



South East Group Limited

東南國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 726

年報
2013

目錄

頁次

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事概要	5
董事會報告	7
企業管治報告	13
獨立核數師報告	22
綜合全面收益表	24
綜合財務狀況表	25
財務狀況表	26
綜合權益變動表	27
綜合現金流量表	28
綜合財務報告附註	29
財務概要	70

董事：

執行董事：

胡小聰 (主席)

陳小平 (行政總裁)

非執行董事：

陳元壽

Eduard William Rudolf Helmuth WILL

盧毓琳*

黃錦華*

* 獨立非執行董事

審核委員會：

黃錦華 (委員會主席)

盧毓琳

Eduard William Rudolf Helmuth WILL

薪酬委員會：

盧毓琳 (委員會主席)

黃錦華

Eduard William Rudolf Helmuth WILL

提名委員會：

盧毓琳 (委員會主席)

黃錦華

Eduard William Rudolf Helmuth WILL

財務總監：

劉華清

公司秘書：

陳秀芝

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港中環

皇后大道中30號

娛樂行12樓

核數師：

衛亞會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

莊士敦道181號

大有大廈22樓

主要過戶及轉讓登記處：

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港股份登記及過戶登記處：

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

主席報告書

業績

於截至二零一三年三月三十一日止年度，物業銷售為東南國際集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）帶來約732,000港元（二零一二年：940,000港元）的營業額。於回顧年度內，本集團錄得之本公司擁有人應佔虧損約為16,857,000港元（二零一二年：虧損16,864,000港元），每股虧損為4.80港仙（二零一二年：4.83港仙）。

於二零一三年三月三十一日，本集團之總資產及淨資產分別為69,826,000港元及2,663,000港元（二零一二年：86,498,000港元及20,243,000港元）。為應付經營活動所需，繳付相關費用導致現金流出，乃本集團淨資產值減少之主要原因。

業務回顧及展望

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，本集團經營之業務主要為銷售位於中華人民共和國（「中國」）已落成之物業。於回顧年度內，以上之單一經營業務為本集團帶來約732,000港元（二零一二年：940,000港元）之總營業額。有關營業額全數來自出售位於中國上海浦東的泊車位所得。期內共售出6個泊車位（二零一二年：5個），於年終結算日，已無車位存貨。位於中國山東鄒平的商貿單位於本年度並無錄得營業額（二零一二年：406,000港元）。於二零一三年三月三十一日，本集團尚持有總樓面面積約7,985平方米位於山東鄒平之商貿物業，與去年之情況相約。於回顧年度內，本集團仍有繼續出租部分未能售出的商貿物業，共錄得約248,000港元（二零一二年：176,000港元）的租金收入，並已計入其他收入內。

本集團將密切留意現有業務之經營情況，並於適當時候作出相應的調整。

展望將來，本集團會繼續物色各類合適的投資機遇，以務求業務多元化發展及擴大收入來源。本集團仍視業務發展為其優先考慮事項，並會以建立一個穩健及可供維持的業務組合為目標，惟於選取及考慮可投資的業務機遇時，會以謹慎的態度進行。

致謝

本人謹代表本公司董事會（「董事會」），對全體員工過去一年的不懈努力及所作的貢獻致謝，並衷心感謝各位股東、債權人及業務夥伴對本公司持續支持。

承董事會命
東南國際集團有限公司
胡小聰
主席

香港，二零一三年六月二十一日

流動資金及財務資源

本集團於二零一三年三月三十一日之現金及銀行結餘約為39,855,000港元(二零一二年：56,597,000港元)。於年終結算日，本集團之總借貸即可換股債券(定義見下文)，其賬面值約為64,183,000港元(二零一二年：63,069,000港元)。

於回顧財務年度內，本集團主要在香港及中國經營業務。故此，大部份交易均以港元及人民幣作為貨幣單位並以此結算。由於本集團於日常經營中所受到之匯兌波動影響輕微，因此並沒有作出任何減低外匯風險及承擔之外匯對沖安排。

於二零一三年三月三十一日，股東權益約為2,663,000港元(二零一二年：20,243,000港元)，較去年下跌約87%。

本集團之負債權益比率，按本集團總借貸除以股東權益計算，於二零一三年三月三十一日約為24倍(二零一二年：3倍)。

資本結構

於二零一三年三月三十一日，本公司已發行股本為35,125,888港元(二零一二年：35,125,888港元)，分為351,258,880(二零一二年：351,258,880)股每股面值0.10港元之普通股。

於二零一三年三月三十一日，本公司發行之可換股債券，其未償還之本金額為68,000,000港元(「可換股債券」)。可換股債券為本公司發行予一獨立第三方Loyal Delight Group Limited，並於其後經有關雙方根據於二零一一年四月十八日舉行之股東特別大會上獲本公司股東(「股東」)批准的修訂契據作出修改。修訂後，可換股債券之到期日現為二零一六年五月七日(「到期日」)，年息率為3厘，及換股價為每股0.418港元。於到期日前，本公司並無義務贖回可換股債券，除非可換股債券的條款與條件於到期日前遭違返，並且由債券持有人向本公司發出通知要求贖回可換股債券。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

年內並無有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

僱員資料

於二零一三年三月三十一日，本集團之僱員總數為23(二零一二年：24)人，其中9(二零一二年：10)人受僱於中國工作，14(二零一二年：14)人受僱於香港工作。

僱員薪酬基本上按工作性質、現行市場趨勢及僱員表現而釐定。表現出色之員工可獲年終酌情花紅以資獎勵。其他僱員福利包括強積金、醫療保險保障及購股權計劃。

本集團資產之抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團並無重大資產抵押予銀行，作為本集團獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保(二零一二年：無)。

資本承擔及或然負債

於二零一三年三月三十一日，本集團並無未清償之資本承擔(二零一二年：無)，亦無任何重大之或然負債(二零一二年：無)。

訴訟

於二零一三年三月三十一日，本集團並無涉及任何重大訴訟。

董事概要

執行董事

胡小聰先生，55歲，於二零零七年九月二十五日獲委任為本公司之主席及執行董事，彼亦出任本集團若干附屬公司之董事。胡先生於投資業務擁有豐富經驗，並於多間投資公司擔任高級管理職位。彼榮膺二零零八年度世界傑出華人及獲美國之York University頒發榮譽博士學位。胡先生為豐匯資本(控股)有限公司之主席及實益持有人，亦為載於董事會報告「主要股東」一項內，本公司最大單一股東Brilliant Express International Limited之唯一董事及股東。胡先生負責本集團整體業務發展及企業策劃。

陳小平先生，61歲，於二零零七年九月二十五日獲委任為本公司之執行董事。彼亦出任本集團若干附屬公司之董事。陳先生於過去二十五年於銀行及其他商界擔任高級管理職位，曾任Kleinwort Benson Group之董事，Global Interactive Technology AG之高級顧問及北海集團之財務顧問。彼亦為由本公司主席全資擁有之豐匯資本(控股)有限公司之董事及行政總裁。陳先生現時擔任本公司行政總裁一職，負責管理及監督本集團之整體業務。

非執行董事

陳元壽先生，34歲，於二零零七年九月二十五日調任為本公司非執行董事。在此之前，彼分別自二零零一年九月及二零零二年九月起任本公司執行董事及主席之職直至調任為止。陳先生於University of Southern California接受教育並主修經濟。彼擁有房地產項目開發及電子商貿發展之經驗。

Eduard William Rudolf Helmuth WILL先生，71歲，於二零零八年一月一日獲委任為本公司之非執行董事。Will先生同時為本公司提名委員會、薪酬委員會及審核委員會的成員。彼亦為本公司一家全資附屬公司之董事。Will先生畢業於漢堡大學，為專長於國際企業融資的資深投資銀行家。彼擁有豐富的歐洲、美國及亞太地區跨國併購經驗，曾先後於摩根信托公司(摩根大通)、美國運通銀行有限公司(美國運通旗下之商人銀行)、美國銀行、貝爾斯登、Asian Oceanic Limited(Cigna集團之投資銀行)及其他大型國際企業擔任管理職務，現於Emerson Radio(一間於美國證券交易所掛牌的上市公司)董事會任職，並於Lafe Corporation Limited(其股份於新加坡交易所掛牌交易)擔任非執行董事。彼亦為由本公司主席全資擁有之豐匯資本(控股)有限公司之副主席。

非執行董事 (續)

盧毓琳先生，64歲，於二零零二年一月二日獲委任為本公司之獨立非執行董事。盧先生同時為本公司提名委員會、薪酬委員會及審核委員會的成員，並分別出任提名委員會及薪酬委員會的主席。盧先生致力公眾服務，曾參與隸屬香港特別行政區政府數個委員會之事務，包括曾獲委任為香港應用研究發展基金有限公司的董事、工業及科技發展局生物科技委員會主席及香港特別行政區政府創新及科技基金生物科技項目評審委員會主席。盧先生現為香港特別行政區政府食物及衛生局食物安全諮詢委員會委員、香港中華廠商聯合會（「廠商會」）的董事及廠商會創新科技委員會主席。盧先生亦為香港生物科技協會的榮譽創會主席。於教育方面，盧先生獲香港科技大學頒授大學學會院士，亦為職業訓練局諮詢委員會委員、亞洲知識管理學院常務副會長、香港中文大學兼任教授及中國內地數所大學之榮譽教授。於中國，盧先生曾出任長春市經濟局的顧問及深圳市人民政府科技局諮詢委員會委員；彼現為中國疾病預防控制中心的顧問。商務範籌方面，盧先生現為Lo's Associates Limited的主席、三泰環保漁業有限公司的副主席、迦德康保健集團有限公司的副主席、傑標資本管理有限公司的高級顧問及傑標亞洲有限公司的高級董事。此外，盧先生現亦出任以下二家美國上市公司之獨立董事，分別為尚華醫藥研發服務集團（紐約證券交易所：SHP）及北京科興生物製品有限公司（納斯達克：SVA）。

黃錦華先生，54歲，於二零零二年十二月一日獲委任為本公司之獨立非執行董事。黃先生同時為本公司提名委員會、薪酬委員會及審核委員會的成員，並獲委任為審核委員會的主席。黃先生乃英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會、香港公司秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。彼曾任跨國企業及核數師事務所之高層職位。黃先生現為一執業會計師事務所之主管。彼擁有廣泛之會計及審計經驗。自二零零九年十二月起，黃先生獲委任為中國環保科技控股有限公司（前稱啟帆集團有限公司）（另一家於香港上市之公眾公司）之獨立非執行董事。

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三年三月三十一日止年度之報告及經審核財務報告。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。於本年度，本集團之主要業務為物業發展及投資。本公司各主要附屬公司之主要業務詳載於財務報告附註15。

財務業績

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之虧損、現金流量及本集團與本公司於該日之財務狀況載於第24至第69頁之財務報告內。

捐款

本集團於本年度並沒有作出慈善捐款（二零一二年：無）。

股息

董事不建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度之任何股息（二零一二年：無）。

財務摘要

本集團上五個財政年度之綜合業績及綜合資產及負債概要載於第70頁。

儲備

本集團與本公司於本年度之儲備變動詳情分別載於第27頁之綜合權益變動表及財務報告附註24。

物業、廠房及設備

本集團與本公司於本年度之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報告附註13。

待售物業

本集團主要待售物業之詳情載於財務報告附註18。

股本

本年度股本之詳情載於財務報告附註23。

訴訟

本集團於本年度並無涉及任何重大訴訟。

借貸

本集團於二零一三年三月三十一日之借貸詳情載於財務報告附註22。

關聯人士交易

關聯人士交易之詳情載於財務報告附註31。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第十四A章，有關交易可獲豁免於關連交易的相關匯報規定。

報告期末後之事項

本集團之財務狀況報表後事項之詳情載於財務報告附註34。

董事

本年度及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行董事：

胡小聰先生(主席)
陳小平先生

非執行董事：

陳元壽先生
Eduard William Rudolf Helmuth WILL先生
盧毓琳先生**
黃錦華先生**
David R. PETERSON先生**(於二零一三年五月八日辭任)

** 獨立非執行董事

根據本公司之公司細則第99條，陳小平先生及Eduard William Rudolf Helmuth Will先生將於即將舉行之股東週年大會上輪席告退並符合資格膺選連任。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性所作的年度確認，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事於報告日期後離任

於二零一三年五月八日，David R. Peterson先生(「Peterson先生」)由於須承擔其他業務，已辭任本公司獨立非執行董事一職。Peterson先生辭任後，董事會僅餘兩位獨立非執行董事，因此未能符合上市規則第3.10(1)條規定最少三位獨立非執行董事的要求。本公司正積極甄選合適的人選，將盡快並無論如何於三個月內委任獨立非執行董事，以填補有關空缺，並重新符合上市規則規定的最低獨立非執行董事人數的要求。

董事之服務合約

胡小聰先生及陳小平先生已各自與本公司簽訂服務合約，該等合約為期三年，自二零一零年十月一日起生效，合約到期後仍然生效，直至任何一方給予另一方六個月事先通知而終止該協議。

