



COSMOPOLITAN
INTERNATIONAL HOLDINGS LTD
四海國際集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號: 120)

年報
2013

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
董事簡介	7
董事會報告書	10
企業管治報告書	28
獨立核數師報告書	38
綜合全面損益表	40
綜合財務狀況表	42
綜合權益變動表	44
綜合現金流量表	45
綜合財務報表附註	47
財務資料摘要	111

董事

執行董事

龐述賢先生(主席)

鄭瑞生先生

非執行董事

龐述英先生

吳季楷先生

梁蘇寶先生

黃寶文先生

獨立非執行董事

李家暉先生

李才生先生

賈潔女士

審核委員會

李家暉先生(主席)

李才生先生

賈潔女士

薪酬委員會

李才生先生(主席)

龐述賢先生

李家暉先生

提名委員會

龐述賢先生(主席)

李才生先生

李家暉先生

秘書

鄭瑞生先生

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

註冊辦事處

P.O. Box 309

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

總辦事處及主要營業地點

香港

銅鑼灣

怡和街68號

8樓801-802室

網址：www.cosmoholdings.com

香港股份登記處

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

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

德意志銀行

渣打銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

主席報告書

財務回顧

四海國際集團有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」)於截至二零一三年三月三十一日止年度錄得經審核綜合溢利約港幣29,079,000元，而去年則錄得經審核綜合溢利港幣525,339,000元。本回顧年度錄得之經審核綜合溢利包括本集團於二零零八年授予持有人認購額外二零一三年到期可換股債券(「二零一三年可換股債券」)之認購權(「認購權」)之公平值經獨立專業估值師評估有所變動而產生之收益港幣42,016,000元(二零一二年：港幣152,558,000元)。此外，敬請留意，於二零一二年可比較財政年度獲得之溢利包括本集團應佔其共同控制實體自一項出售交易確認之溢利港幣527,678,000元，有關詳情已披露於本公司日期為二零一一年六月三十日之公佈及二零一二年年報。

業務回顧

一般事項

本集團之主要業務為物業發展及投資、證券投資及其他投資。本集團於回顧年度之營業額為港幣179,402,000元，而上一年度則為港幣78,386,000元。營業額增加主要歸因於年內證券買賣活動擴張所致。中華人民共和國(「中國」)之貨幣機關自去年以來一直保持穩定之貨幣供應，以維持平穩目標及平衡經濟發展以免出現過熱情況，尤以地產業為然，但該等舉措至今並未有效降低整體物業價格，尤其是大城市之物業價格。近期中國銀行間市場之流動性趨緊，這可能預示著貨幣政策會發生微調或變動。在香港，地產業受到向賣方及買方徵收繁重之印花稅以及銀行針對地產業實行更為嚴格之借貸政策之衝擊。因此，地產之價格及營業額雙雙下滑，乃由於需求受到抑制，加之美利堅合眾國(「美國」)整體利率上調之預期所致。在其他地區，儘管許多人士預期最壞情況似乎已經過去，但歐債危機之不明朗因素仍持續影響著市場情緒。於本回顧年度早期，日本及部分亞洲國家股市上漲多次成為新聞頭條。然而，該等市場近期失去了上漲勢頭，導致投機性資金流量出現迅速變動，同時全球債券及股票市場以及貨幣市場波幅加劇。另一方面，美國呈現復甦跡象，美聯儲近期表示將逐步退出量化寬鬆(「量化寬鬆」)政策並可能很快就開始減少美國經濟之貨幣供應量。

全球投資者普遍關注(其中包括)三個主要方面：(1)中國經濟增長；(2)美國退出量化寬鬆貨幣措施之速度；及(3)全球資金量流向，尤其是對於短期投機目標之資金流向。因此，全球經濟未來走向及發展之不確定性及複雜預期仍將繼續主導著市場。

於二零一三年三月三十一日，本集團之不受限現金及銀行存款及存放於證券經紀行之存款淨額(經抵銷應付證券經紀行之款項後)約有港幣246,437,000元。

於二零一三年三月三十一日，本集團錄得流動負債淨額港幣45,800,000元。本集團已於近期自百利保集團取得兩年期備用循環信貸融資以應付本集團日後營運資金需要。董事會充滿信心，本集團將有充足財務資源全數償還到期應付之流動負債。

物業投資及發展項目

成都項目

於二零一三年三月三十一日，由本集團及富豪酒店國際控股有限公司各擁有50%權益之共同控制實體持有四川成都一個大型發展項目30%之權益(「成都項目」)。

成都項目位於中國四川省成都市，其被規劃為一個包括酒店、商業、寫字樓及住宅部分之項目，該項目之整體總樓面面積約為5,340,000平方呎，並將分期發展。該項目第一期現主要包括一間五星級酒店及三幢住宅大樓。該酒店將擁有306間客房並配備全面設施，擁有總樓面面積約446,000平方呎。該酒店發展項目之框架結構已完成，而外牆建設工程正在進行中。該酒店第一階段將計劃於二零一四年中試業。該項目第一期中包括之三幢住宅大樓將擁有約340個公寓單位，連同停車場及部分商業配套單位，總樓面面積約為490,000平方呎。住宅大樓之框架結構亦已完成，而整體建設工程計劃於二零一四年初前完成。預計住宅單位將於二零一三年第四季推出預售。該項目其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

於二零一三年六月二十七日，本集團訂立多份有條件協議，以收購並非由本集團擁有之成都項目餘下85%實際權益之公司。收購詳情載於本公司日期為二零一三年六月二十七日之公佈並分別在聯交所及本公司網站www.hkexnews.hk及www.cosmoholdings.com刊登。

主席報告書

新疆項目

本集團透過其全資附屬公司在中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市根據相關法律及政策從事有關一幅約8,000畝地塊之造林及土地交換項目。約4,400畝之土地已經造林並正等待交換該8,000畝地塊之內約1,880畝發展土地，惟須待當地政府機關之核實程序及土地出讓程序後方可作實。發展土地初步規劃作一個大型之混合用途發展項目，包含住宅、酒店、康樂及商業部分。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團已進一步為該項目投資合共約港幣42,823,000元。本集團最近收到相關地方政府機關發出有關本集團在造林項目下按照相關法律及政策取得發展土地之權利之初步確認。因此，於回顧年度投資該項目之款項已分類為預付造林成本。董事對能夠成功實行土地交換安排以及該項目將於日後帶來正面價值及為本集團作出貢獻保持樂觀態度。

彩虹軒

本集團擁有位於香港新界元朗屏山里9號彩虹軒十個複式公寓單位及十四個停車位。若干單位正在翻新以提升其價值及其產生收入潛力。若干單位已於最近按市場租金出租。本公司於二零一三年六月二十七日訂立一份有條件協議，以按現行市場價格出售擁有該等物業之公司。出售詳情載於本公司日期為二零一三年六月二十七日之公佈並分別在聯交所及本公司網站www.hkexnews.hk及www.cosmoholdings.com刊登。

證券投資

本集團繼續維持上市證券及債券之活躍投資組合。於回顧年度錄得透過損益按公平值出售金融資產之淨溢利約港幣16,962,000元外。然而，按二零一三年三月三十一日之市場收市價計算之該等金融資產公平值減少淨額約港幣18,958,000元。

展望

如本報告前部分所述，由於歐債危機以及中國、美國及日本增長之前景，加上各國對該等事件對世界經濟所造成之後果及影響持不同觀點，故全球股票及債務市場整體上一直存在不明朗因素。然而，據觀測，中國經濟的多個行業增長保持穩健。由於全球一體化，歐洲或其他地區之任何不利經濟變動均可能會對中國(包括香港)產生若干連鎖效應。另一方面，中國經濟持續增長對全球市場需求增長之影響仍有待觀察。

本集團對中國房地產發展行業之中長期前景持正面看法並計劃集中其於中國市場的房地產投資及發展業務。本集團在新疆項目上取得良好進展，並希望該項目之前景可最終按原先設想的方式實現，且本集團正積極檢討若干方案以擴展其於中國之房地產發展組合。如上所述，本集團訂立多份有條件協議，以統一其於成都項目之權益。此外，本集團亦於二零一三年六月二十七日訂立一份有條件協議以購入在中國天津擁有之一幅土地的公司作房地產發展用途。為符合如上所述集中於中國房地產市場的戰略，本公司訂立一份有條件協議以出售擁有之彩虹軒物業的公司。該等交易之詳情載於日期為二零一三年六月二十七日之另行公佈並分別在聯交所及本公司網站 www.hkexnews.hk 及 www.cosmoholdings.com 刊登。待上述交易完成後，本集團相信，物業發展組合之規模及質素將大為改善。董事有信心，本集團將繼續增長及將為股東帶來更高回報。

董事及員工

本人謹藉此機會向董事會同仁就其於過去一年來之貢獻及寶貴意見以及所有管理層及員工所作出之努力致謝。

主席

龐述賢

香港

二零一三年六月二十七日

董事簡介

執行董事

1. 龐述賢先生

龐述賢先生，74歲，於二零零六年獲委任加入董事會，為合資格建築師，於香港及海外之地產及酒店業擁有豐富經驗。龐先生曾擔任香港數家公眾上市公司之管理層逾十年，包括世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)及百利保控股有限公司(「百利保」)。龐先生曾出任富豪酒店國際控股有限公司(「富豪酒店」)副主席兼執行董事至一九九九年，其後彼因處理個人事務及投資而辭任。

2. 鄭瑞生先生

鄭瑞生先生，69歲，於二零零六年獲委任加入董事會，於銀行及金融領域擁有豐富經驗及於多間海外公司及香港上市公司擔任高級管理層職位。彼持有經濟學士學位及工商管理碩士學位，亦為香港會計師公會會員。在加入本公司前，鄭先生曾參與私人顧問工作，擔任多名中國及香港客戶之顧問。鄭先生亦為本公司的秘書。

