,000港元，減少21,000,000港元，減幅為5.8%。毛利則由二零零九年133,000,000港元減至二零一零年63,000,000港元，減少70,000,000港元，減幅為52.6%。

儘管本公司在全球，特別在美國及歐洲之珍珠珠寶市場的推廣及銷售及在中國銷售及出租物業均作出不斷的努力，我們的經營業績仍然受全球經濟衰弱仍未復蘇及中國政府近期為冷卻房地產市場收緊了政策等不可避免之負面因素所影響。

## 末期股息

董事會並不建議就截至二零一零年三月三十一日止年度派付末期股息（二零零九年：無）。

## 主席報告



### 未來展望

全球經濟收縮及失業率持續高企對於一般消費模式產生了嚴重的負面影響，預計珍珠珠寶整個行業需要更長時間復蘇。我們將謹慎密切關注運作成本和保持充足的流動資金，與此同時採取更彈性的策略，將我們的焦點從美國和歐洲市場適當調整擴展至其他增長中的市場。我們也會密切關注中國房地產市場的發展，以便抓住機遇使我們在中國的銷售及租賃樓宇受益。

### 致謝

全體員工共同攜手渡過了困難的一年，本人謹代表董事會感謝全體員工過去一年內一直盡忠職守，勤奮工作。同時，亦要感謝各位股東，無論是景氣時期還是艱難時期，股東們的寶貴支持一直都是本集團前進的動力。

鄭松興  
主席

香港，二零一零年七月九日

辦公和商務綜合樓



公寓樓







珠寶城一期市場

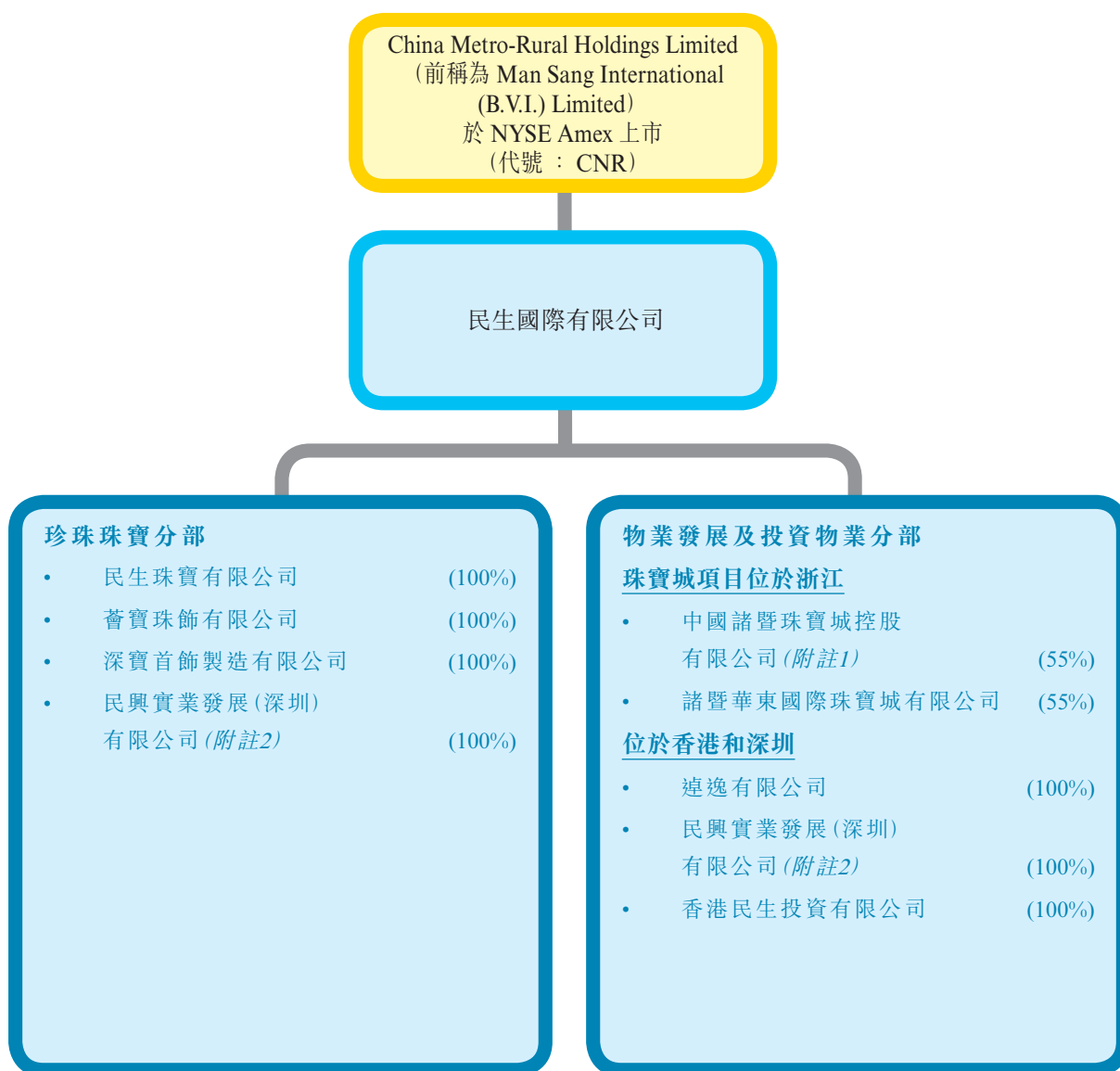


廠房

# 華東國際 珠寶城



# 企業架構



**附註1**

中國諸暨珠寶城控股有限公司為諸暨華東國際珠寶城有限公司之控股公司。

**附註2**

民興實業發展(深圳)有限公司主要從事淡水珍珠珠寶業務及物業發展與投資物業業務。

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 珍珠珠寶業務

廣東勞動力供應不足，全中國的工資和成本急促上升，以及人民幣對美元和其他貨幣的逐漸升值均對本公司在中國深圳生產和加工珍珠珠寶產品之成本產生很大壓力。

美國及歐洲之經濟復甦緩慢以及失業率高企；近期歐元危機；對希臘和其他歐洲國家主權負債的憂慮；國際信用評級機構對某些歐洲國家和銀行之信用評級下調及歐元兌美元匯率大幅波動。前述的種種負面因素，預期會拖慢全球經濟從金融危機恢復之步伐。美國和歐洲是本公司珍珠珠寶的主要銷售地，預計這些地區的消費者需要更長時間去提升對高檔產品之信心，而本公司在這兩個區域的主要客戶對補充存貨持謹慎態度。

就珍珠珠寶業務所面臨之艱難經營環境，本公司一方面將繼續緊密關注本公司核心市場之發展以及主要客戶之業務和信用評估，並監控進一步惡化之跡象；另一方面，本公司將嚴格控制成本並加強財務紀律，維持充足的流動營運資金，以便在市場復甦時儘早抓住業務和經濟回升之機會。

### 物業發展及投資物業業務

始於二零零九年末，中國政府採取了一系列強而有力的緊縮措施控制房屋價格上漲，並強迫過剩的資金離開房地產市場，逆轉了自二零零八年下半年開始的四萬億人民幣經濟擴張措施產生的效果。

這些措施即時為過熱的房地產市場降溫並抑制房價，在全國的一線和二線市場立竿見影地遏制對房屋的需求，大量減少了房屋交易的成交量並令價格下調。

銀行對借款給購房者之政策收緊，並逐漸提高房貸之利率，對中國諸暨華東珠寶城項目（「珠寶城項目」）之發展和物業銷售均有負面影響。我們擔心部分投資者不能得到銀行貸款以完成他們已簽約物業之交易及部份投資者可能未能為他們已經安排的房貸之分期付款如期供款。對於我們的珠寶城項目而言，二零一一財政年度將是極富挑戰的一年。

在中國房地產市場目前不利經營的環境下，我們已經並將繼續採取謹慎和嚴格的財務紀律以執行我們的業務策略以及珠寶城項目的發展計劃。我們將會密切關注中國房地產市場之發展並適時檢討和調整我們的經營策略。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

年內，本集團有兩個主要業務分部。其中一個業務分部從事採購、加工、鑲嵌、買賣、批發分銷珍珠及珠寶首飾產品（「珍珠珠寶分部」），另一個分部則從事物業發展及投資物業（「物業發展及投資物業分部」）。

#### 收入及毛利

##### (i) 珍珠珠寶分部

珍珠珠寶分部之銷售淨額由二零零九年財政年度之316,700,000港元，減少55,200,000港元至二零一零年財政年度之261,500,000港元，減幅為17.4%，此乃由於環球經濟收縮和衰退而引致全球市場需求疲弱所致。

毛利由二零零九年財政年度之102,800,000港元，增加8,700,000港元至二零一零年財政年度之111,500,000港元，增幅為8.5%。珍珠珠寶分部之毛利率由二零零九年財政年度之32.5%，增加至二零一零年財政年度之42.6%。毛利率增加主要是由於年初時市場對淡水珠需求減弱而導致在中國採購淡水珠之成本降低所致。

##### (ii) 物業發展及投資物業分部

二零一零年財政年度，物業發展及投資物業分部之總收入為77,900,000港元（二零零九年：43,000,000港元），其主要來源是珠寶城項目物業之銷售額及投資物業之租金收入。

二零一零年財政年度，珠寶城項目物業之銷售額大幅增加至51,700,000港元（二零零九年：16,400,000港元）。租金收入由二零零九年財政年度之26,600,000港元微減400,000港元至二零一零年財政年度之26,200,000港元，減幅為1.5%。來源於中國和香港的租金收入分別為24,600,000港元（二零零九年：26,600,000港元）和1,600,000港元（二零零九年：無）。

為鼓勵和激發珠寶城項目中珍珠珠寶市場之健康發展，本集團作出了沒有預定付款條款之銷售安排。在此等銷售協議履行時，本集團收取此等物業銷售總價之24%的首期付款，並保留五年的權利使用／租賃此等物業，亦同時交付物業之產權予購買方。本財政年度確認為收入金額包括：(i)銷售價格之24%首期款；以及(ii)保留使用／租賃此等物業之權利（這是在預估出租率的基礎上此等物業出租可收取之租金的現時價值）。然而，中國政府自二零零九年末採取的冷卻房地產市場的強力措施，引致這些商舖投資者財務和營運上的困難。鑒於應收取之餘款（即銷售價格之76%）不一定能收回，本集團沒有確認此等餘款為收入，由此引致本集團物業發展及投資物業分部在當期財政年度錄得毛虧損總額為48,700,000港元，相對於二零零九年財務年度此分部的毛利30,500,000港元。

## 管理層討論與分析

珠寶城項目一期中新建設之住宅單位在本年度第三季開始預售，其中總樓面面積之70%已經簽署了買賣合約。鑒於該樓宇仍處於最後的建設階段，銷售收入在本財政年度並未確認。

### 銷售及行政開支（「銷售及行政開支」）

#### (i) 珍珠珠寶分部

銷售及行政開支由二零零九年財政年度之91,400,000港元，減少4,300,000港元至二零一零年財政年度之87,100,000港元，減幅為4.7%。銷售及行政開支減少，主要是由於佣金開支減少3,800,000港元所致。

#### (ii) 物業發展及投資物業分部

銷售及行政開支由二零零九年財政年度之49,200,000港元，大幅下跌22,700,000港元，至二零一零年財政年度之26,500,000港元，跌幅為46.1%。下跌主要因為呆壞賬撥備減少15,100,000港元，以及削減與珠寶城項目相關之廣告和促銷成本節約5,400,000港元所致。

### 投資物業及在建投資物業公允值之減值

根據獨立的物業估值機構之估值報告，於二零一零年三月三十一日，珠寶城項目投資物業及在建投資物業之公允值減值45,200,000港元（二零零九年：減值180,600,000港元），其他在中國和香港的投資物業增值39,900,000港元（二零零九年：減值1,000,000港元）。二零一零年之減值淨額為5,300,000港元（二零零九年：181,600,000港元）。

### 本公司股東應佔之溢利／（虧損）

本集團於二零一零年財政年度錄得股東應佔溢利13,400,000港元，相對於二零零九年財政年度股東應佔虧損為72,300,000港元。二零零九年財政年度所錄得的虧損淨額，主要是投資物業公允值減值181,600,000港元所致。

## 管理層討論與分析

### 流動資金及資金資源

於二零一零年三月三十一日，本集團之總權益為1,210,900,000港元(二零零九年：1,262,400,000港元)。此等減少是年內支付中期股息36,700,000港元及年內虧損24,900,000港元所致。於二零一零年三月三十一日，本集團的營運資金(即淨流動資產)為335,000,000港元(二零零九年：351,600,000港元)。計及銀行備用信貸額度及手頭現金，本集團有充足的財務資源以應付未來預期之流動資金需求。現金及等同現金總額為501,500,000港元(二零零九年：462,800,000港元)，佔本集團於二零一零年三月三十一日之流動資產之47%(二零零九年：49%)。流動比率由二零零九年三月三十一日之1.6倍微減至二零一零年三月三十一日之1.5倍。

截至二零一零年三月三十一日，本集團有抵押銀行貸款總額為180,800,000港元(二零零九年：192,100,000港元)，主要為珠寶城項目借貸並與該項目有關。自二零一零年二月起，珠寶城項目獲年期為三到五年的新貸款，部份用以全數清還於二零一零財政年度內到期之銀行貸款。資本負債比率，指銀行借貸總額佔總權益，於二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日均是0.15倍。

截至二零一零年三月三十一日，本集團獲不同銀行之備用信貸額度為330,800,000港元(二零零九年：392,100,000港元)，其中已經使用的金額達180,800,000港元(二零零九年：192,100,000港元)，未使用的金額為150,000,000港元(二零零九年：200,000,000港元)。本集團沒有使用任何衍生工具管理利率風險。

### 主要客戶及供應商

於二零一零年財政年度，五大客戶之總銷售額佔本集團總收入41%(二零零九年：42%)，而向五大供應商採購之總採購額則佔本集團總採購額50%(二零零九年：50%)。

### 或然負債

在二零一零年財政年度，本公司為附屬公司獲授之一般銀行備用信貸額度向銀行發出公司擔保。在二零一零年財政年度，附屬公司並無動用附有公司擔保之銀行備用信貸額度(二零零九年：無)。

本集團與中國大陸一家銀行簽立按揭合作協定。據此，本集團同意向該銀行作出彌償保證，償還珠寶城項目物業買家就有關物業結欠的貸款，在業權證交付予該銀行作為抵押品之時，有關保證便獲註銷。截至二零一零年三月三十一日，本集團最大保證金額為51,000,000港元(二零零九年：52,200,000港元)。

除上述外，本集團截至二零一零年三月三十一日止之財政年度並無其他重大或然負債事項(二零零九年：無)。

## 管理層討論與分析

### 庫務政策

本集團主要在香港和中國大陸運作，多種外幣的外匯匯率波動均對本公司有影響。二零一零和二零零九財政年度，本集團之交易主要採用美元、港元和人民幣。因為港元和美元仍然在既定範圍內保持聯繫匯率，本集團並無任何重大外匯匯率風險，所以本集團沒有採用任何對沖工具。本集團有附屬機構在中國大陸營運，大部分交易採用人民幣。鑒於本集團產生人民幣收入且在中國大陸取得銀行人民幣貸款以償還人民幣債務，所以本集團並無重大外匯匯率風險。

### 人力資源

截至二零一零年三月三十一日，本集團聘用1,061名(二零零九年：987名)僱員，當中70名(二零零九年：78名)僱員在香港工作。於二零一零年財政年度，總員工成本，包括董事薪酬、購股權及強制性公積金約為71,500,000港元(二零零九年：65,400,000港元)。僱員之薪酬乃以彼等之表現及經驗為基準。薪酬組合包括薪金及參考市況及個別表現而釐定之年終酌情花紅。

## 董事及高級管理人員履歷



### 主席

鄭松興先生，現年四十九歲，從一九九七年起擔任本公司的主席、執行董事，於二零零九年十月六日調任為公司非執行董事。鄭先生肩負領導本公司的職能，在董事會其他成員的支持下，他負責制訂及發展本公司及其附屬公司（「本集團」）之企業政策及業務策略，同時負責本集團之整體管理。鄭先生於一九九七年獲香港工業總會頒發「香港青年工業家獎」、美國三藩市州立大學頒發「傑出國際企業家年獎」及於二零零八年獲中國企業聯合會及中國企業家協會頒發「中國優秀企業家」榮銜。鄭先生為中國人民政治協商會議深圳市委員會委員、香港寶石廠商會有限公司永遠名譽創會會長、中國商業聯合會珠寶首飾委員會名譽主席、浙江省珍珠行業協會名譽主席及中華全國工商業聯合會金銀珠寶業商會副會長。鄭先生在珍珠及珠寶業務方面已有超過二十五年經驗。鄭先生亦為China Metro-Rural Holdings Limited（前稱為「Man Sang International (B.V.I.) Limited」）之主席、總裁和董事，China Metro-Rural Holdings Limited於NYSE Amex（前稱為「American Stock Exchange」）上市。鄭先生亦是華南城控股有限公司（在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的公司，（股份代號：1668））之聯席主席及執行董事。鄭先生是為鄭大報先生和鄭世先生之弟。



### 執行董事

**鄭大報先生**，現年五十八歲，從一九九七年起擔任本公司執行董事及副主席。鄭先生負責本集團之珍珠採購及加工，並發展獨特珍珠加工技術及特別的產品評級制度，為本集團大量顧客所採用。鄭先生現為中國湛江海洋大學校董及香港珠寶製造業廠商會之理事。鄭先生多年來與珍珠供應商緊密合作，並已建立強大且可靠之供應商網絡。鄭先生在珍珠業務方面已有超過二十五年經驗。鄭先生亦為China Metro-Rural Holdings Limited (前稱為「Man Sang International (B.V.I.) Limited」) 之副主席及董事，China Metro-Rural Holdings Limited於NYSE Amex (前稱為「American Stock Exchange」) 上市。鄭先生亦是華南城控股有限公司 (在聯交所上市的公司，(股份代號：1668)) 之非執行董事。鄭先生為鄭松興先生和鄭世先生之兄。

**李鏡波先生**，現年五十六歲。李先生從二零零四年起擔任本公司的獨立非執行董事，於二零零九年九月一日調任為本公司執行董事兼行政總裁。李先生於香港及中國業務管理、合併及收購、財務、會計、稅務及企業顧問積累逾十五年經驗。李先生現時為耀萊集團有限公司 (在聯交所上市的公司 (股份代號：970)) 的獨立非執行董事及中國基建港口有限公司 (在聯交所上市的公司 (股份代號：8233)) 的獨立非執行董事及審核及薪酬委員會的主席。李先生持有各項專業資格。彼於英國倫敦大學法律系畢業，持有法律學士及碩士學位，於一九九零年成為林肯學院的大律師。李先生現時是英國信託及遺產學會、英國特許秘書及行政人員公會、香港特許公司秘書公會的會員。彼亦是香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港稅務學會及香港董事學會之資深會員。一九九九年至二零零二年，他擔任香港稅務學會會長，目前是亞洲大洋洲稅務師協會常務副會長及香港專業及資深行政人員協會副會長。

**甄秀雯小姐**，現年四十七歲，從一九九七年八月起擔任本公司的執行董事。甄小姐與董事會其他成員共同負責本集團之整體管理，並為本集團制訂及發展公司政策及業務策略。甄小姐在珍珠業務方面累積超過二十年銷售及市場推廣經驗，在珠寶業務方面亦有多多年經驗。甄小姐負責制定和執行集團整體的銷售和市場策略。

## 董事及高級管理人員履歷

### 獨立非執行董事

**馮逸生先生**，現年五十八歲，從二零零九年九月起擔任本公司的獨立非執行董事。馮先生於財務管理積逾三十年經驗，並於香港、澳洲、泰國及中國等多家跨國公司擔任高級管理職位。馮先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員和澳洲執業會計師公會的會員。

**喬維明先生**，現年六十一歲，從二零零四年九月起擔任本公司的獨立非執行董事。喬先生於銀行及金融界累積逾三十年經驗。喬先生目前為盈進集團控股有限公司（一間在聯交所上市的公司（股份代號：1386））之執行董事、行政總裁，並為建銀國際（控股）有限公司之獨立非執行董事。喬先生畢業於美國路易斯安那州立大學，持經濟及市場學學士學位。

**劉志華先生**，現年四十六歲，從二零零四年九月起擔任本公司的獨立非執行董事。劉先生是英國及威爾斯特許會計師公會會員，並持有英國東安吉利亞大學會計學士學位。劉先生負責首次公開招股及集資活動，並向上市公司提供收購合併、兼併、買斷及其他企業交易之意見。劉先生在企業融資及會計上具有逾二十年經驗。