除上述者外，擬於即將舉行之股東週年大會上競選連任之董事概無與本公司訂立任何尚未屆滿且不可由本公司於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零一三年三月三十一日，本公司董事及行政總裁持有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））之股份或債務證券(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括按證券及期貨條例，董事被當作或被視作持有之權益及淡倉）；或(b)依據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所提及之登記冊；或(c)須依據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之詳情分列如下：

(a) 持有好倉之本公司普通股

董事姓名	身份	普通股 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
胡小聰	透過受控公司	92,000,000 (附註1)	26.19%
陳元壽	實益持有	11,971,820	3.41%
盧毓琳	實益持有及透過家族權益	530,000 (附註2)	0.15%
黃錦華	實益持有	82,000	0.02%

附註：

1. 該等股份由Brilliant Express International Limited所持有，該公司由胡小聰先生全資擁有。
2. 該等股份中，330,000股股份由盧毓琳先生個人持有，而200,000股股份由其妻Pang Wai Bing, Cecilia女士持有。

(b) 持有好倉之本公司相關股份一購股權

董事於本公司購股權之權益詳情載於下文「購股權計劃」一節內。

除上文所披露者外，於二零一三年三月三十一日，本公司董事及行政總裁並無持有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份或債務證券(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須通知本公司及聯交所（包括按證券及期貨條例，董事被當作或被視作持有之權益及淡倉）；或(b)依據證券及期貨條例第352條規定須列入該條所提及之登記冊；或(c)須依據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事於合約之權益

於年終及年內任何時間，概無任何由本公司或其任何附屬公司訂立且本公司任何董事在其中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事及行政總裁之購買股份權利

除本報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司在整個年度內，均沒參與任何安排，以使本公司之董事可憑藉收購本公司或其他任何公司團體之股份或債券而從中獲取利益。

主要股東

於二零一三年三月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條所保存之登記冊，下列人士（並非本公司董事或行政總裁）持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之股份及相關股份之權益或淡倉或直接或間接持有附帶可於本集團任何其他成員公司股東大會上所有情況下投票之任何類別股本面值5%或以上之權益：

股東姓名	身份	普通股 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Brilliant Express International Limited (附註)	直接實益持有	92,000,000	26.19%

附註：本公司之主席及董事胡小聰先生為Brilliant Express International Limited之最終實益持有人，根據證券及期貨條例第XV部，胡小聰先生被視作擁有該等股份之權益，為上文「董事於股份、相關股份及債券之權益」一節所披露者。

除上文所披露者外，據董事所知，概無任何人士持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露或紀錄於本公司按證券及期貨條例第336條所保存之登記冊內之權益或淡倉。

購股權計劃

為符合上市規則第十七章(股本證券-股份期權計劃)之規定，本公司於二零零三年十一月七日採納了已於股東特別大會上批准的購股權計劃。

本公司之購股權計劃詳情載於財務報告附註25。

董事會報告

購股權計劃 (續)

截至二零一三年三月三十一日止年度內購股權變動之詳情如下：

參與者	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權數目				於2013年 3月31日
				於2012年 4月1日	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	
董事								
胡小聰	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	3,000,000	-	-	-	3,000,000
陳小平	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	2,500,000	-	-	-	2,500,000
Eduard William Rudolf Helmuth WILL	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	2,500,000	-	-	-	2,500,000
陳元壽	18/12/2003	18/12/2005 - 17/12/2015	0.106	3,305,000	-	-	-	3,305,000
	16/04/2007	01/11/2009 - 31/10/2012	0.177	3,305,000	-	-	(3,305,000)	0
	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	346,000	-	-	-	346,000
				6,956,000	-	-	(3,305,000)	3,651,000
盧毓琳								
	18/12/2003	18/12/2005 - 17/12/2015	0.106	330,000	-	-	-	330,000
	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	346,000	-	-	-	346,000
				676,000	-	-	-	676,000
黃錦華								
	18/12/2003	18/12/2005 - 17/12/2015	0.106	330,000	-	-	-	330,000
	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	346,000	-	-	-	346,000
				676,000	-	-	-	676,000
David R. PETERSON (附註)	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	346,000	-	-	-	346,000
僱員及其他								
	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	1,040,000	-	-	-	1,040,000
總計				17,694,000	-	-	(3,305,000)	14,389,000

附註：David R. Peterson先生於二零一三年五月八日辭任後，其購股權隨之失效及被註銷。於本報告日期，本公司只餘可認購本公司14,043,000股股份之購股權為尚未行使。

購股權之估值載於財務報告附註25。

主要客戶及供應商

截至二零一三年三月三十一日止年度內：

- (i) 本集團最大客戶和首五名最大客戶分別約佔本集團總營業額17%及84%。
- (ii) 年內概無進行重大生產，故並未確認主要供應商。

各董事、其聯繫人及任何股東(就董事所知擁有超過5%本公司股本者)在上述主要客戶或供應商概無擁有任何實益權益。

購買、出售或贖回本公司之股份

於回顧年度內，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上市證券。

股份優先購買權

百慕達法例概無對有關本公司股份之優先購買權作出任何限制，惟本公司之公司細則亦無任何有關該等權利之規定。

充足公眾持股量

就本公司所獲公開資料及董事所知悉，本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度內及直至本報告日期止，均維持充足之公眾持股量。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），並有成文權責範圍載列其權力及職責。審核委員會現時由三位成員組成，包括兩位獨立非執行董事及一位非執行董事，而其主席具備認可的專業會計資格。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及實務，並討論審計、內部監控及財務匯報等事宜，其中包括審閱截至二零一三年三月三十一日止年度之全年業績及綜合財務報告。

企業管治

截至二零一三年三月三十一日止年度內，本公司已應用及遵守上市規則附錄十四所載於二零一二年四月一日起生效之企業管治守則所載列之適用守則條文，惟於「企業管治報告」所披露之偏離者除外。

董事於競爭性業務之權益

於二零一三年三月三十一日，本公司並無董事持有按上市規則第8.10(2)條要求須予披露之於競爭性業務之權益。

核數師

本集團核數師，衛亞會計師事務所有限公司為執業會計師，彼將任滿告退，並表示願意應聘連任。

承董事會命
東南國際集團有限公司
胡小聰
主席

香港，二零一三年六月二十一日

企業管治報告

本公司確認良好企業管治常規之重要性，相信擁有良好企業管治，不但能提升本公司及其附屬公司效益及表現，亦能保障其股東利益。本公司之主要企業管治原則及常規載列如下。

(A) 企業管治常規

截至二零一三年三月三十一日止年度內，本公司已應用及遵守上市規則附錄十四所載於二零一二年四月一日起生效之企業管治守則（「企業管治守則」）所載列之適用守則條文，惟以下披露者除外：

根據守則條文A.1.1，每年應舉行至少四次董事會會議，約每季舉行一次。截至二零一三年三月三十一日止年度，董事會僅召開了二次董事須按守則條文A.1.1規定親身出席或透過電子通訊方法參與的會議。除此之外，董事會於有關年度內亦曾有一次以書面傳閱方式作出決議案。由於並無重大業務發展須即時提請董事會垂注，於本年度內若於有關方面需知會董事會的話，以傳閱書面文件之方式便已足夠達致效果。若本集團日後擴展業務時，相信本公司將會滿足該守則條文之規定。

根據守則條文A.4.1，非執行董事之委任應有明確任期，並須接受重新選舉。本公司的兩位獨立非執行董事 - 盧毓琳先生及黃錦華先生 - 於二零一二年八月七日舉行的本公司股東週年大會上獲重選連任後，已分別與本公司簽訂委聘書，確定其任期為三年，惟需受本公司之公司細則所規定於股東週年大會上接受重選的限制。目前，本公司仍有兩位非執行董事於獲委任時未訂明明確任期，但根據本公司之公司細則須於本公司股東週年大會輪值退任及再重選連任，因此能達致明確任期之相同目的。本公司將繼續有關政策，與於股東週年大會上獲重選連任的非執行董事簽訂委聘書確定其任期，而相關任期亦會受本公司之公司細則有關重選的限制。

根據守則條文A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司之股東大會。非執行董事陳元壽先生、獨立非執行董事盧毓琳先生及前獨立非執行董事David R. Peterson先生因其他事務或身處海外而未能出席本公司於二零一二年八月七日舉行之股東週年大會。

(B) 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。本公司向全體董事作出特定查詢後，彼等確認於截至二零一三年三月三十一日止年度內均有遵守標準守則所規定之要求。

(C) 董事會

於截至二零一三年三月三十一日止年度內及截至本報告日期止，董事會成員包括如下：

執行董事：

胡小聰 (主席)
陳小平

非執行董事：

陳元壽
Eduard William Rudolf Helmuth WILL

獨立非執行董事：

盧毓琳
黃錦華
David R. PETERSON (於二零一三年五月八日辭任)

盧毓琳先生及黃錦華先生(兩位均為獨立,非執行董事)已為董事會服務超過九年。於二零一二年八月七日舉行的股東週年大會上，透過提呈獨立決議案方式，彼等均獲本公司股東投票表決通過繼續連任董事。

董事會成員之間的關係及各現任本公司董事會(共同及個別均稱「董事」)的背景及資格之詳情已載於本年報的第5至6頁內。除因董事各自在本公司及其附屬公司或其他公司的董事職務(於上文提及的董事資料中披露)而產生的業務關係外，董事會成員之間並無財務、業務、家屬或其他重大或相關的關係。

於截至二零一三年三月三十一日止年度內及直至二零一三年五月八日，本公司均已遵守上市規則有關至少委任三名獨立非執行董事及至少一名獨立非執行董事擁有適當的專業會計或財務管理經驗的要求。各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條的規定，向本公司就其獨立性作出年度的確認，本公司認為該等董事確屬獨立人士。於二零一三年五月八日，Peterson先生由於須承擔其他業務，已辭任本公司獨立非執行董事一職。Peterson先生離任後，董事會僅餘兩位獨立非執行董事，因此未能符合上市規則第3.10(1)條規定最少三位獨立非執行董事的要求。於本報告日，本公司仍在甄選合適人選，以填補Peterson先生辭任所造成之空缺。本公司將盡力及盡快重新符合上市規則規定需有足夠人數的獨立非執行董事的要求。

董事會欲每年定期舉行至少四次會議，讓董事親身出席或透過電子通訊方式積極參與。除定期會議外，董事會亦會於有需要時會舉行會議以維持靈活彈性。於截至二零一三年三月三十一日止年度，董事會舉行了二次要求董事親身出席或透過電子通訊方式參與的會議(不包括委員會會議)，藉以商討及批准(其中包括)本集團之全年及中期業績，以及審視本集團之業務運作及發展。於年內亦曾有一次以書面傳閱方式取得董事會批准決議案。

企業管治報告

(C) 董事會 (續)

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，各董事出席董事會會議之記錄如下：

董事名稱	出席次數
胡小聰	2/2
陳小平	2/2
陳元壽	0/2
Eduard William Rudolf Helmuth WILL	2/2
盧毓琳	2/2
黃錦華	2/2
David R. PETERSON (於二零一三年五月八日辭任)	2/2

以書面方式傳閱的決議案亦獲得當時的全體董事一致通過。

執行董事為本公司員工，除董事責任外，還肩負行政工作。非執行董事並非本公司員工，因此並不參與集團整體業務之日常營運工作。惟董事集體負責促進本公司之成功發展，共同領導及監管公司以達至其策略目標。董事會的基本功能是為集團制定企業政策、整體策略及監督管理層之表現。因此，董事會會審批策略計劃、主要的出售及收購、關連交易及其他重大的營運事宜。此外，董事會亦會就日常營運而須董事會特別批准之事宜召開會議，否則日常營運決策由執行董事負責。

(D) 董事持續專業發展

根據企業管治守則的守則條文A.6.5，董事須參加持續專業培訓，以增進及重溫彼等的知識及技能，以確保彼等具備充份資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。董事透過參與培訓或閱讀與本公司業務或董事職務及責任相關資料，致力達致相關的持續專業發展。截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司分別向胡小聰先生、陳小平先生、陳元壽先生、Eduard William Rudolf Helmuth Will先生、盧毓琳先生、黃錦華先生及David R. Peterson先生提供有關上市規則最新發展及變動、有關董事職務及職責的適用法律、規則及法規的最新資料。此外，黃錦華先生亦曾參加香港會計師公會規定的持續專業發展課程。

(E) 主席及行政總裁

本公司現時主席一職由胡小聰先生出任，而陳小平先生則擔任行政總裁之職務。本公司主席與行政總裁的職位是有所區分的。主席負責領導董事會，確保董事會有效運作及履行其職責，並確保所有主要及適當之事宜均及時由董事會進行討論。行政總裁則為管理層之首，負責領導執行董事會採納的策略及政策，著力於集團之日常營運工作。

