



THE
HONG KONG PARKVIEW
GROUP LTD.

僑福建設企業機構*

ANNUAL REPORT 2010-2011

二零一零年至二零一一年度年報

Stock Code 股份代號: 207

* For identification purposes only 僅供識別

執行董事

黃健華 – 主席
黃又華
黃幼華
黃德華

獨立非執行董事

劉漢銓 金紫荊星章，太平紳士
林建明
胡國祥 榮譽勳章

公司秘書

蘇兆佳

法定代表

黃健華
黃又華

註冊辦事處

Clarendon House, Church Street
Hamilton HM11, Bermuda

香港總辦事處

香港大潭水塘道88號

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

股份登記及過戶處

卓佳廣進有限公司
香港灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

網址

www.hkparkviewgroup.com

股份代號

207

Executive Directors

Wong Kin Wah, George – Chairman
Hwang Yiou Hwa, Victor
Hwang Yiu Hwa, Richard
Hwang Teh Hwa, Tony

Independent Non-executive Directors

Lau Hon Chuen, Ambrose, G.B.S., J.P.
Lam Kin Ming, Lawrence
Wu Kwok Cheung, MH

Company Secretary

So Siu Kai

Authorised Representatives

Wong Kin Wah, George
Hwang Yiou Hwa, Victor

Registered Office

Clarendon House, Church Street
Hamilton HM11, Bermuda

Principal Office in Hong Kong

88 Tai Tam Reservoir Road
Hong Kong

Auditors

Deloitte Touche Tohmatsu

Principal Bankers

Bank of China (Hong Kong) Limited

Registrars and Share Transfer Office

Tricor Progressive Limited
26th Floor
Tesbury Centre
28 Queen's Road East
Wanchai
Hong Kong

Website

www.hkparkviewgroup.com

Stock Code

207

主席報告	2
管理層討論及分析	3
企業管治報告書	4
董事會報告書	9
獨立核數師報告書	16
綜合全面收益表	18
綜合財務狀況表	19
綜合權益變動表	21
綜合現金流量表	22
綜合帳目附註	24
五年財務摘要	64

主席報告

本人現謹代表董事會向各股東提呈二零一零／二零一一年度年報。

業績

本集團截至二零一一年三月三十一日止財政年度之經審核本公司擁有人應佔全面收入為31,566,290港元，而上年度本公司擁有人應佔全面支出為15,030,154港元。

業務回顧及展望

於二零一一年三月三十一日年度內，本集團進行了重組，其細節已刊於二零一零年九月二十日之公佈及二零一零年十二月十四日之通函內。載於通函內的收購事項及出售事項，已根據收購協議及出售協議之條款及細則，於二零一一年一月七日同時完成。

於重組後，本集團已擺脫了其持續錄得虧損之投資—南京丁山花園酒店，並收購了一項可產生收入的資產，有助集團帶來穩定的收入來源。現本集團已有一個更健康的財政狀況，可集中制定一個更有前瞻性的經營策略及計劃，以加強本集團的業務前景。

香港物業市場於過去的財政年度已出現了強勁復甦，令本集團收購商用物業後能為集團提供更強大的潛力。在金融業強勁的需求帶動下，低空置率引致物業價格及租金大幅升值。儘管本集團持有之物業於本財政年度仍然空置，集團仍受惠於每月租金保證收入500,000港元及該投資物業之公平價值溢利。本集團現正積極為該物業尋找有潛力的優質租戶。

與此同時，本集團仍希望獲得更多合適的項目及繼續在市場內搜尋投資機會。

致意

最後，本人謹此衷心感謝全體員工努力工作及忠誠服務，同時亦感謝各股東一直以來的支持。

主席
黃健華

香港，二零一一年五月十二日

業績

本集團截至二零一一年三月三十一日止財政年度之營業額為1,238,263港元，本公司擁有人應佔本年全面收入為31,566,290港元。

於本年度內，本公司錄得投資物業之公平價值變動收入為30,000,000港元。

展望

我們對商用物業市場依然看好。同時，集團仍受惠於每月500,000港元之租金保證收入及該投資物業之公平價值溢利。本集團現正積極為該物業尋找有潛力的優質租戶。

此外，本集團仍繼續在市場內搜尋投資機會。

財政狀況

本集團持有之銀行及現金結存約1,700,000港元(二零一零年：銀行及現金結存淨額2,800,000港元)及只有非常低之貿易債項及承擔。反映銀行借貸總額與總資產之比的資產負債比率為零(二零一零年：1.98%)。

本集團所有收入與開支主要以人民幣或港元訂值，因此，本集團所受到之匯兌波動影響輕微，故無需使用金融工具以作對沖。

於二零一一年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為2,400,000港元(二零一零年：流動負債淨額約為26,800,000港元)。

資產抵押

本集團於二零一一年三月三十一日並無任何有關之資產抵押(二零一零年：無)。

或然負債

於結算日，本集團並無任何或然負債。

重大收購及出售附屬公司及一間聯營公司

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團進行了一項非常重大收購及一項非常重大出售，其詳情已列於本集團於二零一零年九月廿日所刊發之公佈及於二零一零年十二月十四日所刊發之通函。此非常重大收購及非常重大出售已根據收購協議及出售協議所訂立的條款細則同時於二零一一年一月七日完成。收購代價及出售代價分別為289,516,400港元及140,610,334港元。此收購及出售附屬公司及一間聯營公司的交易溢利為63,579,244港元，並已視為本公司股東注資，並於權益入賬列為儲備。

僱員及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，除聯營公司及共同控制公司之員工外，本集團有總數4名(二零一零年：11名)僱員。僱員之酬金、晉升機會及薪金調整乃根據個人表現、專業程度與工作經驗評估，並依照業內慣例而釐定。

本集團每年均檢討薪酬政策，如有需要亦會安排特別調整。除薪酬外，其他員工福利包括退休福利金計劃之供款及醫療保險計劃。

企業管治常規

本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會（「董事會」）相信優良之企業管治對本公司之成功及提升股東價值乃非常重要。

董事會認為本公司於截至二零一一年三月三十一日內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載之守則條文。

有關本公司企業管治之主要原則及守則概述如下。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事已確認截至二零一一年三月三十一日止年度內均已遵守標準守則之要求。

董事會組成及常規

董事會負責監督本公司的業務和事務，以增進股東價值為宗旨，包括確定及通過本公司策略性決定及規劃，以及所有其他重要事項如中期及年度報告、股息、年度財政預算、業務及營運規劃等。同時委派管理層負責本集團之日常營運。此外，各董事會成員乃預期全力投入董事局事務，並確保董事會行事符合公司及整體股東的最佳利益。

董事會現時共有七名董事，包括四名執行董事，三名獨立非執行董事。現時董事之簡介刊載於本年報第10至11頁。

所有董事均須瞭解其集體職責。本集團亦會提供簡介及其他訓練，以提高及重溫董事之知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新信息予董事，以加強董事對監管之遵守及良好企業管治常規的意識。

每一位董事均知悉須付出足夠時間及精神以處理集團的事務。董事在董事會及各委員會（包括審核委員會）會議之出席率均令人滿意。

董事會每年最少召開四次正式全體會議，大部分董事均能親身出席，或透過其他電子通訊方式積極參與此等董事會會議。

董事會組成及常規(續)

年內，董事會已召開四次正式全體會議，個別董事的出席率如下：

	出席率
執行董事	
—黃健華先生(主席)	4/4
—黃又華先生	1/4
—黃幼華先生	1/4
—黃德華先生	2/4
獨立非執行董事	
—劉漢銓 金紫荊星章，太平紳士	4/4
—林建明先生	4/4
—胡國祥 榮譽勳章	4/4

除四位執行董事為兄弟外，其餘各董事與其他董事概無關連。

本公司已收到三位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所發出之年度獨立確認書。董事會已對所有獨立非執行董事之獨立性作出評估並認為所有獨立非執行董事於上市規則之詮釋內均為獨立人士。

於會議中，董事們商討並釐訂本集團之整體策略，監察財政表現及商討年度及中期業績及考慮其他重大事項。

召開董事會會議前，董事在不少於十四天前收到通知，全體董事皆有機會提出商討事項列入會議議程。

所有董事於擬舉行會議之日期不少於三天前獲供董事會會議議程及相關文件。所有董事亦可不受任何限制地取得公司秘書的意見和享用其提供的服務。公司秘書負責提供董事有關會議之文件及資料及協助主席為董事會會議準備議程，並確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

審核委員會及薪酬委員會之會議均採納董事會會議沿用之常規及程序。

公司秘書就每個會議作出詳細的會議紀錄，所有董事均可索取。董事會會議結束後，會議記錄初稿將於合理時間內發送予全體董事以供表達意見及批核。

主席及行政總裁

董事會已委任一名主席黃健華先生以確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。主席及行政總裁由不同人士擔任，以維持有效職能分工。行政總裁與各董事概無任何關連。

行政總裁冼杰樑先生負責管理本集團的日常運作，並定期與各執行董事及管理高層舉行會議，就營運事宜及財務表現進行評核。

董事之委任及重選

因董事會親自委任新董事，故本公司未有成立提名委員會。董事會於委任新董事時考慮之條件包括專業知識、經驗、品格正直及服務精神。

根據公司細則，於本公司各股東週年大會上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非3之倍數，則最接近但不少於三分之一之人數)須輪流退任，惟各董事須每三年最少輪流退任一次。此外，任何獲委任以填補臨時空缺或作為新加入董事局之董事須擔任職務，直至下屆股東大會(就填補臨時空缺而言)，或至下屆股東週年大會(就作為董事會新增董事而言)舉行為止，屆時將符合資格於該大會上膺選連任。

董事薪酬

本公司已於二零零六年六月九日成立薪酬委員會，主席為執行董事黃健華先生，而委員會成員為獨立非執行董事劉漢銓金紫荊星章，太平紳士及林建明先生。

薪酬委員會之主要責任包括制定酬金政策，檢討並向董事會推薦年度酬金政策，釐定執行董事及高級管理層成員之薪酬。酬金政策之目標乃確保本集團能夠吸引、挽留及激勵對本集團之成功至關重要之高質素團隊。本集團酬金政策之詳情載於本年報第15頁。

薪酬委員會每年至少召開一次例行會議。於本年度內，薪酬委員會召開一次會議，以檢討及商議董事及高級管理層成員之薪酬，而個別成員之出席率如下：

	出席率
委員會成員	
黃健華先生(主席)	1/1
劉漢銓金紫荊星章、太平紳士	1/1
林建明先生	1/1

企業管治常規守則第B1.3(a)至(f)段訂明之功能，已納入薪酬委員會之職權範圍。職權範圍亦解釋了董事會授出之職能及權力。

審核委員會

審核委員會現時共有三位成員，均為獨立非執行董事同時亦無參與本公司日常管理工作。本公司之審計委員會已採納一書面職權範圍，其範圍乃參照企業管治守則第C.3.3段所載大部份相近條款而訂定。審核委員會之職權範圍可於本公司網站查閱。

審核委員會職責如下：

1. 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免提供建議、考慮外聘核數師的聘用條款；
2. 就外聘核數師提供非審核服務制訂政策，並予以執行；
3. 監察財務報表、年報、中期報告及核數師報告書的完整性，以確保該等資料真實及平衡地評核本集團的財務狀況；
4. 確保管理層已履行其職責，建立有效的內部監控系統。

於本年度內，審核委員會聯同外聘核數師召開一次會議商討於審核期間值得注意的地方以及審批經審核財務報表及召開一次會議審批中期財務報表。審計委員會不單專注於會計政策及慣例變動之影響，同時亦顧及符合會計準則。個別成員的出席率如下：

出席率

委員會成員

劉漢銓 金紫荊星章、太平紳士	2/2
林建明先生	2/2
胡國祥 榮譽勳章	2/2

財務申報

董事會在會計部門協助下負責編製本公司及本集團之財務報表。於編製財務報表時，已採納香港公認會計準則及香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，並一直貫徹使用及應用合適之會計政策。