### 高級管理人員

**白偉強先生**，現年四十六歲，為本集團之首席財務總監及公司秘書。白先生在二零零六年八月加入本集團，之前曾於數間國際會計師事務所及香港一間銀行任職。他負責本集團的財務及會計管理和企業管治事宜。白先生為香港會計師公會資深會員、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許公司秘書公會的會員。他於會計、財務及管理方面擁有超過二十年經驗。

**鄭世先生**，現年五十三歲，為民興實業發展（深圳）有限公司（「民興」）之副總經理，負責民興之整體運作。鄭先生在珍珠行業具逾二十年經驗。他是鄭松興先生及鄭大報先生之兄弟。

# 企業管治報告

## 本公司之承諾及合規情況

董事會致力維持高水準企業管治，並相信高水準的企業管治能為本集團奠定良好架構，紮穩根基，不單有助管理業務風險及提高透明度，亦能維持高水準問責性及保障股東整體利益。董事會已採納企業管治政策，就如何於本集團應用企業管治原則給予指引。

本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度內一直應用有關原則，並遵守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（「企業管治守則」）之所有適用條文，守則A.2.1和A.4.1除外，下文將進一步說明之。

除遵守適用法定要求外，本公司會參考本地及國際企業管治趨勢及最佳慣例，持續檢討及提升其企業管治慣例。

## 合規聲明

### A. 董事

#### A.1 董事會

##### 守則原則

發行人應以一個行之有效的董事會為首；董事會應負有領導及監控發行人的責任，並應集體負責統管並監督發行人事務以促使發行人成功。董事應該客觀行事，所作決策須符合發行人利益。

本公司業務之整體管理歸董事會負責。

董事會負責監管本集團一切主要事務，包括制定及批准企業策略及政策、內部監控及風險管理制度，以及評核高級管理人員之表現。董事應客觀行事，所作的知情決策須符合本集團利益。

本集團委派本公司高級管理人員負責日常管理、行政及營運事宜，並定期檢討所委派之職能及工作。

董事會成員由三名執行董事包括鄭大報先生（副主席）、李鏡波先生（行政總裁）及甄秀雯小姐；一名非執行董事鄭松興先生（主席）以及三名獨立非執行董事包括馮逸生先生、喬維明先生及劉志華先生組成。彼等之履歷詳情載於本年報22頁至24頁之「董事及高級管理人員履歷」內。

## 企業管治報告

年內，董事會於任何時間均符合上市規則項下有關委任最少三名獨立非執行董事之規定，且當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業知識。

此外，本公司根據上市規則第3.13條已接獲各獨立非執行董事就其獨立身份發出之年度確認函。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>A.1.1</b> 董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。</p>	合規	本報告期內召開過四次董事會會議，時間分別在本年度的六月、八月、十二月及二月。董事出席會議的記錄在本報告「出席記錄」一節中。
<p><b>A.1.2</b> 全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。</p>	合規	全體董事均獲提供董事會定期會議之議程初稿，以便作出評論及考慮列入於大會商議之任何事項。董事之前未有在會議議程內列入的任何事項，可於董事會和董事會的委員會之會議中討論。
<p><b>A.1.3</b> 召開董事會定期會議應至少提前十四天發出通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通知。</p>	合規	<p>本公司就所有董事會定期會議向全體董事最少提前十四天發出通知。</p> <p>另就所有其他董事會會議，透過電話及／或書面方式向全體董事發出合理事先通告。</p>
<p><b>A.1.4</b> 所有董事應可取得公司秘書的意見和享用他的服務，目的是為了確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。</p>	合規	董事可取得公司秘書之服務，公司秘書負責確保遵守董事會程序。公司秘書出席全部董事會及董事會委員會之會議並回答董事及董事會委員會成員的提問。

## 企業管治報告

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>A.1.5</b> 經正式委任的會議秘書應備存董事會及轄下委員會的會議紀錄，若有任何董事發出合理通知，應公開有關會議紀錄供其查閱。</p>	<p>合規</p>	<p>會議紀錄均由公司秘書備存，並於本公司之主要營業地點可供查閱。該等會議紀錄會分發予董事／董事委員會成員，並可於需要時供彼等查閱。</p>
<p><b>A.1.6</b> 會議紀錄應有足夠詳細的記錄以反映出董事會就所討論事項之考慮及所作出的決定。董事會會議結束後，應於合理時段內先後將會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，以供董事表達意見及存檔之用。</p>	<p>合規</p>	<p>董事會會議及董事委員會會議均已作出足夠詳細之會議紀錄。此等記錄之初稿，於每次會議舉行後一段合理時間內，呈送董事或委員會成員(按情況而定)，以供彼等審閱及表達意見。</p>
<p><b>A.1.7</b> 董事會應設程序，讓董事可尋求獨立專業意見，費用由公司支付。</p>	<p>合規</p>	<p>董事知悉，於有需要時可尋求獨立專業意見，而費用由本公司支付。董事可於董事會會議上或透過向全體董事傳閱文件的方式提出此等要求。</p>
<p><b>A.1.8</b> 若董事會認為有大股東／董事在董事會將予考慮的事項中存有重大的利益衝突，董事會應就該事項舉行董事會會議。獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。</p>	<p>合規</p>	<p>本公司已採納此項政策。</p>

### 遵守建議最佳常規

- 本公司已投買董事及高級職員之責任保險，保障範圍涵蓋董事或高級管理人員因公司業務涉及法律訴訟。
- 董事委員會已廣泛採納上市規則附錄十四第A.1.1至A.1.8條所載相同原則及程序。

## 企業管治報告

### A.2 主席及行政總裁

#### 守則原則

董事會之經營管理及發行人業務之日常管理於董事會層面必須清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡，不致權力僅集中於一位人士。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<b>A.2.1</b> 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。	請參見：本公司採取之行動	在本報告期內，截至二零零九年八月三十一日，鄭松興先生擔任本公司的主席兼行政總裁職務。  為了遵守公司最佳管治常規，從二零零九年九月一日起，本公司區分了主席和行政總裁的職責。從二零零九年十月六日起，鄭松興先生調任為本公司的非執行董事。作為本公司的非執行董事和主席，鄭松興先生現在專注於公司業務策略和方向並繼續領導董事會。行政總裁承擔公司業務和營運之日常管理。目前公司清楚界定了主席和行政總裁的角色及職責。
<b>A.2.2及A.2.3</b> 主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並確保董事及時收到充分的資訊。	合規	全體董事均就於董事會會議上提呈事項獲給予適當簡報，且及時獲取充份的資訊。

## 企業管治報告

### 遵守建議最佳常規

- 主席之責任清晰，能確保董事會有效運作，並及時商討所有重要及相關事項。
- 本公司自二零零五年起制定有關董事會評估之正式程序。該程序以主席與獨立非執行董事最少每年舉行一次管理層並不在場之會議之方式進行。此等會議提供公開商討範圍廣泛之策略表現事宜之討論區。

### A.3 董事會組成

#### 守則原則

董事會應在技能和經驗上取得平衡以切合發行人業務之需求。董事會應保證其成員的變化不引致不應有的干擾。董事會中執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合應該保持均衡，以使董事會上有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。非執行董事應有足夠才幹和人數，以使其意見具有影響力。

董事會整體負責檢討董事會組成、推行及制訂委任董事之相關程序、監控董事委任及繼任計劃以及評估獨立非執行董事之獨立身份。董事會不時檢討本身結構、規模及組成，以確保其具備比重均衡之專業知識、技巧及經驗，且切合本集團企業管治要求以及經營活動之持續發展及管理之需求。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<b>A.3.1</b> 所有公司通訊中，應該明確說明獨立非執行董事身份。	合規	所有公司通訊均披露獨立非執行董事之身份。

### 遵守建議最佳常規

- 董事會有三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數超過三分之一。
- 董事履歷，包括彼等角色及職責之清晰界定，載於本公司網站：[www.man-sang.com](http://www.man-sang.com)。

## 企業管治報告

### A.4 委任、重選及罷免

#### 守則原則

董事會應制定正式並具透明度的新董事委任程序，並應設定有秩序的董事接任計劃。所有董事均應定期重新委任。發行人必須就任何董事辭任或遭罷免解釋原因。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<b>A.4.1</b> 非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。	請參見：本公司採取之行動	儘管獨立非執行董事的委任沒有指定任期，根據企業管治守則，所有董事(包括非執行董事)會在股東週年大會上輪流退任，至少每三年一次，並可再獲委任。
<b>A.4.2</b> 所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。	合規	根據本公司章程細則，所有為填補臨時空缺而獲委任之董事須任職直至彼等獲委任後之本公司下屆股東週年大會，並於該股東週年大會上接受股東重新選舉。全體董事須至少每三年於股東週年大會上根據章程細則之退任條文輪值或自願告退一次。本公司於二零零九年七月二十三日舉行之股東週年大會，執行董事李鏡波先生及甄秀雯小姐退任及再獲委任。



## 企業管治報告

### A.5 董事責任

#### 守則原則

每名董事須不時瞭解其作為發行人董事的職責，以及發行人的經營方式、業務活動及發展。非執行董事應有與執行董事相同的受信責任以及以應有謹慎態度和技能行事的責任。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>A.5.1</b> 每名新委任的董事均應在首次接受委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦應獲得所需的介紹及專業發展，以確保他們對發行人的運作及業務均有適當的理解，以及完全知道本身在所適用的法律、規則及監管政策下的職責。</p>	合規	<p>年內，馮逸生先生獲委任為獨立非執行董事。在馮先生首次接受委任時，已向他提供載列本集團運作介紹、守則、董事責任、職責及其他適用法例及監管規定之整套資料。</p> <p>公司秘書負責將有關上市規則及其他適用法例規定之最新資訊提供給全體董事以便於董事們履行其職責。</p>
<p><b>A.5.2</b> 非執行董事之職責應包括：</p> <p>(a) 於董事會會議提供獨立意見；</p> <p>(b) 於出現潛在利益衝突時發揮牽頭作用；</p> <p>(c) 接受委任出任審核、薪酬及其他管治委員會成員；及</p> <p>(d) 監察發行人的業績表現。</p>	合規	<p>獨立非執行董事均明確瞭解並積極履行彼等之職能。</p> <p>審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，定期召開會議，負責審核集團業績、財務報表、內部審核報告、及業績公告。</p> <p>薪酬委員會由一名獨立非執行董事主持，其大部分成員是獨立非執行董事。</p>

## 企業管治報告

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>A.5.3</b> 每名董事應確保能付出足夠時間處理發行人的事務。</p>	<p>合規</p>	<p>自二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日期間，董事會及董事委員會之出席情況載於本報告「出席記錄」一節中。全體執行董事全職擔任本集團職務，專注於本集團業務。全體獨立非執行董事均付出足夠時間處理本集團事務。</p>
<p><b>A.5.4</b> 董事必須遵守附錄十的《標準守則》。</p>	<p>合規</p>	<p>本公司已採納有關董事及僱員進行證券交易之守則（「證券守則」），其條款不會較上市規則附錄十項下上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所訂規定準則寬鬆。</p> <p>為確保董事買賣本公司證券（「證券」）遵守標準守則及證券守則，買賣證券前，董事必須書面知會主席或副主席，並獲取主席或副主席之書面確認。經本公司具體查詢後，全體董事均已確認，彼等自二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日期間一直全面遵守標準守則。</p>

### 遵守建議最佳常規

- 董事於獲委任時及其後最少每年兩次向本公司披露彼等擔任之其他董事職務。
- 董事於董事會、董事委員會及股東大會之出席率及參與程度理想。

## 企業管治報告

- 年內，獨立非執行董事就公司策略及政策之發展，尤其是遵守監管及法例規定、內部監控和風險管理方面，於董事會及董事委員會向本公司作出具建設性之寶貴建議。

### A.6 資料提供及使用

#### 守則原則

董事應獲提供適當的適時資料，其形式及素質須使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定，並能履行其作為發行人董事的職責及責任。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<b>A.6.1</b> 議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計畫舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或同意的其他時間內)送出。	合規	議程及董事會文件均於舉行會議前最少三天送交全體董事，以確保彼等有充裕時間審閱該等文件，並就會議作出充分準備。
<b>A.6.2</b> 管理層有責任向董事會及其轄下委員會及時充分地提供資料，以使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。董事會及每名董事應有自行和獨立的途徑接觸發行人的高級管理人員。	合規	高級管理人員與董事會緊密合作，並定期與董事(包括獨立非執行董事)會面。彼等須就其負責之本公司營運，定期向董事會提交報告，致使董事會能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。
<b>A.6.3</b> 所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。發行人必須採取步驟以盡快及盡量全面地對董事的查詢作出回應。	合規	簽妥之董事會文件及會議紀錄由公司秘書備存，以供董事隨時查考。全體董事均有權聯絡高級管理人員，彼等亦將迅速回應董事之查詢。

**B. 董事及高級管理人員的薪酬**

**B.1 薪酬及披露的水平和組成**

守則原則

發行人應披露其董事酬金政策及其他薪酬相關事宜的資料；應設有正規且具透明度的程序，以制訂有關執行董事酬金的政策及釐訂各董事的薪酬待遇。任何董事不得參與訂定本身的酬金。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>B.1.1</b> 發行人應設立具有特定成文權責範圍的薪酬委員會；有關權責範圍應清楚說明委員會的權限及職責。薪酬委員會的大部分成員應為獨立非執行董事。</p>	<p>合規</p>	<p>董事會已成立具有特定成文權責範圍之薪酬委員會。該委員會由喬維明先生（薪酬委員會主席）、馮逸生先生、劉志華先生、鄭松興先生和鄭大報先生五位組成，其中大部分成員為獨立非執行董事。</p> <p>薪酬委員會之主要職責包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 就執行董事和高級管理人員的薪酬政策和構架提出建議；</li><li>— 決定所有執行董事和高級管理人員的薪酬待遇，確保所給予薪酬待遇屬恰當，且符合市場慣例；及</li><li>— 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。</li></ul> <p>董事在決定他們自己的薪酬事宜時不得投票。</p>

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>B.1.2</b> 薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。</p>	<p>合規</p>	<p>年內，薪酬委員會召開三次會議。所有薪酬委員會成員均出席會議。出席會議記錄見本報告「出席記錄」一節。年內，薪酬委員會(i)檢討了公司薪酬政策和架構，以及執行董事、非執行董事和高級管理人員截至二零一零年三月三十一日止年度的薪酬待遇；(ii)建議董事會同意向執行董事，非執行董事和高級管理人員發放截至二零零九年三月三十一日止年度的表現獎金；(iii)檢討了董事服務協定；(iv)檢討了新委任董事的薪酬待遇；及(v)檢討並討論了向董事和僱員發行購股權的政策。</p> <p>集團主席是薪酬委員會成員並出席了年內薪酬委員會的所有會議。</p>
<p><b>B.1.3、B.1.4及B.1.5</b> 薪酬委員會之權責範圍應包括上市規則附錄十四第B.1.3條所訂明之特定職責。</p> <p>薪酬委員會應公開其職權範圍，解釋其角色及董事會對其的授權。</p> <p>薪酬委員會應獲提供充足資源以履行其職責。</p>	<p>合規</p>	<p>薪酬委員會之職權範圍以書面載列，並採納企業管治守則B.1.3條所載之特定職責。公司可應要求提供薪酬委員會的職權範圍書，本公司支付其履行職責所需的一切專業顧問及其他輔助費用。</p>

遵守建議最佳常規

— 主席、副主席及執行董事，以及獨立非執行董事之薪酬詳情於本年報個別披露。

## 企業管治報告

### C. 問責及核數

#### C.1 財務匯報

##### 守則原則

董事會應平衡、清晰及全面地評核公司的表現、情況及前景。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>C.1.1</b> 管理層應向董事會提供充分解釋及足夠資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。</p>	合規	管理層須提交詳盡報告及解釋，以供董事會於批准有關資料前，作出有根據的評審，並已於數年來依循該常規。
<p><b>C.1.2</b> 董事應於《企業管治報告》中承認他們有編製賬目之責任，此賬目之編製是以持續經營為基礎的。核數師亦應在有關財務報表的核數師報告中就他們的申報責任作出聲明。</p> <p>企業管治報告應包含交易信息使投資人能理解事項之嚴重性和重要性。</p>	合規	<p>董事及核數師已承認及聲明彼等各自於編製賬目及出具核數師報告之責任。</p> <p>儘管由二零零九年一月一日開始，上市規則刪除了有關合資格會計師的規定，但本公司仍聘有合資格會計師一職，專責監督集團的財務報告功能及其他與會計相關的事宜，同時仍需監督本公司的財會部。</p>
<p><b>C.1.3</b> 董事會有責任平衡、清晰及易懂地評審公司狀況。此等責任適用於年度報告及中期報告，其他涉及股價敏感資料的通告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料，向監管者提交的報告書，以及根據法例規定須予披露的資訊。</p>	合規	董事會已於所有本公司的報告及公告中向本公司股東及公眾平衡、清晰及易懂地評審本公司狀況。

## 企業管治報告

### C.2 內部監控

#### 守則原則

董事會應確保發行人內部監控系統健全有效，以保障股東的投資和發行人的資產。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<b>C.2.1</b> 董事應最少每年檢討一次發行人及其附屬公司內部監控系統是否有效，並於《企業管治報告》中向股東匯報已經完成有關檢討。有關檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能。	合規	請參見本節下面的說明。
<b>C.2.2</b> 董事會每年進行檢討時，應特別考慮發行人在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。	合規	請參見本節下面的說明。

董事會承認其對內部監控制度的全面責任，包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理並檢討其有效性。

年內，本集團設立「舉報者機制」的程序，各員工藉此可以保密或不記名的形式，舉報有關可能違反職業道德守則或規則行為，確保公司可獨立調查有關事宜並採取適當的跟進行動。

管理層須履行制定及推行合適內部監控系統之責任。內部審核部門（「內審部」）負責本集團內部審核職能及監督內部監控程序及系統，並按季度基準向審核委員會匯報其結果及建議（如有）。

## 企業管治報告

截至二零一零年三月三十一日止年度，內審部採納了以風險為基礎的方法，重點放在有影響性之事項及監控。內審部沒有發現有影響性的或重大的監控弱點。董事會透過審計委員會檢討了集團內部監控制度的有效性，尤其所有有影響性的監控，包括財務、營運、合規性和風險管理方面。董事會對截止二零一零年三月三十一日之財政年度內，集團全面遵守企業管治守則中列明的內部監控方面的規定之情形感到滿意。

本集團亦採納Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (「COSO」) 制訂之框架，COSO框架包含五項元素，分別為監控環境、風險評估、監控活動、資訊和溝通以及監察，以加強內部監控系統偵測欺詐及其他不合規事項之效能。

### C.3 審核委員會

#### 守則原則

董事會應就如何應用財務報告及內部監控原則及如何維持與公司核數師適當的關係，作出正式及具透明度的安排。發行人根據《上市規則》成立的審核委員會須具有清晰的職權範圍。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<b>C.3.1</b> 審核委員會的完整會議紀錄應由正式委任的會議秘書保存。審核委員會會議紀錄的初稿及最後定稿應在會議後一段合理時間內分別發送委員會全體成員，初稿供成員表達意見，最後定稿作其紀錄之用。	合規	公司秘書作為會議秘書所編製之會議紀錄發送至審核委員會各委員，以便彼等提供意見及修改，而最終定稿須於每次會議舉行後的合理時間內送交彼等批准及簽署。完整會議紀錄由公司秘書存檔。
<b>C.3.2</b> 現時負責審計發行人賬目的核數公司的前任合夥人在他終止成為該公司合夥人的日期，或他不再享有該公司財務利益的日期(以日期較後者為準)起計一年內，不得擔任發行人審核委員會的成員。	合規	審核委員會並無任何委員於不再為本集團現任核數師事務所合夥人後一年內獲委任為該委員會的委員，亦無委員會委員於該核數師事務所擁有任何財務利益。



## 企業管治報告

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>C.3.3及C.3.4</b> 審核委員會之職責範圍應該至少包括企業管治守則C3.3中列明的職責。</p> <p>審核委員會應公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授予其的權力。</p>	<p>合規</p>	<p>所有委員會成員及董事會成員均可查閱審核委員會的職權範圍。審核委員會之職責範圍包括董事會授予其的職能和權力，以及企業管治守則C.3.3條文所述的職責範圍。</p> <p>核數師已把香港財務報告準則近期的變動知會審核委員會委員。</p> <p>董事會透過審核委員會連同內審部完成的評估結果，於二零一零年七月舉行的董事會會議上檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的人力資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足，董事會知悉本公司已符合上市規則的要求。</p>
<p><b>C.3.5</b> 凡董事會不同意審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜的意見，發行人應在《企業管治報告》中列載審核委員會的聲明。</p>	<p>合規</p>	<p>外聘核數師之甄選及委任並無意見分歧。</p>
<p><b>C.3.6</b> 審核委員會應獲供給充足資源以履行其職責。</p>	<p>合規</p>	<p>按照審核委員會的職權範圍，審核委員會有權使用公司資金獲取法律顧問、會計師、調查服務或其他專業意見。</p>