(F) 非執行董事

於二零一二年八月七日前，本公司之非執行董事獲委任時雖未訂明明確任期，但根據本公司之公司細則須至少每三年於股東週年大會輪值退任再重選連任。本公司的兩位獨立非執行董事盧毓琳先生及黃錦華先生—於二零一二年八月七日舉行的本公司股東週年大會上獲重選連任後，已分別與本公司簽訂委聘書，確定其任期為三年，惟須按規定接受重選。目前，本公司仍有兩位非執行董事於獲委任時未訂明明確任期，但根據本公司之公司細則須於本公司股東週年大會輪值退任及再重選連任，董事會因此認為能達致明確任期之相同目的。本公司將繼續有關政策，與於股東週年大會上獲重選連任的非執行董事簽訂委聘書確定其任期，而相關任期亦必須受本公司之公司細則有關重選的限制。

(G) 董事委員會

董事會已成立下列委員會，以監察本公司特定範疇的事務及協助董事會執行其職責。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，該委員會具有成文權責範圍載列其權力及職責。薪酬委員會現時由三位成員組成，包括兩位獨立非執行董事，為盧毓琳先生及黃錦華先生，及一位非執行董事，為Eduard William Rudolf Helmuth Will先生。盧毓琳先生獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會之主要職責乃就本公司全體董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構，包括非金錢利益、退休金權利及補償金(包括喪失或終止職務或委任的賠償)，向董事會作出推薦建議；並就非執行董事的薪酬向董事會提供建議。薪酬委員會應考慮的因素包括：同類公司支付的薪酬，董事所投放時間及董事職責，並確保董事或其任何聯繫人將不可參與制定其個人薪酬的決定。

截至二零一三年三月三十一日止年度內，薪酬委員會共舉行了一次會議，以審視執行董事及高級管理層之薪酬綜合方案。各薪酬委員成員之出席記錄如下：

成員名稱	出席次數
盧毓琳	1/1
黃錦華	1/1
Eduard William Rudolf Helmuth WILL	0/1

(G) 董事委員會 (續)

提名委員會

本公司已成立提名委員會，該委員會具有成文權責範圍載列其權力及職責。提名委員會現時由三位成員組成，包括兩位獨立非執行董事，為盧毓琳先生及黃錦華先生，及一位非執行董事，為Eduard William Rudolf Helmuth Will先生。盧毓琳先生獲委任為提名委員會主席。

提名委員會之主要職責乃定期審閱董事會的架構、規模及組成，就甄選合適的董事候選人，及董事繼任計劃等事宜向董事會提供建議。

截至二零一三年三月三十一日止年度內，提名委員會共舉行了一次會議，以審視董事會的架構及董事繼任計劃。各提名委員成員之出席記錄如下：

成員名稱	出席次數
盧毓琳	1/1
黃錦華	1/1
Eduard William Rudolf Helmuth WILL	0/1

審核委員會

本公司已成立審核委員會，該委員會具有成文權責範圍載列其權力及職責。審核委員會之主要角色及功能為協助董事會就本集團之財務申報程序及內部監控制度，以至內部核數及外聘核數師之職能提供獨立評核。審核委員會現時由三位成員組成，包括兩位獨立非執行董事，為黃錦華先生及盧毓琳先生，及一位非執行董事，為Eduard William Rudolf Helmuth Will先生。審核委員會之構成及其成員均符合上市規則第3.21條之要求。黃錦華先生為具備上市規則第3.10(2)條規定的適當的專業會計資格的獨立非執行董事，並為審核委員會主席。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議，各審核委員會成員之出席記錄如下：

成員名稱	出席次數
黃錦華	2/2
盧毓琳	2/2
Eduard William Rudolf Helmuth WILL	1/2

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採用之會計原則及實務，並討論審計、內部監控及財務匯報等事宜，其中包括審閱截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核財務報告及截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核財務報告。審核委員會亦就財務、營運及合規監控作出討論，特別是本集團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是否充足等作出討論。審核委員會在挑選及續聘外聘核數師方面與董事會並無任何意見分歧。

(H) 企業管治職能

董事會共同負責履行企業管治職能，包括：

- 制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

於回顧年度內，本公司已制定舉報政策並提供予本集團之僱員，以鼓勵僱員就察覺到之有可能不當的事宜向公司提出。此外，有關「股東提名候選人士參選董事之程序」亦已於公司網站內刊發。

(I) 核數師酬金

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，由衛亞會計師事務所有限公司提供核數服務之酬金如下：

	千港元
核數服務	240

(J) 問責

財務匯報

本公司董事確認其按照上市規則之要求及根據有關法定要求及現行適用會計準則以編製集團財務報告之責任。本集團已採納持續經營之基準編製其財務報告。

本公司核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第22至23頁之「獨立核數師報告」內。

內部監控

董事會負責維持及檢討集團內部監控制度的功效。董事會已透過審核委員會檢討本集團內部監控系統之功效，包括財務、營運、合規監控及風險管理職能。檢討亦包括本公司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是否充足。董事會認為就履行本集團的會計及財務匯報職能方面，以目前情況而言，現時的資源、員工資歷與經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算應屬足夠。

(K) 股東權利

召開股東特別大會之權利

(1) 根據本公司之細則

按照本公司細則第62條，本公司須就股東(共同及個別均稱為「股東」)根據一九八一年百慕達(修訂)公司法(「公司法」)提出召開股東特別大會(「股東特別大會」)的要求，需召開有關大會；如公司沒有因應請求而召開股東特別大會，則可由呈請人召開股東特別大會。

(2) 根據公司法

按照公司法第74條，一名或多名於送達呈請日期持有不少於本公司於呈請日期已繳足股本十分之一並享有在本公司股東大會之投票權之股東可透過向本公司註冊辦事處遞交書面呈請要求董事就此正式召開股東特別大會。

書面呈請必須列明會議目的(包括將於大會上考慮的決議案)，並必須由呈請人簽署及遞交至本公司註冊辦事處(地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda)，並可由一名或多名呈請人簽署同一格式之多份文件組成。

如董事未能於送達呈請日期起計二十一天內正式召開股東特別大會，呈請人或代表全部呈請人總投票權半數以上的任何呈請人，可自行召開股東特別大會，惟任何由此召開的股東特別大會必須於送達呈請日起計三個月內召開，否則限期屆滿後便不能召開。

由呈請人就此召開的股東特別大會須盡可能以由董事召開的同等會議的同樣方式召開。

於股東大會提呈議案之權利

股東可根據以下公司法的條款，於本公司之股東大會上提呈議案：

公司法第79及第80條准許若干股東就任何擬於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上動議的決議案要求本公司向股東發出通知，或就任何擬於本公司股東大會上提呈的決議案或考慮的事項要求本公司傳閱聲明。

根據公司法第79條，在呈請人支付費用的情況下(除非本公司另有決議)，本公司在有關數目的股東提出書面呈請時有責任：

- (a) 向有權接收下屆股東週年大會通告的股東發出通告，以告知可能會在該會議上恰當地動議並擬在會上動議的任何決議案；
- (b) 向有權獲送交任何股東大會通告的股東傳閱任何字數不多於一千字的陳述書，以告知在任何建議決議案內所提述的事宜，或有關將在該會議上處理的事務。

(K) 股東權利 (續)

於股東大會提呈議案之權利 (續)

向本公司提出上述呈請所需的股東人數為：

(aa) 代表在呈請日期有權在呈請涉及的會議上表決的所有股東總投票權不少於二十分之一的股東人數；
或

(bb) 不少於一百名股東。

任何此等建議決議案的通知及任何此等陳述書，須以准許用於送達會議通告的方式，將該決議案或陳述書的副本向有權獲送交會議通告的股東發出或傳閱；至於向任何其他股東發出任何此等決議案的通知，則須以准許用於向其發出本公司會議通告的方式，向其發出具該等決議案大意的通知，但該副本的送達方式或該決議大意通知的發出方式(視屬何情況而定)，須與會議通告發出的方式相同，而送達或發出的時間，亦須在實際可行情況下與會議通告發出的時間相同，如當時不能送達或發出，則須於隨後在實際可行情況下盡快送達或發出。

公司法第80條載有本公司於承擔發出決議案的任何通知或傳閱任何陳述書前須達致的條件。根據公司法第80條，本公司不須根據第79條所述發出有關任何決議案的通知或傳閱任何陳述書，除非：

(a) 於下述時間將一份由呈請人簽署的呈請(或兩份或以上載有全體呈請人簽字的呈請)遞交至本公司的註冊辦事處：

(i) 倘屬要求發出決議案通知的呈請，則須於有關會議舉行前不少於六個星期；及

(ii) 倘屬任何其他呈請，則須於有關會議舉行前不少於一個星期；及

(b) 隨該呈請遞交或繳付一筆足夠本公司合理應付因處理有關呈請而產生的開支的款項；

倘若要求發出決議案通知的呈請在遞交至本公司註冊辦事處後，本公司在遞交該呈請後六個星期或較短期間內召開股東週年大會，則該呈請雖然並非在上述時間內遞交，但就呈請遞交而言，亦將被視作已恰當地遞交。

向董事會作出查詢之權利

股東可隨時向董事會作出查詢。所有查詢，請以書面方式，郵寄至本公司於香港的主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中30號娛樂行12樓)。

股東亦可透過出席本公司股東大會，向董事會提出查詢。

企業管治報告

(L) 投資者關係

本公司處理與股東及投資界的關係時，主要是透過刊發公告、通函、年報及中期報告進行溝通。有關資料除於聯交所的指定網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 發放外，亦可於本公司網站 (<http://southeastgroup.todayir.com>) 查閱。董事、公司秘書及其他適當的高級管理層成員亦會就股東及投資界按上文(K)段向本公司提出的查詢作出回應。

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，本公司的組織章程文件並無變動。



East Asia Sentinel Limited 衛亞會計師事務所有限公司

Certified Public Accountants

香港灣仔
莊士敦道181號
大有大廈22樓

Tel : +852 2521 2328

Fax : +852 2525 9890

Email : letters@EastAsiaSentinel.com

www.EastAsiaSentinel.com

致東南國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第24至69頁東南國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報告，當中載有 貴集團於二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表及 貴公司之財務狀況表、截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要及其他附註說明資料。

董事於編製綜合財務報告之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報告，並實施彼等認為必要的內部監控，避免綜合財務報告因欺詐或錯誤而出現重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據審核結果，就該等綜合財務報告表達意見，並按照百慕達1981公司法第90條，我們僅向整體股東報告我們的意見，而不作其他目的。我們概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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，以合理確定此等財務報告是否沒有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報告存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公平的綜合財務報告相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司內部監控之效能發表意見。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之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報告之整體列報方式。

我們相信，我們已取得充分而恰當之審核憑證，為我們之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，有關綜合財務報告已按香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年三月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

衛亞會計師事務所有限公司

執業會計師

Victor Robert Lew

董事

執業會計師證書編號：P01355

香港

日期：二零一三年六月二十一日

綜合全面收益表
截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	6	732	940
已售出物業成本		(354)	(700)
毛利		378	240
其他收入	7	2,773	1,919
銷售及分銷成本		(16)	(13)
行政開支		(16,407)	(15,621)
經營虧損		(13,272)	(13,475)
融資費用	8	(3,156)	(3,242)
除稅前虧損	9	(16,428)	(16,717)
稅項	10(a)	(429)	(147)
年度虧損		(16,857)	(16,864)
其他全面(虧損)／收入：			
換算匯兌之差額		452	3,664
可供出售金融資產之公平值變動		(1,175)	(1,713)
年度其他全面(虧損)／收入		(723)	1,951
年度總全面虧損		(17,580)	(14,913)
應佔年度虧損：			
本公司擁有人	11	(16,857)	(16,864)
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(港仙)	12	(4.80)	(4.83)

第29至69頁之附註為此綜合財務報告之組成部分。

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	39	238
商譽	14	—	—
可供出售金融資產	16	3,306	4,481
非流動資產總額		3,345	4,719
流動資產			
持至到期投資	17	780	780
待售物業	18	22,318	22,435
貿易及其他應收款項	19	3,528	1,757
預付稅項	10(b)	—	210
現金及現金等值項目	20	39,855	56,597
流動資產總額		66,481	81,779
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	2,815	3,186
應付稅項	10(b)	165	—
可換股債券	22	2,040	2,040
流動負債總額		5,020	5,226
流動資產淨值		61,461	76,553
總資產減流動負債		64,806	81,272
非流動負債			
可換股債券	22	62,143	61,029
資產淨值		2,663	20,243
權益			
本公司擁有人應佔權益：			
股本	23	35,126	35,126
儲備	24	(32,463)	(14,883)
權益總額		2,663	20,243