非執行董事

1. 龐述英先生

龐述英先生，OBE，JP，71歲，於二零零六年獲委任加入董事會，為龐述賢先生之胞弟。龐先生現時為AECOM Technology Corporation(一家於美國註冊成立之公司，並於紐約證券交易所主板上市)之董事。龐先生亦為招商局國際有限公司(一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司)之獨立非執行董事、兼審核委員會會員及薪酬委員會會員及提名委員會會員。龐先生持有香港大學工程學理學士學位，現為香港大學工程教育顧問委員會主席。龐先生為香港工程師學會前會長、香港工程科學院前院長，以及為英國土木工程師學會及結構工程師學會之資深會員。

2. 吳季楷先生

吳季楷先生，58歲，於二零零八年獲委任加入董事會，為一名特許秘書。吳先生獲委任為世紀城市(連同其附屬公司，「世紀城市集團」)之執行董事兼首席營運官，又為百利保及富豪酒店之執行董事，及為富豪產業信託(「富豪產業信託」)的管理人富豪資產管理有限公司之非執行董事兼審核委員會及披露委員會會員。百利保為世紀城市之上市附屬公司，而富豪酒店為百利保之上市附屬公司及富豪產業信託為富豪酒店之上市附屬公司。世紀城市、百利保、富豪酒店及富豪產業信託均在聯交所主板上市。吳先生負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政事宜。

3. 梁蘇寶先生

梁蘇寶先生，41歲，於二零零八年獲委任加入董事會，為美國註冊會計師協會之會員。梁先生為世紀城市之執行董事。梁先生持有香港中文大學工商管理學士學位及中國商業法法學碩士學位。梁先生於會計及企業融資方面擁有逾17年經驗。梁先生已效力世紀城市集團逾15年，並參與世紀城市集團中國業務分部的企業融資事宜。

4. 黃寶文先生

黃寶文先生，47歲，於二零一零年獲委任加入董事會，為一具專業資格的建築師。黃先生畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生於物業發展項目之建築設計及項目策劃管理方面擁有逾20年經驗。黃先生亦為百利保之執行董事，並擔任一間已根據建築物條例註冊之工程公司之技術董事。

董事簡介

獨立非執行董事

1. 李家暉先生

李家暉先生，58歲，於二零零六年獲邀加入董事會，現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人、執業會計師。彼亦分別為香港會計師公會資深會員，英國特許公認會計師公會及英國特許秘書行政人員公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼目前為金利來集團有限公司(聯交所主板上市公司)之獨立非執行董事兼審核委員會主席、薪酬委員會會員及提名委員會會員；中港照相器材集團有限公司(聯交所主板上市公司)之獨立非執行董事兼審核委員會主席；招商局國際有限公司(聯交所主板上市公司)之獨立非執行董事兼審核委員會會員及薪酬委員會主席，以及中國航空工業國際控股(香港)有限公司(前稱中國航空技術國際控股有限公司)(聯交所主板上市公司)之獨立非執行董事兼審核委員會會員及薪酬委員會會員。李先生亦為上海實業城市開發集團有限公司(前稱中新地產集團(控股)有限公司)(聯交所主板上市公司)之獨立非執行董事兼審核委員會主席。李先生於二零一三年三月三十日退任萬科企業股份有限公司(中國深圳交易所上市公司)之顧問(二零零五年至二零一一年)，彼曾擔任前任獨立董事兼審核委員會主席。

2. 李才生先生

李才生先生，76歲，於二零零六年獲邀加入董事會，投身建築業逾40年。李先生取得香港大學建築學學士學位。李先生為英國皇家建築師學會、澳洲皇家建築師學會及香港建築師學會會員。彼亦為香港之註冊建築師。彼獲委任為香港房屋協會委員。李先生目前為銀能(顧問)有限公司及德能國際中國熱力控股有限公司之董事，負責有關在各地區(包括香港及中國)提供能源供應及管理服務之多個項目。

3. 賈潔女士

賈潔女士，61歲，於二零零六年獲邀加入董事會，於電訊行業擁有豐富經驗。賈女士為信詠發展有限公司、南動互聯科技有限公司及南方傳訊動力有限公司之創辦人兼董事，該等公司主要從事電訊服務行業。彼獲委任為CAM Group Inc. (前稱RT Technologies, Inc.，為一間在美國內華達州註冊成立，並在美國之證券交易所上市之公司)之行政總裁。賈女士除於電訊服務行業擁有經驗外，賈女士在中國發展多項業務，涉及物業發展及採礦。賈女士於廣州外國語大學(Guangzhou University of Foreign Languages)獲取英國語文及文學學士學位。

董事會謹向股東提呈截至二零一三年三月三十一日止年度之報告書及本集團之綜合財務報表，以供省覽。

(I) 主要業務

本公司之主要業務為作為控股公司，而其附屬公司之主要業務為物業投資發展及投資、證券投資以及其他投資。主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註34。

(II) 財務業績

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之業績及財政狀況載於第40至110頁之綜合財務報表內。

(III) 管理層之討論及分析

流動資金及融資

本集團於二零一三年三月三十一日之流動資產及流動負債分別為港幣428,848,000元及港幣474,648,000元(二零一二年三月三十一日：分別為港幣368,047,000元及港幣504,242,000元)。現金及銀行存款(不包括有抵押銀行存款)及存放於證券經紀行之存款淨額(經抵銷應付證券經紀行之款項後)於二零一三年三月三十一日為港幣246,437,000元，而二零一二年三月三十一日為港幣86,768,000元。本公司擁有人應佔之資產淨值大幅增加至港幣602,693,000元，原因是誠如財務回顧一節所述，有關已確認應佔共同控制實體之溢利及列入流動負債之衍生金融負債減少，已反映於本集團的綜合純利。

本集團於二零一三年三月三十一日之資本負債比率是按照借貸淨額(即銀行借款及可換股債券借貸扣除現金及銀行存款(不包括有抵押銀行存款))除以資產總值計算為19%(二零一二年三月三十一日：34%)。

或然負債

本集團於二零一三年三月三十一日並無任何尚未償還或然負債。

資本結構

本公司之普通股於聯交所上市。

本公司之股本於回顧年度概無變動。本公司於二零一三年三月三十一日之每股面值港幣0.0002元之已發行及全面繳足普通股總數為11,785,130,951股。

董事會報告書

薪酬制度

本集團在香港及中國共僱用31名全職僱員(包括執行董事)。管理層認為，就本集團營運而僱用之整體員工人數及所產生之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

薪酬待遇一般乃依據市場條件及個別僱員貢獻制定。薪金一般按工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。此外，本集團所提供之僱員福利計劃，包括強制性公積金計劃及醫療保險。

財務資料摘要

本集團就過往五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益之摘要載於第111至112頁。

(IV) 物業及設備

本集團之物業及設備於年度內之變動情況載於綜合財務報表附註18。

(V) 股本

本公司之股本於年度內之變動情況載於綜合財務報表附註29。

(VI) 儲備

本集團之儲備於年度內之變動情況載於第44頁的綜合財務報表內。

(VII) 優先購股權

本公司章程細則或開曼群島法例並無規定本公司須按比例向其股東發行新股之優先購股權之條文。

(VIII) 購買、贖回或出售上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

(IX) 購入股份或債券之安排

於本年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而董事、行政總裁或彼等各自之配偶或 18 歲以下子女概無可認購本公司證券之權利，或已行使該項權利。

(X) 可分配儲備

於二零一三年三月三十一日，本公司根據開曼群島法例計算之可供分配儲備達港幣 253,097,000 元(二零一二年：港幣 247,149,000 元)。

(XI) 購股權

本公司於二零零三年八月二十日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)詳情載於綜合財務報表附註 30。

於二零一三年三月三十一日，本公司並未有就其股份已授出但未行使的購股權。

(XII) 共同控制實體

本集團於其共同控制實體之權益之資料載於綜合財務報表附註 20 內。

(XIII) 主要客戶及供應商

本集團於回顧財政年度之營業額主要來自證券買賣，絕大部分買賣交易乃通過證券經紀在聯交所完成，因此，披露客戶及供應商資料並無意義。

董事會報告書

(XIV) 董事

於本年度直至本報告書日期任職於本公司之董事如下：

執行董事

龐述賢先生(主席)

鄭瑞生先生

非執行董事

龐述英先生

吳季楷先生

梁蘇寶先生

黃寶文先生

獨立非執行董事：

李家暉先生

李才生先生

賈潔女士

根據章程細則第116條，吳季楷先生、梁蘇寶先生及黃寶文先生(均為本公司之非執行董事)將於股東週年大會(「股東週年大會」)上輪席退任，且彼等合資格並願意應選連任。

上述全部依章告退之本公司董事均符合資格並願意於股東週年大會上應選連任。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條及13.74條之規定須披露該等依章告退之董事之詳情，乃載於連同二零一三年年報一併寄發予股東之有關(其中包括)重選退任董事之本公司通函內。

(XV) 董事於合約上的利益

於結算日或年度內之任何時間，各董事於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何重要合約內，均無直接或間接之實際權益。

於年度內，各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何僱主倘不作出賠償(法定賠償除外)，則不能於一年內終止之服務合約。

除概無購股權獲授出之購股權計劃外，於年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無參與任何旨在令本公司董事藉購入本公司或集團內任何其他公司之股份或債券而獲得利益之安排。

(XVI) 董事於股本中之權益

按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所示，於二零一三年三月三十一日，董事或彼等之聯繫人士概無以個人、家族、公司或其他形式擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股本或債務證券。

(XVII) 主要股東於股本之權益

於二零一三年三月三十一日，下列主要股東(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內之權益或淡倉。

名稱	所持 股份數目	本公司 股本 百分比
弘華集團有限公司(附註1)	4,403,576,090	37.37%
Winart Investments Limited(附註2)	900,000,000	7.64%
Lendas Investments Limited(附註2)	650,000,000	5.52%
Great Select Holdings Limited(附註2)	466,666,666	3.96%
Fountain Sky Limited(附註2)	334,000,000	2.83%
文化地標投資有限公司(附註3)	1,446,064,745	12.27%
新亞洲媒體發展有限公司(附註3)	1,446,064,745	12.27%
林焯偉	828,480,000	7.03%