## 企業管治報告

審核委員會由馮逸生先生、喬維明先生及劉志華先生三名獨立非執行董事組成。

審核委員會負責確保外部核數師的獨立性、審核公司的財務報告、審核並監控公司的內部控制，財務報告政策和風險管理制度。

審核委員會每年至少舉行四次定期會議，並於必要時召開臨時會議。截至二零一零年三月三十一日止舉行了四次審核委員會會議。這些會議的出席記錄見本報告之「出席記錄」一節。審核委員會於年內所執行的工作概述如下：

- (i) 審核截至二零零九年三月三十一日止年度、截至二零零九年六月三十日止三個月、截至二零零九年九月三十日止六個月及截至二零零九年十二月三十一日止九個月的財務報告；
- (ii) 審核內審部準備之有關於本集團內部監控系統、程序、其有效性及定期更新主要財務風險之報告；
- (iii) 討論及批准內部監控審閱的計畫及時間表；
- (iv) 檢討內部監控系統之有效性；
- (v) 檢討中國主要項目，珠寶城項目的表現，聆聽管理層就項目進度及完成階段的解釋，密切留意項目的經營業績、盈利能力及現金流量，以及批判性地評估其債務水平、財務比率、營運及現金流量預測；
- (vi) 審核本集團根據中國法律及法規於中華人民共和國註冊成立實體的合規事項；
- (vii) 審核外聘核數師之獨立性及其二零零九／一零年的估計審核費用；及
- (viii) 審核本集團與華南城控股有限公司之間的持續關連交易。

## 企業管治報告

### D. 董事會權力之轉授

#### D.1 管理功能

##### 守則原則

發行人應有一個正式的預定計劃表，列載特別要董事會作決定的事項。董事會代表發行人在作出決定前，應明確指示管理層哪些事項須由董事會批准。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<b>D.1.1</b> 當董事會將其管理及行政功能方面的權力轉授予管理層時，必須同時就管理層的權力，給予清晰的指引。	合規	董事會與管理層間之職責及責任已於本公司內部指引內明確界定。
<b>D.1.2</b> 發行人應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來。	合規	董事會之職責包括： <ul style="list-style-type: none"><li>— 制定經營策略及管理政策，並確立企業管治及內部監控系統；</li><li>— 制訂管理目標；及</li><li>— 監察管理層表現。</li></ul> 管理層應向董事會負責。管理層之職責包括： <ul style="list-style-type: none"><li>— 執行董事會所制訂的營運策略並進行日常營運管理；</li><li>— 檢討經營表現；</li><li>— 確保營運資金及現金流量充足；及</li><li>— 監察本集團不同分部及部門之表現。</li></ul>

## 企業管治報告

### D.2 董事會轄下的委員會

#### 守則原則

董事會轄下各委員會的成立應訂有書面的特定職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。

董事會已成立具清晰職權範圍之審核委員會及薪酬委員會。董事會委員會之職權範圍可應要求提供。

董事會轄下各委員會獲提供充足資源以履行其職責，及能應要求以及透過董事會的決策，能徵求獨立專業意見，而費用由本公司承擔。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<b>D.2.1</b> 成立委員會時，應充分清楚地訂明該等委員會的職權範圍。	合規	董事會已成立兩個具特定職權範圍之董事委員會。
<b>D.2.2</b> 董事會委員會之職權範圍應規定有關委員會要向董事會匯報。	合規	董事會各委員會定期在董事會會議上向董事會匯報其工作、發現及建議。

### E. 與股東的溝通

#### E.1 有效溝通

#### 守則原則

董事會應盡力與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他全體會議與股東溝通及鼓勵他們的參與。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<b>E.1.1</b> 股東大會主席應就每項實質獨立事宜個別提呈決議案。	合規	就每項實質獨立事宜於大會個別提呈決議案。

## 企業管治報告

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>E.1.2</b> 董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會及薪酬委員會的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易之股東大會上回應問題。</p>	<p>合規</p>	<p>董事會主席出席了本公司於二零零九年七月二十三日舉行之股東週年大會(「二零零九年股東週年大會」)。審核委員會及薪酬委員會主席亦出席了二零零九年股東週年大會，以便回答會上之提問。</p>
<p><b>E.1.3</b> 如召開股東週年大會，公司應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。</p>	<p>合規</p>	<p>本公司在二零零九年七月二十三日召開二零零九年股東週年大會前足二十個營業日向股東發出通知，在二零零九年十月二十日和二零一零年四月二十八日召開股東特別大會前足十個營業日向股東發出通知。</p>

### E.2 以投票方式表決

#### 守則原則

發行人應確保股東熟悉以投票方式進行表決之詳細程序。

守則條文	合規與否	本公司採取之行動
<p><b>E.2.1</b> 大會主席應確保於會議開始時已解釋以投票方式進行表決之詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決之任何提問。</p>	<p>合規</p>	<p>年內每次股東大會開始時，均有向股東解釋有關詳細程序。</p>

## 企業管治報告

### 董事的提名

公司尚未建立提名委員會。董事會負責甄選和委任新董事之政策及程序。在評估一個擬委任的人是否合適擔任董事一職時，董事會將審核(其中包括)其獨立性、經驗、技能、誠實性及可貢獻的時間。

年內獲董事會委任的董事任職至本公司下一次股東週年大會，並有資格在該次會議上再獲委任。

### 核數師酬金

本公司之獨立外聘核數師為羅兵咸永道會計師事務所。核數師就其於本集團財務報表作出之申報責任聲明，已載於本年報之獨立核數師報告。

年內，本集團已就審核綜合財務報表的工作委聘羅兵咸永道會計師事務所提供審核服務；

本集團在最恰當之範疇使用外聘核數師服務。

羅兵咸永道會計師事務所於截至二零一零年三月三十一日止年度向本集團提供之核數服務酬金如下：

服務種類	金額 千港元
核數	1,100
其他服務	—
總計：	1,100

### 資料披露及投資者關係

本公司就其財務報表之披露事項秉持高標準。本公司透過各種途徑加強與股東間之溝通，包括適時在本公司網站內刊發其中期及年度報告、新聞稿及有關本公司最新發展之公佈。

本集團採納本身之企業披露政策，提供有關向投資者、分析員及媒體披露重大資料以及發佈業績公佈之指引，藉以本集團遵從上市規則之條文，適時及準確地披露資料。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見之機會。本公司主席與審核委員會及薪酬委員會主席已出席本公司於二零零九年七月二十三日舉行之二零零九年股東週年大會，回答股東提問。

## 企業管治報告

二零零九年股東週年大會上已提呈每項實際獨立事宜之決議案，包括選舉和重選個別董事。建議的決議案詳情已載於通函並在每次股東大會之前向股東派發。

年內召開股東大會的情況概述如下：

會議類型	時間	地點	決議案
股東週年大會	二零零九年 七月二十三日	香港九龍尖沙咀東部麼地道 六十九號帝苑酒店二樓帝苑廳	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 接納截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核財務報表</li><li>2. 重選董事並授權本公司董事會釐定彼等之酬金</li><li>3. 續聘核數師</li><li>4. 授予一般授權以回購及發行本公司股份</li></ol>
股東特別大會	二零零九年 十月二十日	同上	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 批准核數師由均富會計師行變更為安永會計師事務所</li></ol>
股東特別大會	二零一零年 四月二十八日	同上	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 批准核數師由安永會計師事務所變更為羅兵咸永道會計師事務所</li></ol>

歡迎公眾通過本公司網站及本公司投資者關係部之電郵(電郵地址：[ir-hk@man-sang.com](mailto:ir-hk@man-sang.com))提供意見和進行查詢。管理層一如既往對此等查詢給予迅速回應。

### 董事就財務報表之責任

董事會負責編製本集團財務報表，而外聘核數師則負責本集團財務報表中核數師報告的申報。董事概不知悉有任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營之能力。本公司旨在對其財務狀況及前景提呈清晰及平衡之評審。董事會必須確保編製本集團之財務報表，以真實公平反映其財務狀況。

董事及外聘核數師之申報責任於本年報之獨立核數師報告內進一步闡述。

有關價格敏感資料之公告及上市規則項下規定之其他財務披露事項會根據法律和監管規定披露。

## 企業管治報告

### 管理層會議

主席、執行董事與高級管理人員定期會面，以檢討及討論財務及營運事宜，並就此作出決策。此等會議由主席和／或行政總裁主持，以加強及鞏固本集團轄下各部門間之溝通及合作。

### 獎勵計畫及企業文化

本公司設有僱員手冊，就僱員買賣本公司證券、道德標準、營商操守及僱員操守等事宜，向僱員提供指引。該僱員手冊適用於本集團所有僱員，彼等須嚴格遵守當中所載政策。透過高級管理人員之表現約章、適當評估機制及授出購股權，本公司得以將高級管理人員及全體員工之利益，與本公司增長及表現掛鉤。本公司特別著眼於締造理想企業文化。憑藉全體員工之鼎力支持，本公司已因應其獨特情況，確立、制定及推行其認為合適之企業文化，以確保本集團旗下各層面於任何時間均維持優良企業管治。

### 出席記錄

年內，董事會及其轄下委員會召開會議及每位董事出席此等會議之出席記錄如下：

	董事會	審核委員會	薪酬委員會
<b>主席</b>			
鄭松興 (非執行董事)	4/4	不適用	3/3
<b>執行董事</b>			
鄭大報 (副主席)	4/4	不適用	3/3
李鏡波 (註1)	4/4	2/2	3/3
甄秀雯	3/4	不適用	不適用
黃洪婉貽 (註2)	1/1	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>			
馮逸生 (註3)	2/2	2/2	不適用
喬維明	4/4	4/4	3/3
劉志華	4/4	4/4	3/3

註：

1. 李鏡波先生於2009年9月1日獲調任為執行董事，並辭任本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員之職位。
2. 黃洪婉貽女士於2009年6月26日辭任執行董事之職位。
3. 馮逸生先生於2009年9月1日獲委任為本公司獨立非執行董事，審核委員會主席及薪酬委員會成員。



# 董事會報告

董事會全人謹此發表本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之董事會報告(「董事會報告」)，連同經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事兩個業務分部：其一為珍珠珠寶分部，包括採購、加工、鑲嵌、買賣及批發分銷珍珠及珠寶首飾產品；其二為物業發展及投資物業分部，包括發展、銷售及租賃樓宇。

附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註45。

## 主要客戶及供應商

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團主要供應商和客戶的採購和銷售比例如下：

### 採購

— 最大供應商	28%
— 前五大供應商之總和	50%

### 銷售

— 最大客戶	17%
— 前五大客戶之總和	41%

於年內任何時間，概無董事、其聯繫人或主要股東(據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%)在本集團五大客戶或供應商中擁有權益。

## 業績及分派

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之業績載於本年報第59頁之綜合收益表。董事會並不建議派付末期股息，建議將本年度溢利存留。

## 董事會報告

### 投資物業

本集團投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

### 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註21。

### 銀行借貸及已撥充資本之利息

須應要求或於一年內償還之銀行借貸歸入流動負債類別。銀行借貸之詳情載於綜合財務報表附註32。本集團於本年度已撥充資本之利息及其他借貸成本，載於綜合財務報表附註38。

### 可分派儲備

於二零一零年三月三十一日，本公司可供股東分配之淨儲備為99,323,000港元(二零零九年：131,579,000港元)，其中繳入盈餘為96,857,000港元(二零零九年：133,605,000港元)，購股權儲備9,223,000港元(二零零九年：5,668,000港元)及累計虧損6,757,000港元(二零零九年：7,694,000港元)之總和。

### 儲備

本公司儲備於年內的變動詳情載於綜合財務報表附註36。

### 股本

本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

### 捐款

本集團於本年度的捐款為123,000港元。

### 五年財務摘要

本集團的五年財務摘要載於第130頁。

## 董事會報告

### 董事

本公司於本年度及截至本報告日期之董事會成員如下：

#### 非執行董事

鄭松興先生(主席)(於二零零九年十月六日調任為非執行董事)

#### 執行董事

鄭大報先生(副主席)

李鏡波先生(行政總裁)

(於二零零九年九月一日調任為執行董事)

甄秀雯小姐

黃洪琬貽女士(於二零零九年六月二十六日辭任)

#### 獨立非執行董事

馮逸生先生(於二零零九年九月一日獲委任)

喬維明先生

劉志華先生

根據本公司之章程細則第八十六及第八十七條，及根據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之規定，馮逸生先生、喬維明先生及劉志華先生將輪值告退，惟彼等符合資格且願意膺選連任。

### 董事服務協議

鄭松興先生、鄭大報先生、甄秀雯小姐及李鏡波先生均與本公司訂立固定年期之服務協議，年期由二零零九年九月一日起計為期三年，直至任何一方向另一方發出不少於二至三個月書面通知予以終止為止。鄭松興先生和本公司於二零零九年十月六日簽訂了補充協議。該補充協議修改和補充了鄭先生和本公司於二零零九年八月三十一日所簽訂的服務協議的條款。

除上文披露者外，將於應屆股東週年大會上建議重選連任之董事，概無與本集團或任何附屬公司訂立任何本集團不作賠償便不得於一年內終止之服務合約(法定賠償除外)。

### 董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於第22至第24頁。

### 董事於重大合約之權益

除下文「持續關連交易」一節及綜合財務報表附註43兩處披露者外，本公司、其附屬公司、其控股公司或其控股公司任何附屬公司概無訂立於年結日或年內任何時間仍然有效且董事在其中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

## 董事會報告

### 管理合約

於本年度內，概無訂立或存在任何有關本公司全部業務或任何重大部分業務之管理及行政之合約。

### 持續關連交易

本公司全資附屬公司民生珠寶有限公司（「民生珠寶」）與華南城控股有限公司（「華南城」）訂立共用辦公室協議，而聯交所根據上市規則第14A.06條行使其酌情權，將華南城視作本公司之關連人士，有關詳情如下：

關聯人士	協議日期	有效期	共用物業	截至二零一零年 三月三十一日止 年度之代價
華南城	二零零八年 七月一日	共三年，從二零零八年 七月一日至二零 一一年三月十六日 (包括首尾兩日)	香港九龍尖沙咀廣東道15號 港威大廈永明金融大樓 22樓2205室，總樓面面積 約3,873平方呎。	1,899,000港元 (附註a)

附註：

(a) 全年代價按月租147,367.65港元(包括管理費及空調費，但不包括水電費及差餉)計算。

根據共用辦公室協定，華南城須向本公司支付之租金、管理費、空調費及水電費，乃按照共用物業之總樓面面積除以民生珠寶租用該等物業之總樓面面積按比例計算。

二零零八年七月二日，本公司已根據上市規則刊發有關持續關連交易的公佈。

本公司獨立非執行董事已審閱持續關連交易，確認二零一零年財政年度的持續關連交易乃(i)於本公司日常業務；(ii)按照一般商業條款進行；及(iii)根據有關交易的協定條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.38條，董事會委任本公司核數師根據香港會計師公會頒佈的《香港相關服務準則》第4400號「對財務資訊執行商定程序」對持續關連交易進行若干工作結論程序。核數師向董事會匯報有關程

## 董事會報告

序的工作結論，確認二零一零年財政年度的持續關連交易，(i)經由本公司董事會批准；(ii)乃根據有關交易的協定條款進行；及(iii)並無超逾該公佈所載截至二零一零年三月三十一日止財政年度的上限金額。

### 控股股東之特定履行責任

控股股東並無根據上市規則第13章第13.18條須予以披露的特定履行責任。

### 購股權

本公司於二零零二年八月二日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)之詳情載於綜合財務報表附註35。

年內根據購股權計畫授出之購股權之變動詳情載列如下：

承授人	授出日期	行使期	歸屬期	行使價 港元	年內變動			於二零一零年 三月三十一日 之結餘	附註
					於二零零九年 四月一日 之結餘	年內授出	年內行使		
<b>董事</b>									
鄭松興先生	二零零六年五月二日	二零零六年五月二日至 二零一二年五月一日	無	0.253	1,000,000	—	—	—	1,000,000 (1), (2)
鄭大報先生	二零零六年五月二日	二零零六年五月二日至 二零一二年五月一日	無	0.253	1,000,000	—	—	—	1,000,000 (1), (2)
甄秀雯小姐	二零零六年五月二日	二零零六年五月二日至 二零一二年五月一日	無	0.253	10,000,000	—	—	—	10,000,000 (1), (2)
	二零零九年九月一日	二零零九年九月一日至 二零一二年八月三十一日	附註(3)	0.450	—	8,000,000	—	—	8,000,000 (1), (2)
李鏡波先生	二零零九年九月一日	二零一零年九月一日至 二零一二年八月三十一日	附註(4)	0.450	—	10,000,000	—	—	10,000,000 (1), (2)
					12,000,000	18,000,000	—	—	30,000,000
<b>其他僱員</b>									
	二零零六年五月二日	二零零六年五月二日至 二零一二年五月一日	無	0.253	15,000,000	—	—	—	15,000,000 (1), (2)
	二零零六年九月十八日	二零零六年九月十八日至 二零一一年九月十七日	無	0.233	7,000,000	—	—	—	7,000,000 (1), (2)
	二零零七年三月十三日	二零零八年一月一日至 二零一二年三月十二日	附註(5)	0.500	5,000,000	—	—	—	5,000,000 (1), (2)
	二零零九年八月二十七日	二零零九年八月二十七日 至二零一二年八月二十六日	附註(6)	0.397	—	20,750,000	(200,000)	(500,000)	20,050,000 (1), (2)
					27,000,000	20,750,000	(200,000)	(500,000)	47,050,000
					39,000,000	38,750,000	(200,000)	(500,000)	77,050,000

## 董事會報告

附註：

- (1) 該等購股權代表作為實益擁有人持有之個人權益。
- (2) 本公司將該等購股權之公允值作為員工成本記入收益表。本公司將會把根據該等購股權獲行使而發行之每股面值0.10港元之股份之面值記作額外股本，而本公司將會把購股權行使價與股份面值之差額記入其股份溢價賬。任何已失效或已註銷之購股權將於購股權結餘中扣除。
- (3) 2,500,000購股權於授權日授出，另外2,500,000股購股權之歸屬期是從二零零九年九月一日至二零一零年八月三十一日，而其餘的3,000,000股購股權之歸屬期是從二零零九年九月一日至二零一一年八月三十一日。
- (4) 5,000,000購股權於之歸屬期是從二零零九年九月一日至二零一零年八月三十一日，其餘的5,000,000股購股權之歸屬期是從二零零九年九月一日至二零一一年八月三十一日。
- (5) 此等購股權之歸屬期是從二零零七年三月十三日至二零零七年十二月三十一日。
- (6) 14,750,000購股權於授權日授出，另外3,000,000股購股權之歸屬期是從二零零九年八月二十七日至二零一零年八月二十六日，其餘的3,000,000股購股權之歸屬期是從二零零九年八月二十七日至二零一一年八月二十六日。

## 董事擁有之證券權益

於二零一零年三月三十一日，董事於本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部賦予的涵義）之股份、相關股份或債券中擁有須(a)根據證券期貨條例第XV部第七節和第八節之規定，通知本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例董事持有或被視為持有之權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條載入該條例所指的登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

### (a) 本公司之普通股

董事姓名	身份	所持有每股面值0.10港元之普通股數目			佔本公司 已發行 股份百分比
		直接權益	視作 擁有權益 (附註1)	總權益 (附註3)	
鄭松興先生	實益擁有人及受控法團權益	187,687,273	494,406,000	682,093,273	55.68%
鄭大報先生	實益擁有人	124,770,339 (附註2)	—	124,770,339	10.19%

## 董事會報告

附註：

- 1 此等494,406,000股份由Kind United Holdings Limited (「Kind United」) 間接控制。該公司是一家於英屬處女群島註冊的公司。Kind United透過其直接擁有權益之China Metro-Rural Holdings Limited (「CNR」) 持有本公司前述股份。CNR是一家在英屬處女群島註冊的公司，在NYSE Amex上市，於二零一零年三月三十一日直接持有本公司前述股份，Kind United持有CNR58.23%之普通股。
2. CNR持有本公司494,406,000股，佔本公司40.36%之權益；而Cafong Limited (「Cafong」) 直接和間接擁有CNR約9.847%之投票權。鄭大報先生擁有Cafong已發行股本之40%，相應地，124,770,339股本公司普通股中的48,684,159股，即494,406,000股之9.847%。
3. 鄭松興先生及鄭大報先生各有本公司1,000,000股普通股之購股權權益。前述之權益已在董事會報告之「購股權」一節中披露。

### (b) 相聯法團普通股 — CNR

董事姓名	身份	所持CNR每股面值0.001美元之普通股數目			佔CNR普通股百分比
		直接權益	視作擁有權益 (附註4)	總權益	
鄭松興先生	受控法團權益	—	40,775,605	40,775,605	63.59%
鄭大報先生	受控法團權益	—	3,437,501	3,437,501	5.36%