於二零一三年六月二十一日經董事會批准

胡小聰
董事

陳小平
董事

第29至69頁之附註為此綜合財務報告之組成部分。

財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	—	158
於附屬公司之權益	15	53,775	53,782
可供出售金融資產	16	3,122	4,297
非流動資產總額		56,897	58,237
流動資產			
其他應收款項	19	1,767	1,676
現金及現金等值項目	20	6,489	23,169
流動資產總額		8,256	24,845
流動負債			
其他應付款項	21	2,162	2,139
可換股債券	22	2,040	2,040
流動負債總額		4,202	4,179
流動資產淨值		4,054	20,666
總資產減流動負債		60,951	78,903
非流動負債			
可換股債券	22	62,143	61,029
(負債)／資產淨值		(1,192)	17,874
權益			
股本	23	35,126	35,126
儲備	24(b)	(36,318)	(17,252)
權益總額		(1,192)	17,874

於二零一三年六月二十一日經董事會批准

胡小聰
董事

陳小平
董事

第29至69頁之附註為此綜合財務報告之組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元 附註24(c)(i)	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元 附註24(c)(ii)	可換股債券 權益部分 千港元 附註24(c)(iii)	匯兌儲備 千港元 附註24(c)(iv)	繳入盈餘 儲備 千港元 附註24(c)(v)	僱員股份 支付儲備 千港元 附註24(c)(vi)	累計虧損 千港元	總額 千港元
截至二零一二年三月三十一日止年度									
於二零一一年四月一日	34,795	10,724	(29)	4,629	11,442	131,166	2,873	(166,917)	28,683
全面虧損：									
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(16,864)	(16,864)
其他全面(虧損)/收入：									
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	(1,713)	—	—	—	—	—	(1,713)
換算匯兌之差額	—	—	—	—	3,664	—	—	—	3,664
年度總全面(虧損)/收入	—	—	(1,713)	—	3,664	—	—	(16,864)	(14,913)
與擁有人之交易：									
修訂可換股債券之影響	—	—	—	1,259	—	—	—	4,629	5,888
註銷購股權	—	—	—	—	—	—	(617)	617	—
行使購股權	331	613	—	—	—	—	(359)	—	585
與擁有人之交易總額	331	613	—	1,259	—	—	(976)	5,246	6,473
於二零一二年三月三十一日	35,126	11,337	(1,742)	5,888	15,106	131,166	1,897	(178,535)	20,243
截至二零一三年三月三十一日止年度									
於二零一二年四月一日	35,126	11,337	(1,742)	5,888	15,106	131,166	1,897	(178,535)	20,243
全面虧損：									
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(16,857)	(16,857)
其他全面(虧損)/收入：									
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	(1,175)	—	—	—	—	—	(1,175)
換算匯兌之差額	—	—	—	—	452	—	—	—	452
年度總全面(虧損)/收入	—	—	(1,175)	—	452	—	—	(16,857)	(17,580)
與擁有人之交易：									
註銷購股權	—	—	—	—	—	—	(359)	359	—
與擁有人之交易總額	—	—	—	—	—	—	(359)	359	—
於二零一三年三月三十一日	35,126	11,337	(2,917)	5,888	15,558	131,166	1,538	(195,033)	2,663

第29至69頁之附註為此綜合財務報告之組成部分。

綜合現金流量表
截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動之現金流量		
除稅前虧損	(16,428)	(16,717)
調整：		
折舊	200	357
撥回貿易應收款項	(398)	(405)
過往年度開支超額撥備	—	(282)
利息開支	3,156	3,242
利息收入	(1,807)	(643)
投資收入	(134)	(113)
營運資金變動前之經營虧損	(15,411)	(14,561)
待售物業之減少／(增加)	117	(657)
貿易及其他應收款項之減少／(增加)	287	(115)
貿易及其他應付款項之(減少)／增加	(371)	112
經營業務所用之現金	(15,378)	(15,221)
已付所得稅	(54)	(173)
經營活動所用之現金淨額	(15,432)	(15,394)
投資活動之現金流量		
已收利息	146	643
投資收入	134	113
投資活動所產生之現金淨額	280	756
融資活動之現金流量		
已付利息	(2,042)	(1,705)
發行股份所得款項	—	585
融資活動所用之現金淨額	(2,042)	(1,120)
現金及現金等值項目減少之淨額	(17,194)	(15,758)
外幣匯率變動之影響	452	3,664
年初現金及現金等值項目	56,597	68,691
年終現金及現金等值項目	39,855	56,597
現金及現金等值項目之分析		
現金及銀行結餘	39,855	56,597
	39,855	56,597

第29至69頁之附註為此綜合財務報告之組成部分。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司乃於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份在聯交所主板上市。本公司之註冊辦事處地址為 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司之主要營業地點為香港中環皇后大道中30號娛樂行12樓。

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務及詳情載於綜合財務報告附註15。

2. 編製基準

本集團綜合財務報告乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其中包括由香港會計師公會（「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（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）及香港公認會計原則而編製。本綜合財務報告亦遵守上市規則之適用披露規定及香港公司條例之披露規定。

本綜合財務報告乃根據歷史成本法編製，並已按公平值計價之若干投資重估作出調整（於下文所載列的會計政策內闡釋）。

本綜合財務報告乃以港元（「港元」）列值，除另有說明者外，所有價值均湊整至最接近之千港元之整數。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報告需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團之會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或較為複雜之範疇，或對綜合財務報告而言屬重大假設及估計之範疇，於附註5披露。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於本集團之本會計年度開始生效或可供提前採納。於本會計期間及過往會計期間，有關因首次應用上述與本集團有關之準則而導致會計政策變動之資料已反映於本綜合財務報告中，並載於附註3。

於二零一三年三月三十一日，本公司之淨負債為1,192,000港元。一間附屬公司 — 佳益置業發展(上海)有限公司 — 已確認其擬透過宣派股息向本公司持續提供財務支持，以使本公司在負債到期時能夠償還，並讓本公司在可見未來繼續存續。董事相信本公司將可持續經營。因此，董事已按持續基準編製本公司之財務報告。

3. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

(a) 於二零一二年四月一日開始之本集團財政年度生效且與本集團有關之現有準則之修訂及詮釋於本年度，多項香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則於本報告期強制生效。

概無於二零一二年四月一日或之後開始之財政年度首次生效之香港財務報告準則之詮釋預期將對本集團造成重大影響。

3. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則 (續)

(b) 尚未生效且未有提早採納之準則、現有準則之修訂及詮釋

截至本綜合財務報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於本集團二零一三年四月一日開始之財政期間生效但於編製本綜合財務報告時並未提早採納之新訂準則、現有準則之修訂及詮釋。該等新訂準則、現有準則之修訂及詮釋包括以下可能與本集團有關。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告之呈列 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報告 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ²
香港會計準則第32號之修訂	金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債 ³

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之會計期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之會計期間生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

本集團正評估該等修訂於首次應用期間之潛在影響。直至目前為止，本集團得出結論認為採納該等修訂不大可能會對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號之修訂經已頒佈以改進其他全面收入之呈列。該等修訂要求實體透過將其他全面收入中於日後可能被重新分類至損益之項目與不會被重新分類至損益之項目分開呈列，從而將該等於日後可能被重新分類至損益之項目集合。應用香港會計準則第1號之修訂或會改變綜合全面收益表之呈列。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報告」有關處理綜合財務報告之部分。香港(常務詮釋委員會)詮釋第12號「綜合 — 特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號生效後撤銷。根據香港財務報告準則第10號，僅有一個綜合基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象；(b)自參與投資對象營運所得可變回報之風險或權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

3. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則 (續)

(b) 尚未生效且未有提早採納之準則、現有準則之修訂及詮釋 (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」闡述了金融資產及金融負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號於二零零九年十一月頒佈並於二零一零年十月修訂。該準則取代了香港會計準則第39號中與金融工具之分類及計量相關之部份。香港財務報告準則第9號規定金融資產分類為兩個計量類別：按公平值計量及按攤銷成本計量，並於首次確認時作出釐定。分類視乎實體管理其金融工具之業務模式及該金融工具之合約現金流量特徵而定。就金融負債而言，該準則保留了香港會計準則第39號之大部份規定。主要變動為倘金融負債選擇以公平值列賬，因實體本身信貸風險而產生之公平值變動部份於其他全面收入而非全面收益表入賬，除非會導致會計錯配則當別論。本集團尚未評估香港財務報告準則第9號之全面影響及擬採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報告」，以現有原則為基礎，確定將控制權之概念作為釐定實體是否須計入母公司之綜合財務報告之因素。該準則提供額外指引，在難以評估之情況下協助釐定控制權。本集團尚未評估香港財務報告準則第10號之全面影響及擬自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第10號。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」，旨在透過規定公平值之精確定義、公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定，使之較為一致及降低複雜程度。該準則並無擴大公平值會計之使用，但為在其他準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。本集團尚未評估香港財務報告準則第13號之全面影響及擬自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第13號。

香港財務報告準則第7號「金融工具：披露 — 抵銷金融資產及金融負債」之修訂規定作出新披露，集中處理於財務狀況表中抵銷之已確認金融工具以及受總互抵協定或類似安排規限之已確認金融工具（不論是否會抵銷）之量化資料。本集團將自二零一三年四月一日起採用此修訂。

香港會計準則第32號「金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債」之修訂為香港會計準則第32號「金融工具：呈列」之應用指引，並澄清在財務狀況表中抵銷金融資產與金融負債之規定。應用香港會計準則第32號之修訂或會改變財務狀況表中若干金融資產及金融負債之呈列。本集團將自二零一三年四月一日起採用此修訂。

4. 重要會計政策概要

編製本綜合財務報告所應用之重要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

(a) 綜合

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之財務報告，惟綜合財務報告附註30所披露未予綜合者除外。

附屬公司

附屬公司指本集團有權力監管其財務及經營政策，通常佔其一半以上投票權資本的所有實體（包括特殊目的實體）。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮目前可行使或可轉換的潛在投票權之存在及影響。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬。於控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團應用收購會計法將業務合併入賬。收購一間附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓的資產、所產生的負債及發行的股本權益的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。收購相關成本在產生時支銷。在業務合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日的公平值計量。按個別收購基準，本集團可按公平值或按非控股權益應佔被收購方淨資產的比例，確認被收購方的非控股權益。

若業務合併分階段進行，收購方先前所持被收購方股本權益按收購日期的公平值在損益重新計量。

任何本集團所轉讓的或然代價於收購日期按公平值確認。或然代價公平值的其後變動應確認為一項資產或負債，並根據香港會計準則第39號於損益確認或作為其他全面收入的變動。分類為權益之或然代價不作重新計量，而其後償付於權益入賬。

商譽初步按轉讓代價及非控股權益的公平值總和超出所收購可識別資產及所承擔負債淨值之差額計量。倘該代價低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則差額於損益確認。

公司間交易、集團內公司之間的交易的結餘和未變現收益或虧損均作對銷。已於資產確認的公司間交易所產生的利潤及損失亦已作對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採納的政策一致。

於本公司的財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損撥備列賬（附註15）。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

4. 重要會計政策概要 (續)

(b) 商譽

收購附屬公司所產生之商譽，乃指業務合併成本超出本集團於收購日期所購入被收購方之可識別資產以及所承擔負債及或然負債之公平值淨值中所佔權益。

因收購而產生之商譽於綜合財務狀況表確認為「無形資產」，商譽初步按成本值計量，其後則按成本值減任何累計減值虧損計量。

商譽之賬面值按年或倘任何事件或情況之變動顯示賬面值有減值跡象時更頻密地檢討有否出現減值。就減值測試而言，因業務合併所得之商譽自收購日起將被分配到預期從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債有否分配予該等單位或單位組別。

減值乃按評估商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。已確認之商譽減值虧損於其後期間不予撥回。

倘商譽組成現金產生單位(現金產生單位組別)及該單位之部分業務已出售，則於釐定出售業務盈虧時，將出售業務有關之商譽計入業務賬面值。在此情況下出售之商譽，乃按出售業務與所保留現金產生單位部分之相對價值計量。

(c) 分類報告

營運分類按照與向主要營運決策者提供之內部報告貫徹一致之方式報告。主要營運決策者負責向本集團各業務類型及地區分配資源和評估其表現。

個別重大的營運分類不會就財務報告目的而合併，除非這些分類具有相似的經濟特徵且同時在產品和服務的性質、生產過程的性質、客戶的類型或分類，分銷產品或提供服務的方式以及規管環境的性質等方面具有相似性。若非個別重大的營運分類滿足上述大部份條件時，可予以合併。

(d) 外幣兌換

(i) 功能及呈列貨幣

本集團每個企業之綜合財務報告所列項目，均以實體營運所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)(包括港元及人民幣(「人民幣」))計量。

由於本公司於香港上市，為方便綜合財務報告的使用者，本集團之業績及財務狀況均以綜合財務報告的呈列貨幣，即港元呈列。

4. 重要會計政策概要 (續)

(d) 外幣兌換 (續)

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧及將以外幣計值之貨幣資產和負債按年終匯率換算產生之匯兌盈虧在綜合全面收益表內確認。