除於本報告所披露者外，並無任何其他人士於二零一三年三月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益及淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內。

董事會報告書

附註：

1. 弘華集團有限公司為域都投資有限公司之全資附屬公司；域都投資有限公司則由龐述賢先生(為本公司主席及執行董事)擁有28%權益。域都投資有限公司被視為於弘華集團有限公司所持有之4,403,576,090股股份中擁有權益。
2. Winart Investments Limited、Lendas Investments Limited及Great Select Holdings Limited各自為百利保旗下全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited之全資附屬公司。非執行董事吳季楷先生為Winart Investments Limited、Lendas Investments Limited及Great Select Holdings Limited的董事。非執行董事梁蘇寶先生為Great Select Holdings Limited的董事。黃寶文先生，非執行董事，為Lendas Investments的董事。

Fountain Sky Limited為富豪酒店旗下全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited旗下全資附屬公司Regal Hotels (Holdings) Limited之全資附屬公司。富豪酒店則為Paliburg Development BVI Holdings Limited之上市附屬公司，Paliburg Development BVI Holdings Limited於二零一三年三月三十一日擁有其51.28%權益。Paliburg Development BVI Holdings Limited為百利保之全資附屬公司。非執行董事吳季楷先生為Fountain Sky Limited的董事。

百利保為世紀城市旗下全資附屬公司Century City BVI Holdings Limited之上市附屬公司，而Century City BVI Holdings Limited於二零一三年三月三十一日擁有其62.17%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零一三年三月三十一日擁有其58.16%權益。

根據證券及期貨條例第XV部，Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為於Winart Investments Limited、Lendas Investments Limited、Great Select Holdings Limited及Fountain Sky Limited所持有之股份中擁有權益。

3. 新亞洲媒體發展有限公司為本公司1,446,064,745股股份之實益擁有人並為文化地標投資有限公司(於香港聯合交易所有限公司上市之公司)之全資附屬公司。

根據於本公司全資附屬公司業上有限公司發行零息票二零一三年到期之可換股債券(「二零一三年到期之可換股債券-A」)(附註2)於本公司相關股份之權益

名稱	根據已發行 於二零一三年 到期之可換股 債券-A之本公司 相關股份	每股股份 經調整換股價 (可予調整)	已進一步延長 的可換股期 (附註2)	佔本公司
				已發行 股本之概約 百分比
Valuegood International Limited (附註1)	3,536,250,000	港幣0.04元	二零零七年七月十六日至 二零一三年九月十六日	30.01%

附註：

- Valuegood International Limited 為富豪酒店旗下全資附屬公司 Regal International (BVI) Holdings Limited 之全資附屬公司。富豪酒店為百利保旗下全資附屬公司 Paliburg Development BVI Holdings Limited 之上市附屬公司，而 Paliburg Development BVI Holdings Limited 於二零一三年三月三十一日擁有其 51.28% 權益。百利保為世紀城市旗下全資附屬公司 Century City BVI Holdings Limited 之上市附屬公司，而 Century City BVI Holdings Limited 於二零一三年三月三十一日擁有其 62.17% 權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零一三年三月三十一日由其擁有 58.16% 權益。根據證券及期貨條例第 XV 部，Regal International (BVI) Holdings Limited、富豪酒店、Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為根據 Valuegood International Limited 所持有於二零一三年到期之可換股債券-A 於本公司相關股份中擁有權益。非執行董事吳季楷先生為 Valuegood International Limited 的董事。
- 本公司、業上有限公司及 Valuegood International Limited 已訂立更改契約，以將於二零一三年到期之可換股債券-A 之到期日進一步延長至二零一三年九月三十日，且有關延期已於本公司在二零一三年一月十一日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

董事會報告書

根據於本公司全資附屬公司添豪有限公司已發行或可能發行零息票二零一三年到期之可換股債券(「二零一三年到期之可換股債券」)於本公司相關股份之權益

名稱	根據已發行 於二零一三年 到期之可換 股債券之本公司 相關股份	每股股份 經調整換股價 (可予調整)	經延長可換股期	佔本公司 已發行股本 之概約 百分比
Time Crest Investments Limited (附註1、3及5)	1,666,666,666	港幣0.06元	二零零八年二月二十九日至 二零一三年九月十六日	14.14%
Well Mount Investments Limited (附註1及5)	1,666,666,666	港幣0.06元	發行日後14天 (附註7)至 二零一三年九月十六日	14.14%
Jumbo Pearl Investments Limited (附註2、4及6)	1,666,666,666	港幣0.06元	二零零八年二月二十九日至 二零一三年九月十六日	14.14%
Sun Joyous Investments Limited (附註2及6)	1,666,666,666	港幣0.06元	發行日後14天 (附註7)至 二零一三年九月十六日	14.14%

附註：

- Time Crest Investments Limited及Well Mount Investments Limited各自均為富豪酒店旗下全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited之全資附屬公司。富豪酒店則為百利保旗下全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited之上市附屬公司，而Paliburg Development BVI Holdings Limited於二零一三年三月三十一日擁有其51.28%權益。百利保為世紀城市旗下全資附屬公司Century City BVI Holdings Limited之上市附屬公司，而Century City BVI Holdings Limited於二零一三年三月三十一日擁有其62.17%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生於二零一三年三月三十一日控制且擁有其58.16%權益。根據證券及期貨條例第XV部，Regal International (BVI) Holdings Limited、富豪酒店、Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為根據Time Crest Investments Limited及Well Mount Investments Limited所持有於二零一三年到期之可換股債券於本公司相關股份中擁有權益。非執行董事吳季楷先生為Time Crest Investments Limited及Well Mount Investments Limited的董事。

2. Jumbo Pearl Investments Limited 及 Sun Joyous Investments Limited 各自均為百利保旗下全資附屬公司 Paliburg Development BVI Holdings Limited 之全資附屬公司。百利保為世紀城市旗下全資附屬公司 Century City BVI Holdings Limited 之上市附屬公司，而 Century City BVI Holdings Limited 於二零一三年三月三十一日擁有其 62.17% 權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零一三年三月三十一日由其擁有 58.16% 權益。根據證券及期貨條例第 XV 部，Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為根據 Jumbo Pearl Investments Limited 及 Sun Joyous Investments Limited 所持有於二零一三年到期之可換股債券於本公司相關股份中擁有權益。非執行董事吳季楷先生及黃寶文先生均為 Jumbo Pearl Investments Limited 及 Sun Joyous Investments Limited 的董事。
3. 本公司、添豪有限公司及 Time Crest Investments Limited 已訂立更改契約，以將於二零一三年到期之可換股債券之到期日延長至二零一三年九月三十日，且有關延期已於本公司在二零一三年一月十一日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。
4. 本公司、添豪有限公司及 Jumbo Pearl Investments Limited 已訂立更改契約，以將於二零一三年到期之可換股債券之到期日延長至二零一三年九月三十日，且有關延期已於本公司在二零一三年一月十一日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。
5. 本公司、添豪有限公司、Well Mount Investments Limited 及 Time Crest Investments Limited 已訂立延期協議，以將添豪有限公司授出之認購權之到期日延長至二零一三年七月二日而相關二零一三年到期之可換股債券之到期日將延長至二零一三年九月三十日，且有關延期已於本公司在二零一三年一月十一日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。
6. 本公司、添豪有限公司、Sun Joyous Investments Limited 及 Jumbo Pearl Investments Limited 已訂立延期協議，以將添豪有限公司授出之認購權之到期日延長至二零一三年七月二日而相關二零一三年到期之可換股債券之到期日將延長至二零一三年九月三十日，且有關延期已於本公司在二零一三年一月十一日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。
7. 於二零一三年三月三十一日，Well Mount Investments Limited 及 Sun Joyous Investments Limited 並無行使彼等之認購權以認購於二零一三年到期之有關可換股債券。

董事會報告書

(XVIII) 董事資料之變動

本公司董事自本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告刊發以來根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露之資料變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
執行董事	
龐述賢先生	<ul style="list-style-type: none">由二零一三年一月起，彼有權根據彼向本集團提供之服務，收取月薪達港幣 191,284 元。
鄭瑞生先生	<ul style="list-style-type: none">由二零一三年一月起，彼有權根據彼向本集團提供之服務，收取月薪達港幣 73,500 元。
非執行董事	
吳季楷先生	<ul style="list-style-type: none">於二零一二年九月二十四日獲委任為產業信託管理人(富豪產業信託(於聯交所主板上市)之管理人)之非執行董事兼審核委員會及披露委員會會員。

附註：

- (i) 各執行董事亦有權以其於本集團之行政職務而獲得按表現釐定之酌情花紅及其他相關僱員福利及津貼，以及每年擔任本公司之董事之一般董事袍金港幣 108,000 元。
- (ii) 執行董事於截至二零一三年三月三十一日止年度之酬金之詳情於綜合財務報表附註 14 內披露。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於前文「董事簡介」一節。

(XIX) 關連交易

(A) 延長可換股債券之期限

二零一三年可換股債券(A)延期協議

於二零一二年十一月十六日，百利保之全資附屬公司Jumbo Pearl Investments Limited (「Jumbo Pearl」)、本公司之全資附屬公司添濠有限公司(「添濠」)作為零息有擔保可換股債券(原於二零一三年二月十四日到期)之發行人，向Jumbo Pearl發行本金額為港幣100,000,000元之可換股債券(「二零一三年可換股債券(A)」)與本公司(作為添濠之擔保人)訂立更改契約(「二零一三年可換股債券(A)延期協議」)，內容為將二零一三年可換股債券(A)之到期日延長至二零一三年九月三十日，並受其中所載之條款及條件規限(「二零一三年可換股債券(A)延期」)。二零一三年可換股債券(A)之換股期將因而延長至二零一三年九月十六日(即二零一三年可換股債券(A)之經延長到期日前14日)。除延長二零一三年可換股債券(A)之到期日及根據二零一三年可換股債券(A)之固定到期回報率每年5%(按每半年複合計算)計算之贖回溢價外，二零一三年可換股債券(A)之所有其他條款將維持不變。