董事承認其有編製每個財政年度以真實及公平地反映本集團的財政狀況的財務報表及提呈中期及全年財務報表及公佈予股東之責任。董事會不知悉有任何重大不明朗事件或情況可能嚴重影響本集團持續經營能力。故董事會仍以持續經營方式編製帳目。

董事及外聘核數師之申報責任載於第16至17頁之獨立核數師報告書內。

內部監控及風險管理

董事會對本集團內部監控制度之績效負責。內部監控制度乃為符合本集團特定需要及所承擔之風險而設，其性質僅為免除錯誤聲明或虧損提供合理(而非絕對)保證。

本公司已為保障未授權使用或出售資產、控制資本開支、妥善存置會計紀錄及確保業務及公佈有關之財務資料之可靠性，制訂若干程序。本集團之合資格管理層持續履行及監察內部監控制度。

董事會監察及透過內部稽核程序進行對本公司內部監控系統效能審查後，認為內部監控系統為有效及適當。本公司成立內部稽核功能為檢討本集團主要營運及財務監控，在持續基礎下遵守已定步驟，同時在循環基礎下涵蓋所有本集團之主要運作。內部稽核組直接向董事會主席及審核委員會匯報。作為年度檢討程序之一部分，董事會已對本集團之會計及財務報告職能進行評估，以確保執行有關職能之部門具備充足資源、有關人員擁有資格及經驗，且培訓計劃及財政預算亦為足夠。

核數師薪酬

於二零一零／一一年度內，應付予德勤•關黃陳方會計師行之審核及與審核有關之費用為1,808,000港元。

與股東溝通

本公司鼓勵與其股東進行雙向溝通。本公司業務之大部份資料已載於其年報及中期報告內，並寄發予本公司股東。股東週年大會(「股東週年大會」)為董事會與本公司股東直接溝通之平台。主席積極參與並親身主持股東週年大會以回應股東之任何提問。審核委員會及薪酬委員會之主席(或於彼等缺席之情況下，各委員會之其他委員)亦於股東週年大會上回答提問。本公司定期透過傳媒向公眾通報本集團及其業務之財務及其他資料，達致有效通訊目的。

代表董事會

主席
黃健華

香港，二零一一年五月十二日

董事會同寅現謹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帳目。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及提供公司管理服務，由本年度起，本集團開始了物業投資業務。主要附屬公司載於綜合帳目附註36內。

業績

本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之業績載於第18頁之綜合全面收益表。

儲備

依照百慕達公司法所訂明之計算方法，二零一一年三月三十一日，本公司並無可派發之儲備。儲備(不包括累積虧損)及累積虧損分別為283,201,639港元及431,950,705港元。

非流動資產

本年度內本集團之樓宇、廠房及設備及投資物業變動之詳情載於綜合帳目附註17及18。

董事

本公司於本年度及截至本年報日期止之董事名單如下：

執行董事

黃健華先生
黃又華先生
黃幼華先生
黃德華先生

獨立非執行董事

劉漢銓 金紫荊星章、太平紳士
林建明先生
胡國祥 榮譽勳章

根據本公司之細則規定，黃健華先生、黃德華先生及劉漢銓 金紫荊星章、太平紳士於即將舉行之股東週年大會上依章從董事會告退，惟均願意膺選連任。

董事(續)

每位獨立非執行董事須根據公司細則作輪值告退。

董事權益及關連交易

於年度內，本集團與Parkview (Suites) Limited(「陽明山莊」)進行下列各項交易，而黃健華先生的兩名子女為此間公司之董事，並擁有實惠權益：

- (i) 支付由陽明山莊提供予本集團之辦公室管理費為246,180港元。
- (ii) 於經常性業務中，支付一般費用予陽明山莊為386,802港元。

獨立非執行董事確認已入帳於本集團之上述所列出的交易皆為一般商業業務，及按一般的商業條款釐定，均為公平、合理、並以本集團之股東整體權益為主。

除上述披露外，於年結或本年度內任何時間，本公司董事概無與本公司、其附屬公司、其最終控股公司或其最終控股公司的任何附屬公司訂立直接或間接擁有重大權益之重要合約。

於即將與行之股東週年大會上獲提名連任之本公司董事與本公司或其任何附屬公司並無訂立不可於一年內由僱主終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

管理層簡介

A. 執行董事

黃健華先生，現年五十九歲，為本集團之主席。黃先生自一九七三年獲取建築學位後，在台灣及香港從事建築及地產發展業務。於一九九二年加入董事會。黃先生亦為本集團多間成員公司之董事。

黃又華先生，現年五十七歲，持有行政及財務科學士學位，現專注發展集團之海外業務。於一九九二年加入董事會。黃先生亦為本集團一間成員公司之董事。

黃幼華先生，現年五十六歲，持有理科土木工程學士學位，於一九八二年已從事建築業。於一九九三年加入董事會。

黃德華先生，現年五十五歲，持有管理及組織發展碩士學位，現負責集團於中國之發展項目。於一九九二年加入董事會。

黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生及黃德華先生同為黃氏家族兄弟。

管理層簡介(續)

B. 獨立非執行董事

劉漢銓，金紫荊星章、太平紳士，現年六十三歲，現為劉漢銓律師行高級合夥人。彼擁有倫敦大學法律學士學位，為香港特別行政區高等法院律師、中國司法部委託公證人、國際公證人。劉先生二零零一年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章勳銜。彼亦為中國人民政治協商會議全國委員常務委員及多間上市公司之非執行董事。彼於一九九五年被委任為獨立非執行董事。

林建明先生，現年五十六歲，現為電訊盈科有限公司高級副總裁。林先生自二零零六年加入該公司，其主要業務為提供電訊設備及有關服務。在此之前，林先生為一間從事物業管理及投資公司之高級行政人員。林先生於一九七八年畢業於多倫多大學。彼於二零零四年被委任為獨立非執行董事。

胡國祥，榮譽勳章，現年七十九歲，現為數間香港及中國公司之董事及行政總裁，並受數間公共機構委任。彼於二零零六年被委任為獨立非執行董事。

C. 高級管理人員

洗杰樑先生，現年七十一歲，為本集團之行政總裁，持有商業管理文憑並具有豐富之投資及地產發展經驗。洗先生於一九九零年加入本集團，現負責本集團之業務發展及整體管理。洗先生亦為本集團多間成員公司之董事。

陳志輝先生，現年五十六歲，為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，有超過二十年銀行及商務經驗。陳先生於一九九零年加入本集團，現負責本集團之整體管理。陳先生亦為本集團多間成員公司之董事。

伍鎮城先生，現年六十七歲，在政府及商業機構有三十年經驗。於一九九七年加入本集團之前，伍先生為一間多元化上市公司之董事。伍先生現負責本集團之家居建築材料業務。

管理合約

本年度並無訂立或存在着任何有關管理本公司全部或任何重要部份業務之合約。

董事及主要行政人員於本公司之股本權益

於二零一一年三月三十一日，按照本公司根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊所示，各董事、主要行政人員及彼等各自之有關連人士在本公司及其相關連法團之股份、相關股份或可轉換債券中之權益，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則已知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

好倉—本公司之普通股每股0.10港元

董事名稱	身份	持有已發行 普通股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
黃健華先生	實益擁有人	2,000,000	0.4%
	由受控制法團持有 (註1及2)	391,674,138	73.2%
		393,674,138	73.6%
黃又華先生	由受控制法團持有(註2)	293,674,138	54.9%
黃幼華先生	由受控制法團持有(註2)	293,674,138	54.9%
黃德華先生	由受控制法團持有(註2)	293,674,138	54.9%
林建明先生	實益擁有人	6,000	0.001%

註：

- 其中98,000,000股份為High Return Trading Limited所持有，而黃健華先生則視作擁有此等股份之權益，因其擁有於High Return Trading Limited之股東大會上行使逾三分之一投票權。此等權益亦已在「**主要股東**」一節中披露。
- 黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生及黃德華先生等為Kompass International Limited之董事及股東，該公司擁有本公司293,674,138股之股本權益，此權益亦已在「**主要股東**」一節中披露。

除上述披露外，於二零一一年三月三十一日，各董事或主要行政人員或彼等各自之有關連人士概無持有本公司或其任何關連法團之股份、相關股份或債券中的任何權益或淡倉。

本公司、其附屬公司及其關連附屬公司於本年度內任何時間，並無作出任何安排，使本公司董事購入本公司或其他法人團體之股份或債券而得到利益。

主要股東

於二零一一年三月三十一日，按照本公司根據證券及期貨條例第336條之規定而存置之主要股東登記冊所示，除了上述所披露若干董事及主要行政人員之權益外，下列本公司之股東持有本公司已發行股本百分之五或以上：

好倉—本公司之普通股每股0.10港元

股東名稱	身份	持有已發行 普通股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Kompass International Limited	實益擁有人	293,674,138 (註)	54.9%
High Return Trading Limited	實益擁有人	98,000,000 (註)	18.3%
Multi-Power International	實益擁有人	40,000,000	7.47%
黃健權先生	實益擁有人	40,000,000	7.47%

註：此等股份為上述「董事及主要行政人員於本公司之股本權益」中所呈列之同一批股份。

除上述披露外，於二零一一年三月三十一日，並無任何人仕知會本公司在已發行股本中擁有須予具報之其他有關利益或淡倉。

主要客戶及供應商

本年度內本集團並無採購。

本年度內所有銷售均來自本集團的最大客戶。

據董事會所知，本公司之董事，彼等之聯繫人士或任何持有本公司股本超過百分之五之股東，並無擁有上述客戶或供應商之任何權益。

可換股證券、認股權證或購股權

本年度內，本公司及其附屬公司並無發行其他可換股證券、認股權證或購股權。

購買、出售及贖回股份

於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。

關連交易

本綜合財務報表附註34所披露的若干有關連人士之交易，同時構成上市規則附錄14A下要求呈報之關連交易。以下關連人士(按上市規則之定義)與本集團所進行之交易，本公司已按照上市規則作出公佈。

此等構成上市規則附錄14A下要求披露之關連交易詳情如下：

(1) 收購一間附屬公司之關連交易

於二零一一年一月七日，本集團從一主要股東及其配偶持有的數間公司收購僑福建設投資股份有限公司(「僑福投資」)之全部股份，代價為289,516,400港元。

這次收購僑福投資所得溢利63,328,825港元，已視作股東對本集團之貢獻並已貸入儲備內。

(2) 出售附屬公司及一間聯營公司之關連交易

於二零一一年一月七日，本集團出售Dragon Spirit Limited、Newmeadow Limited (Newmeadow Limited的主要資產為其擁有45%南京丁山花園酒店之權益)、億驅有限公司、國際傢俬有限公司及Jiangsu Parkview Hotels & Resorts Limited之全部股份及奇雅企業有限公司之50%股份(「出售公司」)及轉讓出售公司欠下382,235,015港元之債務予Kompass International Limited，總代價為140,610,334港元。

這次出售出售公司所得溢利250,419港元，已被視作股東對本集團之注資，並已貸入儲備內。

獨立非執行董事已審視及確認本公司之上述之關連交易皆為一般商業業務，及按一般與第三者進行的商業條款釐定，均為公平、合理、並以本集團之股東整體權益為主。

企業管治

本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會(「董事會」)認為本公司於截至二零一一年三月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)所載之條文。

有關本公司企業管治常規之詳盡資料載於本公司適當時候向股東寄發之截至二零一一年三月三十一日止年度年報企業管治報告內。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為其有關董進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事已確認截至二零一一年三月三十一日止年度內均已遵守上市規則附錄十所載標準守則之要求。優先購買權本公司之公司細則及百慕達法例均無關於優先購買權之規定。

審核委員會

審核委員會成員包括三位獨立非執行董事並已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並就審核，內部監管及財務申報等事宜進行磋商，包括審閱本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之已審核綜合財務報表。

優先購買權

本公司之公司細則及百慕達法例均無關於優先購買權之規定；強制本公司按現有股東持有之比例發行新股。

酬金政策

本集團之薪酬委員會制定高層管理酬金政策，按其表現、資歷及才能釐定其酬金。

本公司之薪酬委員會釐定董事之酬金，按公司之營運業績、個人表現及與市場統計作比較，從而決定本公司董事之酬金。

獨立非執行董事

本公司按上市條例第3.13條向每位獨立非執行董事收集年度確認，本公司視所有獨立非執行董事為獨立人事。

充足公眾持股量

本公司於截至二零一一年三月三十一日止年度一直維持充足公眾持股量。

核數師

於將舉行之股東週年大會上，將會提呈繼續委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席
黃健華

香港，二零一一年五月十二日

Deloitte.