以外幣計值被分類為可供出售之貨幣證券之公平值變動，按照證券之攤銷成本變動與該證券賬面值之其他變動所產生之匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關之匯兌差額於綜合全面收益表內確認，而賬面值之其他變動則於權益中確認。

非貨幣金融資產及負債(如按公平值於損益列賬之權益)之匯兌差額，均於綜合全面收益表內確認為公平值收益或虧損之一部份。非貨幣金融資產(如分類為可供出售之權益)之匯兌差額，均列入權益之可供出售重估儲備內。

(iii) 集團企業

本集團旗下所有實體如功能貨幣與呈列貨幣不同(當中沒有惡性通脹經濟體的貨幣)，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 各報告期所呈列之資產及負債均按有關報告日期之收市匯率換算；
- 各全面收益表內所呈列之收入及支出均按平均匯率換算，但若此平均匯率未能合理地反映交易日之匯率所帶來之累計影響，則按照交易日之匯率換算此等收入及支出；及
- 所產生之全部匯兌差額均確認為權益之一個獨立部份。

收購海外實體所產生之商譽及公平值調整視為有關海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本扣除累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目所產生之直接開支。

當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而有關項目的成本能夠可靠地計量時，方會把項目其後產生之成本計入資產賬面值內或確認為獨立資產(若適用)。所有其他維修及保養費用於產生之財政年度於綜合全面收益表中確認。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策概要 (續)

(e) 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備之折舊按如下估計可使用年期以直線法將成本或重估值分攤至剩餘價值計算：

— 傢俬及裝置	5年
— 電腦設備	3年
— 汽車	5年

資產之剩餘價值及可使用年期於各報告期末時檢討及調整(若適用)。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，該資產之賬面值即時被減值至其可收回金額。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於綜合全面收益表之其他收入內確認。

若出售重估資產，則已計入其他儲備之金額轉撥至保留溢利。

(f) 於附屬公司之投資及非金融資產之減值

無限使用年期之資產(例如商譽)毋須攤銷，但每年均需進行減值測試。若有事件或情況變動顯示可能無法收回資產之賬面值則需進行減值檢討。資產賬面值高於其可收回金額之部份將確認為減值虧損。可收回金額指資產之公平值減出售成本及使用價值兩者較高之金額。為了評估減值，資產將按獨立可識別現金流量之最低水平劃分(現金產生單位)。本集團於各報告期末會為蒙受減值之非金融資產(商譽除外)進行檢討，以確定有否可能撥回減值。

就於附屬公司及聯營公司之投資而言，當收取股息而其股息高於附屬公司宣派股息期間之全面收入總額，或倘該投資於獨立財務報告中之賬面值高於被投資公司之資產淨值(包括商譽)於綜合財務報告中之賬面值時，則進行減值測試。

(g) 待售物業

倘物業之賬面值將主要透過銷售交易收回且銷售被認為極有可能發生，則有關物業將分類為待售資產。倘物業之賬面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用收回，則其將按成本與公平值扣除銷售成本之較低者入賬。

4. 重要會計政策概要(續)

(h) 金融工具

當本集團成為工具合約條文之訂約方時，按交易日基準確認金融資產及金融負債。

金融資產於自資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或本集團已轉移有關資產擁有權之絕大部份風險及回報時，或本集團並無轉移或保留有關資產擁有權之絕大部份風險及回報但亦無保留有關資產之控制權時，終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收和應收代價及已直接於權益確認之累計收益或虧損總和之差額於全面收益表確認。

金融負債於有關合約所列明之責任解除、註銷或屆滿時終止確認。獲終止確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於全面收益表確認。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括現金及銀行結餘)指設有固定或可釐定付款之非衍生金融資產，其並無活躍市場報價及並非持作買賣。於初步計量後，此等資產其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。實際利率攤銷於綜合全面收益表之融資收入內列賬。減值虧損於綜合全面收益表確認。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定為可供出售之上市及非上市股本證券，或並非分類為任何其他類別之非衍生金融資產。於初步確認後之各財務報告期末，可供出售金融資產按公平值計算，而未變現收益或虧損則確認為其他全面收入，並計入可供出售金融資產重估儲備；直至有關投資終止確認為止，在此情況下，累計收益或虧損於綜合全面收益表中確認為其他收入；或直至有關投資被確定為已減值為止，在此情況下，累計收益或虧損於綜合全面收益表中確認，並自可供出售金融資產重估儲備中撇銷。

可供出售金融資產之利息使用實際利率法計算，並於綜合全面收益表中確認為其他收入之一部份。可供出售之權益工具之股息於本集團收取有關付款之權利確立時在綜合全面收益表中確認為其他收入之一部份。

倘由於(a)合理公平值估計之變動範圍對有關投資而言屬重大或(b)該範圍內之多個估計之概率無法合理評估及無法用於估計公平值，導致非上市股本證券之公平值無法可靠計量，則有關證券按成本減任何減值虧損列賬。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策概要 (續)

(h) 金融工具 (續)

(iii) 持至到期投資

持至到期投資為具有固定或可確定付款及固定到期日並為本集團有意願及能力持至到期之非衍生金融資產。持至到期投資使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本乃計及任何購買折讓或溢價以及作為實際利率一部份之費用或成本而計算。實際利率攤銷列入綜合全面收益表之融資收入內。減值虧損於綜合全面收益表之融資成本中確認。

(iv) 其他金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項，初步按公平值減直接應佔交易成本列賬，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(i) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭持有之現金、銀行通知存款及原到期日為三個月或以下之其他短期高流動投資。

(j) 借貸

借貸最初按公平值(扣除所產生之交易成本後)確認。借貸其後按攤銷成本列值，所得款項(扣除交易成本)與贖回值兩者間之任何差額，以實際利率法於借貸期間內在綜合全面收益表中確認。

除非本集團有權無條件將債務結算日期延後至報告期末後至少十二個月，否則借貸將劃分為流動負債。

(k) 撥備

當本集團因已發生之事件而產生現有之法律或推定責任，而在承擔責任時有可能損失資源，同時責任金額能夠可靠的作出估計，則確認撥備。撥備不會就未來營運虧損確認。

倘有多項類似責任，則解除責任會否引致資源損失乃經考慮責任之整體類別後釐定。即使相同類別責任中任何一項引致資源損失之可能性或不大，仍需確認撥備。

(l) 所得稅

本年度稅項開支包括即期所得稅及遞延所得稅。

即期所得稅支出根據本集團營運及產生應課稅收入之國家於報告期末實施或實際上實施之稅法計算。管理層就適用稅務法例作出詮釋之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

4. 重要會計政策概要 (續)

(l) 所得稅 (續)

遞延所得稅以負債法就綜合財務報告內資產及負債之稅基與其賬面值兩者之暫時差異確認。然而，若遞延所得稅因於一項在交易當時既不影響會計溢利或虧損亦不影響應課稅溢利或虧損之交易(業務合併除外)中初步確認資產或負債而引致，則不會確認該遞延所得稅。遞延所得稅乃按報告期末實施或實際上實施，並預期在變現有關於遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時適用之稅率釐定。

遞延所得稅資產乃僅就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

除非本集團能控制有關暫時差異之回撥時機，以及暫時差異在可見將來可能不會回撥，否則遞延所得稅就由投資於附屬公司產生之暫時差異而撥備。

在法定可執行權利許可下，若即期稅項資產可與即期稅項負債相抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關向計劃以淨額基準結算餘額的同一應繳稅單位或者不同應繳稅單位徵收之所得稅，則遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債互相抵銷。

(m) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員應享之年假乃於僱員有權享有時確認。本公司為截至報告期末止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作撥備。僱員享有之病假及產假於其休假時確認。

(ii) 退休金責任

本集團在香港為其香港僱員設有一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)之定額供款退休計劃，此計劃之資產由信託人管理之獨立基金持有。本集團對強積金計劃之供款乃按僱員每月相關收入之固定比例作出。

根據中國法規，本集團須為其中國員工按員工薪金之若干百分比向相關政府機關設立之社會保障計劃(「中國計劃」)作出社會保障供款。

向強積金計劃及中國計劃作出供款後，本集團再無其他付款責任。本集團向強積金計劃及中國計劃作出之供款於應付時在綜合全面收益表內確認為僱員福利開支。

(iii) 離職福利

離職福利之確認只會在本集團已有詳細及正式之離職計劃，並在實際上無撤回可能時，明確承諾終止僱用或因自願離職而給予之福利。

4. 重要會計政策概要 (續)

(m) 僱員福利 (續)

(iv) 以股份支付之償付

本集團設有一項以股權償付及股份付款計劃。授出購股權從而換取獲得僱員服務之公平值乃確認為開支。於歸屬期內支銷之總額乃參考已授出購股權之公平值而釐定，惟不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如盈利能力及銷售增長目標)之影響。非市場歸屬條件包括在預期可予行使之購股權數目之假設內。於各報告期末，各企業會對預期可予行使之購股權數目之估計作出檢討，如有任何修訂，會於綜合全面收益表內確認原有估計修訂之影響，並按餘下歸屬期對權益作出相應調整。

當購股權獲行使時，已收取之所得款項扣除任何直接應佔交易之成本後，均列入股本(面值)及股份溢價內。

(n) 收入確認

收入指貨品銷售收入之公平值，經扣除增值稅、回扣及折扣以及對銷本集團內部銷售後之價值。收入確認如下：

出售待售物業

出售待售物業於物業擁有權之重大風險及回報轉移至買方時確認。

利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認入賬。

股息收入

股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

租金收入

租金收入按時間比例基準於租期內確認。

其他收入

其他收入乃按累計基準確認。

(o) 經營租賃(作為承租人)

凡擁有權之大部份風險及回報仍歸出租人所有之租賃，均列作經營租賃。租賃付款(扣除出租人給予之任何優惠)於租期內以直線法於綜合全面收益表中列為開支。

4. 重要會計政策概要(續)

(p) 關連人士

倘屬以下情況，則關連人士為與本集團有關連之個人或實體：

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各控股股東、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為報告實體或與報告實體有關連之實體就僱員福利設立之離職福利計劃。倘報告實體本身屬有關計劃，則提供資助之僱主亦與報告實體有關連。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。

(q) 可換股債券

可換股債券中顯示負債特質之部份，在扣除交易成本後於綜合財務狀況表確認為負債。於發行可換股債券時，負債部份之公平值使用對等之不可轉換債券之市價釐定，此金額按攤銷成本作為長期負債列賬，直至兌換或贖回權終止為止。所得款項之餘額，在扣除交易成本後分配至確認為並計入股東權益之兌換選擇權。兌換選擇權之賬面值於其後年度不會重新計量。於可換股債券首次確認時，交易成本根據所得款項分配至負債及權益部份在可換股債券之負債及權益部份之間作出分配。

4. 重要會計政策概要 (續)

(q) 可換股債券 (續)

倘可換股債券之兌換選擇權顯示嵌入式衍生工具之特徵，則與其負債部份分開入賬。於首次確認時，可換股債券之衍生工具部份使用Black-Sholes模式按公平值計量，並列為衍生金融工具部份。若所得款項超出首次確認為衍生工具部份之金額，則超出金額確認為負債部份。於可換股債券首次確認時，交易成本根據所得款項分配至負債及衍生工具部份在可換股債券之負債及衍生工具部份之間作出分配。有關負債部份之交易成本部份於首次確認時確認為負債。有關衍生工具部份則即時在綜合全面收益表內確認。

(r) 報告期末後事項

本集團於報告期末後業務狀況的額外資料或顯示持續經營假設並不適當的報告期後事項為調整事項，並反映於綜合財務報告。並非調整事項的報告期末後事項，倘屬重大時，則於綜合財務報告附註內披露。

5. 重要會計估計及判斷

估計及判斷不斷按過往經驗及其他因素評估，包括預期相信於有關情況屬合理的日後事項。本集團就日後作出估計及假設，所產生之會計估計顧名思義極少等同於相關實際結果。下文討論會導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出大幅調整之重大風險之估計及假設。

(a) 估計所得稅 (包括中國的土地增值稅)

本集團主要須繳納中國之稅項。於釐定相關稅項之稅項撥備金額及支付時間時，需要作出重大估計。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不符，有關差異將影響作出釐定之期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

(b) 可變現遞延稅項資產之估計

釐定所得稅撥備涉及對若干交易日後稅務處理之判斷。本集團審慎檢驗交易之稅務影響，並據此訂立稅項撥備。對該等交易之稅務處理會定期重新考慮，以計及稅務法例之所有變更。遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損及因固定資產折舊而產生之短暫可扣減差額確認。由於該等遞延稅項資產僅就有可能將未來應課稅溢利與可動用之未用稅項抵銷而確認，因此需要管理層作出判斷以評估未來應課稅溢利之可能性。管理層之評估不斷作出檢討，倘未來應課稅溢利可令遞延稅項資產得以收回，則會確認遞延稅項資產。

於二零一三年三月三十一日，本集團有未動用稅項虧損39,138,000港元(二零一二年：38,762,000港元)，可用以抵銷未來之應課稅溢利。由於管理層認為不大可能確定是否有足夠未來溢利可用於動用稅項虧損，故未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產並未於綜合財務報告內確認。