於二零一三年可換股債券(A)延期協議日期，總數1,666,666,666股每股面值港幣0.0002元之本公司新普通股將須於二零一三年可換股債券(A)獲轉換時按本公司股份當時現行換股價每股港幣0.06元予以發行，相當於當時本公司已發行普通股本約14.1%及經有關轉換後擴大之當時本公司已發行普通股本約12.4%。

董事會報告書

二零一三年可換股債券(B)延期協議

於二零一二年十一月十六日，富豪酒店之全資附屬公司Time Crest Investments Limited（「Time Crest」）、本公司之全資附屬公司添濠有限公司（「添濠」）作為零息有擔保可換股債券（原於二零一三年二月十四日到期）之發行人，向Time Crest發行本金額為港幣100,000,000元之可換股債券（「二零一零年可換股債券(B)」）與本公司（作為添濠之擔保人）訂立更改契約（「二零一三年可換股債券(B)延期協議」），內容為將二零一三年可換股債券(B)之到期日延長至二零一三年九月三十日，並受其中所載之條款及條件規限（「二零一三年可換股債券(B)延期」）。二零一三年可換股債券(B)之換股期將因而延長至二零一三年九月十六日（即二零一三年可換股債券(B)之經延長到期日前14日）。除延長二零一三年可換股債券(B)之到期日及根據二零一三年可換股債券(B)之固定到期回報率每年5%（按每半年複合計算）計算之贖回溢價外，二零一三年可換股債券(B)之所有其他條款將維持不變。

於二零一三年可換股債券(B)延期協議日期，總數1,666,666,666股每股面值港幣0.0002元之本公司新普通股將須於二零一三年可換股債券(B)獲轉換時按本公司普通股當時現行換股價每股港幣0.06元予以發行，相當於當時本公司已發行普通股本約14.1%及經有關轉換後擴大之當時本公司已發行普通股本約12.4%。

二零一零年可換股債券延期協議

於二零一二年十一月十六日，富豪酒店之全資附屬公司Valuegood International Limited（「Valuegood」）、本公司之全資附屬公司業上有限公司（「業上」）（作為於二零零七年發行本金總額為港幣205,000,000元並由Valuegood持有港幣141,450,000元之零息有擔保可換股債券（其到期日先前已延長至二零一三年二月十四日）（「二零一零年可換股債券」）之發行人）與本公司（作為業上之擔保人）訂立更改契約（經於二零一二年十二月十二日訂立之補充契約補充）（「二零一零年可換股債券延期協議」），內容為將二零一零年可換股債券之到期日進一步延長至二零一三年九月三十日，並受其中所載之條款及條件規限（「二零一零年可換股債券延期」）。二零一零年可換股債券之轉換期將因而延長至二零一三年九月十六日（即二零一零年可換股債券之經延長到期日前14日）。除進一步延長二零一零年可換股債券之到期日、根據二零一零年可換股債券之固定到期回報率每年5%（按每半年複合計算）計算之贖回溢價及換股限制外，二零一零年可換股債券之所有其他條款將維持不變。

於二零一零年可換股債券延期協議日期，Valuegood持有本金額為港幣141,450,000元之二零一零年可換股債券，相當於尚未贖回之二零一零年可換股債券之全部金額，而總數3,536,250,000股本公司新普通股將須於尚未贖回之二零一零年可換股債券獲轉換時按本公司普通股當時現行換股價每股港幣0.04元予以發行，相當於當時本公司已發行普通股本約30.0%及經有關轉換後擴大之當時本公司已發行普通股本約23.1%。

選擇權延期協議

於二零一二年十一月十六日，添濠、Jumbo Pearl、百利保之全資附屬公司Sun Joyous與本公司對就認購二零一三年可換股債券(A)及授出可認購本金額最高達港幣100,000,000元之額外二零一三年可換股債券(A)之選擇權(「選擇權(A)」)而對於二零零七年十二月六日訂立之認購協議作出補充而訂立補充協議，內容有關將授予Sun Joyous之選擇權(A)之到期日延長至二零一三年七月二日及額外二零一三年可換股債券(B)之到期日延長至二零一三年九月三十日(「選擇權(A)延期協議」)。

於二零一二年十一月十六日，添濠、Time Crest、富豪酒店之全資附屬公司Well Mount與本公司則對就認購二零一三年可換股債券(B)及授出可認購本金額最高達港幣100,000,000元之額外二零一三年可換股債券(B)之選擇權(「選擇權(B)」)而對於二零零七年十二月六日訂立之認購協議作出補充而訂立另一份補充協議，內容有關將授予Well Mount之選擇權(B)之到期日延長至二零一三年七月二日及額外二零一三年可換股債券(B)之到期日延長至二零一三年九月三十日(「選擇權(B)延期協議」，連同「選擇權(A)延期協議」，統稱「選擇權延期協議」)(「選擇權延期」)。

進行交易之理由

除非獲進一步延期，否則二零一三年可換股債券(A)、二零一三年可換股債券(B)、及二零一零年可換股債券(統稱「可換股債券」)將於二零一三年二月十四日到期。可換股債券延期實際上允許本集團按相同利率延長可換股債券之到期日直至二零一三年九月三十日。除可換股債券之換股期延長至二零一三年九月十六日及倘於二零一零年可換股債券換股後，本公司未能符合上市規則之公眾持股量規定，則限制二零一零年可換股債券換股外，可換股債券所附帶之換股權之條款保持不變。倘可換股債券延期於最後限期並未成為無條件，可換股債券可由可換股債券持有人選擇於二零一三年一月三十一日或之前轉換，而任何尚未轉換之可換股債券將於現行到期日(即二零一三年二月十四日)根據彼等各自條款贖回。假設並無轉換可換股債券，本集團須向可換股債券持有人支付贖回款項合共港幣443,900,000元。

董事會報告書

計及本集團於二零一二年九月三十日之整體財務狀況，包括可能於現行到期日或之前按其目前市值變現本集團之金融資產及投資物業，本公司認為本集團將有充足資源於現行到期日贖回尚未轉換之可換股債券。在達致可換股債券之經延長到期日時，本集團已考慮經延長到期日所提供之額外時間可供更好地規劃有關本集團持續業務營運之整體財務資源及於延長到期日贖回任何未經轉換可換股債券。

儘管可換股債券延期將使可換股債券可根據經延長到期日於經延長換股期內轉換並將於經延長期間內產生額外利息，惟計及本集團可更好地規劃其財務資源之額外時間及靈活性以及比較類似程度無抵押借貸(即使可獲提供)之相對借貸成本，本公司認為可換股債券延期透過按相同之到期回報率延長可換股債券之到期日為本公司進行債務再融資提供合理之融資方法。

根據選擇權之原有條款，選擇權將於二零一二年十一月十六日後屆滿。選擇權延期將選擇權之屆滿日延長至二零一三年七月二日，在此期間，選擇權可予行使，為本集團提供額外融資來源。

上市規則之涵義

於二零一三年可換股債券(A)延期協議、二零一三年可換股債券(B)延期協議及二零一零年可換股債券延期協議日期，百利保持有本公司已發行普通股本約17.11%。百利保為本公司的主要股東，而富豪酒店為百利保之上市附屬公司。Jumbo Pearl、Time Crest、Valuegood、Sun Joyous及Well Mount均為百利保之附屬公司，因此根據上市規則亦為本公司之關連人士。因此，二零一三年可換股債券(A)延期、二零一三年可換股債券(B)延期及二零一零年可換股債券延期及選擇權延期構成本公司之關連交易，須遵守取得本公司獨立股東批准之規定。

二零一三年可換股債券(A)延期、二零一三年可換股債券(B)延期及二零一零年可換股債券延期及選擇權延期已於本公司在二零一三年一月十一日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

二零一三年可換股債券(A)延期、二零一三年可換股債券(B)延期及二零一零年可換股債券延期及選擇權延期之詳情披露於本公司日期為二零一二年十一月十六日及二零一二年十二月十二日之公佈及本公司日期為二零一二年十二月十八日之通函。有關可換股債券之進一步詳情披露於財務報表附註28。

(B) 成都交易／天津交易／彩虹軒交易

成都交易

於二零一三年六月二十七日，本公司全資附屬公司 Ample State Investments Limited (「成都買方」) 與百富控股有限公司 (「百富控股」)，由百利保全資附屬公司 Capital Merit Investments Limited 及富豪酒店全資附屬公司 Regal Hotels Investments Limited 成立，並各自擁有 50% 權益之合營公司) 訂立買賣協議 (「成都協議 (A)」)，內容有關 (a) 成都買方收購喜匯、佳冠及其各自之附屬公司 (統稱「成都集團」) 共 70% 股權；及 (b) 按照成都協議 (A) 之條款及在其條件規限下，以淨代價 (經抵銷就信冠向百富控股出售於成都集團之 70% 股權及成都集團出售欠負信冠之間股東貸款之 70% (如本公司於二零一一年六月三十日刊發之公佈所載) 之未償代價後) 港幣 642.3 百萬元 (可予調整) 將法利投資有限公司 (為喜匯投資有限公司之全資附屬公司) 及才佳投資有限公司 (為佳冠投資有限公司之全資附屬公司) 欠付之所有到期款項 (包括本金、利息及其他款項 (如有)) (「百富股東貸款」) 轉讓予成都買方 (「成都交易 (A)」)。

百富控股應付信冠之未支付代價約港幣 648,100,000 元，將由成都買方根據成都買方、信冠與百富控股於二零一三年六月二十七日訂立之更新及變動契據更新及承擔 (「更新負債」)，而根據更新及變動契據，成都買方 (代替百富控股) 須向信冠支付更新負債，相當於成都買方就成都交易 (A) 應付百富控股之代價之減少部分。

於二零一三年六月二十七日，成都買方與信冠訂立買賣協議 (「成都協議 (B)」)，內容有關 (a) 成都買方向信冠收購成都集團 30% 股權；及 (b) 按照成都協議 (B) 之條款及條件，將法利投資有限公司及才佳投資有限公司欠付或應付之所有到期款項 (包括本金、利息及其他款項 (如有)) (「信冠股東貸款」) 轉讓予成都買方 (「成都交易 (B)」)，代價為港幣 553,000,000 元 (可予調整)。