德勤

致THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核列載於第18頁至第63頁之僑福建設企業機構(「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一一年三月三十一日之綜合資產負債與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

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之香港財務報告準則以及香港《公司條例》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綜合財務報表相關之內部監控，以使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；選擇和應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

我們之責任是根據審核對該等綜合財務報表發表作出意見。我們的報告是按照百慕達公司法第九十條為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容向任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定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，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對該公司之內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

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了貴公司於二零一一年三月三十一日之事務狀況以及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已根據香港《公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

二零一一年五月十二日

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一止年度

	附註	二零一一年 港元	二零一零年 港元
持續經營業務			
收益	7	1,238,263	1,834,992
銷售成本		(1,035,397)	(1,518,396)
毛利		202,866	316,596
其他收入	9	2,246,552	1,086,676
其他溢利及虧損	9	5,315,118	2,946,855
投資物業之公平價值變動	18	30,000,000	-
持作買賣之投資之公平價值變動淨值		(150,000)	90,000
收回已作全面減損之投資	11	4,896,892	8,864,380
行政開支		(6,000,242)	(6,442,317)
其他開支		(3,004,778)	-
其他經營開支		(1,640,760)	(606,737)
財務成本	10	(3,060,599)	(1,313,032)
有關聯營公司欠款之減損確認		(16,982,563)	(9,500,000)
應佔聯營公司之虧損		(5,876,463)	(12,178,210)
應佔一間共同控制公司之溢利		-	3,368,962
註銷登記一間共同控制公司之溢利		35,828,857	-
除稅前溢利(虧損)	11	41,774,880	(13,366,827)
稅項	14	-	-
本年度持續經營業務之溢利(虧損)		41,774,880	(13,366,827)
已終止經營業務			
年度內已終止經營業務之溢利	15	-	645,500
年度溢利(虧損)		41,774,880	(12,721,327)
其他全面收入(支出)			
換算海外營運所引致之匯兌差額		1,924,457	(1,203,497)
重新分類已清算、出售及註銷登記海外營運之匯兌儲備		(12,133,047)	(1,105,330)
		(10,208,590)	(2,308,827)
年度本公司擁有人應佔之全面收入(支出)		31,566,290	(15,030,154)
每股盈利(虧損)－基本			
於持續及已終止經營業務	16	7.80港仙	(2.38港仙)
於持續經營業務	16	7.80港仙	(2.50港仙)

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 港元	二零一零年 港元
非流動資產			
樓宇、廠房及設備	17	366,289	8,176,667
投資物業	18	360,000,000	–
聯營公司權益	19	–	–
聯營公司之欠款	19	–	75,395,875
一間共同控制公司權益	20	–	32,475,818
可供出售之投資	21	2,236,300	2,236,300
		362,602,589	118,284,660
流動資產			
持作買賣之物業		–	54,913,932
應收帳項、其他應收款及預付款項	22	203,580	827,050
持作買賣之投資	23	375,000	525,000
保證租金	24	1,206,226	–
銀行結存及現金	25	1,715,280	6,361,727
		3,500,086	62,627,709
流動負債			
應付帳項、其他應付款及應計費用	26	1,118,649	2,102,721
欠一間共同控制公司款項	27	–	51,186,307
欠有關連公司款項	28	–	32,500,077
應付稅項		–	57,226
銀行透支	27	–	3,580,063
		1,118,649	89,426,394
流動資產(負債)淨值		2,381,437	(26,798,685)
總資產減流動負債		364,984,026	91,485,975

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 港元	二零一零年 港元
股本及儲備			
股本	30	53,535,926	53,535,926
儲備		110,809,433	15,663,899
公司股權持有人應佔權益		164,345,359	69,199,825
非流動負債			
欠有關連公司款項	28	58,935,479	22,286,150
遞延應付代價予一間有關連公司	29	141,703,188	–
		200,638,667	22,286,150
		364,984,026	91,485,975

由第18頁至63頁之財務報表已於二零一一年五月十二日經董事會審批並授權發行，並由下列董事簽署：

董事
黃健華

董事
黃又華

綜合權益變動表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	股本 港元	股本 贖回儲備 港元	資本 削減儲備 港元	物業 重估儲備 港元	繳入盈餘 港元 (註a)	股東 注資儲備 港元	匯兌儲備 港元	累積虧損 港元	總額 港元
於二零零九年 四月一日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	5,650,394	329,928,202	-	12,517,417	(405,628,919)	84,229,979
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(12,721,327)	(12,721,327)
換算海外營運所引致 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(1,203,497)	-	(1,203,497)
重新分類已註銷登記 海外營運之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(1,105,330)	-	(1,105,330)
年度其他全面支出 總額	-	-	-	-	-	-	(2,308,827)	-	(2,308,827)
年度全面支出總額 因出售共同控制公司 持有之物業而 將物業重估儲備 轉到累積虧損內 (註b)	-	-	-	(5,650,394)	-	-	-	5,650,394	-
於二零一零年 三月三十一日及 二零一零年四月一日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	-	329,928,202	-	10,208,590	(412,699,852)	69,199,825
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	41,774,880	41,774,880
換算海外營運所引致 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1,924,457	-	1,924,457
重新分類已清算、 出售及註銷登記 海外營運之 匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(12,133,047)	-	(12,133,047)
年度其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(10,208,590)	-	(10,208,590)
年度全面支出(收入) 總額	-	-	-	-	-	-	(10,208,590)	41,774,880	31,566,290
股東之貢獻(附註31) (註c)	-	-	-	-	-	63,579,244	-	-	63,579,244
於二零一一年 三月三十一日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	-	329,928,202	63,579,244	-	(370,924,972)	164,345,359

註：

- (a) 繳入盈餘乃代表於二零零一年十一月七日本集團資本重組時，抵銷全部股份溢價及公司已發行股份面值由1港元減少至0.1港元所產生1,200,422,356港元，並減去於二零零二年三月三十一日止年度內從繳入盈餘中進行分派之870,494,154港元。
- (b) 於截至二零一零年三月三十一日止年度內，一間共同控制公司之投資物業以轉讓日之公平價值轉到樓宇、廠房及設備內。因此，本集團所佔物業的物業重估儲備- 5,650,394港元，已直接轉到累積虧損內。
- (c) 於截至二零一一年三月三十一日止年度內，本集團出售了若干附屬公司及一間聯營公司予Kompass International Limited (「Kompass」)，本公司之直接及最終控股公司，總代價為140,610,334港元及轉讓股東借款382,235,015港元。與此同時，本集團亦由關連人士中收購了一間附屬公司，代價為289,516,400港元。此等交易所引致之差額63,579,244港元已被視作股東之貢獻並已貸入權益內(詳情見附註31)。

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 港元	二零一零年 港元
營業活動		
除稅前溢利(虧損)	41,774,880	(12,721,327)
經調整：		
其他應收款項壞帳註銷	-	32,103
銀行存款利息盈利	(10,539)	(6,012)
聯營公司欠款之利息收入	(1,109,002)	(580,334)
從非流動免利息之其他應收帳項中所產生 之公平價值變動	-	(329,044)
從欠關連公司之非流動免利息款項中所產生 之公平價值變動	(3,706,207)	(1,114,307)
投資物業之公平價值變動	(30,000,000)	-
利息支出	145,572	198,725
欠關連公司款項之應歸利息	1,114,307	1,114,307
遞延應付代價予一間有關連公司之應歸利息	1,800,720	-
收回已作全面減損之投資	(4,896,892)	(8,864,380)
出售附屬公司之匯兌溢利變現	(845,397)	-
註銷登記海外經營業務之匯兌溢利變現	-	(1,105,330)
折舊—物業、廠房及設備	269,821	315,037
呆壞帳準備回撥	-	(645,500)
應付股息回撥	-	(885,225)
其他應付款回撥	(193,463)	-
有關樓宇、廠房及設備之減損確認	-	590,011
有關聯營公司欠款之減損確認	16,982,563	9,500,000
應佔聯營公司之虧損	5,876,463	12,178,210
應佔共同控制公司之溢利	-	(3,368,962)
出售樓宇、廠房及設備之虧損	-	11,591
註銷登記一間共同控制公司之溢利	(35,828,857)	-
流動資本變動前之營業活動現金流量	(8,626,031)	(5,680,437)
應收帳項、其他應收款及預付款項(增加)減少	(176,374)	412,601
持作買賣之投資減少(增加)	150,000	(90,000)
應付帳項、其他應收款及應計費用減少	(427,710)	(117,850)
營業活動中所用之現金	(9,080,115)	(5,475,686)
利得稅退還(支出)	2,481	(1,989)
營業活動中所用之現金淨額	(9,077,634)	(5,477,675)

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 港元	二零一零年 港元
	附註	
投資活動		
所收銀行存款利息	10,539	6,012
所收一間聯營公司利息	1,109,002	580,334
墊款予聯營公司	(23,057,963)	(5,445,221)
聯營公司還款	-	3,085,000
購買樓宇、廠房及設備	-	(350)
出售樓宇、廠房及設備所得款項	-	321
收回已作全面減損之投資	4,896,892	8,864,380
墊款予員工	-	(385,909)
員工還款	385,909	-
註銷登記一間共同控制公司時之現金分配	5,830,718	-
出售附屬公司及一間聯營公司	32 (5,064,505)	-
收購一間附屬公司	31 363,837	-
	(15,525,571)	6,704,567
投資活動中(所用)所得之現金淨額		
融資活動		
還款予第三者	-	(2,256,000)
還款予一間共同控制公司	-	(593,397)
有關連公司墊款	19,934,153	5,492,515
利息支出	(145,572)	(198,725)
銀行透支增加(減少)	168,177	(382,362)
	19,956,758	2,062,031
融資活動中所得之現金淨額		
現金及現金等值項目之現金淨額(減少)增加	(4,646,447)	3,288,923
年初之現金及現金等值項目	6,361,727	3,066,146
匯率變動影響	-	6,658
現金及現金等值項目結餘之分析		
銀行結存及現金	1,715,280	6,361,727

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為百慕達註冊成立受豁免之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。其直接及最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立之Kompass International Limited (「Kompass」)。本公司之註冊辦事處及主要營業地點已於本年報之「公司資料」中作出披露。

本綜合財務報表乃以港元(與本公司之功能貨幣相同)呈列。

本公司為一投資控股公司及其主要附屬公司之主要業務為提供企業管理服務和投資控股等。本集團參與的裝修合約及傢具貿易已於二零一零年三月三十一日年度內終止經營(見附註15)。由本年度起，本集團開始物業投資活動。

2. 編製綜合財務報表之基準

於本年度內，本集團首次採用多項由香港會計師公會以下新訂及修改的準則，修訂及詮釋(在下文統稱為「新及修改香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則第2號(修訂)	集團以現金結算的以股份為基礎支付的交易
香港財務報告準則第3號 (二零零八年修改)	業務重組
香港會計準則第27號 (二零零八年修改)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類
香港會計準則第39號(修訂)	符合條件的對沖項目
香港財務報告準則(修訂)	改進二零零九年香港財務報告準則
香港財務報告準則(修訂)	修訂香港財務報告準則第5號作為改進二零零八年香港財務報告準則之一部份
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋17	向股東分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋5	財務報表的呈列— 借款人對包含要求償還條款的 有期借款的分類