6. 營業額

本集團之營業額是指銷售待售物業。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售待售物業	732	940
總額	732	940

7. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息收入	1,807	643
投資收入	134	113
撥回貿易應收款項	398	405
匯兌收益	174	201
租金收入	248	176
過往年度開支超額撥備	—	282
其他收入	12	99
總額	2,773	1,919

8. 融資費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可換股債券之利息開支	3,154	3,237
其他	2	5
總額	3,156	3,242

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

9. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除以下項目：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
核數師酬金		
— 本年度	240	225
— 過往年度撥備不足	24	—
	264	225
已售出物業成本	354	700
折舊	200	357
經營租賃租金	4,957	3,262
員工成本(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	3,927	3,269
— 退休福利計劃供款	161	168

10. 稅項

(a) 於綜合全面收益表中所列之稅項為：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中國企業所得稅		
本年度撥備	429	147

由於本年度本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，故綜合財務報告內並無就香港利得稅作出撥備(二零一二年：無)。

附屬公司於中國產生之溢利已根據現有法律、詮釋及有關慣例，按現行中國稅率(企業所得稅稅率)25%(二零一二年：25%)計算稅項。

(b) 於報告期末，本集團有以下(應付)及預付所得稅：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中國企業所得稅		
— 應付稅項	(378)	(1)
— 預付稅項	213	211
(應付)／預付稅項	(165)	210

10. 稅項 (續)

(c) 本集團按適用稅率計算之稅項支出與除稅前虧損之對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前虧損	(16,428)	(16,717)
以適用稅率計算之稅項	(2,586)	(2,791)
不可扣減支出之稅務影響	207	55
毋須課稅收入之稅務影響	(43)	(41)
未確認之稅項虧損	2,851	2,924
總稅項支出	429	147

(d) 於報告期末，本集團有未動用稅項虧損39,138,000港元(二零一二年：38,762,000港元)，可用以抵銷未來之應課稅溢利。除2,910,000港元(二零一二年：2,535,000港元)之稅項虧損將於二零一八年(二零一二年：二零一七年)(包括該年)前之不同日期到期外，該等稅項虧損並無到期日。由於董事認為不大可能確定是否有足夠未來溢利可用於稅項虧損，故未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產並未於綜合財務報告內確認。

於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，本集團就若干附屬公司未匯出溢利應付之稅項並無未確認之重大遞延稅項負債，此乃由於本集團在該等款額匯出時並無額外之稅項負債。

11. 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔綜合虧損已包括本公司財務報告內處理之虧損17,891,000港元(二零一二年：虧損4,577,000港元)。

12. 每股虧損

每股基本虧損按本年度擁有人應佔綜合虧損16,857,000港元(二零一二年：虧損16,864,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數351,258,880股(二零一二年：349,335,478股)計算。由於行使本公司尚未行使之購股權及可換股債券會引致本年度每股虧損減少，故並無呈列每股攤薄虧損。本公司於截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度均無已發行但具潛在攤薄影響之普通股。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備

本集團

	傢俬及裝置 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一一年四月一日	118	2	1,898	2,018
匯兌調整	7	—	20	27
於二零一二年三月三十一日	125	2	1,918	2,045
匯兌調整	1	—	3	4
於二零一三年三月三十一日	126	2	1,921	2,049
累計折舊				
於二零一一年四月一日	106	1	1,320	1,427
匯兌調整	8	—	15	23
年度折舊	2	1	354	357
於二零一二年三月三十一日	116	2	1,689	1,807
匯兌調整	—	(1)	4	3
年度折舊	1	1	198	200
於二零一三年三月三十一日	117	2	1,891	2,010
賬面淨值				
於二零一三年三月三十一日	9	—	30	39
於二零一二年三月三十一日	9	—	229	238

折舊費用200,000港元(二零一二年：357,000港元)已計入行政開支。

本公司

	汽車 千港元
成本	
於二零一一年四月一日、二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日	1,580
累計折舊	
於二零一一年四月一日	1,106
年度折舊	316
於二零一二年三月三十一日	1,422
年度折舊	158
於二零一三年三月三十一日	1,580
賬面淨值	
於二零一三年三月三十一日	—
於二零一二年三月三十一日	158

14. 商譽

千港元

成本	
於二零一一年四月一日、二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日	25
累計減值虧損	
於二零一一年四月一日、二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日	(25)
賬面值	
於二零一三年三月三十一日	—
於二零一二年三月三十一日	—

商譽指本集團於二零一零年向關連公司豐匯能源(控股)有限公司收購豐匯礦業投資有限公司之全部權益及其全資附屬公司卓潤國際投資有限公司(統稱「豐匯礦業集團」)之收購成本超出公平淨值之金額。除於中國進行之物業發展外，商譽之賬面值已分配至本集團之現金產生單位(「現金產生單位」)之業務。

相關現金產生單位之可收回金額已按使用價值計算釐定。就減值測試而言，現金產生單位之可收回金額乃按其公平值減銷售成本或按使用價值計算釐定。本集團管理層所採用之主要假設是按豐匯礦業集團所產生之未來收入釐定。董事認為須為商譽作出全數減值。

15. 於附屬公司之權益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份 — 按成本值	52,925	52,925
附屬公司欠款(附註(a))	132,039	132,065
減：減值撥備(附註(b))	(131,189)	(131,208)
	53,775	53,782

附註：

- (a) 該欠款為無抵押、免息及無固定還款期。
(b) 由於該等附屬公司長期虧損，故已確認截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度之減值。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

15. 於附屬公司之權益 (續)

以下為於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日董事認為對本集團本年度業績具重大影響或構成本集團資產淨值之一部分之本公司主要附屬公司概要：

直接持有附屬公司	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
佳益置業發展(上海)有限公司	中國	5,000,000美元	100%	100%	發展物業
佳利(遠東)有限公司	香港	100股每股面值1港元 之普通股	100%	100%	投資控股
Sunshine Universal Development Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元 之普通股	100%	100%	暫無營業
Happy Universal Investment Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
東南(山東)置業有限公司	中國	人民幣15,000,000元	100%	100%	發展物業
易高投資有限公司	香港	2股每股面值1港元 之普通股	100%	100%	暫無營業
豐匯礦業投資有限公司	香港	1股每股面值1港元 之普通股	100%	100%	暫無營業
間接持有附屬公司	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	實際股本權益		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
佳利國際電子有限公司	中國	10,000,000美元	100%	100%	正進行自願清盤
上海佳遠計算機銷售有限公司 (附註)	中國	人民幣500,000元	100%	100%	暫無營業
卓潤國際投資有限公司	英屬處女群島	1股每股面值1美元 之普通股	100%	100%	暫無營業

於二零一三年三月三十一日或本年度內任何時間，並無附屬公司發行任何債務證券。

附註：該附屬公司之股本由其兩名員工代本集團持有。

16. 可供出售金融資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
於香港上市股本投資，按公平值(附註(a))	3,122	4,297
非上市股本投資，按成本值(附註(b))	1,950	1,950
減：減值虧損(附註(b))	(1,766)	(1,766)
	3,306	4,481
本公司		
於香港上市股本投資，按公平值(附註(a))	3,122	4,297

所有可供出售金融資產乃因持續策略或長期目的而持有。

附註：

- (a) 上市股份之公平值乃根據市場報價釐定。
- (b) 由於股份於活躍市場並無市場報價，以及其合理公平值估計範圍極為廣泛，本公司董事認為公平值並不能可靠計量，故於報告期末，非上市股本投資按成本值扣除減值計量。董事對被投資公司的經營業績以及財務狀況進行定期檢討，並認為毋須對於二零零五年確認之減值虧損1,766,000港元進行調整。

17. 持至到期投資

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
本票	780	780

此本票為非上市證券，年息率5厘，原於二零零八年三月到期，惟到期日已一再延後至二零一三年十二月十五日。

持至到期投資之賬面值乃以美元計值。

於二零一三年及二零一二年，該等持至到期投資均於其到期日出售，故並無因出售持至到期投資變現任何收益或虧損。

於報告期末，所承擔之最高信貸風險為持至到期投資之賬面值。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

18. 待售物業

待售物業包括於中國之泊車位及已開發之商業樓宇。

待售物業之成本分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
土地成本	6,025	6,057
開發成本	16,293	16,378
	22,318	22,435

於二零一三年三月三十一日，待售物業之詳情如下：

項目名稱	概約 土地面積 平方米	完成 建築面積 平方米	土地用途	發展狀況	本集團 持有權益
山東鄒平縣 經濟開發區	10,292	16,558	商業	已完成施工	100%

19. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
貿易應收款項	1,206	1,590
減：減值撥備	(1,206)	(1,590)
貿易應收款項，扣除撥備	—	—
按金及其他應收款項	3,042	1,367
所承擔之最高信貸風險	3,042	1,367
預付款項	486	390
	3,528	1,757
本公司		
按金及其他應收款項	1,272	1,288
預付款項	495	388
	1,767	1,676

19. 貿易及其他應收款項 (續)

於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，貿易及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

按發票日期，本集團之所有貿易應收款項於減值撥備前之賬齡均超過十二個月。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日	1,590	1,904
撥回貿易應收款項	(398)	(405)
匯兌差額	14	91
於三月三十一日	1,206	1,590

新增及撥回之應收款項減值撥備已計入綜合全面收益表之行政開支內。計入撥備賬之金額將於預期不可收回額外現金時減值。

貿易及其他應收款項內之其他類別並無包含已減值資產。

本集團貿易及其他應收款項之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
人民幣	1,760	78
港元	1,768	1,679
	3,528	1,757

於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，本公司之按金及其他應收款項以及預付款項之賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

20. 現金及現金等值項目

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
現金及銀行結餘	39,855	56,597
所承擔之最高信貸風險	39,813	56,539
本公司		
現金及銀行結餘	6,489	23,169
所承擔之最高信貸風險	6,485	23,167

現金及現金等值項目之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
人民幣	37,038	45,611
港元	2,674	10,881
其他	143	105
	39,855	56,597
本公司		
人民幣	3,710	12,223
港元	2,636	10,842
美元	143	104
	6,489	23,169

21. 貿易及其他應付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
貿易應付款項	326	323
其他應付款項及應計費用	2,489	2,863
	2,815	3,186
本公司		
其他應付款項及應計費用	2,162	2,139

於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，本集團貿易及其他應付款項之賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
港元	2,164	2,140
人民幣	651	1,046
	2,815	3,186

於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，本公司之其他應付款項及應計費用之賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

按發票日期，本集團之所有貿易應付款項之賬齡均超過十二個月。

22. 可換股債券

於二零零八年五月七日，本公司發行可換股債券，票息為年利率2.5厘，面值為68,000,000港元（「可換股債券」）。債券持有人可於二零一一年五月七日（「到期日」）或之前按每股1.03港元之價格將可換股債券兌換為本公司普通股。倘不兌換為股份，則可換股債券可於到期日以面值68,000,000港元贖回。

於二零一一年三月九日，本公司與可換股債券持有人訂立一份修訂契據（「修訂契據」），修訂每股兌換價至0.418港元、票息修訂為年利率3厘，並將到期日延至二零一六年五月七日。

修訂契據已於二零一一年四月十八日舉行之股東特別大會獲本公司股東批准。

可換股債券負債部份之公平值乃於發行日期按並無兌換選擇權之類似負債之相應市場利率予以估計。負債部份於首次確認時之實際利率為每年5厘。剩餘金額轉撥為可換股債券之權益部份，並計入股東權益。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

22. 可換股債券(續)

所發行之可換股債券已分為負債及權益部分，可換股債券之變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團及本公司		
可換股債券之面值	68,000	68,000
權益部分	(5,888)	(5,888)
負債部分		
— 負債部分	62,112	62,112
— 利息開支	2,071	957
總負債部分	64,183	63,069
按下列分析		
— 流動負債	2,040	2,040
— 非流動負債	62,143	61,029
	64,183	63,069

23. 股本

	股份數目		股本	
	二零一三年 千股	二零一二年 千股	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
每股面值0.10港元之普通股				
法定：				
年初及年終結餘	4,000,000	4,000,000	400,000	400,000
已發行及繳足：				
年初結餘	351,259	347,954	35,126	34,795
行使購股權	—	3,305	—	331
年終結餘	351,259	351,259	35,126	35,126

24. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動已於綜合財務報告第27頁之綜合權益變動表內呈列。