待相關先決條件達成後，成都交易 (A)、成都交易 (B) 及更新協議須同時完成。

董事會報告書

天津交易

於二零一三年六月二十七日，本公司全資附屬公司Fortune City International Investments Limited(「天津買方」)與Regal BVI訂立買賣協議，內容有關(a)天津買方向Regal BVI收購Grand Praise Investments Limited(為Regal BVI之全資附屬公司)之全部股權；及(b)由Regal BVI將達豐投資有限公司(為Grand Praise之全資附屬公司)欠付及應付之所有到期款項(包括本金、利息及其他款項(如有))轉讓予天津買方(「Regal BVI股東貸款」)，代價為港幣1,417,500,000元(可予調整)。

彩虹軒交易

於二零一三年六月二十七日，本公司與百富控股訂立買賣協議(「彩虹軒協議」)，內容有關(a)本公司向百富控股出售Kola Glory Limited(「Kola Glory」，為本公司之全資附屬公司)之全部股權；及(b)由本公司將文隆發展有限公司(為Kola Glory之全資附屬公司)欠付及應付本公司之所有到期款項(包括本金、利息及其他款項(如有))(「股東貸款」)轉讓予百富控股，代價為港幣88,000,000元(可予調整)。

進行交易之理由

本集團主要從物業投資及開發，以及證券及其他投資。其承接三個物業項目：(i)成都項目、(ii)新疆項目及(iii)彩虹軒物業。

成都項目

本公司持有信冠50%權益，而信冠持有成都集團(持有及開發成都項目)30%權益。於信冠(透過其當時之全資附屬公司)收購有關成都項目之土地後不久，本集團首先於二零零八年投資於信冠。於二零一一年六月，信冠訂立一份協議，以出售於成都集團之70%權益，以便本集團集中其當時之資源於新疆項目(如下文詳述)及在遇有適當機遇時將財務資源保留作當時投資於天然資源業務之計劃。成都項目位於中國四川省成都市，規劃將分階段開發為設有酒店、商業、辦公室及住宅部分。

新疆項目

本集團透過其全資附屬公司在中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市根據相關法律及政策從事有關一幅約8,000畝地塊之造林及土地交換項目。約4,400畝之土地已經造林並正等待交換該8,000畝地塊之內約1,880畝發展土地，惟須待當地政府機關之核實程序及土地出讓程序後方可作實。發展土地初步規劃為包括住宅、酒店、康樂及商業組成部分之大型綜合用途發展項目。

彩虹軒物業

彩虹軒物業位於香港新界元朗，包括10個複式住宅單位及14個泊車位。於本報告日期，四個複式單位已租賃予第三方。

鑒於中國物業市場可獲得之業務機遇及中國經濟之持續增長，本公司計劃將重點放在本集團於中國市場之物業投資及開發業務，因此進行成都交易、天津交易及彩虹軒交易。由於彩虹軒物業位於香港，董事認為彼等根據彩虹軒交易進行出售將與本集團專注於中國物業市場之現時整體策略一致。

於該等交易完成後，本集團將持有成都項目及天津土地之全部股權，及不再持有彩虹軒物業任何股權。本集團將資源重點用於開發於中國物業市場之業務，特別是成都項目、天津土地以及其於新疆之現有項目。成都項目及天津土地位於中國兩個主要城市成都市及天津。本公司擬將其資源集中於發展成都項目及天津土地，並認為其具有很大潛力，以及將對本集團於中國物業市場之發展計劃有利。

董事會報告書

上市規則之涵義

百利保為本公司之主要股東，而富豪為百利保之上市附屬公司。百富控股分別由百利保(透過一家全資附屬公司)與富豪(透過一家全資附屬公司)擁有50%權益，而信冠為富豪擁有50%權益之共同控制實體。百富控股及信冠根據上市規則為本公司之關連人士，而成都交易、天津交易及彩虹軒交易構成本公司之關連交易，須遵守取得本公司獨立股東批准之規定。

由於有關成都交易及天津交易之若干百分比率超過100%，成都交易及天津交易根據上市規則亦構成本公司之非常重大收購事項。由於有關彩虹軒交易之一項適用百分比率超過5%但全部均不足25%，彩虹軒交易根據上市規則亦構成本公司之須予披露交易。

成都交易、天津交易及彩虹軒交易之詳情載於本公司日期為二零一三年六月二十七日之公佈。

(XX) 足夠公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料及就董事所知悉，於本報告之日期，本公司已按上市規則之規定維持足夠公眾持股量。

(XXI) 核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司任滿告退，惟願意膺聘連任。

(XXII) 股息

董事會議決不建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：無)。

代表董事會

主席

龐述賢

香港，二零一三年六月二十七日

(I) 企業管治常規

繼頒佈企業管治常規守則(「守則」)(載於上市規則附錄十四)後，本公司已仔細審閱及省覽守則，並對本公司之企業管治常規就守則之規定進行詳細分析。

除有關(i)主席及行政總裁之角色應分開及不應由同一人士履任及(ii)非執行董事及獨立非執行董事應按指定任期獲委任的規定外，於截至二零一三年三月三十一日止之整個財政年度，本公司已符合所有守則條文。上述項目(i)之例外乃基於本集團企業營運架構之實際需要及有效管理。就上述項目(ii)之例外而言，儘管本公司之非執行董事及獨立非執行董事並非按特定任期委任，惟根據本公司之組織章程細則或自願性質，已有既定安排，所有董事須至少每三年退任一次並可獲重選連任。

(II) 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的守則。經本公司進行具體查詢後，全體董事確認，於回顧年度，彼等已遵守標準守則所載之標準規定。

企業管治報告書

(III) 董事會

組成及角色

本公司董事會(「董事會」)目前包括以下成員：

執行董事：

龐述賢先生(主席)

鄭瑞生先生

非執行董事：

龐述英先生

吳季楷先生

梁蘇寶先生

黃寶文先生

獨立非執行董事：

李家暉先生

李才生先生

賈潔女士

董事之個人資料及履歷詳情，包括彼等之間的關係，已於本年報的前部分「董事簡介」一節中披露。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司已完全遵守上市規則第3.10(1)、(2)條及第3.10A條有關獨立非執行董事數目的規定，獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一，及其中最少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格、或會計或相關的財務管理專長。

各獨立非執行董事每年均根據上市規則第3.13條作出獨立確認。本公司認為所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條的獨立性指引。

董事會定期舉辦會議，討論及決定重要公司策略、業務及營運事宜。公司秘書將協助執行董事設定董事會會議議程及邀請各董事於董事會會議上提呈或提出任何問題以供商討。提前向董事派發董事會會議通告及相關文件，以供省覽。及時向董事會成員提供適當及充分之資料以讓彼等履行其職務。發送董事會之會議紀錄初稿及最終定稿予全體董事，以供批閱。

企業管治報告書

非執行董事專責監管本公司發展，監察管理層表現，並就業務重要問題上提出意見。董事會認為本身已符合上述要求。

董事會負責監督本公司之策略發展及設定適當政策以管理風險，以達致本公司之策略目標，並負責監管經營及財務表現。

管理層獲董事會授權主要負責管理本集團日常營運。

執行董事定期與本集團及聯營公司之高級管理層進行會議，共同檢討營運情況及財務表現。執行董事將會定期或在特定情況下向董事會匯報。

於回顧年度，舉行了七次董事會會議及本公司各董事會成員的出席率如下：

董事姓名	出席率	
	董事會會議	股東大會
執行董事：		
龐述賢先生(主席)	7/7	2/2
鄭瑞生先生	7/7	2/2
非執行董事：		
龐述英先生	7/7	2/2
吳季楷先生	7/7	2/2
梁蘇寶先生	7/7	2/2
黃寶文先生	6/7	2/2
獨立非執行董事：		
李家暉先生	7/7	2/2
李才生先生	7/7	2/2
賈潔女士	4/7	2/2

企業管治報告書

於履行董事會的職責時，每位新任董事均會就本公司之主要業務運作部分及公司常規上獲給予簡介。新任董事於就任時將獲提供詳盡資料，列明在上市規則、相關法例及香港有關監管規例下董事之職責及責任。本公司亦已安排董事參加專業進修課程，以持續提升彼等之相關知識及技能。於回顧年度，本公司已安排董事出席研討會，內容有關於二零一三年一月一日起生效之企業管治守則項下之董事更新責任及職責以及證券及期貨條例股價敏感／內幕消息披露方面之修訂。董事於回顧年度接受之培訓概述如下：

董事姓名	培訓類別
執行董事：	
龐述賢先生(主席)	A、B
鄭瑞生先生	A、B
非執行董事：	
龐述英先生	A、B
吳季楷先生	A、B
梁蘇寶先生	A、B
黃寶文先生	A、B
獨立非執行董事：	
李家暉先生	A、B
李才生先生	A、B
賈潔女士	A、B

A—出席簡報會／研討會／會議／論壇

B—閱讀／研究培訓或其他材料

(IV) 審核委員會

本公司已設立審核委員會，並編寫經董事會採納之特定職權範圍，最新職權範圍刊登在公司網站及聯交所網站。審核委員會之主要責任為審閱本公司之財務報告、內部監控系統、風險管理及核數程序之有效性及客觀性，並就上述向董事會提供推薦意見。

審核委員會現由下列成員組成：

獨立非執行董事：

李家暉先生(主席)

李才生先生(成員)

賈潔女士(成員)

審核委員會已與董事會一起審閱本集團採納之會計準則和常規及討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱中期及末期綜合財務報表。

截至二零一三年三月三十一日止年度，審核委員會審閱了本公司之企業管治政策及常規並向董事會提出推薦意見。此外，審核委員會負責檢討並監督董事及高級管理層之培訓及持續專業進修事宜、以及內部政策及常規，保證遵守法律法規之規定。

由於董事會及審核委員會建議續聘現任外聘核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司，故審核委員會於任何情況下毋須解釋董事會於甄選、委任、退任或罷免外聘核數師時與審核委員會持有不同意見之理由。