此外，本集團本集團已選擇提前採納香港會計準則第12號「所得稅項」之修訂中，有關香港會計準則第40號「投資物業」中投資物業按公平值計算所確認之遞延稅項。

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的綜合財務報表及所載之披露並無重大影響。

2. 編製綜合財務報表之基準(續)

僅影響本報告業績及財務狀況之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第27號(二零零八年修改)綜合及獨立財務報表

本集團採用香港財務報告第3號(二零零八年修改)「業務合併」主要適用於收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併。香港會計準則第27號(二零零八年修改)「綜合及獨立財務報表」之需要主要適用於日期為二零一零年四月一日或其後本集團取得或失去於附屬公司的控股權而引致之擁有權變動之會計處理。

由於本年內並無任何交易適用上述香港財務報告準則第3號(二零零八年修改)及香港會計準則第27號(二零零八年修改)，採用香港財務報告準則第3號(二零零八年修改)、香港會計準則第27號(二零零八年修改)對本集團本年度或過往會計期間之綜合財務報表並無任何影響。

本集團於未來期間之業績或會因未來交易採用香港財務報告準則第3號(二零零八年修改)、香港會計準則第27號(二零零八年修改)而有所影響。

香港會計準則第12號之修訂 利得稅項

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂已於其生效日期前提早應用(於二零一二年一月一日或之後之會計期間開始生效)。此修訂內，投資物業乃根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平價值模式計量，推斷為透過銷售收回，除非有關推斷在若干情況下被駁回。因此，為計量本集團投資物業所涉及的遞延稅項，亦以推斷為透過銷售收回之公平價值模式計量。

於本年度內，二零一一年一月七日透過一間附屬公司所收購的投資物業之公平價值並無準備其遞延稅項，而先前有關該投資物業在本集團預期收回的公平價值變動已準備了遞延稅項負債。此修訂之應用令本年度之稅項支出減少，從而令本年度綜合全面收益表之溢利增加了4,863,851港元，及綜合財務狀況表內之遞延稅項負債減少4,863,851港元。亦令每股基本盈利增加了0.91港仙。

本集團並無提早採納以下已頒布但仍未生效之新及修改之準則、修訂及註釋。

香港財務報告準則(修訂)	改進二零一零年香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露—金融資產轉撥 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第24號 (二零零九年修改)	關連人士披露 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋14(修訂)	最低資金要求的預付款 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋19	以股本工具抵銷金融負債 ²

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

2. 編製綜合財務報表之基準(續)

- 1 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後之會計期間開始生效之修訂。
- 2 於二零一零年七月一日或之後之會計期間開始生效。
- 3 於二零一一年七月一日或之後之會計期間開始生效。
- 4 於二零一三年一月一日或之後之會計期間開始生效。
- 5 於二零一一年一月一日或之後之會計期間開始生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零零九年十一月頒發)引入對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」(二零一零年十一月修改)加入對金融負債及註銷確認之規定。

在香港財務報告準則第9號下，所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產按攤銷成本或公平價值計量。特別是，債務投資根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本於其後的會計期末計量。所有其他債務投資及股本投資按公平價值於其後的會計期末計量。

金融負債方面，明顯的轉變是關於指定按金融負債之公平價值計入損益處理。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，指定按金融負債之公平價值計入損益處理，其因信貸風險變動而產生的公平值變動需於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益中呈列這項變動的影響會造成或擴大損益中的會計錯配。金融負債的信貸風險產生的公平值變動，不會在其後重新分類至損益中。過往指定按金融負債之公平價值計入損益，其公平值變動的整體金額根據香港會計準則第39號需於損益中呈列。

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的年度期間生效，並允許提前應用。

本公司董事預期香港財務報告準則第9號將於截至二零一四年三月三十一日止年度的綜合財務報表中採用，預期此新準則的應用將主要影響本集團可供出售投資的分類及計量，但就二零一一年三月三十一日之綜合財務報表分析，應不會影響其他金融資產及負債。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、準則之修訂本或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 重大會計政策

本綜合財務報表已按歷史成本慣例法編製，惟其部份金融工具及投資物業按公平價值計量則除外，有關詳情在下文會計政策內說明。歷史成本一般是基於交易時的公平價值代價。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表已按香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定作出適當披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體——即其附屬公司之財務報表。控制意為本公司有權管治該實際之財務及經營政策，從而在其活動中獲得利益。

年內收購或出售之附屬公司業績分別由收購生效日期起或直至出售生效日期止適當地計入綜合全面收益表內，如適用。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，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、收益及開支已於編製綜合帳目時撇除。

收益確認

收益乃按所收到及應收之公平價值計量，即於正常業務過程中提供貨品及服務後之除折扣後應收金額。

管理費收入乃於提供有關服務時入帳。

財務資產產生之利息收入當本集團帶來經濟利益時，及收入能可替地計量時確認，財務資產產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率入帳，而該利率為透過財務資產之預期可用年期將估計日後現金收據實際折讓至該資產之帳面淨值之比率。

3. 重大會計政策(續)

樓宇、廠房及設備

樓宇、廠房及設備乃按其成本扣除其後之折舊及累積減值(如有)入帳。

折舊乃按樓宇、廠房及設備之估計使用年期及扣除其估計剩餘價值後以直線法計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。資產取消確認產生之任何收益或虧損(按該項目出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於該項目取消確認之年度計入收益表。

已終止經營業務

於本集團決定終止實體其中一部份的所有工作及營運(包括經營及現金流上可從集團餘下的部份,於財務報告中清晰地識別及運作),並於年度內已被放棄營運時,此經營業務被列為已終止經營業務。

投資物業

投資物業為持有之物業用作賺取租金收入或作資產增值。

投資物業最初按其成本計量,包括任何直接應歸屬支出。其後,則應採用公平價值模式按其公平價值計算。投資物業之公平價值變動所產生之溢利或虧損,應在其產生之時間計入損益內。

投資物業應於出售時或當投資物業在預期出售後永不能使用及無未來經濟利益時應取消確認。從取消確認資產中所引致之溢利或虧損(計算出售中所得淨額及資產帳面值之差異)應在取消確認該項目時計入損益內。

租賃

當租賃之條款在最終把所有風險及擁有權轉移到承租人上,應分類為融資租約。其他之租賃應類為營運租約。

本集團作為出租人

從營運租賃中所得租金收入按有關之租約條項以直線法計入損益,在洽談及安排營運租約時產生之直接成本會加到租賃資產的帳面值內並在租賃期內以直線法確認為支出。

3. 重大會計政策(續)

聯營公司權益

聯營公司為投資者於該實體有其重大影響而又不屬於附屬公司或公共控制公司。重大影響是在於受投資方的財務及經營政策決定上有參與的權，但沒有控制及共同控制其政策。

聯營公司之業績、資產及負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後所佔聯營公司淨資產之變動作出調整，再減任何已識別之減損計入綜合財務狀況表。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(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向該聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則需就額外虧損撥備或確認負債。

集團所佔可識別之資產、負債及或然負債於重估後的公平價淨值超過其收購成本時，會即時於損益表內確認。

香港會計準則第39號已被應用，要求裁定是否需要確認任何關於本集團對聯營公司投資之減損。當需要時，根據香港會計準則第36號「資產減值」，投資之全部帳面值(包括商譽)需為減值作檢驗，以單一資產比較其可收回金額(所用價值及公平價值減出售成本較高者)及其帳面值。根據香港會計準則第36號的範圍，投資其後之可收回金額增加，任何減損回撥予以確認。

從二零一零年四月一日起，出售聯營公司引致本集團對該聯營公司失去重大的影響力，根據香港會計準則第39號，餘下之投資按當日之公平價值計量，並當作金融資產以其公平價值為初始確認。可歸屬於該聯營公司餘下權益之帳面值，及其公平價值之差異，包括在出售聯營公司之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收入中確認關於聯營公司的金額，如聯營公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收入中確認該聯營公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去該聯營公司之重大影響力時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘本集團實體與聯營公司進行交易，於本集團的綜合財務報表中確認該交易所產生之損益，只限於非本集團所佔聯營公司的權益。

3. 重大會計政策(續)

共同控制公司

共同控制公司為一項於經濟活動上共同控制的安排，據此合作各方共同建立另一實體。

共同控制公司之業績、資產及負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後所佔溢利或虧損之變動及共同控制公司之變動作出調整，再減任何已識別之減損計入綜合財務狀況表。當本集團所佔共同控制公司虧損等於或超出於該共同控制公司權益(包括任何實質上構成本集於該共同控制公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向該共同控制公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則需就額外虧損撥備或確認負債。

集團所佔可識別之資產、負債及或然負債於重估後的公平價淨值超過其收購成本時，會即時於損益表內確認。

從二零一零年四月一日起，出售共同控制公司引致本集團失去對共同控制公司的共同控制權，根據香港會計準則第39號，餘下之投資按當日之公平價值計量，並當作金融資產以其公平價值為初始確認。可歸屬於該共同控制公司餘下權益之帳面值，及其公平價值之差異，包括在出售共同控制公司之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收入中確認關於共同控制公司的金額，如共同控制公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收入中確認該共同控制公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去該共同控制之重大影響力時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘本集團實體與本集團之一間共同控制公司進行交易時，溢利及虧損會於本集團在該共同控制公司之權益中抵銷並以該權益為限。

由共同控制公司收得的非現金資產以轉讓日的公平價值確認。其金額，經調整抵銷在集團權益內的未變現溢利後，會於其後的帳上被視為成本。任何被視為成本的金額超過已付及應付代價，會確認為視作共同控制公司之分配。

持作買賣之物業

持作買賣之物業為已完成之物業，以成本／被視為成本及可變現淨值較低者陳述。可變現淨值乃參考於管理層基於普遍市場狀況預期於報告日期間出售所得減除銷售費用決定。

3. 重大會計政策(續)

有形資產減值

於每個結算日，本集團均將其資產的帳面金額覆閱，以確定其中資產有否減損跡象。如該資產之可收回金額被評估為少於其帳面金額，須將其帳面金額減至可收回金額，而減損將立即被確認為一項支出。

當某已減損之資產帳面金額增長至已修改為估計可收回的金額，而該增長之帳面金額不超越過往確認為無減損時的帳面金額，其減損可於其後撥回。該撥回將立即被確認為收益。

稅項

所得稅支出代表當前應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項是按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於綜合全面收益表內之純利，是因為應課稅溢利不包括其他期間之應課稅或可扣除的收入和支出等項目，及不包括無須課稅或不能扣除支出等項目。於本集團負債內之流動稅項，乃按結算日制定或實質制定之稅率計算。

遞延稅項乃確認於財務報表內綜合資產及負債之帳面價值及計算應課稅溢利時所採用的相應稅基之間的差異。遞延稅項負債一般為確認所有應課稅項之暫時性差異，而遞延稅項資產之確認範圍則於其應課稅溢利將可被暫時性差異所抵銷。倘若由商譽(或負商譽)所產生之暫時性差異；或對應課稅溢利及會計溢利均無影響之其他資產及負債的交易(商業合併除外)的初次確認，則由於此等情況發生之稅項資產及負債將不會被確認。

遞延稅項負債就於附屬公司、聯營公司之投資及共同控制公司之權益，產生之應課稅暫時差額而確認，惟集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見未來將不會撥回除外。與投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產，僅於可能出現可動用未來應稅溢利以抵銷可扣減暫時差額及於可見將來撥回。

遞延稅項資產會於每個結算日審核其帳面價值並予以相應扣減，直至應課稅溢利將不可能被所有或部份遞延稅項資產抵銷為止。

遞延稅項按預期於清還負債或變現資產期間採用之稅率計算，並以於報告期期末已頒佈或大體上頒佈之稅率(及稅法)為基準。

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

本集團根據預計於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之方式，考慮所產生的稅務後果而計量遞延稅項負債及資產。遞延稅項確認於損益內，除當有關之項目需確認於其他全面收入或直接到權益內，在此等情況下遞延稅項亦相應地確認到其他全面收入或直接到權益內。