根據適用於中外合營企業之相關法律及法規，本集團在中國註冊之附屬公司之部份溢利已轉撥至儲備基金，其用途受限制。

24. 儲備 (續)
(b) 本公司

	股份溢價 千港元 附註24(c)(i)	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元 附註24(c)(ii)	可換股債券 權益部分 千港元 附註24(c)(iii)	繳入盈餘 儲備 千港元 附註24(c)(v)	僱員股份 支付儲備 千港元 附註24(c)(vi)	累計虧損 千港元	總額 千港元
截至二零一二年三月三十一日止年度							
於二零一一年四月一日	10,724	(29)	4,629	157,955	2,873	(193,256)	(17,104)
全面虧損：							
年度虧損	—	—	—	—	—	(4,577)	(4,577)
其他全面虧損：							
可供出售金融資產之公平值變動	—	(1,713)	—	—	—	—	(1,713)
總全面虧損	—	(1,713)	—	—	—	(4,577)	(6,290)
與擁有人之交易：							
修訂可換股債券之影響	—	—	1,259	—	—	4,629	5,888
註銷購股權	—	—	—	—	(617)	617	—
行使購股權	613	—	—	—	(359)	—	254
與擁有人之交易總額	613	—	1,259	—	(976)	5,246	6,142
於二零一二年三月三十一日	11,337	(1,742)	5,888	157,955	1,897	(192,587)	(17,252)
截至二零一三年三月三十一日止年度							
於二零一二年四月一日	11,337	(1,742)	5,888	157,955	1,897	(192,587)	(17,252)
全面虧損：							
年度虧損	—	—	—	—	—	(17,891)	(17,891)
其他全面虧損：							
可供出售金融資產之公平值變動	—	(1,175)	—	—	—	—	(1,175)
總全面虧損	—	(1,175)	—	—	—	(17,891)	(19,066)
與擁有人之交易：							
註銷購股權	—	—	—	—	(359)	359	—
與擁有人之交易總額	—	—	—	—	(359)	359	—
於二零一三年三月三十一日	11,337	(2,917)	5,888	157,955	1,538	(210,119)	(36,318)

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

24. 儲備 (續)

(c) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價，該等溢價不予分派，惟本公司可動用該等溢價，以繳足本公司擬以繳足紅股形式向本公司股東派發之未發行股份或作為就購回股份應付溢價之撥備。

(ii) 可供出售金融資產重估儲備

公平值儲備包括於報告期末所持可供出售金融資產之累計公平值變動淨額，並已根據綜合財務報告附註4(h)(ii)及附註16所述之會計政策作處理。

(iii) 可換股債券權益部份

資本儲備指本公司所發行之可換股債券未行使權益部份之價值，乃根據綜合財務報告附註22就可換股貸款所採納的會計政策確認。

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有由換算本集團綜合財務報告產生之外匯差額。該儲備根據綜合財務報告附註4(d)載列之會計政策作處理。

(v) 繳入盈餘儲備

因削減股本、註銷股份溢價而產生之金額及其中部份已根據股本重組用以抵銷本公司於二零零三年三月三十一日之累計虧損。

根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下以繳入盈餘儲備向其持有人作出分派。

(vi) 僱員股份支付儲備

僱員股份支付儲備包括已授出但尚未行使之購股權之公平值，進一步詳情載於綜合財務報告附註4(m)(iv)股份支付交易之會計政策中。

25. 購股權計劃

本公司根據於二零零三年十一月七日獲通過之股東決議案採納購股權計劃(「該計劃」)。以下為獲採納之該計劃之概要：

(a) 目的

該計劃旨在向若干合資格參與者對本公司業務增長及發展所作或可能作出之貢獻提供獎勵或報酬。

(b) 參與者

該計劃的合資格參與者包括本公司之僱員或行政主管(包括執行董事)、非執行董事(包括獨立非執行董事)、供應商、客戶、顧問或專業諮詢人士及證券持有人，按董事會就有關類別全權酌情決定之人士。

25. 購股權計劃 (續)

(c) 可予發行之股份總數

因行使根據該計劃及本公司採納之任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有尚未行使的購股權而可能發行之最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行股份數目之30%。根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之購股權獲悉數行使時可予發行之股份總數，合共不得超過本公司於二零零三年十一月七日已發行股份數目之10%，惟本公司可在股東大會徵求股東批准更新該計劃下10%的限額。

(d) 各參與者之限額

於截至授出日止任何十二個月期間，因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃向各參與者授出之購股權而發行及將予發行之股份總數，不得超過授出日已發行股份總數之1%。此外，於截至該授出日止 (包括該授出日) 任何十二個月期間，向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人授出任何購股權涉及之股份總數，不得超過本公司任何時間已發行股份總數0.1%或超過按本公司股份於各授出日股份收市價計算之5,000,000港元之總價值。

如經股東在股東大會上另行批准，而有關參與者及其聯繫人 (定義見上市規則) 放棄對該項決議案投票，而本公司在尋求批准前向股東發出通函，則本公司可授出超出此限額的購股權予參與者。

(e) 購股權期限

購股權涉及的股份必須獲接納的購股權期限乃由董事會在授出購股權時全權酌情決定，但該期間不得超過有關購股權授出日起計十年。

(f) 購股權行使前必須持有之最短期限

購股權行使前必須持有的最短期限 (如有) 乃由董事會全權酌情決定，惟該計劃本身並不設任何最短持有期限。

(g) 接納購股權須付款項

承授人接納購股權要約須向本公司支付10港元。要約必須於授出日起計二十八日內被接納。

(h) 行使價之釐定基準

行使價須由董事會在授出有關購股權時全權酌情釐定，惟不得低於下列各項中之較高者：(i)於授出日的股份收市價；(ii)在緊接授出日前五個營業日的股份平均收市價；及(iii)一股股份的面值。

(i) 該計劃之餘下年期

該計劃之年期為採納日起計為期十年，將於二零一三年十一月六日屆滿。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

25. 購股權計劃 (續)

(j) 購股權之估計公平值

於二零零三年十二月十八日、二零零七年四月十六日及二零一一年三月九日向僱員授出之購股權之估計公平值乃按二項式點陣模式計算。該模式中的可變數據如下：

購股權之公平值及假設：

	二零一一年	二零零七年	二零零三年
於計量日期之公平值	0.12港元	0.11港元	0.08港元
股價	0.38港元	0.17港元	0.11港元
行使價	0.39港元	0.177港元	0.106港元
預期波幅	91.21%	83.98%	104.9%
購股權年期	3年	4.55年	12年
預期股息	0%	0%	0%
無風險利率	1.09%	4.11%	4.375%

於本年度，本公司並無授出任何購股權，因此概無確認任何購股權開支(二零一二年：無)。

於本年度，概無本公司任何新普通股透過行使購股權獲發行(二零一二年：3,305,000股)。

預期波幅乃根據歷史波幅計算(計算基準為購股權之加權平均剩餘年期)，就因公開所得資料導致日後波幅之任何預期變動作出調整。預期股息根據歷史股息計算。主觀數據假設變更會對估計公平值造成重大影響。

於本年度，根據該計劃尚未行使之購股權如下：

	二零一三年		二零一二年	
	加權平均 每股行使價 港元	購股權數目 千股	加權平均 每股行使價 港元	購股權數目 千股
於四月一日	0.2866	17,694	0.3035	21,799
於本年度行使	—	—	0.1770	(3,305)
於本年度註銷	0.1770	(3,305)	1.2000	(800)
於三月三十一日	0.3117	14,389	0.2866	17,694

25. 購股權計劃 (續)

(j) 購股權之估計公平值 (續)

於報告期末，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一三年	購股權數目 千股	每股行使價 港元	行使期
	3,965	0.106	2005年12月18日至2015年12月17日
	10,424	0.390	2011年03月09日至2014年03月08日
	<u>14,389</u>		
加權平均每股行使價		<u>0.3117</u>	

二零一二年	購股權數目 千股	每股行使價 港元	行使期
	3,965	0.106	2005年12月18日至2015年12月17日
	3,305	0.177	2009年11月01日至2012年10月31日
	10,424	0.390	2011年03月09日至2014年03月08日
	<u>17,694</u>		
加權平均每股行使價		<u>0.2866</u>	

26. 資本風險管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團之持續經營能力，根據風險程度對產品進行定價並按合理成本進行融資，使本集團能繼續向股東提供回報及向其他權益持有人提供利益。

本集團定期檢討及積極管理其資本架構，以在獲得較高股東回報(可能伴隨較高借貸水平)與充裕資金狀況所帶來的裨益及保障之間取得平衡，並就經濟環境的轉變對資本架構進行調整。

根據業內慣例，本集團以淨負債與權益比率為基準監控資本架構。就此目的而言，本集團界定淨負債為總負債減現金及現金等值項目。

為維持或調整該比率，本集團或會調整支付予股東之股息金額、發行新股份、向股東返還資本、進行新債務融資或出售資產來減低債務。鑒於截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度之現金及現金等值項目的數額與負債總額之比較，董事認為毋須進行股本重組或調整本集團之負債總額。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

26. 資本風險管理(續)

於報告期末，淨負債與權益比率如下：

本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
負債		
貿易及其他應付款項	2,815	3,186
可換股債券	64,183	63,069
負債總額	66,998	66,255
減：現金及現金等值項目(僅限於負債總額)	(39,855)	(56,597)
淨負債	27,143	9,658
權益總額	2,663	20,243
淨負債與權益比率(%)	1,019%	48%

本公司或其任何附屬公司均不受外部資本規定所限制。因此，董事並無為本公司制定單獨的資本風險管理策略。本公司之淨負債與權益比率並無單獨披露。

27. 董事及僱員酬金

根據香港公司條例第161條及上市規則披露之董事酬金總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金 — 非執行董事	240	240
— 獨立非執行董事	360	360
薪金、津貼及實物利益	2,730	2,730
退休福利計劃供款	30	24
	3,360	3,354

酬金位於以下範圍的董事人數如下：

	董事人數	
	二零一三年	二零一二年
1,000,000港元或以下	5	5
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1

27. 董事及僱員酬金(續)

截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度，各董事之酬金按具名基準披露如下：

二零一三年				
	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
胡小聰	—	1,560	15	1,575
陳小平	—	1,170	15	1,185
非執行董事				
陳元壽	120	—	—	120
Eduard William Rudolf Helmuth WILL	120	—	—	120
獨立非執行董事				
盧毓琳	120	—	—	120
黃錦華	120	—	—	120
David R. PETERSON (於二零一三年五月八日辭任)	120	—	—	120
	600	2,730	30	3,360

二零一二年

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
胡小聰	—	1,560	12	1,572
陳小平	—	1,170	12	1,182
非執行董事				
陳元壽	120	—	—	120
Eduard William Rudolf Helmuth WILL	120	—	—	120
獨立非執行董事				
盧毓琳	120	—	—	120
黃錦華	120	—	—	120
David R. PETERSON	120	—	—	120
	600	2,730	24	3,354

截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度，董事概無訂立有關放棄或同意放棄任何酬金之安排。本集團並無向任何董事支付酬金，以吸引其加入本集團或作為其加入本集團時的獎勵，或作為離職之賠償。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

27. 董事及僱員酬金 (續)

此外，董事有權享有以下購股權計劃：

參與者	授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目				
				於 二零一二年 四月一日	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於 二零一三年 三月三十一日
董事								
胡小聰	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	3,000,000	-	-	-	3,000,000
陳小平	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	2,500,000	-	-	-	2,500,000
Eduard William Rudolf Helmuth WILL	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	2,500,000	-	-	-	2,500,000
陳元壽	18/12/2003	18/12/2005 - 17/12/2015	0.106	3,305,000	-	-	-	3,305,000
	16/04/2007	01/11/2009 - 31/10/2012	0.177	3,305,000	-	-	(3,305,000)	-
	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	346,000	-	-	-	346,000
				6,956,000	-	-	(3,305,000)	3,651,000
盧毓琳	18/12/2003	18/12/2005 - 17/12/2015	0.106	330,000	-	-	-	330,000
	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	346,000	-	-	-	346,000
				676,000	-	-	-	676,000
黃錦華	18/12/2003	18/12/2005 - 17/12/2015	0.106	330,000	-	-	-	330,000
	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	346,000	-	-	-	346,000
				676,000	-	-	-	676,000
David R. PETERSON (附註)	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	346,000	-	-	-	346,000
僱員及其他	09/03/2011	09/03/2011 - 08/03/2014	0.390	1,040,000	-	-	-	1,040,000
總計				17,694,000	-	-	(3,305,000)	14,389,000

附註：David R. Peterson先生於二零一三年五月八日辭任後，其購股權隨之失效及被註銷。於本報告日期，本公司只餘可認購本公司14,043,000股股份之購股權為尚未行使。

本集團年內薪酬最高之五位人士包括兩位(二零一二年：兩位)董事，各董事薪酬已於上文呈列之分析中披露。

其餘三位(二零一二年：三位)薪酬最高之僱員之酬金列入以下範圍：

	人數	
	二零一三年	二零一二年
1,000,000港元或以下	3	3

27. 董事及僱員酬金(續)

應付予其餘三位(二零一二年：三位)董事以外薪酬最高之僱員之酬金詳情載列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,597	1,292
退休福利計劃供款	43	36
	1,640	1,328