於回顧年度，審核委員會已舉行了兩次會議，而本公司外聘核數師亦有出席有關會議。本公司之審核委員會各成員之出席率如下：

審核委員會成員姓名	出席率
李家暉先生(主席)	2/2
李才生先生(成員)	2/2
賈潔女士(成員)	1/2

企業管治報告書

(V) 薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會，並編寫特定職權範圍。經董事會採納之最新職權範圍刊登在公司網站及聯交所網站。薪酬委員會主要職責為就各執行董事及高級管理層人員之表現、聘用條件、薪酬及獎勵方面向董事會提出建議，並在諮詢主席及執行董事後制訂本公司整體薪酬及獎勵政策，以及批核高級管理層人員之薪酬。董事酬金，包括基本薪金及表現花紅，乃根據個別董事之專長、知識及對本公司事務之參與程度，同時參照本公司之業績表現與盈利情況、同業薪酬水平及目前市場環境而釐定。所有董事均不會參與有關其個人薪酬方面之制定。

薪酬委員會現由下列成員組成：

獨立非執行董事：

李才生先生(主席)

李家暉先生(成員)

執行董事：

龐述賢先生(成員)

於回顧年度，薪酬委員會舉行了一次會議。本公司薪酬委員會各成員之出席率如下：

薪酬委員會成員姓名	出席率
李才生先生(主席)	1/1
李家暉先生(成員)	1/1
龐述賢先生(成員)	1/1

(VI) 提名委員會

本公司已設立提名委員會，並就其權限及職責編寫經董事會於二零一二年三月二十九日採納之特定職權範圍。職權範圍刊登在公司網站及聯交所網站。提名委員會負責就董事之提名及委任以及董事會繼任安排制定政策並就此向董事會提出建議。提名委員會亦會確立物色人選之程序，將不同的衡量標準納入考慮，包括合適之專業知識及業務經驗，以及上市規則第3.08條及第3.09條所載之標準。提名委員會亦不時檢討董事會之架構、規模及組成，確保董事會具備均衡之專長與專業知識從而有效地領導本公司，亦會根據上市規則第3.13條所列之獨立性準則評核獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會應根據其工作規定於每個財政年度至少會晤一次以履行其職責。提名委員會現由下列成員組成：

執行董事：

龐述賢先生(主席)

獨立非執行董事：

李家暉先生(成員)

李才生先生(成員)

於回顧年度，提名委員會會晤一次，本公司提名委員會各成員之出席率如下：

提名委員會成員姓名	出席率
龐述賢先生(主席)	1/1
李家暉先生(成員)	1/1
李才生先生(成員)	1/1

(VII) 內部監控

於回顧年度，董事會已對本集團內部監控系統之有效性進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能，以保障股東之投資及本集團之資產。

董事會確認其負責本集團之內部監控系統及檢討其成效。因此，本公司管理層已獲提供任何有關內部監控系統之重大事宜之清晰指引，尤其是倘發生任何嚴重監控闕失或不足，而對或可能對本集團業務造成重大影響，須及時向董事會及本公司審核委員會報告。

企業管治報告書

(VIII) 董事就財務報告之責任聲明

本公司董事確認其有責任編製本集團綜合財務報表以真實及公平地反映本集團之財務狀況、確保已選用及貫徹應用合適之會計政策，以及綜合財務報表乃根據有關法律要求及適用之會計準則而編製。董事亦確保綜合財務報表於適當時候刊發。

綜合財務報表由外聘核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核，而其匯報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告書內。

綜合財務報表已按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所深知，彼等並未知悉有關事件或情況之重大不明朗因素會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

(IX) 核數師薪酬

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團向外聘核數師就其提供之核數及非核數服務已支付／應付之費用分別約港幣542,000元及港幣63,000元。非核數服務包括中期審閱、稅項及其他服務。

(X) 股東提名有關人士參選董事之程序

根據本公司組織章程細則第120條，由一名有適當資格出席股東大會(「選舉大會」)並於會上投票之股東(並非獲提名參選之人士)發出表明有意提名有關人士(「候選人」)參選董事之通知及候選人發出表明願意當選之通知(「候選人通知」)，及連同(「執行通知」)應遞交至本公司總辦事處，地址為香港銅鑼灣怡和街68號8樓801-802室，或本公司之香港股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

根據本公司組織章程細則第120條，而發出執行通知之最短期限須為至少七(7)日，及(倘執行通知於寄發選舉大會通知後提交)遞交執行通知之期限由不早於寄發選舉大會通告翌日開始至不遲於選舉大會舉行日期前七(7)日結束。就此而言，執行通知應於寄發選舉大會通知前一日前起計(7)日內遞交。

候選人通知必須包括如上市規則第13.51(2)條所規定之候選人之履歷詳情，候選人應於候選人通知內保證所提供之資料真實完備並承諾於選舉後履行其職務。

(XI) 股東召開股東大會／提出決議案之程序

股東召開股東特別大會之方式

根據本公司組織章程細則第72條，股東大會須於本公司任何兩名股東向總辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街68號8樓801-802室)致公司秘書送達列明大會目的並經請求人簽署之書面請求之情況下召開，倘董事未能自送達書面請求日期起於二十一日內正式召開大會，請求人可自行以盡量近似董事召開大會之相同方式召開股東大會，而本公司須向請求人發還請求人因董事未能召開大會而產生之一切合理開支。

向董事會查詢之程序

股東應直接向本公司之香港股份登記處查詢其持股情況，聯絡詳情如下：

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
電話：2862-8628
傳真：2529-6087

如屬公開資料，股東、有意投資者及媒體可隨時透過投資者關係一段所提供的方式索閱本公司資料並向本公司查詢。

於股東大會上提呈決議案之程序

於股東大會上提呈決議案，股東應向本公司之總辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街68號8樓801-802室)致公司秘書送達該等決議案之書面通知連同詳盡聯絡資料。有關要求將由本公司香港股份登記處核實，並待彼等確認該要求為恰當後，公司秘書將向董事會提出將有關該等建議的決議案載入股東大會議程內。

企業管治報告書

(XII) 投資者關係

本公司致力確保股東權益。因此，本公司的股東大會成為董事與股東之間之溝通橋樑。於股東大會，董事會主席及其委員會成員將會出席，解答個別股東之提問，並就各重大之問題提呈獨立決議案，包括重選依章告退之董事。

股東週年大會(「股東週年大會」)通告須於大會日期前至少20個營業日寄發予全體股東。各提呈之決議案、投票程序及其他有關資料詳情載於股東週年大會通告，而載有該等詳情之通函將會盡快寄發予股東。於回顧年度，本公司之法定文件概無重大變動。

股東、投資者及媒體可透過以下方式向本公司作出查詢：

電話	:	2834-2833
傳真	:	2893-1312
郵遞	:	香港銅鑼灣怡和街68號8樓801-802室
致	:	公司秘書處
電郵	:	info@cosmoholdings.com

致：四海國際集團有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本行已審核載列於第 40 至 110 頁之四海國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合全面損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製真實而公平之該等綜合財務報表及董事認為就編製真實及公平地呈列該等綜合財務報表而言屬必要的內部控制，確保不含基於欺詐或錯誤的重大錯誤陳述。

核數師之責任

本行之責任乃根據吾等審核工作，就該等綜合財務報表提出意見，並謹向全體股東報告，惟不作為其他用途。本行不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。本行之審核工作乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行。該等準則規定本行須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否無重大錯誤陳述。

審核涉及執行政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。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製綜合財務報表以作出真實而公平之反映相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但目的並非對該實體內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本行相信，本行所獲得之審核憑證能充足恰當地為本行提供審核意見之理據。

獨立核數師報告書

意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一三年三月三十一日之事務狀況，及 貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

強調事項

在不保留本行意見之情況下，本行謹請 閣下注意綜合財務報表附註2指出 貴集團於二零一三年三月三十一日擁有流動負債淨額約港幣45,800,000元。該等狀況，連同綜合財務報表附註2所載列之其他事項，顯示存在可能導致 貴集團就持續經營嚴重成疑之重大不明朗因素。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃銓輝

執業證書編號：P05589

香港

二零一三年六月二十七日

綜合全面損益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	8	179,402	78,386
收益	9	7,130	10,554
其他經營收入	10	4,052	1,933
透過損益按公平值			
列值之出售金融資產收益(虧損)淨額		16,962	(646)
金融工具公平值變動收益，淨額	11	23,058	30,720
投資物業公平值變動收益	19	8,000	—
撥備撥回	27	—	1,246
行政開支		(20,183)	(32,189)
融資成本	12	(33,580)	(35,005)
應佔共同控制實體業績	20	23,640	527,678
除稅前溢利	13	29,079	504,291
所得稅抵免	15	—	21,048
年內溢利		29,079	525,339
其他全面收入(支出)			
換算海外附屬公司產生之匯兌差額		41	(158)
分佔共同控制實體之其他全面收入(支出)		908	(10,170)
年內其他全面收入(支出)		949	(10,328)
年內全面收入總額		30,028	515,011

綜合全面損益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		29,121	525,390
非控股權益		(42)	(51)
		29,079	525,339
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		30,070	515,062
非控股權益		(42)	(51)
		30,028	515,011
每股盈利	16		
— 基本		港幣0.25仙	港幣4.46仙
— 攤薄		港幣0.25仙	港幣1.85仙

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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
廠房及設備	18	1,171	355
投資物業	19	88,000	80,000
於共同控制實體之權益	20	559,348	628,531
		<u>648,519</u>	<u>708,886</u>
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	21	44,750	1,011
透過損益按公平值計值之金融資產	22	107,946	233,369
可退回稅款	23	2,208	3,709
有抵押銀行存款	24	24,592	43,190
存放於證券經紀行之存款	24	—	1,086
現金及銀行結餘	24	249,352	85,682
		<u>428,848</u>	<u>368,047</u>
流動負債			
應計負債及其他應付款項		6,089	4,824
銀行借款	25	12,212	36,993
應付證券經紀行之款項	24	2,915	—
衍生金融負債	26	7,878	49,894
應付所得稅		1,288	1,288
可換股債券	28	444,266	411,243
		<u>474,648</u>	<u>504,242</u>
流動負債淨值		<u>(45,800)</u>	<u>(136,195)</u>
資產總值減流動負債		<u>602,719</u>	<u>572,691</u>