就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。當投資物業是可以折舊及以一個本集團的商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則(即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式)計量。

外幣

於編製集團各實體之財務報表時，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。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率換算。非貨幣項目如其公平價值已被釐定，會以當地貨幣之公平價值及當日之普遍匯率匯兌列帳。非貨幣項目按歷史成本計算之外幣不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額於出現差額之期間在損益表確認。因換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之滙兌差額計入期內之損益賬，惟重新換算直接於其他全面收益內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，滙兌差額亦直接於其他全面收益內確認。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之滙兌差額確認於其他全面收入及按權益中之獨立成分(滙兌儲備)內。註銷／出售集團之海外業務，有關之滙兌儲備將變現到損益內。

3. 重大會計政策(續)

退休福利成本

退休供款計劃之支出乃按僱員提供之服務令他們有權利獲得其公款時列入開支內。

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中確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公平價值計算。因收購或發行財務資產及財務負債而直接產生之交易成本(除按金融工具或金融負債之公平價值計入損益外)，於初次確認時加入財務資產及財務負債(如適用)之公平價值或自財務資產及財務負債(如適用)之公平價值扣除。因收購按公平價值計入損益之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於溢利或虧損內確認。

財務資產

本集團之財務資產分為三類，包括持作買賣之財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產。所有一般性購買或銷售財務資產按交易日期基準確認或取消確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之財務資產之購買或銷售。每類財務資產採納之會計政策載列如下。

實際利率法

實際利率法為計算財務資產之已攤銷成本以及分配利息收入於有關期度之方法。實際利率是可準確透過財務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價)進行貼現之利率至初次確認之帳面淨額內。

債務工具乃按實際利率法確認其收入。

持作買賣之財務資產

財務資產被分類為持作買賣，如：

- 收購時其主要目的是在不久的未來出售；或
- 其乃可識別資產組合一部分，本集團一起管理，並於近期顯示實際短期盈利模式；或
- 其乃衍生工具，既無被指定為及實際上亦非對沖工具。

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

持作買賣之財務資產(續)

持作買賣之財務資產為計算其公平價值計，於確認重估其公平會值之變動於其產生期間直接確認在損益內。除財務資產的任何股息或利息盈利外，其淨溢利或虧損確認於損益內。

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性質財務資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括應收帳項、聯營公司之欠款及銀行結存)採用實際利息法計算其攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下列之財務資產減損之會計政策)。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生項目，無論是指定或未劃分按公平價值計入損益之財務資產，貸款及應收款項或持至到期日之投資。

就可供出售之股本投資而言，倘並無活躍市場之市場報價，而其公平價值未能可靠計算，應於結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算(請參閱下列之財務資產減損之會計政策)。

財務資產之減損

財務資產(按公平值計入損益除外)於各個結算日進行減值跡象評估。倘若有客觀證據表明因初步確認財務資產後發生之一項或多項事件財務資產之估計未來現金流量已出現減值，則財務資產予以減值。

就可供出售之權益性投資而言，該投資之公平值大幅或長期下降至低於其成本被視為減值之客觀證據。

就借貸及其他應收帳項而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方之重大財政困難；或
- 拖欠或怠慢利息或本金支付；或
- 借款人有可能將進入破產或財務重組。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產之減損(續)

就若干類別之財務資產(如應收貿易賬項)而言,被評估為並無減值之個別資產將會其後彙集一併評估減值。應收賬項組合減值之客觀證據包括本集團過去收取付款之經驗、組合內延遲付款超過平均信用期限宗數之增加、可觀察到與拖欠應收賬項相關之全國或區域性經濟狀況之改變。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言,當有客觀證據表明該項資產出現減值時,減值虧損於損益中確認,並按該項資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額予以計量。

就按成本值列賬之財務資產而言,減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類似財務資產現時市場回報率折現之現值之間之差額計量。該減值虧損不會於其後之期間撥回。

就所有財務資產而言,除經營應收賬款外,財務資產之賬面值直接削減減值虧損,而賬面值透過使用撥備賬目予以削減。撥備賬目之賬面值之變動於損益中確認。當經營應收賬款被認為無法收回時,以撥備賬目予以撇銷。原先撇銷之款項其後收回,則計入損益。

就按攤銷成本計量之財務資產而言,倘若於其後期間,減值虧損減少之金額及減少能夠與確認減值虧損後發生之事件客觀聯繫,則原先確認之減值虧損透過損益予以撥回,惟該資產於減值撥回日期之賬面值不得超過倘若減值虧損並無獲減值則原應有之攤銷成本。

財務負債及股本權益

集團實體發行之金融負債及股本權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本權益工具之定義予以分類。

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

財務負債及股本權益(續)

實際利率法

實際利率法為計算財務資產之已攤銷成本以及分配利息收入於有關期度之方法。實際利率是可準確透過財務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價)進行貼現之利率至初次確認之帳面淨額內。

債務工具利息費用按實際利率基準予以確認。

財務負債

財務負債包括應付帳項及其他應收款、銀行透支、欠一間共同控制公司款項、欠有關連公司款項及應付股息，乃按攤銷成本採用實際利息法計量。

股本工具

由本公司發行之股本工具按收取之款項，扣除直接發行成本列帳。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已屆滿，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則財務資產將被取消確認。

於取消確認全部財務資產時，資產帳面值與已收或應收之代價及已於其他全面收入及直接於權益確認之累計盈虧之總和之差額，將於損益中確認。

財務負債倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿時取消確認。取消確認之財務負債帳面值與已支付或應付代價之差額，包括非現金資產轉移或認定之負債，則於損益表中確認。

4. 不確定估計之主要來源

在應用本集團的會計政策(於附註3中說明)，公司董事需對其他來源未能明顯呈現的資產及負債的賬面金額作出判決、估計及假設。此等估計連同假設基於以往經驗及其他因素均列作考慮範圍，實際結果跟這些估計可能有差異。

該等估計及相關之假設會不時檢討。因應該等估計需作出的修訂將在對估計作出修訂之期間(若該等修訂僅影響該期間)或修訂期間及未來期間(若該等修訂影響現時及未來期間)予以確認。

不確定估計之主要來源

以下為於二零一零年三月三十一日，關於未來，在估計過程中存在其他重要的不明朗因素，故對於來年資產和負債的帳面金額，帶來重大調整風險的主要假設。於二零一一年三月三十一日年度內，有關之資產經已出售，因此並沒有不確定估計。

估計聯營公司權益及欠款減損

截至二零一零年三月三十一日止年度內，公司董事評估本集團聯營公司權益之減值，即南京丁山花園酒店有限公司(「丁山花園」)及丁山花園之欠款參照其可收回金額。聯營公司的可收回金額，乃以與本集團無關的獨立認可專業估價公司「威格斯資產評估顧問有限公司」之估會為基準。此估價之釐定乃以管理層最佳的估計丁山花園五年期間所產生之日後現金流預測及五年期後推斷以零增長計算現金流，貼現率為14.4%。在計算可收回金額時，威格斯資產評估顧問有限公司評估其增長率，通貨膨脹率及貼現率計算，倘若實際未來現金流少於預期，重大減損或會產生。

因其估計可收回金額低於其面值，於二零一零年三月三十一日年度內，9,500,000港元之減損已被確認。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將能夠繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及權益結餘將給予股東最大之回報。本集團之整體策略於整個年度仍維持不變。

本集團之資本結構由債項，包括欠有關連公司款項及公司擁有人可分配之權益及儲備。

董事考慮資本結構的持續性，按股票之成本及各類資本相關之風險檢討資本結構。有鑑於此，本集團透過發行股本提取及償還借款平行其資本結構。

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

6. 金融工具

金融工具之類別

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
財務資產		
持作買賣之投資	375,000	525,000
可供出售之投資	2,236,300	2,236,300
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值)	1,772,217	82,467,137
保證租金	1,206,226	—
	<u>201,215,095</u>	<u>111,655,318</u>
財務負債		
攤銷成本	201,215,095	111,655,318

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括持作買賣之投資、可供出售之投資、保證租金、聯營公司之欠款、應收帳項及其他應收款、銀行結存及現金、應付帳項、其他應付款及應計費用、欠一間共同控制公司及有關連公司之欠款、遞延應付代價予一間有關連公司及銀行透支。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

市場風險

貨幣風險

外匯風險是指風險損失，在不利的匯率變動，集團公司以外幣計價應收／應付的有關款項。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。於二零一一年三月三十一日，本集團所有資產及負債均為港元，故董事應為本集團揭露的貨幣風險並不重大。

於二零一零年三月三十一日，本公司三間以港元為功能貨幣的附屬公司於集團內存有以人民幣計算的外幣結餘，從而揭露了屬附公司的貨幣風險。

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

貨幣風險(續)

貨幣風險敏感度分析

下表詳列本集團對港元兌人民幣增加或減少5%的敏感度。管理層評估使用5%的敏感率為合理的可能變動匯率。於二零一零年三月三十一日之敏感度分析僅包括集團附屬公司之間以人民幣計價的欠款及調整其結算日換算5%人民幣匯率的變動。下面顯示一個正數增加虧損為人民幣在今年加強對港元的5%。

倘人民幣對港元的匯兌減弱百分之五，會等同以下年度虧損或相反的的影響：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
本年度增加虧損	-	1,654,408

利率風險

本集團透過就銀行結存(以變動利率持有)之利率變動影響而承受現金流量之利率風險。本集團現時沒有任何對沖利率政策，但管理層監察利率風險並會在預期利率風險重大時考慮是否需要採取其他行動。

董事考慮到本集團銀行結存的利率風險並不重大，故無敏感度分析呈列。

於二零一一年三月三十一日，本集團並無任何銀行方透支，於二零一零年三月三十一日本集團之利率風險敏感度呈列如下。

利率風險敏感度分析

此分析假設於年結日銀行透支金額的結餘為全年之結餘，在考慮到金融市場環境及二零一零年三月三十一日之利率走勢，主要管理人員及代表管理層的評估，選用增加或減少100個基點為合理可能變動之利率。

倘利率增加／減少100個基點及其他變數維持不變，本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之虧損會增加／減少約36,000港元，本集團主要由於銀行透支帶來的利率風險。

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

其他價格風險

本集團透過於上市持作買賣之投資而面對股本證券價格風險。持作買賣之投資詳情呈列於附註23。

其他價格敏感度分析

倘持作買賣之投資上升／下跌10%，而其他因素維持不變，年度溢利(二零一零年：虧損)之增加／減少如下：

正數指對年度之溢利增加／年度之虧損減少，而負數則為對年度之溢利減少／年度之虧損增加。

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
	年度溢利	年度虧損
持作買賣投資		
價格上升10%	38,000	53,000
價格下跌10%	(38,000)	(53,000)

信貸風險

於結算日，倘有關方於二零一一年及二零一零年三月三十一日未能履行彼等對本集團之承擔，則本集團就每類已確認財務資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合財務狀況表列值之資產之帳面金額反映。

為降低信貸風險，本集團已有一套監控措施，以確保採取跟進措施收回逾期未付之債項。此外，於各結算日，本集團評估每項個別貿易應收帳款之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。本集團緊密監察其應數貿易帳項之可收回能力。再者，管理層會緊密監控客戶之結帳情況及不會給予客戶太長信貸期。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團的對應銀行均被國際信貸評級代理評為高級信譽之銀行，因此流動資金之信貸風險有限。於二零一零年三月三十一日，信貸風險除集中在銀行結存及一間聯營公司之欠款外，本集團並無過於集中的信貸風險。