附註4： 40,775,605普通股直接和間接由Cafong和Kind United擁有。於二零一零年三月三十一日，Cafong持有CNR5.36%普通股以及所有CNR之優先股，共佔CNR投票權之9.847%。鄭松興先生和鄭大報先生分別擁有Cafong已發行股份之60%和40%。於二零一零年三月三十一日，Kind United持有CNR普通股之58.23%。鄭松興先生間接持有Kind United已發行股份之72.30%。

上述所有權益均代表長倉。

除上文及在「購股權」一節中披露的以外，於二零一零年三月三十一日，本公司並沒有任何董事於本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部賦予的涵義)之股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉須(a)根據證券及期貨條例第XV部第七節和第八節之規定，知會本公司或聯交所(包括董事持有或被視為持有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條，記入條例所指的登記冊；或(c)根據標準守則，知會本公司及聯交所。

## 董事會報告

### 購買股份或債券之安排

除上文「購股權」一節所披露者外，本公司、其附屬公司、其控股公司或其控股公司之任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事及主要行政人員（包括彼等之配偶及未滿十八歲子女）可藉購入本公司或其相聯法團之股份或債券而獲得利益。

### 主要股東之證券權益

於二零一零年三月三十一日，下列人士（除董事外）在本公司股份及相關股份持有權益及淡倉而須根據證券及期貨條例第336條記入存置之登記冊，或根據證券期貨條例之XV部第二節和第三節規定知會本公司及聯交所：

股東名稱	身份	所持股份數目		估本公司 普通股百分比	附註
		直接權益	視作擁有 權益		
CNR	實益擁有人	494,406,000	—	40.36%	
Kind United	受控法團權益	—	494,406,000	40.36%	1
Kindfar International Limited (「Kindfar」)	受控法團權益	—	494,406,000	40.36%	2
Zagat International Limited (「Zagat」)	受控法團權益	—	494,406,000	40.36%	2
梁滿林先生 (「梁先生」)	受控法團權益	—	494,406,000	40.36%	3

附註：

1. CNR視為持有公司494,406,000股之權益。於二零一零年三月三十一日，Kind United直接持有其58.23%之普通股，即代表CNR之55.47%之投票權。
2. Kind United視為間接持有公司494,406,000股之權益。於二零一零年三月三十一日，Kindfar和Zagat分別持有公司已經發行股份之72.30%和27.70%。
3. Zagat視為間接持有公司494,406,000股之權益。於二零一零年三月三十一日，梁先生直接持有其已發行股份之61.15%。

上述所有權益均代表長倉。

除上文披露者外，於二零一零年三月三十一日，本公司並未獲任何人士（除董事外）或實體於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉（具有證券及期貨條例第XV部中所述之含義）而記入根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊，或根據證券及期貨條例第XV部分第二和第三節通知公司和聯交所。



## 董事會報告

### 上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)

本公司已採納上市規則附錄十之標準守則作為董事進行證券交易之守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，於截至二零一零年三月三十一日止年度，所有董事均遵守標準守則所載之規定標準。

### 獨立非執行董事之獨立身份

本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事就其獨立身份發出之年度確認函。董事會已評估全體獨立非執行董事之獨立身份，並信納彼等乃屬獨立。

### 審核委員會

由本公司三名獨立非執行董事組成之審核委員會，與管理層聯同核數師已審閱本集團採納之會計原則及常規，並商討內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一零年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表。

### 公眾持股量充足

根據本公司之公開資料，並就各董事所知悉，於本年度內及直至本報告刊發日期止，本公司一直維持上市規則下訂明之公眾持股量。

### 優先購買權

依據本公司章程細則或本公司註冊成立的司法權區百慕達的法律，均無任何優先購買權。

### 核數師

本公司截至二零零九年三月三十一日止年度的財務報表由均富會計師行審核。二零零九年十月二十日，安永會計師事務所獲委任為本公司核數師代替於二零零九年九月十五日辭任之均富會計師行。安永會計師事務所於二零零九年三月二十四日辭任，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)於二零一零年四月二十八日獲委任成為本公司核數師。本公司截至二零一零年三月三十一日止的年度財務報告由羅兵咸永道審核。

羅兵咸將於應屆股東週年大會上退任及符合資格膺選連任。



## 董事會報告

### 購買、贖回或出售上市證券

本公司或其任何附屬公司概無在截至二零一零年三月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 企業管治

有關公司企業管治常規詳見本報告的企業管治報告。

代表董事會

主席

鄭松興

香港，二零一零年七月九日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

PricewaterhouseCoopers  
22/F, Prince's Building  
Central, Hong Kong

致民生國際有限公司股東

(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59至129頁民生國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一零年三月三十一日的綜合及貴公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量報表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就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按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況作出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見,並按照百慕達1981公司法第90條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的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。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理地確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關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,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對該公司的內部控制的效能發表意見。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,以及評價財務報表的整體列報方式。

## 獨立核數師報告

我們相信，我們所獲得的審核憑證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公司及貴集團於二零一零年三月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年七月九日

# 綜合收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	7	339,379	359,734
銷售成本	11	(276,602)	(226,422)
毛利		62,777	133,312
其他收益	9	653	645
其他收入／(虧損) — 淨額	10	15,979	(7,147)
銷售開支	11	(15,826)	(21,043)
行政開支	11	(97,770)	(119,514)
投資物業及在建投資物業公允值減值		(5,323)	(181,638)
營運虧損		(39,510)	(195,385)
財務收益	38	1,859	9,729
財務成本	38	(1,620)	—
財務收益 — 淨額		239	9,729
應佔聯營公司溢利／(虧損)		48	(53)
除所得稅前虧損		(39,223)	(185,709)
所得稅抵免	14	14,314	50,765
本年度虧損		(24,909)	(134,944)
各方應佔：			
本公司股東	15	13,365	(72,336)
少數股東權益		(38,274)	(62,608)
		(24,909)	(134,944)
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)	16		
基本		1.09港仙	(5.91)港仙
攤薄		1.07港仙	(5.91)港仙

第68頁到129頁之附註是本綜合財務報表的整體部分。

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股息 — 中期	17	36,748	—

# 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度虧損	(24,909)	(134,944)
其他全面收益：		
換算境外業務的匯兌差額	(125)	17,016
稅率變化而引致的租賃樓宇公允值減值之遞延所得稅負債變動	—	(133)
租賃樓宇公允值增值／(減值)，除遞延所得稅淨額	4,761	(8,417)
本年度其他全面收益	4,636	8,466
本年度全面虧損總額，除稅淨額	(20,273)	(126,478)
各方應佔：		
本公司股東	17,995	(70,803)
少數股東權益	(38,268)	(55,675)
	(20,273)	(126,478)

第68頁到129頁之附註是本綜合財務報表的整體部分。

# 綜合資產負債表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	18	762,865	845,384
在建投資物業	19	133,679	201,328
物業、廠房及設備	21	43,762	40,158
預付租賃款項	22	35,461	27,776
於聯營公司之投資	23	100	52
遞延所得稅資產	25	1,289	—
		<b>977,156</b>	<b>1,114,698</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	26	51,646	41,942
發展中物業	20	69,431	—
持作出售之竣工物業	27	202,073	179,619
應收貨款及其他應收賬款	28	161,506	226,553
通過損益按公允值列賬之財務資產	29	49,194	18,619
當期應收所得稅		5,401	3,479
有抵押的銀行存款	37	17,000	17,000
現金及等同現金	30	501,541	462,766
		<b>1,057,792</b>	<b>949,978</b>
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付賬款	31	488,775	439,456
當期所得稅負債		74,253	68,507
銀行借貸	32	158,197	90,400
應付聯營公司款項	23	1,530	—
		<b>722,755</b>	<b>598,363</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>335,037</b>	<b>351,615</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,312,193</b>	<b>1,466,313</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	25	78,703	102,192
銀行借貸	32	22,600	101,700
		<b>101,303</b>	<b>203,892</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,210,890</b>	<b>1,262,421</b>

# 綜合資產負債表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資本			
本公司股東應佔權益			
股本	34	122,494	122,474
儲備		977,971	991,254
		1,100,465	1,113,728
少數股東權益		110,425	148,693
總權益		1,210,890	1,262,421

第68頁到129頁之附註是本綜合財務報表的整體部分。

第59頁至129頁所載財務報表已於二零一零年七月九日獲董事會核准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

鄭松興  
主席  
非執行董事

鄭大報  
副主席  
執行董事



# 資產負債表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產和負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	24	210,012	206,664
應收附屬公司款項	24	149,167	149,167
遞延所得稅資產	25	—	9
		<b>359,179</b>	<b>355,840</b>
<b>流動資產</b>			
其他應收賬款		523	258
通過損益按公允值列賬之財務資產	29	6,916	10,559
當期應收所得稅		—	115
應收附屬公司款項	24	171,067	173,558
現金及等同現金	30	5,990	40,367
		<b>184,496</b>	<b>224,857</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		252	573
		<b>184,244</b>	<b>224,284</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>543,423</b>	<b>580,124</b>
<b>總資產減流動負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付直接控股公司款項	33	—	6,284
		<b>543,423</b>	<b>573,840</b>
<b>資產淨值</b>			
<b>資本</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	34	122,494	122,474
儲備	36	420,929	451,366
		<b>543,423</b>	<b>573,840</b>

第68頁到129頁之附註是本綜合財務報表的整體部分。

第59頁至129頁所載綜合財務報表已於二零一零年七月九日獲董事會核准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

鄭松興  
主席  
非執行董事

鄭大報  
副主席  
執行董事

# 綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>經營業務所產生之現金流量</b>		
除所得稅前虧損	(39,223)	(185,709)
就下列各項作出之調整：		
利息收入	(1,859)	(9,729)
利息支出	1,620	—
物業、廠房及設備折舊	7,702	9,813
預付租賃款項之攤銷	1,156	743
應佔聯營公司(溢利)/虧損	(48)	53
購股權收益	5,411	—
投資物業及投資在建物業之公允值減值	5,323	181,638
出售投資物業(收入)/虧損	(10,799)	2,337
租賃樓宇公允值減值/(增值)	144	(240)
出售物業、廠房及設備之收入	(4)	(1,537)
通過損益損公允值列賬之財務資產之公允值變動	(6,166)	8,812
已收股息	(653)	(645)
應收貨款和其他應收款項減值撥備	10,639	27,478
過期存貨(回撥)/撥備	(2,370)	5,708
發展中物業減值之虧損	591	—
<b>未計營運資金變動之經營現金流量</b>	<b>(28,536)</b>	<b>38,722</b>
存貨(增加)/減少	(7,334)	2,063
持作出售之竣工物業減少	109,681	2,736
發展中物業增加	(39,467)	—
應收貨款及其他應收賬款減少	54,309	4,817
應付貨款及其他應付賬款增加/(減少)	49,319	(30,853)
預付租賃款項增加	(8,841)	—
應付聯營公司款項增加	1,530	—
<b>經營業務產生之現金</b>	<b>130,661</b>	<b>17,485</b>
已付利息	(10,890)	(16,726)
已付香港利得稅	(2,676)	(82)
退回香港利得稅	115	273
已付海外所得稅	(6,768)	(1,555)
退回海外所得稅	1,223	—
<b>經營業務產生/(使用)之現金淨額</b>	<b>111,665</b>	<b>(605)</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>投資活動產生之現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		(5,250)	(8,567)
出售物業、廠房及設備		5	5,345
出售投資物業		23,606	13,963
在建投資物業增加		(21,382)	(60,104)
購買通過損益按公允值列賬之財務資產		(130,538)	(101,975)
出售通過損益按公允值列賬之財務資產		106,129	79,955
已收股息		653	645
增加有抵押的銀行存款		—	(17,000)
已收利息		1,859	9,729
<b>投資活動所使用之現金淨額</b>		<b>(24,918)</b>	<b>(78,009)</b>
<b>融資活動產生之現金流量</b>			
發行新股		79	—
銀行借貸獲得款項		58,757	22,598
償還銀行借貸		(70,060)	(33,898)
已付股息	17	(36,748)	(36,742)
<b>融資活動所使用之現金淨額</b>		<b>(47,972)</b>	<b>(48,042)</b>
<b>現金及等同現金增加／(減少)之淨額</b>		<b>38,775</b>	<b>(126,656)</b>
年初之現金及等同現金		462,766	587,602
匯率變動之影響		—	1,820
<b>年終之現金及等同現金</b>	30	<b>501,541</b>	462,766

第68頁到129頁之附註是本綜合財務報表的整體部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

本集團	本公司股權持有人應佔						少數股東權益	總計	
	股本	股份溢價	購股權儲備	物業重估儲備	匯兌儲備	保留溢利(附註a)			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零八年四月一日之結餘	122,474	321,509	3,946	76,952	26,913	669,479	1,221,273	204,368	1,425,641
本年度虧損	—	—	—	—	—	(72,336)	(72,336)	(62,608)	(134,944)
其他全面收益/(虧損)：									
換算香港境外業務所產生之匯兌差額	—	—	—	—	10,083	—	10,083	6,933	17,016
稅率變動所產生之物業重估之遞延所得稅負債變動	—	—	—	(133)	—	—	(133)	—	(133)
租賃樓宇公允價值減值，除遞延所得稅淨額	—	—	—	(8,417)	—	—	(8,417)	—	(8,417)
其他全面(虧損)/收益總額	—	—	—	(8,550)	10,083	—	1,533	6,933	8,466
全面(虧損)/收益總額	—	—	—	(8,550)	10,083	(72,336)	(70,803)	(55,675)	(126,478)
租賃樓宇折舊時樓宇重估儲備回撥	—	—	—	(1,163)	—	1,163	—	—	—
出售持作出售之竣工物業時轉撥入保留溢利，除遞延所得稅淨額	—	—	—	(756)	—	756	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	(36,942)	(36,742)	—	(36,742)
於二零零九年三月三十一日之結餘	122,474	321,509	3,946	66,483	36,996	562,320	1,113,728	148,693	1,262,421

# 綜合權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

本集團	本公司股權持有人應佔						少數股東權益	總計	
	股本	股份溢價	購股權儲備	物業重估儲備	匯兌儲備	保留溢利(附註a)			小計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零九年四月一日之結餘	122,474	321,509	3,946	66,483	36,996	562,320	1,113,728	148,693	1,262,421
本年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	13,365	13,365	(38,274)	(24,909)
其他全面收益/(虧損)：									
換算香港境外業務所產生之匯兌差額	—	—	—	—	(131)	—	(131)	6	(125)
租賃樓宇公允價值增值，除遞延所得稅淨額	—	—	—	4,761	—	—	4,761	—	4,761
其他全面收益/(虧損)總額	—	—	—	4,761	(131)	—	4,630	6	4,636
全面收益/(虧損)總額	—	—	—	4,761	(131)	13,365	17,995	(38,268)	(20,273)
租賃樓宇折舊時樓宇重估儲備回撥	—	—	—	(39)	—	39	—	—	—
出售持作出售之竣工物業時轉撥至保留溢利，除遞延所得稅淨額	—	—	—	(6,034)	—	6,034	—	—	—
行使購股權時發行新股	20	59	—	—	—	—	79	—	79
僱員購股權福利	—	—	5,411	—	—	—	5,411	—	5,411
已付股息	—	—	—	—	—	(36,748)	(36,748)	—	(36,748)
行使購股權時轉撥入之股份溢價	—	38	(38)	—	—	—	—	—	—
購股權失效時轉撥入之保留溢利	—	—	(96)	—	—	96	—	—	—
於二零一零年三月三十一日之結餘	122,494	321,606	9,223	65,171	36,865	545,106	1,100,465	110,425	1,210,890

附註：

- (a) 本集團的保留溢利中包括中華人民共和國(「中國」)之附屬公司按照中國相關法律規定留作儲備用途之12,551,000港元(二零零九年：11,818,000港元)。中國法律法規要求在中國大陸註冊的公司撥付法定公積金。此一金額是由法定財務報告中載明之淨利潤(扣除往年累計虧損)中分配股息於股東之前撥備。法定公積金均有特定目的。中國公司被要求分配本年度的稅後溢利前撥備淨利潤之百分之十作為法定公積金。當法定公積金累計達註冊資本的百分之五十時，公司可以不再撥備法定公積金。法定公積金只能用於彌補虧損、擴大公司業務，或者增加註冊資本。另外，公司可以根據其董事會的決議而撥備任意公積金。

第68頁到129頁之附註是本綜合財務表的整體部份。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 1. 一般資料

民生國際有限公司(「本公司」)是根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免之有限責任公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。註冊辦事處位址及公司其他資料載於本年報第二頁。本公司之直接控股公司為China Metro-Rural Holdings Limited(前稱為Man Sang International (B.V.I.) Limited)，其最終控股公司則為Kindfar International Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立。本公司之直接控股公司之股份於NYSE Amex(前稱American Stock Exchange)上市，代號「CNR」。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務：(i)珍珠珠寶之採購、加工、鑲嵌、買賣及批發分銷珍珠及珠寶首飾產品；及(ii)物業發展、銷售及租賃。

## 2. 主要會計政策概要

### (a) 遵例聲明

本綜合財務報表乃按照所有適用香港財務報告準則(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。本綜合財務報表亦符合香港公司條例的披露要求及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團所採納之主要會計政策撮要載列如下。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則，該等香港財務報告準則一般自二零零九年四月一日或以後開始之會計期間生效。採納該等香港財務報告準則後會計政策之主要變動情形，於綜合財務報表附註3概述。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (b) 編製基準

除通過損益按公允值列賬之財務資產、投資物業、在建投資物業、租賃樓宇均如下列會計政策所述以公允值列賬外，本綜合財務報表以原值成本法編製。除另有聲明者外，該等政策於所有年度均貫徹採用。

### (c) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財務報表。倘本公司有權力管轄實體之財政及經營政策以自其業務獲取利益，即為取得控制權。

於年內購入或出售之附屬公司之業績，由其收購生效日期起計或計至其出售生效日期為止(視乎何者適用)於綜合收益表內入賬。

如有需要，可就附屬公司財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

集團內公司之間之所有交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時抵銷。

於綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益與本集團之權益分開呈列。資產淨值之少數股東權益包括於原有業務合併日期有關權益金額，以及自合併日期以來少數股東應佔權益變動。少數股東應佔虧損若超過少數股東於附屬公司所佔權益，超出部分予以分配以沖銷本集團權益，惟少數股東有具約束力之責任，並有能力作出額外投資以彌補該等虧損則除外。

### (d) 附屬公司

附屬公司為一家本公司直接或間接擁有權力管轄其財政及經營政策以自其業務獲取利益之實體。

於附屬公司之投資在本公司資產負債表內按成本值扣除減值虧損列賬。投資之帳面值乃按個別投資扣減至其可收回金額。本公司按已收及應收股息基準入賬附屬公司業績。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (e) 聯營公司

聯營公司為一家本集團對其發揮重大影響力之實體，其既不是附屬公司，亦不是合營企業之權益。

聯營公司之業績及資產與負債按權益會計法綜合計入本綜合財務報表，惟歸類為持作銷售之投資(在此情況下按照香港財務報告準則第5號「持作銷售的非流動資產和終止經營」入賬)則除外。根據權益法，於聯營公司之投資於綜合資產負債表按成本列賬，並就本集團分佔聯營公司資產淨值之收購後變動作出調整，減去任何已識別減值虧損。倘本集團分佔聯營公司之虧損相等於或超過其分佔該聯營公司之權益(包括實際組成本集團於該聯營公司投資淨額之部分之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。只有在本集團產生法定或推定責任之情況下，方會就分佔額外虧損作出撥備，並確認負債。

### (f) 業務合併

業務合併(不包括受共同控制之實體的合併)乃採用購買法入賬，當中涉及所有可識別資產及負債(包括附屬公司之或然負債)於收購日之公允值，而不論該等資產及負債在收購前是否已在附屬公司之財務報表入賬。附屬公司之資產及負債於初步確認時按公允值於綜合資產負債表入賬，根據本集團之會計政策，公允值亦用作其後計量之基準。

### (g) 投資物業

投資物業乃指持有以賺取租金收入及／或資本增值之土地及／或樓宇，包括根據按公允值列賬之經營租賃持有之物業權益。

投資物業於結算日按公允值列賬。公允值變動產生之盈虧乃於收益表內確認。投資物業於出售或永久退用時及當預期不可在日後透過出售產生任何經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計算)於終止確認該項目之年度計入綜合收益表。

只有在該項目相關之未來經濟利益有可能流向本集團，且該項目成本能可靠地計量，後期開支方會於資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本均於產生之財政期間於收益表支銷。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (g) 投資物業(續)