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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資本及儲備			
股本	29	2,357	2,357
儲備		600,336	570,722
本公司擁有人應佔權益		602,693	573,079
非控股權益		26	(388)
總權益		602,719	572,691

第40頁至110頁所載之綜合財務報表已由董事會於二零一三年六月二十七日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

龐述賢
董事

鄭瑞生
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											非控股 權益	權益總額 港幣千元
	資本			外匯	繳入盈餘	可換股	(累計虧損)			總計			
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本儲備	波動儲備	(附註)	債券儲備	其他儲備	保留溢利		港幣千元		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零一一年四月一日	2,357	202,769	209	1,018	11,585	26,801	24,739	(620)	(210,841)	58,017	(337)	57,680	
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	525,390	525,390	(51)	525,339	
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	—	—	—	—	(158)	—	—	—	—	(158)	—	(158)	
分佔共同控制實體之其他全面支出	—	—	—	—	(10,170)	—	—	—	—	(10,170)	—	(10,170)	
年內全面(支出)收入總額	—	—	—	—	(10,328)	—	—	—	525,390	515,062	(51)	515,011	
於二零一二年三月三十一日及 於二零一二年四月一日	2,357	202,769	209	1,018	1,257	26,801	24,739	(620)	314,549	573,079	(388)	572,691	
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	29,121	29,121	(42)	29,079	
換算海外附屬公司產生之匯兌差額	—	—	—	—	41	—	—	—	—	41	—	41	
分佔共同控制實體之其他全面收入	—	—	—	—	908	—	—	—	—	908	—	908	
年內全面收入總額	—	—	—	—	949	—	—	—	29,121	30,070	(42)	30,028	
視作收購一家附屬公司額外權益(附註34)	—	—	—	—	—	—	—	(456)	—	(456)	456	—	
於二零一三年三月三十一日	2,357	202,769	209	1,018	2,206	26,801	24,739	(1,076)	343,670	602,693	26	602,719	

附註：

本集團之繳入盈餘代表所收購附屬公司的股份面值較於本集團於一九九一年重組時兌換的本公司已發行股份面值之超出部分，扣除後續相關分派。根據開曼群島公司法，繳入盈餘可於若干特定情況下分派。

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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	29,079	504,291
就下列各項作調整：		
利息收入	(3,692)	(579)
應佔共同控制實體業績	(23,640)	(527,678)
廠房及設備折舊	128	87
撤銷廠房及設備	—	7
訴訟撥備撥回	—	(1,246)
金融工具公平值變動收益，淨額	(23,058)	(30,720)
投資物業公平值變動收益	(8,000)	—
融資成本	33,580	35,005
營運資金變動前之經營現金流量	4,397	(20,833)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(42,586)	(33)
透過損益按公平值計值之金融資產減少(增加)	106,465	(91,554)
應付證券經紀行之款項增加	2,915	—
應計負債及其他應付款項增加	1,265	122
來自(用於)經營之現金	72,456	(112,298)
已退還(已付)香港利得稅	1,501	(4,144)
來自(用於)經營活動之現金淨額	73,957	(116,442)

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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資活動		
共同控制實體還款	93,731	76,129
已抵押銀行存款減少(增加)	18,598	(43,190)
已收利息	2,539	579
購入廠房及設備	(940)	(171)
就物業開發項目所返還之按金	—	24,500
投資活動產生之現金淨額	113,928	57,847
融資活動		
償還銀行貸款	(36,993)	—
募集之新銀行貸款	12,212	36,993
已付利息	(557)	(172)
融資活動(動用)產生之現金淨額	(25,338)	36,821
現金及現金等價物增加(減少)淨額	162,547	(21,774)
年初之現金及現金等價物	86,768	108,655
匯率變動之影響	37	(113)
年終之現金及現金等價物，即現金及銀行結餘代表 及存置於證券經紀之按金	249,352	86,768

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

1. 一般事項

四海國際集團有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立為受豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點於年報之「公司資料」一節內披露。

綜合財務報表乃以港幣(「港幣」)呈列。除在中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司以人民幣(「人民幣」)為功能貨幣外，本集團及其附屬公司(統稱「本集團」)之功能貨幣為港幣。

由於本公司在香港上市，故本公司董事認為以港幣呈列綜合財務報表乃屬合宜。

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務為物業投資、物業發展、證券投資以及其他投資。主要附屬公司之主要業務載於附註34。

2. 綜合財務報表的編製基準

儘管於二零一三年三月三十一日的流動負債淨額約為港幣45,800,000元，但綜合財務報表已按持續經營基準編製。此情況顯示存在重大不明朗因素，或會對本集團持續經營能力構成疑問，因此，本集團不一定能夠在正常業務過程中變現其資產及免除其債務。然而，本公司董事認為由於其已考慮到以下事實與情況，故本集團於來年可保持流動資金：

- (a) 於二零一三年三月三十一日，計入本集團流動負債的衍生金融負債約港幣7,878,000元，為授權選擇權持有人認購將予發行的可換股債券(到期日於二零一三年三月三十一日後六個月內)的認購權。該等衍生金融負債對本集團並無任何現金流出影響；及
- (b) 於二零一三年六月二十六日，本公司之一家全資附屬公司自本集團關聯公司百利保控股有限公司之一家附屬公司獲取最後還款日期為二零一五年六月二十五日之備用循環信貸融資港幣200,000,000元，如有需要，將提取融資來應付任何到期之金融負債。

因此，本公司董事認為本集團有充裕財務資源可於金融負債到期償還時作出還款。該等綜合財務報表已按持續經營基準編製，惟不包括倘本集團未能持續經營將所須作出的任何調整。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及就首次採納者剔除固定日期
香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露－轉移金融資產
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項：收回相關資產

除以下所述者外，本年度對香港財務報告準則修訂本的應用對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

香港會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產之修訂

本集團於本年度首次應用香港會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產之修訂。根據有關修訂，根據香港會計準則第40號投資物業使用公平值模型計量之投資物業，在計量遞延稅項時會先假定乃透過出售而收回，除非此項假定在若干情況下須被推翻。

本集團於轉讓至物業、廠房及設備前使用公平值模型計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂，本公司董事曾檢討本集團之投資物業，結論為本集團的投資物業並非根據旨在隨著時間(而不是通過出售)消耗有關投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式而持有。因此，本公司董事已決定不推翻香港會計準則第12號所載列之「出售」假設。

應用香港會計準則第12號之修訂導致本集團不確認投資物業公平值變動之任何遞延稅項。

由於本集團於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日並無投資物業之公平值變動，故香港會計準則第12號之修訂變動對本集團於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日之遞延稅項、及本集團之所得稅開支、年度溢利以及截至二零一二年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利並無影響。

採納香港會計準則第12號之修訂導致本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之所得稅支出及於二零一三年三月三十一日之遞延稅項負債減少約1,320,000港元。此外，於採納修訂後，本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之基本及攤薄盈利增加港幣0.01仙。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年周期之年度改進 ²
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－抵銷金融資產與金融負債 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露事項 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益：過渡指引 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ³
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露 ³
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	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體中權益的披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第19號(二零一一年修訂本)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年修訂本)	單獨財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年修訂本)	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收入項目的呈列 ¹
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產與金融負債 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	稅費 ³

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一五年七月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則之年度改進(二零零九年至二零一一年週期)

香港財務報告準則之年度改進(二零零九年至二零一一年週期)包括對多項香港財務報告準則的多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則之修訂包括對香港會計準則第1號「呈列財務報表」之修訂、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」之修訂及香港會計準則第32號「金融工具：呈報」之修訂。

香港會計準則第1號之修訂澄清須呈列第三財務狀況表之實體，僅為追溯應用、重列賬目或重新分類對第三財務狀況表有重大影響者，且第三財務狀況表無須隨附相關附註。

香港會計準則第16號修訂本澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備的定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨，董事預期應用此等修訂將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號修訂本澄清，向權益工具持有人所作分派的所得稅以及股權交易的交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。董事預期，由於本集團及本公司已經採用此項處理方式，該等對香港會計準則第32號之修訂將不會對綜合及本公司之財務報表造成影響。

香港會計準則第32號抵銷金融資產與金融負債之修訂及香港財務報告準則第7號披露－抵銷金融資產與金融負債之修訂

香港會計準則第32號之修訂澄清現時與抵銷金融資產及金融負債規定有關之應用問題。具體而言，該等修訂澄清「目前擁有可依法強制執行之抵銷權」及「同時變現及結付」之涵義。

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

香港財務報告準則第7號之修訂乃自二零一三年一月一日或之後開始之年度期間及該等年度期間之中期期間生效。有關披露亦應就所有比較期間追溯作出。然而，香港會計準則第32號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方才生效，且須追溯應用。

董事預期，應用此等香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂將會導致日後將就抵銷金融資產及金融負債作出更多之披露。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號於二零零九年頒佈，引進有關金融資產分類和計量的新要求。香港財務報告準則第9號於二零一零年修訂作出修訂，載有關於金融負債分類和計量及取消確認的規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載列如下：

- 所有屬香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*範圍內的已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後報告期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇於其他全面收入項下呈列往後之股本投資(非持作買賣用途)之公平值變動，僅有股息收入一般會於損益內確認。
- 就指定為透過損益按公平值計值之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動的款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動的影響會產生或增加損益的會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平值計值之金融負債的全部公平值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號或會對就本集團之金融資產及金融負債所呈列的金額造成重大影響。就本集團金融資產而言，在詳細審閱完成前提供有關影響之合理估計並不可行。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

有關合併、合營安排、聯營公司及其披露的新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，頒佈了一組五項關於合併、合營安排、聯營公司及其披露的準則，包括香港財務報告準則第10號、第11號、第12號、香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)。