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團於二零一零年三月三十一日之流動負債淨額為26,798,685港元，揭露其流動資金風險。本集團獲得其有關連公司在財務上的支持，同意提供足夠資金應付在可見之未來的所有財務責任。於二零一一年三月三十一日，在管理流動資金風險方面，本集團監管及維持現金及現金等值水平得以保持提供本集團的營運資金，及減輕現金流波動之影響。截至二零一一年三月三十一日止年度，欠有關連公司款項遞延至二零一二年七月一日償還，因而於二零一一年三月三十一日，欠有關連公司款項已重新歸類為非流動項目。另外，二零一一年三月三十一日，本集團正洽談一項190,000,000港元的貸款，管理層於本綜合財務報表發佈日仍跟銀行商討條款。銀行已提供此貸款之條款單張予本集團。董事相信本集團能於二零一一年五月底前獲得此貸款，本公司董事將緊密地監察本集團的流動資金以確保維持來年所需。

下表詳列本集團財務負債之餘下合約到期情況。該表乃根據本集團可被要求還款之最早日期而釐定之財務負債非貼現現金流量得出。非貼現現金流量總額一欄包括利息及本金之現金流量。

流動資金及利率風險列表

	加權平均 實際利率 %	須應要求 或三個月 或以內償還 港元	三至六個月 港元	六至十二個月 港元	一年以上 港元	非貼現 現金流量 總額 港元	二零一一年 三月三十一日 之帳面值 港元
二零一一年							
非衍生財務負債							
其他應付帳項及應計費用	-	576,428	-	-	-	576,428	576,428
欠有關連公司款項	5%	-	-	-	62,641,686	62,641,686	58,935,479
遞延應付一間關連公司應付代價	5%	-	-	-	148,906,066	148,906,066	141,703,188
		<u>576,428</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>211,547,752</u>	<u>212,124,180</u>	<u>201,215,095</u>
二零一零年							
非衍生財務負債							
應付及其他應付帳項	-	2,102,721	-	-	-	2,102,721	2,102,721
欠有關連公司款項	7.75%	32,500,077	-	-	23,400,457	55,900,534	54,786,227
銀行透支	5%	3,580,063	-	-	-	3,580,063	3,580,063
欠共同控制公司款項	-	51,186,307	-	-	-	51,186,307	51,186,307
		<u>89,369,168</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,400,457</u>	<u>112,769,625</u>	<u>111,655,318</u>

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

公平價值

除一間聯營公司之欠款外的財務資產及財務負債之公平價值釐定如下：

- 財務資產之公平價值，按參照報價市場中之競投價格於活躍流動市場之標準條款釐定；及
- 其他財務資產及財務負債之公平價值，按折算後之現金流動分析之可接受定價模型釐定。

本公司董事們認為財務資產及財務負債之賬面價值，於綜合報表內攤分成本後，已接近其公平價值。

本綜合財務報表確認公平價值的計量

以下提供金融工具於初次確認後計量其公平價值之分析，並根據其公平值可觀察程度分為一至三級：

- 級別一：以交投活躍的市場中相同資產及負債的報價(未經調整)作為計量的公平值。
- 級別二：除不包括於級別1所指的報價，以可直接(即價格)或間接(即由價格引申)就資產或負債觀察的數據作為計量的公平值。
- 級別三：以輸入有關之資產及負債作技術估值而非以可觀察的市場資料(無法觀察的資料)作為計量的公平值。

於二零一一年三月三十一日，本集團持作買賣投資的375,000港元(二零一零年：525,000港元)歸類為級別一。

7. 收益

收益亦即本集團之營業額，乃指集團於本年度內收取或應收之管理費收入並載列如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
持續經營業務		
管理費之收入	<u>1,238,263</u>	<u>1,834,992</u>

8. 分類資料

主要營運決策者，即本集團主席，視本集團的綜合全面收益表為一整體及集中審視於其年度的溢利(虧損)、應佔聯營公司及共同控制公司業績，以作資源分配及評估其表現。另外，主要營運決策者沒有審視其資產及負債分類。因此，除實體性外並無披露其他分類分析。

本集團之收益呈列於附註7內。

地區分類

本集團之經營位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

本集團由持續經營中由外部客戶中所得收入，代表由提供管理服務於中國的客戶中產生的收入，以及按資產的地理位置呈列有關的非流動資產資料具體如下：

	由外部客戶中所得收入	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
中國	<u>1,238,263</u>	<u>1,834,992</u>
	非流動資產	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
香港	360,366,289	8,176,667
中國		
一間共同控制公司權益	<u>-</u>	<u>32,475,818</u>
	<u>360,366,289</u>	<u>40,652,485</u>

註：非流動資產不包括金融工具。

有關主要客戶資料

從客戶所得的收入在相應年度多於集團總銷售的10%的資料如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
南京丁山	<u>1,238,263</u>	<u>1,834,992</u>

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

9. 其他收入、溢利及虧損

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
持續經營		
其他收入		
所收銀行存款利息	10,539	6,012
所收一間聯營公司利息	1,109,002	580,334
其他	1,127,011	500,330
	<u>2,246,552</u>	<u>1,086,676</u>
其他溢利及虧損		
從欠關連公司之非流動免利息款項中所產生之 公平價值變動	3,706,207	1,114,307
從非流動免利息之其他應收帳項中所產生之 公平價值變動	-	329,044
其他應收款項壞帳註銷	-	(32,103)
收回壞帳	500,000	-
應付股息回撥	-	885,225
其他應付款回撥	193,463	-
有關樓宇、廠房及設備之減損確認(附註17)	-	(590,011)
出售樓宇、廠房及設備虧損	-	(11,591)
註銷登記海外經營業務之匯兌溢利變現	-	1,105,330
出售附屬公司之匯兌溢利變現	845,397	-
匯兌溢利淨額	70,051	146,654
	<u>5,315,118</u>	<u>2,946,855</u>
	<u>7,561,670</u>	<u>4,033,531</u>

10. 財務成本

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
持續經營		
銀行透支利息	145,572	198,725
欠有關連公司款項之應歸利息	1,114,307	1,114,307
遞延應付代價予一間關連公司之應歸利息	1,800,720	-
	<u>3,060,599</u>	<u>1,313,032</u>

11. 除稅前溢利(虧損)

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
持續經營		
稅前溢利(虧損)已包括以下費用(收入)：		
核數師酬金	510,000	1,178,000
折舊一樓宇、廠房及設備	269,821	315,037
員工成本(包括在銷售成本及行政開支內)：		
—薪金及其他福利	3,881,246	5,120,899
—退休福利計劃供款	57,593	77,874
	3,938,839	5,198,773
應佔共同控制公司之稅項(貸項)支出	-	(2,680,357)
收回已作全面減損之投資(註)	(4,896,892)	(8,864,380)
	<u>(4,896,892)</u>	<u>(8,864,380)</u>

註：金額代表收取過往年度已清算及完全減值的一項非上市實體之可供出售投資的現金。

12. 董事酬金

於二零一一年三月三十一日止及二零一零年三月三十一日止兩年度內，全部董事均沒有收取任何酬金。

13. 最高薪酬僱員之酬金

五位最高薪酬僱員

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
工資及其他酬金	2,514,342	2,953,736
退休金福利	20,862	24,000
	<u>2,535,204</u>	<u>2,977,736</u>
	二零一一年	二零一零年
	僱員數目	
1,000,000港元或以下	4	5
1,000,001港元至1,500,000港元	1	-
	<u>5</u>	<u>5</u>

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

14. 稅項

年度之稅項與綜合全面收益表內除稅前之持續經營業務溢利(虧損)對帳如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
持續經營業務之除稅前溢利(虧損)	41,774,880	(13,366,827)
按香港利得稅率16.5%計算	6,892,855	(2,205,526)
計算不能扣除的開支之稅務影響	3,650,569	2,046,195
計算無須課稅的收入之稅務影響	(11,953,265)	(911,826)
應佔聯營公司虧損之稅務影響	969,616	2,009,405
應佔一間共同控制公司溢利之稅務影響	-	(555,879)
未確認之利用稅項虧損及臨時性差異之稅務影響	(82,500)	(433,463)
未確認之稅項虧損之稅務影響	522,725	51,094
持續經營業務中的年度稅項	-	-

於二零一一年三月三十一日，本集團可在未來溢利中抵銷之未用完稅務虧損估計約為142,858,000港元(二零一零年：206,896,000港元)。因未可預測將來溢利的流向，故沒有關於估計稅務虧損被確認作為遞延稅項資產處理。此等稅務虧損將可無限期轉期。

於二零零七年三月十六日發佈的中國企業所得稅法例下，有關中國的附屬公司、聯營公司及共同控制公司於二零零八年一月一日後所派發的股息需徵收預提稅。本綜合財務報表並未有就應佔一間中國共同控制公司之累積溢利的時性差異作出遞延稅項準備，因其遞延稅項細微及該共同控制公司於二零一零年八月已被清算。由於中國的附屬公司及聯營公司自二零零八年一月一日起持續虧損並於二零一一年一月已經出售，因而沒有撥備遞延稅項。

15. 已終止經營業務

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
已終止經營業務年度溢利		
- 裝修合約	-	645,500
- 傢具貿易(註)	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>645,500</u>

因裝修合約及傢具貿易於過往數年持續虧損，管理層自二零零九年十二月十七日起決定放棄此兩項業務之經營。

註： 截至二零一零年三月三十一日年度內並無傢具貿易之交易。

年度裝修合約業務之溢利，已包括在綜合全面收益表內，呈列如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
呆壞帳準備之回撥	-	645,500
除稅前溢利	-	645,500
稅項	-	-
年度溢利	<u>-</u>	<u>645,500</u>

截至二零一零年三月三十一日年度內，裝修合約為集團帶來645,500港元之營運現金淨額。

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

16. 每股盈利(虧損)

於持續及已終止經營業務

本公司擁有人於持續及已終止經營業務中應佔每股基本盈利(虧損)按下列資料計算：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
以計算每股基本盈利(虧損)為目的之溢利(虧損)	<u>41,774,880</u>	<u>(12,721,327)</u>
	股份數目	
	二零一一年	二零一零年
股份數目		
以計算每股基本盈利(虧損)為目的之股份數目	<u>535,359,258</u>	<u>535,359,258</u>

於持續經營業務

本公司擁有人於持續經營業務中應佔每股基本盈利(虧損)按下列資料計算：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
本公司擁有人於年度內應佔盈利(虧損)	41,774,880	(12,721,327)
減：年度內已終止經營業務為目的之溢利	<u>-</u>	<u>(645,500)</u>
以計算持續經營業務中每股基本盈利(虧損) 為目的之溢利(虧損)	<u>41,774,880</u>	<u>(13,366,827)</u>

以上有關持續及已終止經營業務中每股基本盈利(虧損)的資料的分母為相同。

於已終止經營業務

本公司擁有人於持續經營業務中應佔每股基本盈利按下列資料計算：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
年度內已終止營運業務內溢利	<u>-</u>	<u>645,500</u>
已終止經營業務的每股基本盈利	<u>-</u>	<u>0.12港仙</u>

16. 每股盈利(虧損)(續)