投資物業之公允值乃根據持有認可專業資格，並對所估物業地點及類別具有近期估值經驗之獨立估值師進行之估值計算。公允值乃根據市值計算，而市值為在交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下，以及經過適當推銷有關物業後，自願買家與自願賣家於估值日進行物業公平交易所得之估計價格。

倘投資物業成為業主自用，就會計而言，該投資物業將會重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類日期之公允值則成為物業、廠房及設備之成本。

在二零零八年四月一日前，已在建或發展中物業未來作投資用途的，歸類為按成本列賬之在建投資物業，包括已資本化的借貸、綜合發展成本、材料和供應品、工資和其他直接成本，減去任何減值虧損。在在建或發展中物業完成時，重新分類為按公允值之投資物業入賬。彼時物業的公允值和先前成本之差額確認為收入。

二零零八年香港財務報告準則改進之一，香港會計準則第40號「投資物業」被修訂為將在建或發展中物業未來做投資用途的納入其範圍。在建或發展中物業作為投資物業以公允值列賬。在其公允值不能可靠確定時，此等在建之投資物業以成本列賬，直至其公允值可以可靠確定或建設完成(兩者其先)。

按照對香港會計準則第40號修訂之生效日期以及修訂之過渡性規定，該條適用於從二零零九年一月一日開始之年度。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(租賃樓宇除外)乃按成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使有關資產達致其擬定用途狀況及地點之直接應佔成本。只有在該項目相關之未來經濟利益有可能流向本集團，且該項目成本能可靠地計量，後期成本方會計入資產賬面值或確認為一項獨立資產。所有其他維修及保養均於產生之年度於收益表扣除。

租賃樓宇在資產負債表內按重估金額(即於重估日期之公允值減其後任何累計折舊及減值虧損)列賬。本集團會定期進行重估，使賬面值不會與使用結算日公允值所釐定者出現重大差異。任何重估增值會計入其他物業重估儲備，惟撥回同一資產先前已確認為開支之重估減值之情況則除外。在此情況下，有關增值將計入收益表內，惟以先前扣除之減值為限。重估資產所產生之賬面淨值減少會作為開支處理，惟以其超出該資產先前所作重估之其他物業重估儲備餘額(如有)為限。在該經重估資產於其後出售或報廢時，應佔重估盈餘會轉撥至保留溢利。

如因租賃樓宇之特定性而無市場根據關於其公允值的證據且該樓宇很少售出時，除作為持續營業活動的一部分外，須採用收入或折舊後重置成本法來估計其公允值。

轉撥自投資物業之租賃樓宇按視作成本(相等於其用途改變日期之公允值)列賬，並繼續視之為根據融資租賃持有之資產入賬。其餘租賃樓宇之租賃付款均計入土地及樓宇之成本，列作物業、廠房及設備之融資租賃，並按重估金額列賬。

折舊乃以其成本值或估值減累計減值虧損(在建工程除外)，經減除估計剩餘價值後，按其由可供使用日期起計之估計可使用年期以直線法撇銷，每年折舊率如下：

租賃樓宇	租約年期或50年(以較短者為準)
租賃樓宇裝修	25%–33%
廠房及機器	20%–25%
傢俬、裝置及設備	25%
汽車	25%

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (h) 物業、廠房及設備(續)

倘資產帳面值高於其估計可收回金額，則資產帳面值即時撇減至其可收回金額。剩餘價值、可使用年期及折舊法均於每個結算日審閱。

物業、廠房及設備專案於出售時或當預期不可從日後持續使用該資產而產生任何經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生盈虧(按該專案之出售所得款項淨額與帳面值兩者之差額計算)於終止確認該專案之年度計入綜合收益表。

### (i) 開發中物業

開發中物業(不包括在建之投資物業)以成本或可實現之淨值中低者入賬。確認可實現之淨值時參考在通常經營中物業之銷售，扣除適用之各項銷售開支，以及直到完成時之預期成本，或者是管理層基於市場狀況的估計。

物業之開發成本包括發展期間產生之建造成本、已撥充資本之借貸成本、土地使用權攤銷及專業費用。在工程或發展完成時，則重新分類為持有供銷售之物業。

除非相關物業之完成建設期預計長於通常的運作週期，開發中物業在該等物業開始建設時以資產入賬。

### (j) 持作出售之竣工物業

於年末仍未出售之竣工物業，按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔之發展成本。

可變現淨值乃參考在日常業務過程中出售物業之出售所得款項，減去適用之可變銷售開支後釐定，或由管理層根據現行市場情況作出估計後釐定。

### (k) 預付租賃款項

預付租賃款項乃履行租賃合約取得土地之中期權益之預付款項。有關款項按成本值列賬，並按租期以直線法攤銷在收益表中列賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (i) 財務工具

財務資產及財務負債在集團實體成為有關工具合約條文之訂約方時，於資產負債表中確認。財務資產及財務負債初步按公允值計量。收購或發行財務資產及財務負債(通過損益按公允值列賬之財務資產及財務負債除外)之直接應佔交易成本，於初步確認時加入財務資產或財務負債之公允值或從中扣減(如適用)。收購通過損益按公允值列賬之財務資產或財務負債之直接應佔交易成本，應即時在收益表中列賬。

#### 財務資產

本集團之財務資產歸入通過損益按公允值列賬之財務資產與貸款及應收賬款兩類中的其中一類。所有從正常管道購買或出售之財務資產以交易日基準確認及終止確認。從正常管道購買或出售為須於法例或市場慣例訂立的期間內交付資產而購買或出售之財務資產。

#### 實際利率法

實際利率法乃於有關期間計算財務資產之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃透過財務資產之預期年期或(倘適合)較短期間實際折現估計未來現金收入(包括實際利率之組成部分已付或已收之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

#### 通過損益按公允值列賬之財務資產

通過損益按公允值列賬之財務資產細分為兩個類別，包括持作交易之財務資產，以及於初步確認時指定為通過損益按公允值列賬之財務資產。於初步確認後之各結算日，通過損益按公允值列賬之財務資產均按公允值計量，公允值變動於產生期間直接在損益賬確認。公允值收益或虧損不包括該等財務資產所賺取之任何股息或利息。股息及利息收入根據本集團的綜合財務報表附註2(q)所載之政策確認。

#### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為並無於活躍市場報價惟具有固定或可予釐定款項之非衍生財務資產。於初步確認後之各結算日，貸款及應收賬款(包括應收貨款、應收貸款、其他應收賬款、銀行結餘及現金)均採用實際利率法按攤銷成本列賬，並減去任何已識別之減值虧損。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (I) 財務工具(續)

#### 財務資產減值

於各結算日，本集團審閱財務資產(通過損益按公允值列賬之財務資產除外)，以釐定是否存在客觀減值證據。

個別財務資產之客觀減值證據包括本集團知悉有關以下一項或多項虧損事件之明顯資料：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或欠付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人造成不利影響；及
- 投資於權益工具之公允值嚴重或長期下降至低於其成本的。

一組財務資產之虧損事件包括顯示該組財務資產之估計未來現金流量出現可計量之減少之明顯資料。該等明顯資料包括但不限於該組別債務人付款狀況之不利變動，以及與該組別資產違約有關之國家或地方經濟狀況不利變動。

按攤銷成本列賬之財務資產之減值虧損，在有客觀證據顯示資產出現減值時在損益賬確認，並按該資產帳面值與按原有實際利率折現所得估計未來現金流量現值間之差額計量。

財務資產之帳面值按所有財務資產直接應佔減值虧損扣減，惟應收貨款之帳面值則透過撥備賬扣減。撥備賬之帳面值變動於損益賬確認。當應收貨款視為不可收回，則於撥備賬撇銷。倘減值虧損金額於往後期間減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生之事件有關，則撥回先前已確認之減值虧損，惟不得導致於撥回減值日期財務資產之帳面值超過假設並無確認減值之攤銷成本。撥回金額於撥回期間在綜合收益表內確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (I) 財務工具(續)

#### 財務資產減值(續)

倘按攤銷成本計量之財務資產之減值虧損金額於往後期間減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認減值虧損會透過損益撥回，惟於撥回減值日期資產之賬面值不可超過假設並無確認減值之攤銷成本。

#### 財務負債及權益

集團實體所發行之財務負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容，及財務負債和權益工具之定義予以分類。

權益工具為訂明本集團經扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本集團之財務負債一般分類為通過損益按公允值列賬之財務負債及其他財務負債。

#### 實際利率法

實際利率法乃於有關期間計算財務負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃透過財務負債之預期年期或(倘適合)較短期間實際折現估計未來現金付款之利率。

#### 其他財務負債

其他財務負債包括銀行及其他借貸、應付貨款及其他應付賬款，均於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 權益工具

本公司發行之權益工具以已收所得款項扣除直接發行成本後記賬。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約是指因指定債務人未能按債務工具之原有或經修訂條款如期付款時，發出者需支付指定金額給持有人以補償其蒙受虧損之合約。由本集團發行而並無指定為通過損益按公允值列賬之財務擔保合約，初步按公允值減去發行財務擔保合約直接產生之交易成本確認。在初步確認後，本集團根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額計量財務擔保合約。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (l) 財務工具(續)

#### 終止確認

當自資產收取現金流量的權利屆滿或財務資產被轉讓及本集團已將財務資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則終止確認財務資產。於終止確認財務資產時，資產帳面值與已收和應收代價及已直接於股本權益中確認的累計損益的總和之間的差額，於損益賬內確認。倘本集團保留已轉讓財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團會繼續確認財務資產，亦會就已收取之所得款項確認有抵押借貸。

當有關合約中訂明之責任已解除、註銷或屆滿時，會終止確認財務負債。終止確認之財務負債帳面值與已付及應付代價之差額於損益賬確認。

### (m) 附屬公司及非財務資產投資之減值

無使用期限之資產，每年進行減值測試而不作任何攤銷。如有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損，則審閱該資產之減值。倘估計資產之可收回金額少於其賬面值，則該資產確認減值虧損。可收回金額是指資產之公允值減去銷售成本和或使用價值(較高的價值)。就評估減值而言，倘資產並無產生大致獨立於其他資產之現金流入，則以獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。除商譽外的非財務資產之減值，需要在每一報告日審閱減值回撥之可能性。

### (n) 存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值包括所有購買成本及(如適用)轉換成本及其他使存貨達致其目前地點及狀況所產生之成本。成本值乃按加權平均成本法計算。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減完成估計成本及進行出售所需之估計成本。

### (o) 現金及等同現金

現金及等同現金包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之往來存款，以及可隨時兌換為已知現金金額及價值變動風險不大之短期高流動性投資。

有抵押的銀行存款未包含於現金及等同現金內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (p) 撥備、或然負債及或然資產

倘本集團因過往事項而承擔現時責任，且預期本集團須履行有關責任，則確認撥備。撥備乃以董事於結算日就履行該責任所需開支作出之最佳估量計量，倘折現影響屬重大，則折現至其現值。

### (q) 收入確認

#### 物業銷售收入

在物業相關之風險和收益被轉移至買方時確認物業銷售收入，屆時相關物業已竣工，物業之權屬已轉移給買家，以及相關應收款項可合理地保證能收回。只有在此等應收款項可合理地保證能收回時才確認收入。

#### 物業銷售並經營租回之收入

作為本集團發展具有特定主題之物業項目的整體策略之一部份，就特定物業之銷售，在緊隨銷售之後，本集團從買家租回此等物業，租期為三至五年。鑒於無償將物業租回予本集團之安排是作為此等物業銷售之一部份，本集團決定此等租金公允值時，是按此等物業一般從獨立擁有人租賃的租金，並考慮預期之出租率，租金回報等因素決定，該租金公允值作為部份已收取之銷售代價及相應計入預付經營租金。由於預計集團一般租賃此等物業之租金公允值不重大，本集團未有單獨確認該租金公允值為部份已收取之銷售代價及相應計入預付經營租金。在本集團已實際上放棄了擁有有關物業之全部風險及收益的情況下作為銷售的一部，此等交易乃是銷售和經營租回。總括，本集團已把擁有有關物業之全部風險及收益轉移，加上考慮到短期租賃和從此等物業可收取預期租金，相對物業價值而言並不重大。

支付給買家之經營租金按租賃期以直線法列為開支。

年內，為促進特定物業之銷售，本集團就該等物業進行了促銷，以特別折扣銷售此等物業給選定的買家。此等物業之銷售代價，包括明確議定之現金交易價格及無償將物業租回予本集團之價值。無償將物業租回予本集團之安排是作為此等物業銷售之一部份，本集團決定此等租金公允值時，是按此等物業一般從獨立擁有人租賃的租金，並考慮預期之出租率，租金回報等因素決定，該租金公允值作為部份已收取之銷售代價及相應計入預付經營租金。預付經營租金將確認為租賃營運開支，按租賃期以直線法為基礎攤銷。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (q) 收入確認(續)

#### 貨品銷售收入

貨品銷售在擁有權之風險及回報轉移時(一般為貨品付運及擁有權移交予客戶之時間)確認。

#### 投資物業租賃收入

經營租約下之租金收入按有關租期以直線法在出租有關物業之期間確認。

#### 其他

源自財務資產之利息收入按未提取本金及適用實際利率，以時間比例基準計算，實際利率乃透過財務資產之預期年期將估計未來現金收入折現至該資產賬面淨值之利率。

源自投資之股息收入於可收取款項之權利確立時確認。

### (r) 分部報告

營運分部之報告方法與向首席營運決策者提供的內部報告一致。首席營運決策者負責分配資源及評估營運分部之業績即指負管理決策之執行董事會。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (s) 以股份為基準之付款

本集團施行了若干權益結算，一股份為基準之補償計劃。據此，機構接受僱員服務，作為對價支付本集團之權益工具(購股權)。所接受之僱員服務的公允值換取購股權以支出確認。總支出按照購股權之公允值認定。在認定購股權之公允值時：

- 考慮市場表現情況；
- 不包括任何服務或非市場授權條件之影響(例如盈利能力，銷售增加目標以及特定時期裡實體其餘僱員)；及
- 不包括非授權條件之影響。

非市場授權條件包括有關於假設購股權授出之數量。總支出在授權期間確認，即指所有特定化的授權條件均獲滿足。在每一報告期，實體根據非市場售出條件而修定其估計的購股權之數量。在收益表中確認修訂對原估計之影響(如有)，對權益做相應調整。

現金認購購股權的在購股權行使時除去所有直接歸屬於此的交易成本將增加股本(面值)和股份溢價。

於行使購股權時，之前於購股權儲備確認之款額將轉撥至股份溢價。於購股權沒收或於屆滿日期尚未行使時，之前於購股權儲備確認之款額將轉撥至保留溢利。

本公司授出購股權給本集團分支機構的僱員被視為資本出資。所收到僱員服務之公允值，參考授權日公允值計量，在行使期間確認為在分支機構中投資承諾之增加，相應增加資本。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (t) 外幣匯兌

#### (i) 功能及呈報貨幣

本集團每一實體之包含於本綜合財務報表中之事項，均使用其所處之主要經濟環境之貨幣(「實用貨幣」)計量。本綜合財務報表以港元，即本公司之功能及呈報貨幣呈列。

#### (ii) 交易及結餘

在編製各個別集團實體之綜合財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日通用之匯率，以各功能貨幣(即該實體經營之主要經濟環境之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣專案以結算日通用之匯率重新換算。以外幣列值並按公允值列賬之非貨幣專案以釐定公允值當日通用之匯率重新換算。以外幣列值並按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及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，惟構成本公司海外業務淨投資一部分之貨幣項目所產生之匯兌差額，則於綜合財務報表中之股本權益內確認。重新換算按公允值列賬之非貨幣專案產生之匯兌差額計入期內損益，惟重新換算損益直接於股本權益中確認之非貨幣項目產生之差額則作別論，在此情況下，匯兌差額亦會直接於股本權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債按結算日之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而收支則按該年度之平均匯率換算，惟倘期內匯率大幅波動，則使用交易日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認為股本之獨立部分(換算儲備)。該等匯兌差額於出售海外業務期間在損益賬確認。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務產生之商譽及已收購可識別資產公允值調整，視作該海外業務之資產及負債處理，並按結算日通用之匯率換算。由此產生之匯兌差額於換算儲備確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (u) 稅項

所得稅開支為即期應付稅項加遞延稅項之總和。

即期應付稅項根據有關年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利並不包括其他年度之應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括毋須課稅或不獲扣稅之項目，因此與綜合收益表所列溢利有所不同。本集團之即期稅項負債採用於結算日已制定或實質上已制定之稅率計算。

遞延所得稅乃按綜合財務報表中的資產及負債帳面值與計算應課稅溢利所用的相關稅基兩者之差額確認，並以資產負債表負債法入賬。遞延所得稅負債一般於出現應課稅暫時差額時確認，而遞延稅項資產之確認則以可使用可扣稅暫時差額扣減應課稅溢利之數額為限。倘有關暫時差額乃由於商譽或初步確認(業務合併除外)不影響應課稅溢利或會計溢利之交易所涉之其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

因於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業之權益而出現之應課稅暫時差額，會確認為遞延所得稅負債；惟倘本集團可控制該暫時差額之撥回及該暫時差額可能不會在可預見的將來撥回，則不會予以確認。

於各結算日審閱遞延所得稅資產之賬面值，並調減至不再可能有足夠之應課稅溢利供全部或部分資產收回。

遞延所得稅乃根據於結算日已制定或實質上已制定之稅率(及稅法)，以預期結清負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延所得稅自損益賬扣除或計入損益賬，惟倘遞延所得稅與直接自股本權益扣除或計入股本權益的專案有關，則亦在股本權益中處理。

### (v) 經營租約

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險保留於出租公司之租約，均列作經營租約。經營租約下之應付及應收租金均於租賃期按直線法確認為開支及收入。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (w) 退休福利計劃

僱員享有之年假和服務年期所享年假在僱員取用時確認。就僱員計至結算日之服務年期所享年假估計須承擔之負債作出撥備。

僱員享有之病假和產假在取用此等假期時確認。

根據中國的法律和法規，本集團位於中國的僱員參與中國相關省、市政府的多項退休福利計劃。在此等計劃項下，本集團和位於中國的僱員被要求按照僱員工資的一定比例每月向此等計劃供款。

按照上述計劃之描述，省、市政府承諾對所有現在和未來之位於中國僱員承擔支付養老金之義務。除了按月供款外，本集團沒有義務再為僱員繳納補充養老保險或國往其他的養老保險。此等計劃之資產是由本集團之外的中國政府獨立管理的基金分開持有的。

本集團也按照強積金計劃條例(「強積金計劃」)之規定，參加養老金計劃。此一計劃是所有香港的僱員限定的養老金供款。向強積金供款是基於最低法定供款要求，及和合資格僱員相關合併收入之5%。此等養老金計劃之資產與本集團分離由獨立管理的基金持有。

本集團對強制性公積金計劃供款於到期應付時支銷。

### (x) 借貸成本

凡直接與購置、建設或生產合資格資產有關之借貸成本，均撥充作該等資產之成本一部分。當此等資產大致上已可作其預計用途或銷售時，即停止將該等借貸成本撥充資本。當指定借貸尚未用作支付合資格資產開支而用作臨時投資，所賺取之投資收入會從可撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間內在損益賬確認。

在合資格資產之支出開始發生時，借貸成本資本化開始作為該合資格資產成本之一部分。在該資產為其使用或銷售目的之行為在進行中時，借貸資本成本可成本化。在實質上關於合資格之資產為其使用或銷售之目的的所有必要之準備已經中止或完成時，暫停或終止借貸成本資本化。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (y) 政府補助

政府補助在其需要與有關成本匹配的期間確認為收入。倘補助並非與本集團產生的任何特定開支相關，則獨立確認為其他營運收入。倘補助是為補貼本集團產生的開支，有關金額會沖減相關開支的申報金額。與資產折舊相關的補助呈列為有關資產成本的減少。

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

### (a) 採用新訂及修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團採用下列與業務相關之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

		應用於或其後 開始之會計期間
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號 (經修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基準之付款歸屬條件及註銷	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具：披露	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第8號	營運分部	二零零九年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進*	二零零九年一月一日

\* 除將於二零一零年一月一日生效之香港財務報告準則第5號之修訂外，本集團已經採用香港會計師公會於二零零八年十月發佈之與其營運相關之香港財務報告準則修訂本。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### (a) 採用新訂及修訂之香港財務報告準則(續)