28. 或然負債

於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

29. 經營租賃安排

於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，本集團就與辦公室物業有關之不可解除經營租賃所需支付之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
於一年內	2,735	5,485
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	3,121
	2,735	8,606
本公司		
於一年內	2,567	5,111
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	2,984
	2,567	8,095

30. 在綜合賬目內排除之公司

誠如以往年度所提述，一九九八年七月，正進行清盤之佳利精密製造有限公司(「佳利精密」)(本公司直接全資擁有該公司之權益，但該公司不視作附屬公司)遭其次承包商—深圳本魯克斯實業股份有限公司(「深本實」)提出索償，指佳利精密須負責支付約38,000,000港元之款項，包括由深本實提供加工及裝配工作等所需費用，並指稱有關若干信用證之貸款協議已遭違反。約於一九九九年一月，深本實更指稱本公司就佳利精密被指欠深本實之債項而向深本實作出擔保(「據稱擔保」)。儘管作出有關指稱，但深本實仍未就據稱擔保向本公司提出訴訟。佳利精密於二零零零年四月二十八日被法院勒令清盤。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

30. 在綜合賬目內排除之公司 (續)

各董事已經過周詳審慎考慮，衡量佳利精密進行清盤對本集團業務及財務狀況之影響，並且認為清盤一事將不會對本集團帶來重大不利影響。由於佳利精密受到嚴格限制，嚴重削弱了本公司對佳利精密旗下資產及業務之控制能力，因此董事決定自二零零零年佳利精密獲委派臨時清盤人當日起，綜合財務報告應將佳利精密及其權益撇除不計。

於二零一三年三月三十一日，在綜合賬目內排除之公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足股本 或出資額	在清盤前 所持有之 實際股本權益	主要業務
直接權益：				
佳利精密製造 有限公司(附註1)	香港	普通股100港元 無投票權遞延股份 5,000,000港元	100%	正進行清盤
間接權益：				
正爵有限公司 (附註2)	香港	普通股100,000港元	90%	已終止業務
P.T. Beneluxindo (附註3)	印尼	普通股10,000,000美元	100%	已終止業務

附註：

1. 因嚴格限制顯著削弱本集團對正進行清盤之佳利精密製造有限公司(「佳利精密」)資產及業務之控制，故佳利精密已在綜合賬目內排除。
2. 隨著佳利精密臨時清盤人獲委任後，本集團對佳利精密之一間附屬公司正爵有限公司(「正爵」)之控制已被顯著削弱，故正爵已在綜合賬目內排除。
3. 隨著佳利精密臨時清盤人獲委任後，本集團對佳利精密之一間全資附屬公司P.T. Beneluxindo(「PTB」)之控制已被顯著削弱，故PTB已在綜合賬目內排除。

本集團應佔在綜合賬目內排除之公司之虧損淨額為：

	二零一三年 千港元	過往年度 (自收購起計) 千港元
已在本集團綜合財務報告內處理	無	(46,232)
未在本集團綜合財務報告內處理	無	(244,391)

31. 關連人士交易

除綜合財務報告其他附註所披露者外，本集團於年內向豐匯資本(控股)有限公司(「豐匯」)，一間由本集團主席全資擁有之公司，收取提供註冊辦事處地址相關之行政服務費用收入共12,000港元。

截至二零一二年三月三十一日止年度，根據本集團與豐匯訂立之於二零一一年七月一日生效之共用寫字樓及管理服務協議，協議方同意基本上按成本分擔有關業務諮詢及香港寫字樓使用的行政服務。根據上述協議，就於二零一一年七月一日至二零一一年十月三十一日期間之應計寫字樓設備及諮詢服務開支約1,220,000港元乃由本集團支付，而就於二零一一年十一月一日至二零一二年三月三十一日期間之相關開支422,000港元乃由豐匯支付予本集團。上述協議於二零一二年四月一日終止。

32. 分類資料

本公司之執行董事乃為主要營運決策者。本集團主要業務為於中國進行物業發展。執行董事將該業務視為單一業務分類，故並無呈列分類資料。

於報告期末，非流動資產包括於中國的物業、廠房及設備之賬面值為39,000港元(二零一二年：80,000港元)而於香港的非流動資產之賬面值為零(二零一二年：158,000港元)。

33. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、現金及現金等值項目、可供出售金融資產、持至到期投資、貿易及其他應付款項以及計息借貸。該等金融工具之詳情於各附註中披露。本集團之業務承擔多種財務風險：信貸風險、流動資金風險、利率風險、貨幣風險及股價風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，並尋求減低對本集團財務表現之潛在不利影響。董事會檢討並同意有關管理上述各項風險之政策，並概述如下。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、持至到期投資及銀行現金。

本集團並無任何重大信貸集中風險。就貿易應收款項而言，本集團乃根據客戶之財政評估及付款記錄而提供信貸。本集團訂有政策可確保產品乃銷售予信貸記錄良好之客戶。所有客戶都設有信貸限額，而超出之信貸限額須經公司高級人員批准。該等信貸評估集中評核客戶支付到期款項之過往記錄，以及目前之支付能力，並考慮客戶特定資料。一般信貸於銷售發生後之下個月份完結時到期。本集團將會為該等不能收回之結餘作出特別撥備。管理層將監控未結清應收款項及跟進收款事宜。董事認為，本集團之信貸違約風險屬較低。

就其他應收款項及持至到期投資而言，董事認為，由於過往並無拖欠付款記錄，故信貸風險較低。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(a) 信貸風險 (續)

由於交易對手均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行及中國大型國有銀行，故流動資金之信貸風險有限。因此，預期並無重大信貸風險。

最高信貸風險為綜合財務狀況表內各項金融資產之賬面值。

(b) 流動資金風險

本集團旗下個別經營實體各自負責其現金之管理，包括現金盈餘之短期投資及舉債以支付預期現金需求，惟當借貸超出特定預設權限水平則須獲母公司董事會批准。本集團之政策為定期監控其流動資金之需求，以確保維持足夠之現金儲備及來自主要金融機構提供充足資金之承諾，藉以應付短期及長期的流動資金需求。

下表詳細列載於報告期末時本集團及本公司金融負債之剩餘合約期限，該等期限乃根據合約未折現現金流量(包括按合約利率計算或(倘為浮息)按報告期末時之即期利率計算之利息付款)以及本集團及本公司可能被要求付款之最早日期計算：

本集團

	二零一三年			
	賬面值 千港元	合約 未貼現現金 流量總額 千港元	一年內或 按要求 千港元	二年至四年 千港元
貿易及其他應付款項	2,815	2,815	2,815	—
可換股債券	64,183	74,327	2,040	72,287
	66,998	77,142	4,855	72,287

	二零一二年			
	賬面值 千港元	合約 未貼現現金 流量總額 千港元	一年內或 按要求 千港元	二年至五年 千港元
貿易及其他應付款項	3,186	3,186	3,186	—
可換股債券	63,069	78,200	2,040	76,160
	66,255	81,386	5,226	76,160

33. 財務風險管理(續)

(b) 流動資金風險(續)

本公司

	二零一三年			
	賬面值 千港元	合約 未貼現現金 流量總額 千港元	一年內或 按 要求 千港元	二年至四年 千港元
其他應付款項	2,162	2,162	2,162	—
可換股債券	64,183	74,327	2,040	72,287
	66,345	76,489	4,202	72,287

	二零一二年			
	賬面值 千港元	合約 未貼現現金 流量總額 千港元	一年內或 按 要求 千港元	二年至五年 千港元
其他應付款項	2,139	2,139	2,139	—
可換股債券	63,069	78,200	2,040	76,160
	65,208	80,339	4,179	76,160

(c) 利率風險

除於銀行之現金按現行市場利率計息外，本集團並無其他重大計息資產或負債。利率風險乃主要由計息之銀行存款產生。

於二零一三年三月三十一日，倘有關計息之銀行存款之利率上升／下降100個基點，而其他可變因素維持不變，年度除稅後虧損將增加／減少332,000港元(二零一二年：無)，以致銀行存款之利息收入增加／減少。

本集團並無承擔任何重大公平值利率風險。

(d) 貨幣風險

匯率風險於非實體功能貨幣計值之遠期商業交易、資產及負債產生。本集團大部分交易及結餘以港元及人民幣計值，分別為本公司及其附屬公司之功能貨幣。

於二零一三年三月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%(二零一二年：5%)，而其他可變因素維持不變，年度虧損將增加155,000港元／減少155,000港元(二零一二年：510,000港元／510,000港元)，主要由於以人民幣計值之資產淨值(即貿易及其他應收款項、現金及現金等值項目以及貿易及其他應付款項)之匯兌收益／虧損所致。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

33. 財務風險管理 (續)

(e) 股本價格風險

股本價格風險為股票指數水平及個別證券價值變動而導致股本證券之公平值減少之風險。本集團及本公司於二零一三年三月三十一日所承擔之股本價格風險來自分類為可供出售金融資產之個別股本投資。本集團及本公司之上市投資均於香港聯交所上市，而其價值相等於報告期末時之市值。

以下證券交易所在年內最接近報告期末時之交易日營業時間結束時之股市指數，以及各自於年內之最高位和最低位如下：

	於二零一三年 三月三十一日	二零一三年 高/低	於二零一二年 三月三十一日	二零一二年 高/低
香港 — 恒生指數	22,300	23,822/ 18,186	20,555	24,396/ 19,592

下表顯示股本投資之公平值每5%(二零一二年：5%)變動時之敏感度(所有其他可變因素維持不變及未計入任何稅務影響)，乃按報告期末時之賬面值計算。就本集團及本公司之可供出售金融資產而言，其對可供出售金融資產重估儲備構成影響，當中並無計及可能影響綜合全面收益表之因素，例如減值。

	股本投資 之賬面值 千港元	股本 增加/(減少) 千港元
二零一三年 於香港上市之可供出售金融資產：	3,122	156/(156)
二零一二年 於香港上市之可供出售金融資產：	4,297	215/(215)

(f) 公平值

貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、可供出售金融資產及應收/應付附屬公司及附屬公司非控股權益之款項之賬面值減減值撥備乃其公平值之合理約數。就披露而言，除非貼現之影響並不重大，否則金融負債之公平值乃按本集團類似金融工具之現行市場利率貼現日後合約現金流量估算。

嵌入可換股債券之衍生工具之公平值乃按二項式點陣模式計算，其中所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據。

33. 財務風險管理 (續)

(f) 公平值 (續)

下表呈列於報告期末時，按香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所釐定之公平值級別的三个等級中以公平值計量的金融工具之賬面值，各項被分類的金融工具之公平值全數基於輸入的最低等級，而有關輸入對該公平值計量相當重要。有關級別之定義如下：

- 第1級(最高等級)：以活躍市場中相同金融工具之報價(未經調整)來計量公平值。
- 第2級：以活躍市場中類似金融工具之報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據的估值技術，計量公平值。
- 第3級(最低等級)：以任何重要輸入並非基於可觀察市場數據之估值技術來計量公平值。

	附註	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總額 千港元
本集團及本公司					
截至二零一三年三月三十一日止年度					
可供出售金融資產	16	3,122	—	—	3,122
截至二零一二年三月三十一日止年度					
可供出售金融資產	16	4,297	—	—	4,297

34. 報告期末後事項

除綜合財務報告其他地方所披露者外，報告期末後概無發生任何重大事項。

綜合財務報告附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

35. 按類別劃分之金融工具

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團		
金融資產 — 貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	3,042	1,367
現金及現金等值項目	39,855	56,597
	42,897	57,964
金融資產 — 可供出售金融資產		
可供出售金融資產	3,306	4,481
金融資產 — 持至到期投資		
持至到期投資	780	780
金融負債 — 其他金融負債		
貿易及其他應付款項	2,815	3,186
可換股債券	64,183	63,069
	66,998	66,255
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本公司		
金融資產 — 貸款及應收款項		
其他應收款項	1,272	1,288
現金及現金等值項目	6,489	23,169
	7,761	24,457
金融資產 — 可供出售金融資產		
可供出售金融資產	3,122	4,297
金融負債 — 其他金融負債		
其他應付款項	2,162	2,139
可換股債券	64,183	63,069
	66,345	65,208

36. 綜合財務報告之批准

本綜合財務報告於二零一三年六月二十一日由董事會批准及授權刊發。

	截至三月三十一日止年度				二零一三年 千港元
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
業績					
營業額	8,275	244	1,383	940	732
除稅前虧損	(16,612)	(13,059)	(19,859)	(16,717)	(16,428)
稅項	(1,264)	(8)	(15)	(147)	(429)
除稅後虧損	(17,876)	(13,067)	(19,874)	(16,864)	(16,857)
本公司擁有人應佔虧損	(17,876)	(13,067)	(19,874)	(16,864)	(16,857)

	於三月三十一日				二零一三年 千港元
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	
資產及負債					
總資產	138,839	114,441	99,459	86,498	69,826
總負債	(84,355)	(69,353)	(70,776)	(66,255)	(67,163)
權益總額	54,484	45,088	28,683	20,243	2,663