以上有關持續及已終止經營業務中每股基本盈利(虧損)的資料的分母為相同。

由於此兩年度內，並無發行任何攤薄性之潛在普通股份，故此並未出現任何每股攤薄盈利(虧損)。

17. 樓宇、廠房及設備

	機器、設備 及汽車 港元	傢俬及 裝置 港元	藝術品 港元	租賃物業 裝修 港元	總額 港元
按成本					
於二零零九年四月一日	4,954,933	1,602,584	11,000,000	8,374,061	25,931,578
匯兌調整	2,010	190	-	-	2,200
添置	430,205	155,394	-	-	585,599
出售	(75,534)	-	-	-	(75,534)
於二零一零年三月三十一日 及二零一零年四月一日	5,311,614	1,758,168	11,000,000	8,374,061	26,443,843
收購一間附屬公司時所得	471,110	-	-	-	471,110
出售	(5,311,614)	(1,758,168)	(11,000,000)	(8,374,061)	(26,443,843)
於二零一一年三月三十一日	471,110	-	-	-	471,110
折舊及減損					
於二零零九年四月一日	4,879,135	1,569,070	2,603,333	8,374,061	17,425,599
匯兌調整	-	151	-	-	151
本年度撥備	71,728	23,309	220,000	-	315,037
確認至損益中之減損	424,373	165,638	-	-	590,011
出售中抵銷	(63,622)	-	-	-	(63,622)
於二零一零年三月三十一日 及二零一零年四月一日	5,311,614	1,758,168	2,823,333	8,374,061	18,267,176
本年度撥備	104,821	-	165,000	-	269,821
出售中抵銷	(5,311,614)	(1,758,168)	(2,988,333)	(8,374,061)	(18,432,176)
於二零一一年三月三十一日	104,821	-	-	-	104,821
帳面淨值					
於二零一一年三月三十一日	366,289	-	-	-	366,289
於二零一零年三月三十一日	-	-	8,176,667	-	8,176,667

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

17. 樓宇、廠房及設備(續)

上述樓宇、廠房及設備之折舊是以直線法及下列年率折舊：

機器、設備及汽車	20%
傢俬及裝置	20%
藝術品	2%
租賃物業裝修	20%或租賃期，以較短者為準

於二零一零年三月三十一日年度內，董事對集團的物業、廠房及設備進行了審視，由於過往年度此等持業務持續錄得虧損，及公司董事考慮到不預期在可見之未來有其他商機，因此，有關的機器、設備及汽車分別確認減損424,373港元及165,638港元。本公司董事認為無需於二零一一年三月三十一日的物業、廠房及設備作減值。

18. 投資物業

二零一一年
港元

公平價值

收購一間附屬公司時所得	330,000,000
本年度公平價值變動之溢利	<u>30,000,000</u>

於二零一一年三月三十一日 **360,000,000**

本集團之投資物業於二零一一年三月三十一日的公平價值是由威格斯資產評估顧問有限公司，為一與本公司沒有關連的獨立合資格專業評估師，於當日之估值得出。威格斯資產評估顧問有限公司有合適的資格及對有關地區同類型的物業估值有新近的經驗。本公司之物業遵照香港測量師學會之物業估值準則，基於市場價值作出估值。其估值參考自同類物業中可比較的市場交易。

本集之物業位於香港及持有中期租約，從而賺取租金及待資產升值。

19. 聯營公司權益

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
非上市聯營公司之投資成本	58	89,549,045
應佔收購後之虧損	(58)	(96,668,122)
匯兌調整	-	7,119,077
	<u>-</u>	<u>-</u>
聯營公司權益	<u>-</u>	<u>-</u>
聯營公司之欠款毛額	-	121,369,130
匯兌調整	-	(77,233)
分配超出投資聯營公司之虧損	-	(19,896,022)
聯營公司欠款之減損確認	-	(26,000,000)
	<u>-</u>	<u>(26,000,000)</u>
聯營公司之欠款淨額	<u>-</u>	<u>75,395,875</u>

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，本集團及南京丁山花園的其他股東同意將南京丁山花園的非利息借貸變為增加註冊資本。於二零零九年三月三十一日年度內，為國家企業的其他股東通知本集團管理層南京丁山花園已遞交此申請及中國政府已在檢視中。南京丁山花園增這次加資本註冊於二零一零年三月三十一日已在進行中及董事相信註冊可於二零一一年度內完成。此註冊於出售南京丁山當日(二零一一年一月七日)仍在進行中(詳情見附註32)此聯營公司之免利息欠款之帳面值為75,395,875港元將註冊成為南京丁山花園之新增資本，亦會成為南京丁山花園投資淨額的一部份從而繼續額應其進一步應佔虧損。

貸款予南京丁山中包括約10,276,000港元為負息借款。約4,567,000港元以年利率5.31%計算及餘下約5,709,000港元以5.41%年利率計算。

南京丁山已於本年度內出售予Kompass(詳情見附註32)。

本公司董事評估這間聯營公司於二零一零年三月及二零一零年九月之投資及欠款之可收回金額，基於與本集團無關的獨立認可專業估價公司「威格斯資產評估顧問有限公司」的估價，威格斯資產評估顧問有限公司為香港測量師學會及英國皇家測量師學會會員。此等估值基於計算管理層計量最貼近南京丁山五年期業績中所得的現金流及推斷五年後之增長值為零所得估值，採用之貼現率為14.4%。在計算可收回金額中，威格斯資產評估顧問有限公司估量增長率、通脹率及貼現率計算其可收回金額。基於估值，董事決定於截至二零一一年三月三十一日止年度內確認減損16,979,766港元(二零一零年：9,500,000港元)。

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

下表只包括於二零一零年三月三十一日對本集團之業績或資產構成重大影響之聯營公司之詳情，因董事會認為詳列所有聯營公司之名單將令篇幅過長。本集團於二零一一年三月三十一日並無任何重大聯營公司之投資。

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及營運地點	已繳入股本面值	本集團所持股權百分比	主要業務
丁山花園	中外合資經營	中華人民共和國	25,600,000美元	45%	酒店業務

下列為集團聯營公司之財務資料摘要：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
資產總值	6,066	389,499,342
負債總值	(3,223,673)	(434,593,334)
負債淨值	(3,217,607)	(45,093,992)
集團應佔聯營公司之資產淨值	-	-
收益(註)	69,379,804	86,984,929
期間虧損及全面支出總額(註)	(13,067,812)	(27,083,451)
集團應佔聯營公司期間虧損及全面支出總額(註)	(5,876,463)	(12,178,210)

註：金額包括於二零一零年四月一日至二零一一年一月七日(出售日)期間之收益，虧損及全面支出及集團應佔聯營公司期間虧損及全面支出。

19. 聯營公司權益(續)

本集團已終止確認應佔某些聯營公司之虧損。此等未確認應佔聯營公司之年度及累計金額，取自有關的已審核／管理帳目如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
未確認應佔聯營公司年度虧損	<u>(4,503)</u>	<u>(10,382)</u>
累計未確認應佔聯營公司虧損	<u>(95,094)</u>	<u>(90,591)</u>

20. 一間共同控制公司權益

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
一間非上市共同控制公司之投資成本	-	1,465,479
被視作分配到一間共同控制公司(註)	-	(31,008,600)
應佔收購後之溢利	-	50,731,289
匯兌調整	-	11,287,650
	<u>-</u>	<u>32,475,818</u>

註： 被視作從共同控制公司所分配的26,771,887港元，代表集團於二零一零年三月三十一日年度內從共同控制公司以象徵式代價收購的物業，按這些持作賣買之物業之公平價值減以從集團中抵銷的未變現溢利。這些象徵代價為28,142,045港元之持作買賣物業其公平價值為76,561,348港元，從集團中抵銷的未變現溢利為21,467,416港元。此等象徵代價已透過此共同控制公司的往來帳結算，如附註35所披露。剩餘金額4,236,713港元，代表調整於過往年間欠共同控制公司的非流動金額之公平價值。

於二零一零年三月三十一日，本集團應佔共同控制公司權益如下：

公司名稱	業務 架構形式	營運地點	註冊成立 及百分比	所持股權 主要業務
上海僑益房地產有限公司 (「僑益」)(附註)	中外合資經營	中華人民共和國	80%	物業發展

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

20. 一間共同控制公司權益(續)

附註：

本集團原先擁有僑益80%之權益，其餘20%之權益則由另外一名中國內地少數股東(「甲方」)所擁有。此附屬公司原本正在進行自動解散，但雙方股東經進一步協商後同意繼續合作，並於二零零三年六月二十四日簽定一份協議。雙方同意：

- (i) 終止自動解散；
- (ii) 撤銷雙方在爭拗中之申訴；
- (iii) 共同平均擁有已於二零零七年三月三十一日完成發展的餘下之一塊地皮並平均分配從此地皮發展所獲得之溢利或虧損；
- (iv) 共同平均擁有會所、商舖及停車場及按50：50之比例分配從此等資產中獲得的溢利／虧損；
- (v) 除上述(iii)及(iv)，餘下之其他資產及盈利／虧損，將分別按63.4%及36.6%的比例分配予本集團及甲方

所有董事局決議要求百份百之董事局成員批准。因此，僑益已分類為集團的一共同控制公司。根據股東協議書及經修訂之合資經營合同，按於二零零四年四月一日生效之合資經營修定條文及其補充細則，僑益成為本集團及另一股東共同控制之實體。因此，僑益從二零零四年四月一日開始已被重新分類為本集團之一間共同控制公司。

根據二零零八年十二月二十四日董事及股東之會議，僑益之董事及持有人同意結束僑益及由二零零九年一月一日起終止其業務。僑益已於二零零九年九月十六日成立清盤委員會跟進清盤程序，委員會成員全為有關之持有人委任，意指本集團仍保存經營僑益的共同控制權。於截至二零一一年三月三十一日止年度內，僑益已從中國稅務局獲取清稅，雖清盤程序仍在進行，董事相信清盤將於二零一一年年度內完成。

於二零一零年三月三十一日，本集團所佔共同控制公司之權益的財務資料摘要，以權益會計法計算並呈列如下：

	二零一零年 港元
流動資產	63,484,418
於損益中確認之收入	35,955,105
於損益中確認之支出	32,586,143

21. 可供出售之投資

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
非上市股本證券之成本	4,349,000	4,349,000
減：減損	(2,112,700)	(2,112,700)
	2,236,300	2,236,300

以上非上市實體之投資代表一間於香港成立之私人實體所發行非上市實體證券，以成本減減損值確認。本公司董事認為因計量合理公平價值的範圍十分龐大，計量此等公平價值並不可靠。

22. 應收帳戶、其他應收款及預付款項

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
應收帳戶	-	131,306
減：呆壞帳準備	-	(131,306)
	-	-
其他流動應收款及預付款項	203,580	827,050
應收帳戶、其他應收款及預付款項合共	203,580	827,050

本集團給予之前已終止之裝置及傢俱業務的貿易客戶平均九十日之信用期限。

本集團撥備呆壞帳準備之政策是基於管理層評估其可收回能力，包括個別客戶的信貸質素及過往收回記錄而作出判斷。

呆壞帳準備之變動分析

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
年初結餘	131,306	857,844
註銷無法收回的款項	-	(81,038)
回撥已收回的減損債項	-	(645,500)
出售附屬公司中抵銷	(131,306)	-
年終結餘	-	131,306

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

22. 應收帳戶、其他應收款及預付款項(續)

於二零一零年三月三十一日，在呆壞帳準備中有個別的已減損帳戶其累積結餘為131,306港元已有嚴重的財政困難，本集團並無對此等結餘持有任何擔保。

對於釐定應收貿易帳項之可收回能力，本集團考慮應收貿易帳項由給予信貸起至本報告日止之信貸質素可有任何變異。由於已全部作出了撥備，於二零一零年三月三十一日並無過於集中的信貸風險。

23. 持作買賣之投資

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
於香港上市之股本證券其公平價值	<u>375,000</u>	<u>525,000</u>

24. 保證租金

於二零一一年一月七日，本集團收購了僑福建設投資股份有限公司百分之百的股權，有關收購之詳情已列於附註31。根據收購協議，作為本公司之直接及最終控股公司的Kompass承諾於二零一一年一月七日起的六個月期間(「租金保證期」)，如物業未能租出，Kompass將會支付每個月500,000港元的租金予本集團。由二零一一年一月七日起至本綜合財務報告發行日止，物業維持空置。於本年度內，本集團向Kompass共收取1,403,226港元的保證租金金額。

25. 銀行結存及現金

此等銀行結存乃原定少於三個月到期並附帶平均市場年利率0.01%(二零一零年：0.01%)。

26. 應付帳戶、其他應付款及應計費用

應付帳戶、其他應收款及應計費用主要包括貿易及運作成本之欠款。

應付帳戶之帳齡分析如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
超過365日帳齡之應付帳戶總額	-	2,730
其他應付款及應計費用	576,429	1,364,308
長期服務金撥備	542,220	735,683
	<u>1,118,649</u>	<u>2,102,721</u>