- (1) 香港會計準則第1號(經修訂)禁止在權益變動表內呈列「非擁有人權益變動」的收入及支出項目。該等項目須與擁有人權益變動分開呈列於全面收益表。故此，本集團將所有擁有人權益變動呈列於綜合收益表內，所有非擁有人權益變動呈列於綜合全面收益表內；按照經修訂之標準，亦呈列對比資訊。
- (2) 香港會計準則第23號(經修訂)規定實體將收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間籌備作使用或出售之資產)直接應佔之借貸成本資本化，作為該資產之部分成本。將該等借貸成本即時確認為費用之選擇將被刪去。此項修訂對本集團之綜合財務報告並無重大影響。
- (3) 香港財務報告準則第2號(修訂本)澄清「歸屬條件」的定義及明確交易對手以股份為基礎之付款安排進行「註銷」之會計處理。歸屬條件僅為服務條件(要求向交易對手完成一定期限之服務)和表現條件(要求服務達特定期限且達到指定表現指標)。所有「非歸屬條件」和歸屬條件中的市況在估計授出股份之公允值時應該加以考慮。所有註銷均須當作提早歸屬處理，而原本可於餘下歸屬期確認的金額須即時確認。此項修訂對本集團之綜合財務報告並無重大性影響。
- (4) 香港財務報告準則第7號(修訂本)要求額外披露公允值計量和流動風險。特別是修訂本要求披露依公允值計量體系之分級來披露公允值計量之標準。
- (5) 香港財務報告準則第8號要求「管理方法」，即分部資訊陳述之基礎與內部報告用途之基礎相同。循此，在綜合財務報告之分部資料方面將會有多項變化和額外披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### (b) 尚未生效之新訂或經修訂的準則、對已公佈準則之詮釋及修訂

以下為香港會計師公會發佈的與本集團之營運有關但未生效之新訂或經修訂的準則、對已公佈準則之詮釋及修訂。此等準則在二零零九年四月一日開始之會計期尚未生效。本集團並未提前採納。

		應用於或其後 開始之會計期間
香港會計準則第24號 (經修訂)	關聯方披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股之分類	二零一零年二月一日
香港會計準則第39號 (修訂本)	金融工具：確認及計量 — 合資格對沖 項目	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	集團以現金結算以股份為基礎的付款 交易	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	企業合併	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產	二零零九年七月一日

於二零零九年五月及二零一零年五月，香港會計師公會頒佈了對香港財務報告準則之改進，當中列明了對始於二零零九年七月一日、二零一零年一月一日、二零一零年七月一日或二零一一年一月一日年度及其後生效之數個香港財務報告準則之修訂。

本集團已經開始評估採用上述新的或修訂後的準則、詮釋和修訂本之相關影響，但不對其是否會對本集團營運和財務狀況產生重大影響做說明。本集團計劃在這些新的或修訂後的準則、詮釋和修訂本生效之時採納。

## 4. 重要會計估計和判斷

在應用附註2所述之本集團會計政策之過程中，本公司董事須對未能即時從其他來源取得之資產與負債之賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關之因素為基礎。實際結果與該等估計可能有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計之期間(倘修訂只影響當期)或修訂期間及未來期間(倘修訂影響當期及未來期間)內確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 4. 重要會計估計和判斷(續)

以下為有關未來之主要假設以及其他判斷的其他主要方面，他們可能對資產及負債賬面值產生重大影響。

### 預估建築、工廠及設備之使用期

本集團管理層決定預估建築、工廠及設備之使用期。預估建基於具有同類性質和作用之建築、工廠及設備試用期之歷史經驗。因為技術創新以及競爭對手因應市場而採取行動引至的重大變化。在使用年限少於先前的估計時，管理層會增加計提折舊費用，或者技術性地對已過時或已廢棄或出售之非策略資產撇減。

### 租賃樓宇、投資物業及在建投資物業之公允值

本集團之租賃樓宇、投資物業及在建投資物業乃根據本集團之會計政策按公允值列賬。租賃樓宇，投資物業及在建投資物業之公允值由獨立專業估值師邦盟匯駿評估有限公司及戴德梁行有限公司釐定，租賃樓宇，投資物業及在建投資物業之公允值分別載於綜合財務報表附註21、18及19。有關估值乃基於若干假設而作出，有關假設乃受到不確定性所限，可能與實際結果有重大出入。

於作出判斷時已合理地考慮相關假設，該等假設主要以結算日之現有市況為依據。此等估計定期與實際市場數據及市場內之實際交易作比較。

### 應收貨款減值

本集團管理層定期為應收貨款計算減值撥備。有關估計乃基於客戶之信貸記錄及當時市況作出。管理層於結算日重新衡量應收貨款之減值撥備。

### 存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值即日常業務中之估計售價扣除竣工之估計成本及銷售開支。上述估計乃基於現時市況及銷售同類產品以往之經驗，可能由於競爭對手因應不利市場週期所採取之行動而有重大變化。管理層於結算日重新衡量該等估計，以確保存貨按成本或可變現淨值兩者之較低者入賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 4. 重要會計估計和判斷(續)

### 持作出售之竣工物業及發展中物業之可恢復性

對於持作出售之竣工物業及發展中物業之賬面值，管理層定期進行檢討。基於管理層之檢討，在預計可實現之淨值下降低於其賬面值時，持有出售之竣工物業及發展中物業之賬面價值調低。在確定持作出售之竣工物業及發展中物業之賬面值時，管理層參考最近政府採取之經濟措施，近期全球和本地經濟發展，最近本集團之銷售交易，以及其他周邊地區類似物業，本集團現有物業之市場銷售性，從獨立物業估值師處取得之市場調查報告，內部可獲取之資訊以及管理層對於未來銷售之預期。

### 特定物業銷售之促銷

如在附註2(q)中所述，本集團在年內就特定物業進行了促銷。此等物業之銷售代價包括明確議定之現金交易價格以及無償將物業租回予本集團之價值。對於明確議定之交易價格，在轉移此等物業之業權時本集團收到了24%之首期付款，金額為18,459,000港元，餘款71,167,000港元為未來應收款。當符合收入確認條件後，本集團會將其收入列賬。在考慮了若干因素，如物業市況、物業前景、以及購買者個體的情況，管理層認為此等應收賬款之可收回性不是可以合理保證的。相應地，只將已收到之現金收入列賬。

### 僱員福利 — 以股份為基礎而支付的

已授出購股權之公允值需要根據預期股價之波動性，預計可能行使的購股權之數額以及其他因素而定。如果此等因素與預估有差異時，會影響已授出購股權之公允值及在相關購股權歸屬期已列入綜合收益表之購股權福利之金額。

### 中國土地增值稅

本集團在中國須繳納土地增值稅。但是此稅之實施和清繳在中國的不同城市有差異。本集團尚未和中任何地稅局完成其中國土地增值稅之計算及繳付。相應地，在判斷中國土地增值額及其相應稅負的時候，作出重大判斷。本集團基於相關規則和法規而確認該中國土地增值稅。最終稅項結果可能與先前所記錄的有所差異。此等差異在此一稅項和地方稅務局清繳的年份中將影響稅項及預提稅。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團旗下之實體將能持續經營，同時透過最佳平衡銀行借貸及股本而對利益相關人士提供最大回報。

本集團之資本結構包括銀行借貸（請見附註32）、現金及等同現金以及本公司股權持有人應佔之權益（包括已發行股本及儲備）。

本集團管理層定期審閱資本結構。作為該審閱之一部分，本集團管理層會考慮資本成本，其對銀行之契諾責任及已發行股本有關之風險，並將透過提取銀行借貸、償還現有銀行借貸或調整已付股東之股息等方式，以平衡其整體的資本結構。

本集團管理層以借款淨額作為基準監控其資本結構。銀行借款淨額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行借貸	180,797	192,100
已設抵押之銀行存款	(17,000)	(17,000)
現金及其等同現金	(501,541)	(462,766)
銀行借款淨額	(337,744)	(287,666)

## 6. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括通過損益按公允值列賬之財務資產、應收貨款及其他應收賬款、現金及等同現金、應付貨款及其他應付賬款、銀行借貸以及應收聯營公司款項。此等財務工具之詳情於有關附註披露。該等財務工具涉及之風險，包括市場風險（貨幣風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險，而減低該等風險的政策載於下文。本集團並無訂立書面風險管理政策及指引。然而，董事會定期舉行會議，分析及制訂措施，以管理本集團因使用財務工具而引致的各種風險。一般而言，本集團就其風險管理採取保守策略。管理層管理及監察該等風險，確保適時有效實行適當的措施。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (a) 市場風險

#### (i) 貨幣風險

本集團的外幣資產、負債及交易主要以人民幣及美元計值。此等貨幣並非與此等結餘有關的集團實體之功能貨幣。本集團於兌換該等不同貨幣至集團實體的功能貨幣時，承受匯率變動的外匯風險。本集團藉緊密監察匯率變動，管理其外匯風險。本集團大部分業務交易均以港元、美元及人民幣計值。

由於港元與美元匯率仍然掛鈎，本集團認為其中並無重大外匯波動風險。但是本集團承受人民幣匯率變動之風險。於二零一零年三月三十一日，若其他變數恒定，港元兌人民幣弱／強以1%（二零零九年：2%）之幅度變動，年度稅後虧損可能增加／減少2,269,000港元（二零零九年：4,637,000港元）。此等情況主要為本集團年末人民幣應收賬款、應付賬款及銀行借貸所產生之外幣兌換所致。

#### (ii) 利率風險

本集團之利率風險主要與浮息銀行借貸124,297,000港元和銀行固定利息貸款56,500,000港元有關。浮息銀行貸款使集團承受現金流利率風險，此等風險可部分被所以不同利率持有之現金抵銷。銀行固定利息借款使集團承受利率公允值風險。本集團之政策為將其借貸利率保持浮動，以儘量降低利率公允值風險。

本集團就財務負債而面對之利率風險在本附註之流動資金風險管理一節詳述。本集團之利率風險主要集中在本集團的借貸所產生之市場利率之波動風險。

於二零一零年三月三十一日，如果其他變數維持不變，倘利率增加／減少25個基點，對浮息貸款之利息支付將增加／減少311,000港元（二零零九年：480,000港元）。此等利息支出將實質上資本化，管理層並不預計銀行浮息貸款之利息變化對集團損益有重大影響。如果銀行固定利息貸款之公允值減少／增加，則年內稅後虧損約增加／減少101,000港元（二零零九年：無）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (iii) 價格風險

本集團若干通過損益按公允值列賬之財務資產為上市股本證券之投資，並於各結算日按公允值計量。因此，本集團承受股價風險。管理層維持具備不同風險之投資組合，以管理此項風險。

以下敏感度分析乃說明於呈報日期所面對之股價風險而釐定。內部向管理層報告價格風險時，採用10%之變動為基準。倘各權益工具之價格上漲／下跌10%，通過損益按公允值列賬之財務資產之未變現利潤淨額將增加／較少以及本年度虧損將減少／增加約4,108,000港元(二零零九年：1,555,000港元)。

### (b) 信貸風險

信貸風險主要源於應收帳款和其他應收款、通過損益按公允值列賬之財務資產、有抵押之銀行存款以及現金及等同現金。

關於有抵押之銀行存款及現金及等同現金，本集團將現金放置於擁有國際信用評級機構評定之高信用級別的銀行和金融機構。

本集團大部分客戶沒有獨立的信用評級。在合理的成本下，於接納任何新客戶前，本集團會從商業資訊供應者取得信貸報告評估潛在客戶的信貸及釐定客戶的信貸上限，並會定期審閱給予客戶之信貸限額。為儘量減低信貸風險，本集團管理層已制訂信貸限額、信貸審批及其他監管程序，該監管程序可確保逾期債務之追討事宜得以跟進。

至於銷售物業之若干應收帳款，當在此等物業的銷售款未能如約支付時，本集團有權收回該物業。對一些缺乏歷史資料及其他可證明其信用的因素以評估其風險的客戶，此等安排可降低彼等的信用風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (c) 流動資金風險

本集團對現金及等同現金進行監察，並將其維持於管理層視作足夠之水平，以為本集團經營業務提供資金及減輕現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸之動用情況，確保符合貸款契約。

本集團財務負債之合約到期日概述如下：

	二零一零年三月三十一日			二零零九年三月三十一日		
	即期	非即期		即期	非即期	
	一年內 千港元	一年至 二年 千港元	二年至 五年 千港元	一年內 千港元	一年至 二年 千港元	二年至 五年 千港元
應付貨款及其他應付賬款	262,694	—	—	256,766	—	—
銀行貸款及利息支付	162,959	1,302	26,288	100,325	106,071	—
應付聯營公司款項	1,530	—	—	—	—	—
	427,183	1,302	26,288	357,091	106,071	—

本表所披露之金額為合約非貼現現金流量，可能有別於結算日之負債賬面值。

### (d) 公平值估計

由二零零九年四月一日起，本集團採納香港財務報告準則7有關金融工具在資產負債表按公允價值計量的修改，其規定按下列公允價值計量架構披露公允價值計量：

- 相同資產或負債在活躍市的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

通過損益按公允值列賬之財務資產是在活躍市場交易之股票證券。股票的收市價易於在活躍市場取得並用於表述其公允值。在計量公允值時，本集團將此等金融資產歸類為透過損益以1級計量公允值49,194,000港元(二零零九年：18,619,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 7. 收入

收入乃本集團(i)在本年度售予客戶之貨品在扣除退貨及折扣後之已收及應收款項淨額；(ii)在本年度出售物業的所得款項總額；及(iii)在本年度租賃投資物業之已收及應收款項。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銷售珍珠珠寶	261,539	316,703
銷售物業	51,720	16,435
租金收入	26,120	26,596
	<b>339,379</b>	359,734

## 8. 分部資料

本集團根據執行董事審閱並用於作出決策之報告決定其營運分部。

本集團有兩個可報告之營運分部。本集團按照業務之性質及產品之特性分開構架和管理。本集團的每個可報告之業務分部代表了一個業務策略單位，其風險和收益與其他可報告的業務分部不同。報告之業務分部詳情如下：

珍珠珠寶 — 採購、加工、鑲嵌、買賣、批發分銷珍珠及珠寶首飾產品。

物業發展及投資物業 — 發展、銷售及租賃樓宇。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

有關此等業務之分部資料載列如下：

於二零一零年三月三十一日止之年度

	珍珠珠寶 千港元	物業發展及 投資物業 千港元	總計 千港元
<b>溢利及虧損項目</b>			
分部收入	261,539	78,679	340,218
跨分部之收入	—	(839)	(839)
來自外部客戶之收入	261,539	77,840	339,379
分部營運溢利／(虧損)	32,249	(70,217)	(37,968)
財務收入	1,023	792	1,815
財務成本	(1,620)	—	(1,620)
應佔聯營公司溢利	—	48	48
所得稅前分部溢利／(虧損)	31,652	(69,377)	(37,725)
所得稅(支出)／抵免	(2,597)	17,737	15,140
年度分部溢利／(虧損)	29,055	(51,640)	(22,585)
<b>資產負債表項目</b>			
分部總資產	533,734	1,412,913	1,946,647
分部總資產包括：			
於聯營公司之投資	—	100	100
非流動資產之增加(除遞延所得稅資產)	5,128	21,504	26,632
分部總負債	90,979	731,898	822,877
其他資訊：			
資本支出	5,128	28,568	33,696
折舊	(6,955)	(747)	(7,702)
攤銷	—	(1,156)	(1,156)
投資物業及在建投資物業公允值減值	—	(5,323)	(5,323)
出售投資物業之收入	—	10,799	10,799
租賃樓宇公允值減值之淨額	—	(144)	(144)
出售物業、廠房及設備之收入	—	4	4
發展中物業減值之虧損	—	(591)	(591)
應收貨款和其他應收款項減值撥備	(4,964)	(5,675)	(10,639)
過期存貨撥備之回撥	2,370	—	2,370



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

於二零零九年三月三十一日止之年度

	珍珠珠寶 千港元	物業發展及 投資物業 千港元	總計 千港元
<b>溢利及虧損項目</b>			
分部收入	316,703	43,881	360,584
跨分部之收入	—	(850)	(850)
來自外部客戶之收入	316,703	43,031	359,734
分部營運溢利／(虧損)	16,517	(200,966)	(184,449)
財務收入	6,881	2,426	9,307
應佔聯營公司虧損	—	(53)	(53)
所得稅前分部溢利／(虧損)	23,398	(198,593)	(175,195)
所得稅抵免	1,019	49,798	50,817
年度分部溢利／(虧損)	24,417	(148,795)	(124,378)
<b>資產負債表項目</b>			
分部總資產	478,452	1,429,331	1,907,783
分部總資產包括：			
於聯營公司之投資	—	52	52
非流動資產之增加(除遞延所得稅資產)	8,357	60,314	68,671
分部總負債	34,582	767,607	802,189
<b>其他資訊：</b>			
資本支出	8,509	76,888	85,397
折舊	(8,686)	(1,127)	(9,813)
攤銷	—	(743)	(743)
投資物業及在建投資物業公允值減值	—	(181,638)	(181,638)
出售投資物業之虧損	—	(2,337)	(2,337)
租賃樓宇公允值增值之淨額	—	240	240
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收入	(1,055)	2,592	1,537
應收貨款和其他應收款項減值撥備	(6,733)	(20,745)	(27,478)
過期存貨撥備	(5,708)	—	(5,708)

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

報告分部之所得稅前虧損與本集團之所得稅前虧損之對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
報告分部按所得稅前總虧損	(37,725)	(175,195)
通過損益按公允值列賬之財務資產	6,166	(8,812)
股息收入	653	645
授予董事及僱員之購股權	(5,411)	—
公司財務收益	44	422
公司開支	(2,950)	(2,769)
集團所得稅前虧損	(39,223)	(185,709)

報告分部資產與本集團總資產之對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
報告分部總額	1,946,647	1,907,783
未分配：		
公司資產	39,107	138,274
通過損益以公允值列賬之財務資產	49,194	18,619
本集團總資產	2,034,948	2,064,676

報告分部負債與本集團總負債之對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
報告分部總額	822,877	802,189
未分配：		
公司負債	354	66
當期所得稅負債	827	—
集團總負債	824,058	802,255

本公司總部設於香港。本集團從香港和香港以外的外部客戶處取得之收入分別為13,995,000港元(二零零九年：15,966,000港元)及325,384,000港元(二零零九年：343,768,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

本集團的兩個營運分部運作之主要地理區域及其收入呈列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	13,995	15,966
北美洲	47,082	69,945
歐洲	156,922	152,957
中國大陸(不包括香港)	76,345	43,030
其他亞洲國家	33,949	52,194
其他	11,086	25,642
	<b>339,379</b>	<b>359,734</b>

位於香港和其他地方之非流動資產總額(不包括於聯營公司之投資及遞延所得稅資產)分別是125,966,000港元(二零零九年：106,364,000港元)和849,801,000港元(二零零九年：1,008,282,000港元)。

來自單一外部客戶之收入約為58,010,000港元(二零零九年：47,789,000港元)，該收入屬於珍珠珠寶分部。

## 9. 其他收益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
通過損益按公允值列賬之財務資產產生之股息收入	653	645

## 10. 其他收入／(虧損) — 淨額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
匯兌損失	(1,044)	(465)
通過損益按公允值列賬之財務資產之公允值變動	6,166	(8,812)
出售投資物業之收入／(虧損)	10,799	(2,337)
出售物業、廠房及設備之收入	4	1,537
政府補貼	—	1,590
發展中物業之減值虧損	(591)	—
租賃樓宇之公允值(減值)／增值	(144)	240
其他	789	1,100
	<b>15,979</b>	<b>(7,147)</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 11. 按性質分類的開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
存貨和持作出售之竣工物業之成本	242,034	186,610
僱員福利開支(包括董事酬金)	71,482	65,384
核數師酬金		
— 本年度撥備	1,420	1,260
— 過往年度撥備不足	59	79
物業、廠房及設備之折舊	7,702	9,813
預付租賃款項之攤銷	1,156	743
應收貨款及其他應收款項之減值撥備	10,639	27,478
過期存貨(回撥)/撥備	(2,370)	5,708
租賃樓宇之經營租賃租金	17,462	14,012
其他	40,614	55,892
銷售成本、銷售及行政開支總額	390,198	366,979

## 12. 僱員福利開支(包括董事薪酬)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、工資和其他福利	63,843	63,295
養老金供款計劃以及社會保險成本	2,228	2,089
購股權福利	5,411	—
	71,482	65,384

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 13. 董事和高級管理人員之薪酬

董事及最高薪酬之五名僱員之酬金詳情如下：

### (a) 截至二零一零年三月三十一日止之年度董事薪酬

董事姓名	薪酬及		與表現掛鈎 之獎金	退休福利 供款	其他福利 (附註a)	購股權福利	總計
	袍金	其他津貼					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
鄭松興先生(附註b)	—	2,700	—	12	1,645	—	4,357
鄭大報先生	—	4,262	—	12	—	—	4,274
甄秀雯小姐	—	1,800	1,200	12	—	1,083	4,095
黃洪琬貽女士(附註c)	—	710	—	5	—	—	715
李鏡波先生(附註d)	71	1,742	—	7	—	981	2,801
馮逸生先生(附註e)	99	—	—	—	—	—	99
劉志華先生	150	—	—	—	—	—	150
喬維明先生	170	—	—	—	—	—	170
	490	11,214	1,200	48	1,645	2,064	16,661

### (b) 截至二零零九年三月三十一日止之年度董事薪酬

董事姓名	薪酬及		與表現掛鈎 之獎金	退休福利 供款	其他福利 (附註a)	購股權福利	總計
	袍金	其他津貼					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
鄭松興先生	—	3,000	—	12	1,624	—	4,636
鄭大報先生	—	3,600	—	12	23	—	3,635
甄秀雯小姐	—	1,800	1,200	12	—	—	3,012
黃洪琬貽女士	—	1,290	—	8	—	—	1,298
李鏡波先生	170	—	—	—	—	—	170
劉志華先生	150	—	—	—	—	—	150
喬維明先生	170	—	—	—	—	—	170
	490	9,690	1,200	44	1,647	—	13,071

附註：

- (a) 其他福利包括居住物業之概約應課差餉租值及其他。
- (b) 鄭松興先生於二零零九年十月六日調任為非執行董事。
- (c) 黃洪琬貽女士於二零零九年六月二十六日辭任執行董事。
- (d) 李鏡波先生於二零零九年九月一日調任為執行董事。
- (e) 馮逸生先生於二零零九年九月一日獲委任為獨立非執行董事。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 13. 董事和高級管理人員之薪酬(續)

### (c) 五名最高薪人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括四名(二零零九年：四名)本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註13(a)，而其餘一名(二零零九年：一名)人士之酬金詳情如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、工資和其他福利	2,150	1,950
養老金供款計劃和社會保險成本	12	12
購股權福利	638	—
	<b>2,800</b>	<b>1,962</b>

於截至二零一零年三月三十一日止年度內，本集團並無向五名最高薪酬人士(包括董事)支付任何酬金作為吸引其加入或於加入本集團時之獎勵或離職補償(二零零九年：零)。此外，於截至二零一零年三月三十一日止年度內，並無任何董事放棄其薪酬(二零零九年：零)。

## 14. 所得稅抵免

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度所得稅：		
香港利得稅	1,894	1,720
中國企業所得稅	10,987	(5,283)
中國土地增值稅	—	3,216
	<b>12,881</b>	<b>(347)</b>
過往年度之超額撥備：		
香港利得稅	(426)	—
中國土地增值稅	(526)	—
	<b>(952)</b>	<b>—</b>
遞延所得稅：		
本年度支出	10,006	263
本年度抵免	(36,691)	(51,538)
稅率變動之影響	442	857
	<b>(26,243)</b>	<b>(50,418)</b>
	<b>(14,314)</b>	<b>(50,765)</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 14. 所得稅抵免(續)

香港利得稅是依據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零九年:16.5%)計算。

中國企業所得稅是在現行法律規定、解釋和實務基礎上,按照本年度在中國內地的業務所適用之稅率及估計應課稅溢利計算的。

中國土地增值稅在綜合財務報表上乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算,增值額為銷售物業所得款項減除土地使用權成本及所有物業發展開支等應扣除項目金額的餘額。

本年度稅項抵免與收益表虧損之對賬如下:

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除所得稅前虧損	(39,223)	(185,709)
按照本地所得稅稅率16.5%(二零零九年:16.5%)計算之稅項	(6,472)	(30,642)
其他司法區經營附屬公司不同稅率之影響	(7,597)	(16,848)
稅務影響:		
土地增值稅項	131	(804)
稅率變動	442	857
釐定應課稅溢利時不可扣減之開支	958	891
毋須課稅之收入	(1,668)	(3,826)
過往未確認之稅項虧損	(564)	(248)
未確認之暫時差額	365	(5,363)
確認過往未確認之暫時差額	780	713
尚未確認遞延所得稅項之稅項虧損	91	1,267
過往年度之超額撥備	(426)	—
其他	172	22
	(13,788)	(53,981)
土地增值稅項	(526)	3,216
本年度所得稅抵免	(14,314)	(50,765)

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 15. 本公司股東應佔溢利／(虧損)

本公司股東應佔綜合溢利／(虧損)包括本公司財務報表內已處理之溢利841,000港元(二零零九年：虧損11,061,000港元)。

## 16. 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)是基於本年度股東應佔溢利約為13,365,000港元，(二零零九年：虧損72,336,000港元)以及年內已發行之加權平均數為1,224,825,138(二零零九年：1,224,740,207)之普通股計算。

計算本年度每股攤薄盈利是按本年度股東應佔溢利約13,365,000港元及股數1,243,306,380之普通股。此股數代表本年度內已發行之加權平均數1,224,825,138之普通股，及假設年內將未行使之購股權視為已行使但無對價之加權平均數18,481,242之普通股。

截至二零零九年三月三十一日止之年度，因所有可能被攤薄之已發行普通股具有反攤薄作用，故用於計算普通股每股基本虧損淨額與普通股每股攤薄虧損淨額的普通股之加權平均數相同。

## 17. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中期股息 — 每股3港仙(二零零九年：無)	36,748	—

二零一零年年度期內已支付股息為36,748,000港元(二零零九年：36,742,000港元)。董事會並不建議就截至二零一零年三月三十一日止年度派付末期股息(二零零九年：無)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 18. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
公允值		
於年初	845,384	952,867
匯兌差異	—	19,666
年內出售	(12,807)	(16,300)
轉撥自建投資物業	69,442	—
轉撥(到)／自開竣工物業持有作銷售之物業	(132,135)	2,013
轉撥自租賃樓宇	—	68,776
公允值減少	(7,019)	(181,638)
於年末	762,865	845,384

本集團投資物業於二零一零年三月三十一日之價值，經獨立專業物業估值師邦盟匯駿評估有限公司及戴德梁行有限公司按市值基準重估。此等估值乃參照可資比較市場交易及按將淨收益撥充資本的基準(倘適用)釐定。

本集團大部分投資物業乃根據經營租約租出。

本集團正在投資物業中之權益以其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港且以租期超過五十年之租約持有之土地和樓宇	3,000	2,400
位於香港且以租期為十年至五十年之租約持有之土地和樓宇	82,300	62,640
位於中國且以租期為十年至五十年之租約持有之土地和樓宇	677,565	780,344
	762,865	845,384

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 19. 在建投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
公允值		
於年初	201,328	123,768
匯兌差異	—	730
添置	21,382	60,104
利息資本化	7,064	16,726
轉撥為發展中物業	(28,349)	—
轉撥為投資物業	(69,442)	—
公允值增值	1,696	—
於年末	133,679	201,328

本集團的在建投資物業於二零一零年三月三十一日之價值由獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司按市值基準重估。此等估值乃參照可資比較市場交易及按將淨收益撥充資本的基準(倘適用)釐定。

本集團全部在建投資物業均位於中國境內，依期限為十到五十年之租約持有。

## 20. 發展中物業

計入流動資產之持有的發展中物業是以日後銷售為目的而發展的物業。

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	—	—
轉撥自在建投資物業	28,349	—
添置	39,467	—
利息資本化	2,206	—
減值虧損撥備	(591)	—
於年末	69,431	—

本集團全部發展中物業均位於中國境內，依期限為十到五十年之租約持有。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 21. 物業、廠房及設備

	租賃樓宇 千港元	租賃樓宇 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>						
<b>成本值或估值</b>						
於二零零八年四月一日	106,869	19,463	23,422	15,262	6,390	171,406
匯兌差異	17	165	192	75	69	518
添置	—	4,176	2,479	992	920	8,567
出售	(750)	(9,335)	(380)	(8,061)	(468)	(18,994)
轉撥投資物業	(68,776)	—	—	—	—	(68,776)
公允值減值	(12,372)	—	—	—	—	(12,372)
於二零零九年三月三十一日	24,988	14,469	25,713	8,268	6,911	80,349
添置	—	1,935	2,753	562	—	5,250
出售	—	—	—	(23)	—	(23)
公允值增值	4,332	—	—	—	—	4,332
於二零一零年三月三十一日	<b>29,320</b>	<b>16,404</b>	<b>28,466</b>	<b>8,807</b>	<b>6,911</b>	<b>89,908</b>
<b>包括：</b>						
按成本 — 二零一零年三月三十一日	—	16,404	28,466	8,807	6,911	60,588
按估值 — 二零一零年三月三十一日	29,320	—	—	—	—	29,320
	<b>29,320</b>	<b>16,404</b>	<b>28,466</b>	<b>8,807</b>	<b>6,911</b>	<b>89,908</b>
按成本 — 二零零九年三月三十一日	—	14,469	25,713	8,268	6,911	55,361
按估值 — 二零零九年三月三十一日	24,988	—	—	—	—	24,988
	<b>24,988</b>	<b>14,469</b>	<b>25,713</b>	<b>8,268</b>	<b>6,911</b>	<b>80,349</b>
<b>累計折舊</b>						
於二零零八年四月一日	727	15,119	18,096	13,161	2,773	49,876
匯兌差異	8	102	166	41	28	345
折舊支銷	2,928	1,602	2,490	1,133	1,660	9,813
出售時撇銷	(11)	(8,291)	(380)	(8,048)	(439)	(17,169)
重估時撇銷	(2,674)	—	—	—	—	(2,674)
於二零零九年三月三十一日	978	8,532	20,372	6,287	4,022	40,191
折舊支銷	747	2,222	2,303	932	1,498	7,702
出售時撇銷	—	—	—	(22)	—	(22)
重估時撇銷	(1,725)	—	—	—	—	(1,725)
於二零一零年三月三十一日	—	<b>10,754</b>	<b>22,675</b>	<b>7,197</b>	<b>5,520</b>	<b>46,146</b>
<b>賬面淨值</b>						
於二零一零年三月三十一日	<b>29,320</b>	<b>5,650</b>	<b>5,791</b>	<b>1,610</b>	<b>1,391</b>	<b>43,762</b>
於二零零九年三月三十一日	24,010	5,937	5,341	1,981	2,889	40,158

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 21. 物業、廠房及設備(續)

上述租賃樓宇賬面淨值包括：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港且以租期為十年至五十年之租約持有之土地和樓宇	3,520	3,760
位於中國且以租期為十年至五十年之租約持有之土地和樓宇	25,800	20,250
	<b>29,320</b>	24,010

經獨立專業物業估值師邦盟匯駿評估有限公司按市值基準重估後，本集團之租賃樓宇於二零一零年三月三十一日之價值定為29,320,000港元(二零零九年：24,010,000港元)。估值乃參照可資比較市場交易釐定。重估租賃樓宇產生之重估增值為6,057,000港元，其中6,201,000港元已增加其他物業重估儲備，另144,000港元已於收益表內扣除(二零零九年：重估減值為9,698,000港元，其中9,938,000港元已扣除其他物業重估儲備，其餘240,000港元已於收益表內記入)。

倘若租賃樓宇並無進行重估，其按原成本值減累計折舊及減值虧損為24,821,000港元(二零零九年：25,917,000港元)計入綜合財務報表。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 22. 預付租賃款項

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
預付土地租賃款項(附註a)	27,062	27,776
其他預付租賃款項(附註b)	8,399	—
	<b>35,461</b>	27,776

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	27,776	30,502
添加	8,841	—
攤銷	(1,156)	(743)
出售	—	(1,983)
於年末	<b>35,461</b>	27,776

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
預付土地租賃款項之賬面淨額分析如下：		
位於香港以租約持有租期為十到五十年	26,831	27,538
位於中國以租約持有租期為十到五十年	231	238
	<b>27,062</b>	27,776

附註：

- (a) 預付土地租賃款項在相關土地租期內攤銷。攤銷支出列為行政開支。
- (b) 其他預付租賃款項在五年租期中攤銷。攤銷支出列為銷售成本。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 23. 於聯營公司之投資

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產：		
非上市股份，按成本值	112	112
分佔聯營公司虧損	(12)	(60)
分佔資產淨值	100	52
流動負債：		
應付聯營公司款項(附註a)	1,530	—

附註：

(a) 應付聯營公司之款項免息、無抵押亦無固定還款期。

該聯營公司於截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度的未經審核財務資料概述如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產	2,205	1,440
負債	(1,705)	(1,178)
股本權益	500	262

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	1,715	86
本年度溢利／(虧損)	238	(266)

於二零一零年和二零零九年三月三十一日，本集團於聯營公司之投資如下：

公司名稱	註冊成立／營業 地點		持有股份類別	擁有權益	
				比例	主要業務
諸暨泛亞物業管理有限公司	中華人民共和國		註冊資本 500,000人民幣	20%	物業管理

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 24. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產：		
非上市股份，按成本值	<b>210,012</b>	206,664
應收附屬公司之款項	<b>149,167</b>	149,167
流動資產：		
應收附屬公司之款項	<b>171,067</b>	173,558

非上市股份之賬面值乃根據本集團於一九九七年進行集團重組後，本公司成為本集團控股公司當日其應佔附屬公司之相關資產賬面淨值計算。

非當期應收附屬公司款項系之無抵押、免息及還款期不在一年內。

當期應收附屬公司款項系無抵押、免息及無固定還款期。

本公司附屬公司於二零一零年三月三十一日之詳情載於財務報表附註45。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 25. 遞延所得稅項

本集團於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項負債／(資產)及其變動如下。

	重估物業	加速稅項 折舊	稅項虧損	未變現存貨 溢利	未確認銷售 (附註a)	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>本集團</b>							
於二零零八年四月一日	149,592	126	(588)	(1,081)	—	2,583	150,632
匯兌差額	590	—	—	—	—	—	590
(計入)／扣自本年度收益表							
淨額	(46,239)	(1,035)	281	(291)	—	(3,134)	(50,418)
扣自本年度收益表淨額	1,388	—	—	—	—	—	1,388
於二零零九年三月三十一日	105,331	(909)	(307)	(1,372)	—	(551)	102,192
匯兌差額	25	—	—	—	—	—	25
(計入)／扣自本年度收益表							
淨額	(9,274)	(147)	88	(881)	(15,582)	(447)	(26,243)
扣自本年度股本權益淨額	1,440	—	—	—	—	—	1,440
於二零一零年三月三十一日	<b>97,522</b>	<b>(1,056)</b>	<b>(219)</b>	<b>(2,253)</b>	<b>(15,582)</b>	<b>(998)</b>	<b>77,414</b>
<b>本公司</b>							
於二零零八年四月一日及二零							
零九年三月三十一日	—	—	(9)	—	—	—	(9)
扣自本年度收益表淨額	—	—	9	—	—	—	9
於二零一零年三月三十一日	—	—	—	—	—	—	—

附註：

- (a) 如在附註2(q)所述，截至二零一零年三月三十一日止之年度內，本集團在收到部分款項後將特定物業之產權轉移給客戶。將已收到之付款或可合理判定之應收賬款確認為收入。依據相關規則和法規，儘管部分銷售對價沒有被確認為收入，但以相關銷售之全部合同金額作為基礎預提了企業所得稅。故此，此等企業所得稅撥備引致遞延所得稅項資產。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 25. 遞延所得稅項(續)

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產及負債已根據香港會計準則第12號所載條件對銷。就財務申報而言之遞延稅項分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
遞延稅項負債	78,703	102,192	—	—
遞延稅項資產	(1,289)	—	—	(9)
	77,414	102,192	—	(9)

於二零一零年三月三十一日，本集團有16,041,000港元(二零零九年：17,122,000港元)可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損，並已就該等虧損確認1,326,000港元(二零零九年：1,860,000港元)之遞延稅項資產。由於無法預料未來溢利來源，故並無就合共14,715,000港元(二零零九年：15,262,000港元)確認遞延稅項資產。有關稅項虧損對相關香港公司可無限期結轉，對中國公司可在五年內結轉。

於二零一零年三月三十一日，本集團有未變現存貨溢利應佔之可扣減暫時差額13,191,000港元(二零零九年：26,463,000港元)。可就該等可扣減暫時差額確認13,191,000港元(二零零九年：7,426,000港元)之遞延稅項資產。由於不大可能有應課稅溢利可用作抵消可扣減暫時差額，故並無就二零零九年餘下之19,037,000港元確認遞延稅項資產。

於二零一零年三月三十一日，本集團未有確認附屬公司未扣減之收入可能需代扣的稅項和其他稅項之遞延所得稅負債599,000港元(二零零九年：無)，因為本公司控制這些附屬公司之股息政策，這些附屬公司不可能在可預見之未來派發股息。於二零一零年三月三十一日，未扣減之收入總計為11,989,000港元(二零零九年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 26. 存貨

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
原材料	16,706	12,610
在製品	18,313	3,306
成品	16,627	26,026
	<b>51,646</b>	41,942

年內，本集團回撥過時存貨撥備之2,370,000港元(二零零九年：為過期存貨撥備5,708,000港元)。此等回撥記入綜合收益表之銷售成本中。

## 27. 持作出售之竣工物業

本集團之全部持作出售之竣工物業均位於中國大陸，以期限為十年至五十年之租約持有。

## 28. 應收貨款及其他應收賬款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貨款	116,998	142,845
扣除：應收貨款減值撥備	(54,709)	(44,196)
應收貨款 — 淨額	<b>62,289</b>	98,649
出售財務資產合約之應收賬款(附註a)	—	39,608
按金、預付金及其他應收賬款	99,217	88,296
	<b>161,506</b>	226,553

附註：

(a) 應收賬款已於緊隨截至二零零九年三月三十一日止年度結束後全數收回。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 28. 應收貨款及其他應收賬款(續)

本集團給予其客戶之信貸期平均為六十日。由於該等財務資產(按攤銷成本計量)預期於短期內支付，並無重大的貨幣時間價值影響，所以，應收貨款及其他應收賬款的賬面值與公允值相若。

於每個結算日，本集團對個別客戶之應收賬款可收回性之評估是根據客戶之信用記錄、財務狀況以及目前的市場狀況進行的。隨之，確認特定的減值撥備。

本集團之應收貨款和其他應收賬款之賬面值以下列貨幣為單位：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
人民幣	89,721	102,846
美元	62,591	68,064
港元	9,048	55,511
其他	146	132
	<b>161,506</b>	226,553

本集團為可收回的機會極微之應收貨款全面撥備，除非本集團認為此賬款不可收回，在此情況下，減值虧損將直接與應收貨款對銷。根據過往經驗，管理層相信無需就餘下的結餘提供減值撥備，此乃由於並無重大信貸質素的變動，且該等結餘視為可全部收回。

應收貨款減值撥備變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	44,196	17,123
匯兌差額	—	(405)
減值虧損撥備	10,639	27,478
不可收回數額之撇賬	(126)	—
於年末	<b>54,709</b>	44,196

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 28. 應收貨款及其他應收賬款(續)

在本集團之應收貨款及其他應收賬款中之應收貨款為116,998,000港元(二零零九年:142,845,000港元)。此等賬款之賬齡分析如下:

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
無逾期	21,349	20,449
逾期一至六十天	37,465	32,393
逾期六十一至一百二十天	10,008	9,564
逾期一百二十天以上	48,176	80,439
	<b>116,998</b>	<b>142,845</b>

應收貨款無逾期及減值的涉及多名不同客戶,而他們近期並沒有違約記錄。

於二零一零年三月三十一日,應收貨款46,704,000港元(二零零九年:78,200,000港元)經已逾期但並無減值。這些是與若干獨立客戶有關,而他們近期並沒有違約記錄。根據過往經驗,管理層相信無需就餘下的結餘提供減值撥備,此乃由於並無重大信貸質素的變動,且該等結餘視為可全部收回。此等應收貨款之賬齡分析如下:

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
逾期一至六十天	34,590	32,393
逾期六十一至一百二十天	2,700	9,564
逾期一百二十天以上	9,414	36,243
	<b>46,704</b>	<b>78,200</b>

於二零一零年三月三十一日,應收貨款54,709,000港元(二零零九年:44,196,000港元)經已減值及計提撥備。應收貨款之減值主要與個別客戶處於預料之外的經濟困難有關。此等應收貨款之賬齡分析如下:

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
無逾期	5,764	—
逾期一至六十天	2,875	—
逾期六十一至一百二十天	7,308	—
逾期一百二十天以上	38,762	44,196
	<b>54,709</b>	<b>44,196</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 29. 通過損益按公允值列賬之財務資產

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
證券買賣(按市值)：				
香港上市股票投資	49,194	18,619	6,916	10,559

上市股票投資之公允值乃參照於活躍市場已公佈之報價直接釐定。

## 30. 現金及等同現金

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行結餘及現金	236,782	191,485	5,990	40,367
定期存款	264,759	271,281	—	—
	501,541	462,766	5,990	40,367

現金及等同現金之賬面值與其公允值相若。現金及等同現金之賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
人民幣	84,342	59,969
美元	208,318	205,522
港元	206,208	195,009
其他	2,673	2,266
	501,541	462,766

定期存款約為一個月至兩個月不等，並按低於1厘(二零零九年：低於1厘)之短期存款利率計息。

將人民幣結餘兌換為外幣並匯出此等外匯要受中國政府制定的外匯控制之相關規則和法規而約束。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 31. 應付貨款及其他應付賬款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付貨款	111,164	105,557
少數股東提供的貸款(附註a)	114,700	114,300
預收客戶款項	92,967	48,127
其他應計費用及其他應付款項	169,944	171,472
	<b>488,775</b>	<b>439,456</b>