27. 其他流動財務負債

欠一間共同控制公司款項為無抵押、免利息及須隨時歸還。

銀行透支須隨時歸還並按港元最優惠利率年息計算，實際年利率為5%。

28. 欠有關連公司款項

欠有關連公司款項之分析如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
流動(註 ii)	-	32,500,077
非流動(註 iii)	58,935,479	22,286,150
	<u>58,935,479</u>	<u>54,786,227</u>

註：

- (i) 有關連公司為本集團董事之家庭成員所控制的公司。
- (ii) 金額為無抵押、免利息及須隨時歸還。
- (iii) 於二零一一年三月三十一日，餘額58,935,479港元(二零一零年：22,286,150港元)代表欠有關連公司之本金為62,641,686港元(二零一零年：23,400,457港元)之免利息欠款。於二零一一年三月三十一日，有關連公司延長此墊款之還款期至二零一二年七月一日。因此，這筆餘額歸類為非流動負債。免利息非流動欠有關連公司之款項已按其公平值調整，其公平值之調整3,706,207港元(二零一零年：1,114,307港元)已確認於損益內。實際年利率為5%(二零一零年：7.75%)。

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

29. 遞延應付代價予一間有關連公司

根據二零一零年九月十三日之收購及出售協議，出售代價(解釋見附註32)用作支付部份收購代價(解釋見附註31)。收購代價與出售代價之差異148,906,066港元(「遞延款項」)為免利息及於收購完成日起15個月後支付。於二零一一年一月七日，收購已完成。初次確認此遞延款項的公平價值變動以5%年利率計算，估計為9,003,598港元。遞延款項需於二零一二年五月七日償還。

於本年度，1,800,720港元之應歸利息已計入損益內。

30. 股本

	股份數目	港元
普通股每股0.10港元		
法定股本：		
於二零零九年四月一日，二零一零年三月三十一日 及二零一一年三月三十一日	8,500,000,000	850,000,000
已發行及繳足股款：		
於二零零九年四月一日，二零一零年三月三十一日 及二零一一年三月三十一日	535,359,258	53,535,926

此兩年本公司之股本均無變動。

31. 收購一間附屬公司

於二零一一年一月七日，本集團透過以289,516,400港元(「收購代價」)從本公司之股東及其配偶持有的數間公司收購了僑福建設投資股份有限公司的100%發行股本，從而獲得其資產及負債。僑福建設投資股份有限公司主要資產是位於香港的一個商業物業，因此作為資產及負債之收購。此收購為關連交易。

31. 收購一間附屬公司(續)

於收購日獲得之資產及確認之負債如下：

	港元
投資物業	330,000,000
樓宇、廠房及設備	471,110
本集團之欠款	10,436,350
其他應收及預付	50,522
可收回稅項	2,481
銀行結存及現金	363,837
其他應付款	(92,125)
欠股東及有關連公司款項	<u>(53,355,478)</u>
	287,876,697
欠股東及有關連公司款項轉讓予本集團	53,355,478
保證租金(附註24)	<u>2,609,452</u>
	<u><u>343,841,627</u></u>

於二零一一年一月七日投資物業的公平價值是由威格斯資產評估顧問有限公司，為一與本公司沒有關連的獨立合資格專業評估師，於當日之估值得出。威格斯資產評估顧問有限公司有合適的資格及對有關地區同類型的物業估值有新近的經驗。投資物業之估值參考自同類物業中可比較的市場交易。

收購僑福建設投資股份有限公司的現金流淨額

	港元
所得現金及現金等值	363,837
減：已付現金代價	<u>—</u>
	<u><u>363,837</u></u>

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

31. 收購一間附屬公司(續)

根據收購協議，收購代價部份被出售代售所抵消。其分析如下：

	港元
收購資產及轉讓貸款淨額	343,841,627
出售資產及轉讓貸款淨額(附註32)	<u>(140,359,915)</u>
	203,481,712
遞延款項之公平價值(附註29)	<u>(139,902,468)</u>
於權益中確認的股東注資	<u><u>63,579,244</u></u>

32. 出售附屬公司及一間聯營公司

於二零一一年一月七日，本集團出售其附屬公司，名為，Dragon Spirit Limited、Newmeadow Limited (Newmeadow Limited之主要資產為其擁有45%南京丁山之權益)、億驅有限公司、Jiangsu Parkview Hotels & Resorts Limited、國際傢俬有限公司的全部權益及其聯營公司，奇雅企業有限公司之全部權益(統稱「出售公司」)予Kompass，本公司之直接及最終控股公司，合共代價140,610,334港元(「出售代價」)。出售代價用作抵消部份收購代價(見附註31)。此出售被視為關連交易。於出售日出售公司之資產淨值如下：

轉至Kompass的資產及負債之分析：

	港元
樓宇、廠房及設備	8,011,667
一間聯營公司之欠款	75,501,302
持作買賣之物業(註)	56,933,888
其他應收款及預付款項	464,457
一間有關聯公司之欠款	22,805
銀行結存及現金	5,064,505
其他應付款及應計費用	(455,024)
欠本集團款項	(382,235,015)
欠有關連公司款項	(1,376,230)
應付稅項	(59,215)
銀行透支	<u>(3,748,240)</u>
	(241,875,100)
轉讓欠本集團之金額予Kompass	<u>382,235,015</u>
	<u><u>140,359,915</u></u>

註： 於出售日，持作買賣之物業之公平價值為79,377,582港元，上述之帳面值已調整了其未變現溢利22,443,694港元。出售之淨溢利250,419港元，為(i)回撥22,443,694港元之未變現溢利，及時(ii)出售上述之資產及負債虧損22,193,275港元間之差異。

32. 出售附屬公司及一間聯營公司(續)

從出售中所得現金流淨額：

	港元
已收現金代價	—
減：出售銀行結存及現金	(5,064,505)
	<u>(5,064,505)</u>

於二零一零年四月一日至二零一一年一月七日期間，出售公司並無現金交易。

33. 退休福利計劃

本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，自二零零零年十二月一日起生效。強積金計劃乃強制性公積金計劃管理局按強制性公積金計劃條例所註冊之計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分別存放於不同資金，並受獨立信託人管理。根據強積金計劃守則，僱主及僱員須各自就計劃按守則指定之百分比作出供款。就強積金計劃而言，本集團之唯一責任乃作出計劃所需之供款。本集團在此計劃下之有關供款以1,000港元或5%較低者作出貢獻。本集團就強積金計劃所作供款及計入損益之總額為57,593港元(二零一零年：77,874港元)。

34. 有關連人士的披露

除附註19、27、28及29所披露與有關連公司之欠款及借款及附註31及31呈列之收購及出售外，於本年度，本集團與一間聯營公司及有關連公司發生下列交易：

	一間共同控制公司		一間聯營公司		有關聯公司	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元
管理費收入	—	—	1,238,263	1,834,992	—	—
保證租金收入	—	—	—	—	1,403,226	—
辦公室管理費支付	—	—	—	—	246,180	246,180
一般費用支	—	—	—	—	386,802	349,510
利息收入	—	—	1,109,002	580,334	—	—
購買物業	—	28,142,045	—	—	—	—
購買樓宇、廠房及設備	—	585,249	—	—	—	—

綜合帳目附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

34. 有關連人士的披露(續)

於截至二零一零年三月三十一日之年度內，本集團將1,500,000港元之非流動應收帳款及2,278,000港元之其他應付帳款分配到有關連公司內。

一間本集團董事之家庭成員對該公司有重大影響的有關連公司向本集團提供部份地方作寫字樓之用，但並無收取任何費用。

若干有關連公司之董事同時為本公司之董事，及其中一間有關連公司之兩名董事則為本公司其中一名董事之子女。

重要管理人士之補償

年度內本集團之重要管理人士之薪酬如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
薪金及其他短期僱員福利	<u>1,000,980</u>	<u>996,000</u>

董事及重要行政人員之薪酬為薪酬委員按人之表現及市場趨勢所釐定。

35. 主要非現金交易

於截至二零一一年三月三十一日止之年度內，收購僑福建設投資股份有限公司之代價289,516,400港元以出售公司之代價140,610,334港元抵銷及餘下之應付款項148,906,066港元已遞延至二零一二年五月七日支付，詳情呈列於附註29。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，集團從一間公共控制公司獲得的為數28,142,045港元的持作買賣之物業及為數585,249港元的樓宇、廠房及設備，並已透過該共同控制公司之往來帳戶結算。再者，本集團將1,500,000港元之非流動應收帳款及2,278,000港元之其他應付帳款分配到有關連公司內。

36. 主要附屬公司詳情

下表只包括於二零一零及二零一一年三月三十一日，對本集團之業績或資產淨值構成重大影響之附屬公司之詳情，因董事會認為詳列所有附屬公司之名單將令篇幅過長。除上海港麗家具有限公司於中國經營外，下列附屬公司主要在香港經營業務。

名稱	註冊成立 國家/地點	股份類別	已發行 股本/ 繳入資本	本集團 所持股權百分比				主要業務
				直接		間接		
				二零一一年 %	二零一零年 %	二零一一年 %	二零一零年 %	
Dragon Spirit Limited (註1)	英屬處女群島	普通股	1美元	-	-	-	100	投資控股
國際傢俬有限公司 (註1)	香港	普通股	2,000,020港元	-	-	-	100	暫無業務
億驅有限公司(註1)	香港	普通股	2港元	-	100	-	-	持有油畫
僑福建設企業機構 股份有限公司	香港	普通股	10,000,000港元	-	-	100	100	投資控股
陽明山莊國際 管理有限公司	香港	普通股	2港元	-	-	100	100	人事管理
Newmeadow Limited (註1)	英屬處女群島	普通股	1美元	-	-	-	100	投資控股
上海港麗家具 有限公司(註1)	中國	註冊資本	200,000美元	-	-	-	100	物業投資
Parkview Management Services Limited	英屬處女群島	普通股	4美元	100	100	-	-	投資控股
僑福物業發展 有限公司	香港	普通股	1,000港元	100	100	-	-	投資控股
僑福建設投資股份 有限公司(註2)	香港	普通股	20港元	-	-	100	-	物業投資
		不具投票權遞 延股份	8,500,000港元	-	-	100	-	

註：

1. 已於二零一一年一月七日出售之附屬公司。
2. 於二零一一年一月七日收購之附屬公司。

於年度內或截至二零一一年三月三十一日止，所有附屬公司均沒有發行任何債務證券。

五年財務摘要

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元
綜合業績					
收益	<u>22,371,767</u>	<u>6,247,246</u>	<u>2,316,785</u>	<u>1,834,992</u>	<u>1,238,263</u>
公司擁有人應佔年度 溢利(虧損)	<u>7,932,541</u>	<u>(16,837,193)</u>	<u>(39,115,039)</u>	<u>(12,721,327)</u>	<u>41,774,880</u>
每股盈利(虧損) —基本	<u>1.48港仙</u>	<u>(3.15港仙)</u>	<u>(7.31港仙)</u>	<u>(2.38港仙)</u>	<u>7.80港仙</u>
綜合資產及負債					
資產總額	198,889,667	187,276,562	167,459,537	180,912,369	366,102,675
負債總額	<u>(67,337,691)</u>	<u>(65,552,373)</u>	<u>(83,229,558)</u>	<u>(111,712,544)</u>	<u>(201,757,316)</u>
	<u>131,551,976</u>	<u>121,724,189</u>	<u>84,229,979</u>	<u>69,199,825</u>	<u>164,345,359</u>
公司擁有人應佔 股東權益	<u>131,551,976</u>	<u>121,724,189</u>	<u>84,229,979</u>	<u>69,199,825</u>	<u>164,345,359</u>