附註：

(a) 少數股東提供的貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。

應付貨款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
逾期零至六十天	103,923	98,744
逾期六十一至一百二十天	5,748	992
逾期一百二十天以上	1,493	5,821
	<b>111,164</b>	<b>105,557</b>

應付貨款及其他應付賬款之賬面值與其公允值相若。應付貨款及其他應付賬款之賬面值以下列貨幣為單位：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
人民幣	341,789	291,551
美元	14,191	20,282
港元	132,778	127,575
其他	17	48
	<b>488,775</b>	<b>439,456</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 32. 銀行借貸

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有抵押銀行貸款	180,797	192,100

上述借貸到期日如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	158,197	90,400
一年後但兩年內	—	101,700
兩年後但五年內	22,600	—
	180,797	192,100
減：在流動負債呈列於一年內到期的款項	(158,197)	(90,400)
一年後到期的款項	22,600	101,700

銀行借貸之賬面值與其公允值相若。所有銀行借貸為人民幣貸款，其年利率約介乎4.8厘至6.1厘（二零零九年：5.4厘至8.1厘）。

## 33. 應付直接控股公司款項 — 本公司

應付直接控股公司款項乃無抵押、免息及還款期不在一年內。董事認為於結算日此等欠款之賬面值與其公允值相若。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 34. 股本

	股份數目		股本	
	二零一零年 千股	二零零九年 千股	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
法定股本： 每股面值0.10港元之股份	5,000,000	5,000,000	500,000	500,000
已發行及繳足股本：				
於年初	1,224,740	1,224,740	122,474	122,474
行使購股權時發行新股	200	—	20	—
於年末	1,224,940	1,224,740	122,494	122,474

於二零一零年三月三十一日止之年內發行之所有股份與當時之現有股份在各方面均享有同等權益。

## 35. 購股權計劃

於二零零二年八月二日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零零二年計劃」），並終止於一九九七年九月八日採納之計劃（「一九九七年計劃」）。

二零零二年計劃旨在提供獎勵予合資格參與者，使彼等為本集團作出貢獻，並讓本集團得以招聘及吸納具有卓越才幹之僱員成為本集團寶貴之資源。根據二零零二年計劃，本公司董事會可向身為本集團僱員、高級人員、代理或顧問（包括本公司及其附屬公司之執行或非執行董事）之任何人士授出購股權，以認購本公司股份，認購價由董事會釐定，惟最少相等於下列各項：(a) 股份於購股權授出日期（必須為交易日）在聯交所錄得之收市價；(b) 股份在緊接購股權授出日期前五個交易日在聯交所錄得之平均收市價；及(c) 股份面值。

二零零二年計劃及本集團任何其他購股權計劃項下發行之股份總數，不得超過於二零零二年計劃採納日期已發行股份數目或於該日因拆細或合併股份數目而產生之股份數目之10%。在二零零二年計劃條文之規限下，本公司可在股東大會徵求股東批准更新此10%限額，但二零零二年計劃項下可發行之股份總數不得超出不時已發行股份數目之30%。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 35. 購股權計劃(續)

倘向某一參與者授出購股權，而倘有關購股權獲接納及全面行使，將導致有關參與者有權認購之股份數目，加上於緊接購股權建議授出日期前12個月期間內已向彼授出及將予授出之所有購股權，以及根據本公司及／或任何附屬公司之任何其他購股權計劃已向彼授出及將予授出之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及可予發行之股份總數，合共超逾建議授出日期之已發行股份數目1%，則不得授出有關購股權。

二零零二年計劃之有效期由二零零二年八月二日起計為期十年。

授出之購股權必須於授出日期起計28日內接納，並須就每次授出之購股權支付1港元。根據二零零二年計劃之規定，各承授人可於購股權期間內隨時行使購股權，並須受董事會酌情施加之任何限制所規限。購股權期間將由董事會知會各承授人，由授出日期(或董事會可能決定之較後日期)起計，並將於董事會決定之日期結束，惟購股權期間由授出日期起計不得超逾十年。

二零零二年計劃之主要條款詳情載於本公司日期為二零零二年七月四日之通函內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 35. 購股權計劃(續)

下表披露年內董事及僱員持有之本公司購股權及變動詳情。

售出日期	行使期	行使價	購股權數目				附註	
			於二零零八年 和二零零九年 三月三十一日 尚未行使	已授出	已行使	已失效		於二零一零年 三月三十一日 尚未行使
<b>董事</b>								
二零零六年五月二日	二零零六年五月二日 至二零一二年五月一日	0.253	12,000,000	—	—	—	12,000,000	(1)
二零零九年九月一日	二零零九年九月一日 至二零一二年八月三十一日	0.450	—	8,000,000	—	—	8,000,000	(1), (2)
二零零九年九月一日	二零零九年九月一日 至二零一二年八月三十一日	0.450	—	10,000,000	—	—	10,000,000	(1), (3)
			12,000,000	18,000,000	—	—	30,000,000	
<b>僱員</b>								
二零零六年五月二日	二零零六年五月二日 至二零一二年五月一日	0.253	15,000,000	—	—	—	15,000,000	(1)
二零零六年九月十八日	二零零六年九月十八日 至二零一一年九月十七日	0.233	7,000,000	—	—	—	7,000,000	(1)
二零零七年三月十三日	二零零八年一月一日 至二零一二年三月十二日	0.500	5,000,000	—	—	—	5,000,000	(1)
二零零九年八月二十七日	二零零九年八月二十七日 至二零一二年八月二十六日	0.397	—	20,750,000	(200,000)	(500,000)	20,050,000	(1), (4)
			27,000,000	20,750,000	(200,000)	(500,000)	47,050,000	
			39,000,000	38,750,000	(200,000)	(500,000)	77,050,000	
加權平均行使價			0.281港元			0.351港元		
歸屬之購股權			39,000,000			55,550,000		
<b>歸屬之購股權之</b>								
加權平均行使價			0.281港元			0.318港元		
加權平均剩餘合約年限			2.96年			2.18年		

年內，按照購股權計劃，38,750,000(二零零九年：無)購股權授予本公司董事和特定本集團的特定僱員。年內，200,000(二零零九年：零)購股權得以行使，500,000(二零零九年：無)購股權失效。截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度概無根據二零零二年計劃授出購股權。於年內概無根據二零零二年計劃行使購股權。在本年內緊接購股權行使日期前本公司股份之加權平均收市價為0.49港元(二零零九年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 35. 購股權計劃(續)

附註：

- (1) 本公司將此等購股權作為員工福利開支以公允值在收益表中列賬。本公司每一購股權之票面價值0.10港元發行，在其行使時作為附加股本，將購股權行使價超過票面金額之部分記入股份溢價帳戶中。任何過期之購股權將會從購股權餘額中抵扣。
- (2) 2,500,000購股權在授權日歸屬，其餘的2,500,000購股權可從二零一零年九月一日起開始行使，剩餘的3,000,000購股權可從二零一一年九月一日起開始行使。
- (3) 5,000,000購股權可從二零一零年九月一日起開始行使，其餘的5,000,000購股權可從二零一一年九月一日起開始行使。
- (4) 14,750,000購股權在授權日歸屬，3,000,000購股權可從二零一零年八月二十七日起開始行使，其餘的3,000,000購股權可從二零一一年八月二十七日起開始行使。

授出之購股權之公允值以柏力克-舒爾斯期權定價模式(「該模式」)計算。該模式之計算因素如下：

授出日期	二零零六年 五月二日	二零零六年 九月十八日	二零零七年 三月十三日	二零零九年 八月二十七日	二零零九年 九月一日
年內授出的購股權數目	48,000,000	20,000,000	5,000,000	20,750,000	18,000,000
授出日期之加權平均股價	0.250港元	0.233港元	0.500港元	0.390港元	0.450港元
行使價	0.253港元	0.233港元	0.500港元	0.397港元	0.450港元
預期波幅	21.83%	35.25%	60.91%	90.63%	90.63%
預期有效期	5年	5年	5年	2.5年	2.5年
無風險利率	4.660%	4.025%	4.030%	0.990%	0.990%
預期股息回報	0.00%	0.00%	0.00%	1.810%	1.810%

年內，本公司與發行購股權相關之總支出為5,411,000港元(二零零九年：無)被確認於收益表內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 36. 儲備 — 本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
<b>本公司</b>					
於二零零八年四月一日	319,787	170,347	5,668	3,367	499,169
本年度虧損	—	—	—	(11,061)	(11,061)
已付股息	—	(36,742)	—	—	(36,742)
於二零零九年三月三十一日	319,787	133,605	5,668	(7,694)	451,366
行使購股權時發行新股	59	—	—	—	59
僱員購股權福利	—	—	5,411	—	5,411
本年度溢利	—	—	—	841	841
已付股息	—	(36,748)	—	—	(36,748)
行使購股權時轉撥入股份溢價	1,760	—	(1,760)	—	—
購股權失效時轉撥入保留溢利	—	—	(96)	96	—
於二零一零年三月三十一日	<b>321,606</b>	<b>96,857</b>	<b>9,223</b>	<b>(6,757)</b>	<b>420,929</b>

繳入盈餘乃收購附屬公司之綜合股東資金及於一九九七年公司重組時本公司就收購所發行股份面值兩者之差額。

根據百慕達一九八一年公司法，本公司之繳入盈餘賬可供分派，惟在下列情況下本公司不可宣派或派付股息，或從繳入盈餘中作出分派：

- (a) 公司現在或在派息後無力償還到期之債務；或
- (b) 公司之可變現資產值少於其負債、已發行股本及股份溢價賬之總和。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 37. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押下列資產予銀行，作為本集團獲授一般銀行備用信貸額度之擔保：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已抵押之銀行存款	17,000	17,000
投資物業	268,771	464,920
持作出售之竣工物業	16,303	64,472
租賃樓宇	26,031	—
發展中物業	11,856	—
在建投資物業	66,323	70,160
	<b>406,284</b>	<b>616,552</b>

年內，部分已抵押資產因為貸款已經歸還而解除抵押。

於二零一零年三月三十一日，本公司並無任何已抵押之資產(二零零九年：無)。

## 38. 財務收益和成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
財務收益		
短期銀行存款利息收益	1,859	9,729
財務成本		
銀行貸款利息支出	(10,890)	(16,726)
合資格資產之資本化金額	9,270	16,726
	<b>(1,620)</b>	<b>—</b>
財務收益淨額	<b>239</b>	<b>9,729</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 39. 資本承擔

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就建設物業和購買土地已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支	32,110	71,564

於二零一零年三月三十一日，本公司沒有任何重大的資本承擔(二零零九年：無)。

## 40. 經營租約安排

### 本集團作為承租人

於結算日，本集團按於下列期間屆滿之不可撤銷經營租約之未來最低租金未支付承擔如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營租約在以下時間屆滿		
一年內	8,517	14,365
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,887	13,426
	10,404	27,791

租約議定平均年期為一至五年，而於有關租期內之租金為定額租金。

### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為26,120,000港元(二零零九年：26,596,000港元)。所持大部分投資物業均已就未來一至三年與租戶訂約。

於結算日，本集團與租戶訂約收取之未來最低租金如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	24,811	20,178
第二至第五年(包括首尾兩年)	9,472	25,263
	34,283	45,441

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 41. 或然負債

在截至二零一零年三月三十一日止之財政年度，本公司為附屬公司獲授之一般銀行備用信貸額度向銀行發出公司擔保。在截至二零一零年三月三十一日止之財政年度，附屬公司並無動用附有公司擔保之銀行備用信貸額度(二零零九年：無)。

本集團與中國大陸一家銀行簽立按揭合作協定。據此，本集團同意向該銀行作出彌償保證，償還珠寶城項目物業買家就有關物業結欠的貸款，在業權證交付予該銀行作為抵押品之時，有關保證便獲註銷。截至二零一零年三月三十一日，本集團最大保證金額為51,000,000港元(二零零九年：52,200,000港元)。董事認為該保證之公允值並不重大。

除上述外，本集團截至二零一零年三月三十一日止之財政年度並無其他重大或然負債事項(二零零九年：無)。

## 42. 訴訟

本公司附屬公司蒼寶珠飾有限公司(「蒼寶」)及一名前任總經理分別於二零零三年十二月二日及二零零三年十二月二十二日提出法院案件(香港高等法院訴訟二零零三年第4423號及二零零三年第4599號)。蒼寶與此名前任總經理涉及爭議。蒼寶指稱該名前任總經理於二零零三年十二月二十二日違反了業務轉讓協定、僱傭協定及顧問協定。蒼寶申索損害賠償最少832,000港元。此名前任總經理就上述僱傭協議向蒼寶申索約395,000港元。由截至二零零九年三月三十一日止上個財政年度至今並無重大進展。儘管現階段無法確切預計尚未解決的法律訴訟之結果或有待支付之償款或可能虧損或收回之款額，惟董事認為有關事項之議決不會對本集團之財務狀況或經營業績構成重大不利影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 43. 關連人士交易

### (a) 主要管理人員之薪酬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、工資及其他福利	16,699	14,977
養老金供款計劃及社會保險成本	60	56
購股權福利	2,702	—
	19,461	15,033

### (b) 本集團發生以下關連人士交易，此等交易乃於本集團之一般業務過程中進行。

關連人士關係	交易性質	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司主要管理層人員對其有重大 影響力之實體	退回代表公司支付之 租賃開支	1,899	1,412

除於財務報表所披露者外，並無其他重大關連人士交易。

## 44. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產由獨立信託人控制之基金持有，並與本集團之資產分開持有。本集團向強積金計劃支付之供款額為有關薪酬成本之5%，與僱員所支付者相同。每位僱員和僱主之強積金供款上限為每月一千港元，超過此金額的為自願供款。

本集團國內附屬公司之僱員為由中國當地政府經營之國家管理退休福利計劃之成員。各附屬公司須就退休福利計劃支付平均基本薪金之10%至15%，作為退休福利提供資金。就退休福利計劃而言，本集團之唯一責任為支付指定供款。

在收益表中扣除之總成本為2,228,000港元（二零零九年：2,089,000港元），為本集團於本會計期間須向上述計劃作出之供款。



# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 45. 附屬公司資料

於二零一零年三月三十一日，本公司附屬公司之資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊／營業地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司所持 已發行股本／ 註冊資本面值 之比例 (附註1)	主要業務
薈寶珠飾有限公司	香港	普通股 500,000港元	100%	買賣及製造珠寶 首飾產品
深寶首飾製造有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股 10,000美元	100%	暫無營業
中國諸暨珠寶城控股 有限公司	香港	普通股 10,000港元	55%	投資控股
諸暨華東國際珠寶城 有限公司(附註3)	中國	註冊資本 20,000,000美元	55%	物業發展及 投資物業
盈創數碼有限公司	香港	普通股 10,000,000港元	100%	投資控股
雅威有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	暫無營業
香港民生投資有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	投資物業
民興實業發展(深圳) 有限公司	中國	註冊資本 29,600,000港元	100%	採購及加工珍珠及 珠寶首飾鑲嵌 及物業投資
民生(中國)投資有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100%	暫無營業

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 45. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊／營業地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司所持 已發行股本／ 註冊資本面值 之比例 (附註1)	主要業務
民生興業有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	投資控股
民生企業有限公司	英屬處女群島／ 香港	普通股100美元	100%	投資控股
民生創見有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	投資控股
民生發展有限公司 (前稱：民生(中國) 投資有限公司)	香港	普通股1港元	100%	暫無營業
民生珠寶有限公司	香港	普通股500港元 無投票權遞延股份 500港元(附註2)	100%	珍珠產品貿易及 投資控股
Market Leader Technology Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股100美元	100%	投資控股及 證券交易
民生系列有限公司	香港	普通股500港元 無投票權遞延股份 500港元(附註2)	100%	投資控股
新銅鑼灣控股有限公司 (前稱：東北基建控股 有限公司)	香港	普通股1港元	100%	暫無營業

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 45. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊／營業地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司所持 已發行股本／ 註冊資本面值 之比例 (附註1)	主要業務
北京珍珠有限公司	香港	普通股2港元	100%	投資控股
俊文控股有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100%	投資控股
遠逸有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	投資物業
時尚氣流區有限公司	香港	普通股5,000港元	100%	珍珠貿易
諸暨五洲寶業有限公司 (附註3)	中國	註冊資本 10,000,000美元	55%	暫無營業

附註：

1. 本公司直接持有民生企業有限公司、民生創見有限公司及Market Leader Technology Limited之權益。上述所有其他權益乃由本公司間接持有。
2. 無投票權遞延股份實際上並無權利領取股息，亦無權收取任何本公司股東大會之通告、或出席該大會、或於大會上投票，亦不會獲派任何因清盤而退還的資產。
3. 民興實業發展(深圳)有限公司、諸暨華東國際珠寶城有限公司及諸暨五洲寶業有限公司為於中國註冊之外商獨資投資企業。

## 46. 比較資料

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。重新分類對本集團本財政年度之虧損並無產生影響。

# 五年財務摘要

## 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	<b>339,379</b>	359,734	640,493	402,504	378,297
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(39,223)</b>	(185,709)	590,550	67,165	46,816
所得稅抵免/(支出)	<b>14,314</b>	50,765	(186,921)	(7,214)	(3,836)
本年度(虧損)/溢利	<b>(24,909)</b>	(134,944)	403,629	59,951	42,980
擬派末期股息	—	—	36,742	36,112	—
各方應佔(虧損)/溢利：					
本公司股東	<b>13,365</b>	(72,336)	232,375	59,951	42,980
少數股東權益	<b>(38,274)</b>	(62,608)	171,254	—	—
	<b>(24,909)</b>	(134,944)	403,629	59,951	42,980

## 資產及負債

	於三月三十一日				
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產總值	<b>2,034,948</b>	2,064,676	2,312,099	749,676	654,655
負債總值	<b>(824,058)</b>	(802,255)	(886,458)	(70,632)	(46,230)
少數股東權益	<b>(110,425)</b>	(148,693)	(204,368)	—	—
本公司股東應佔權益	<b>1,100,465</b>	1,113,728	1,221,273	679,044	608,425

# 主要物業

於二零一零年三月三十一日，本集團位於香港及中國之投資物業附表如下：

地點	概況及年期	用途	本集團所佔權益
<b>第一類</b>			
香港上環文咸西街13-17號及永樂街177-183號永德商業中心4樓7室(內地段1073、1728、1760及1760號及余段1760號A段2,422份之17份)	該物業總樓面面積約88.91平方米及實用樓面面積約70.79平方米。 該物業以官契持有，年期由一八五四年九月二十七日起計，為期九百九十九年。	寫字樓 該物業現已經出租，租約為期兩年。	100%
香港九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈19樓(九龍內地段第10453及7700號及九龍內地段8511號余段168,000份均等且不可分割份數中之6,000份)	該物業總樓面面積約1,010.78平方米。 該物業以官契及重批條件第8203號持有，年期分別由一八九八年十二月二十五日及一八八九年六月二十四日起計，為期一百五十年。	寫字樓 該物業現已經出租，租約為期兩年。	100%

## 主要物業

地點	概況及年期	用途	本集團所佔權益
<b>第二類</b>			
中國深圳市寶安縣公明鎮 民生大道民生工業城20幢大樓	該物業總樓面面積 約55,914.31平方米。  該物業之土地使用權乃由 一九九一年九月一日至 二零四一年八月三十一日， 為期五十年。	工廠及住宅  該物業現租予 多名租戶，租 賃期一般為四 年。	100%
中國浙江省諸暨市山下湖鎮 西斗門村及楊子山村珠寶城 項目第一期交易市場的 21個單位	該物業總樓面面積 約1,381.98平方米。  該物業之土地使用權乃由 二零零六年八月二十二日至 二零四六年八月二十一日， 為期四十年。	商舖  該物業現時為 空置，有待 出租。	100%
中國浙江省諸暨市山下湖鎮 西斗門村及楊子山村珠寶城 項目第一期交易市場的 1,458個單位	該物業總樓面面積 約53,817.90平方米。  該物業之土地使用權乃由 二零零六年八月二十二日至 二零四六年八月二十一日， 為期四十年。	商業攤位及商舖  該物業現租予 多名租戶，租 賃期一般為三 年。	55%
中國浙江省諸暨市山下湖鎮 西斗門村及楊子山村珠寶城 項目第一期4棟工廈	該物業總樓面面積 約42,033.64平方米。  該物業之土地使用權乃由 二零零六年十二月二十九日 至二零五六年十二月 三十日，為期五十年。	工廠  該物業現時為空 置，有待出租。	55%

第一類 — 本集團在香港持有之投資物業

第二類 — 本集團在中國持有之投資物業