以下為這五項準則的主要要求。

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表中，關於綜合財務報表之部分。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合入賬－特殊目的實體」於香港財務報告準則第10號生效當日撤銷。根據香港財務報告準則第10號，綜合入賬之唯一基準為控制權。此外，香港財務報告準則第10號包括控制權之新定義，其包含三個元素：(a)對被投資者之權力、(b)參與被投資者之運作所得或有權獲得之浮動回報，及(c)運用其對被投資者之權力，以影響投資者回報數額之能力。關於複雜情況之廣泛指引已加入香港財務報告準則第10號。

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合資公司之權益。香港財務報告準則第11號乃關於兩方或多於兩方均有共同控制權之共同安排該如何分類。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－企業之非貨幣出資將於香港財務報告準則第11號生效當日撤銷。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分類為合作營運或合資經營，視乎各方於安排下之權利及責任而定。相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制營運。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例綜合入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未經綜合結構性實體中擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於二零一二年七月，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂經簽發，以澄清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

該五項準則連同過渡指引之修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟全部五項準則須同時應用。

董事預期在現行集團架構下，應用這五項準則可能不會對綜合財務報表內所呈列的金額造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第13號－公平值計量

香港財務報告準則第13號建立一個對公平值的計量及披露的單一指引。該準則定義公平值，建立計量公平值的框架及要求公平值計量的披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣闊，這應用於其他香港財務報告準則(除特別情況下)，需要或准許使用公平值計量及披露的金融資產及非金融資產。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露要求比現行標準之要求為更詳盡。例如：根據只於香港財務報告準則第7號披露－金融資產下的金融資產現行的要求下三層架構之質量及數量披露將擴展至香港財務報告準則第13號範圍內包括所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號之生效期為於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間並容許提早應用。董事預期香港財務報告準則第13號將於二零一三年四月一日開始的年度期間的合併財務報表中採用，應用這新準則或會對綜合財務報表內所呈列的金額造成影響及導致需於綜合財務報表內作出更多深入披露。

香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目之修訂

香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目之修訂為全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」及「收益表」更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式以呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂要求將其他全面收入內之項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準予以分配，修訂並無變更按除稅前或除稅後其他全面收入項目之呈列之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收入項目之呈列將予相應修訂。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟若干投資物業及金融工具按公平值計量則除外，有關詳情在下文之會計政策內說明。歷史成本一般按為換取資產所作代價之公平值計算。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控股之實體(其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權力監管一間實體之財務及經營政策並自其業務獲得利益，即取得控制權。

年內購入或出售之附屬公司之業績分別按其收購生效日期起或至其出售生效日期止(如適用)載入綜合全面損益表。

附屬公司之財務報表於必要時會作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員所採用者相一致。

集團內公司間之所有交易、結餘、收益及費用於綜合賬目時全數撇銷。

附屬公司中的非控股權益應與本集團的權益分開列報。

全面收益總額分配到非控股權益

附屬公司的全面收益及開支總額會分配到本公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益的金額為負數。

本集團於現有附屬公司之擁有權出現變動

本集團於現有附屬公司擁有權之變動如並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則作為股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值經調整以反映彼等於附屬公司之有關權益變動。非控股權益之面額與已付或已收代價之公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司之擁有人。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

共同控制實體

任何涉及成立一間獨立實體，各經營者均控制該實體之經濟活動之合營安排乃指共同控制實體。

共同控制實體之業績及資產與負債乃以權益會計法併入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體之投資以成本初步於綜合財務狀況表確認，並於其後作出調整以確認本集團應佔共同控制實體之損益及其他全面收益。當本集團所佔共同控制實體之虧損等於或超出其於該共同控制實體之權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體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。惟倘本集團須向共同控制實體承擔法律或推定義務，或已代其支付款項，則會確認額外虧損。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定有否必要確認本集團於共同控制實體投資之減值虧損，如必要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本之較高者)與其賬面值進行減值測試。任何已確認之減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損撥回。

倘本集團實體與本集團之一間共同控制公司進行交易時，從與共同控制實體進行交易產生的損益會於本集團之綜合財務報表確認，惟在該共同控制公司與本集團無關之權益為限。

收入確認

從買賣證券及證券交易所收入按交易日基準於有關交易合約執行日期確認。

金融資產之利息收入在當經濟利益可能流入本集團且收益之金額能可靠計量時確認。利息收入按時間基準，參考未償還本金及適用之實際利率計算，該利率為確實地將金融資產之預計可用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之貼現率。

投資所得之股息收入於股東享有收款權利時確認(惟經濟利益可能流入本集團且收入之金額能可靠計量則除外)。

租金收入於有關租期內按直線法確認。

4. 主要會計政策(續)

廠房及設備

持作管理的廠房及設備乃按成本值減其後累計折舊及其後累積減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

廠房及設備之折舊乃按直線法在估計可使用年期內撇銷其成本減其剩餘價值。估計可使用年期、殘值和折舊方法會在每個報告期末覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

一項廠房及設備項目於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時撤銷確認。一項廠房及設備項目出售或廢棄時產生之任何收益或虧損以出售所得款項與該項資產之賬面值之差額釐定並計入損益內。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及/或增值之物業。投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損計入彼等產生之期間之溢利或虧損。

一項投資物業於出售時或投資物業永久不再使用及預期出售將不會產生未來經濟利益時撤銷確認。撤銷確認物業所產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項資產之賬面值之差額計算)計入該項資產於撤銷確認期間確認之損益內。

租約

倘租約條款將所有權之絕大部分風險及回報轉歸承租人所有，有關租約分類為融資租約。所有其他租約則分類為經營租約。

本集團為出租人

經營租賃之租金收入於有關租期內按直線法於損益內確認。

本集團為承租人

經營租約付款於有關租期內按直線法確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

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個別功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)入賬。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按於當日之適用匯率換算。按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生之期間之溢利或虧損內確認。

就綜合財務報表呈列而言，本集團海外業務之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率採用於報告期末之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)。收入及開支項目按該年度之平均匯率換算。產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面損益確認並於外匯波動儲備項下權益中累計(屬於非控股權益(倘適合))。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(指需要用上大量時間準備就緒以供作擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產大致已準備就緒以供作擬定用途或銷售為止。特定借貸於撥作合資格資產之支出前用作暫時投資所賺取之投資收入，會自撥作資本之借貸成本中扣除。

所有借貸成本乃於產生之期間在溢利或虧損中確認。

退休福利成本

強制性公積金計劃(「強制性公積金計劃」)及政府管理之退休福利計劃之供款，將於僱員提供可獲取該等供款之服務時確認為支出。

4. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面損益表中所報除稅前溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，且不包括無需課稅或不予扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃根據報告期末之前已制定或已大致上制定之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表中資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基臨時差額。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產一般乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

附屬公司之投資及合營公司之權益所產生之應課稅臨時差額確認為遞延稅項負債，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及該臨時差額於可見將來應不會撥回之情況除外。因該等有關投資所產生之可扣減之臨時差額而形成之遞延稅項資產及利息，將有足夠之應課稅溢利可能出現，並利用該臨時差額之利益及且預期在可見未來將可被撤回時才可確認。

於各報告期末均審閱遞延稅項資產之賬面值，並在沒可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作調減。

遞延稅項資產及負債乃根據預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率(按報告期末已生效或實質上已生效之稅率(及稅法))計量。

遞延稅項負債及資產計量反映本集團於報告期末所預期對收回或清償其資產及負債之賬面值方式所產生之稅務結果。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

就計量按公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，乃假設該等物業之賬面值透過銷售全部收回，除非該假設被駁回。倘該投資物業可折舊，且按業務模式隨時間(而非透過銷售)消耗投資物業內之絕大部分經濟利益而持有，該假設會被駁回。倘該假設被駁回，該等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產按香港會計準則第12號所載上述一般原則(即根據物業預期回收方式)計量。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與其他全面收益確認或直接於權益確認之項目相關(於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認)時除外。

金融工具

當一個集團實體成為金融工具合約條文之一方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(透過損益按公平值計值之金融資產或金融負債除外)乃於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值，或從中扣除。收購透過損益按公平值計值之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時在溢利或虧損確認。

金融資產

本集團之金融資產分為兩類，包括透過損益按公平值計值之金融資產及貸款及應收賬款。分類視乎金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日期基準確認或撤消確認。一般性購買或銷售為於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產之購買或銷售。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利息法

實際利息法乃計算債券工具之攤銷成本及按相關期間攤分利息收入之方法。實際利率為可準確透過債券工具之估計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括支付或收取屬實際利息主要部分之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)折現至初步確認時的賬面淨值之利率。

債券工具(其利息收入計入其他經營收入)之利息收入乃按實際利率基準確認。

透過損益按公平值計值之金融資產

透過損益按公平值計值之金融資產為持作買賣之金融資產。

金融資產分類為持作買賣，倘：

- 購進之主要目的為於短期內將之變賣；或
- 其為由本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，並於近期有實際之短期獲利特點；或
- 其為一種並不能作為指定及有效對沖工具之衍生工具。

透過損益按公平值計值之金融資產按公平值計量，計量產生之公平值變動於產生期間內直接於溢利或虧損內確認。於溢利或虧損內確認之收益或虧損淨額不包括該項金融資產所賺取之任何股息及利息及計入綜合全面收益表的收益項目。公平值以附註7(c)所述之方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括其他應收款項及存款、已抵押銀行存款、於證券經紀所存款項以及現金及銀行結餘)使用實際利息法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬(請參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產之減值

金融資產(透過損益按公平值計值(「透過損益按公平值計值」)之金融資產除外)於報告期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認金融資產後發生之一項或多項事件令金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方出現嚴重財務困難；或
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人很有可能將宣告破產或進行財務重組；或
- 該金融資產因財務困難失去活躍市場。

被評估為非個別減值之若干金融資產類別，如其他應收款項，按整體基準進行減值評估。此外，應收賬款組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、延遲還款之次數增加，以及與應收賬款逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

就以攤銷成本列值之金融資產而言，減值虧損的金額為按資產賬面值與按金融資產的初始實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計量。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟其他應收款項之賬面值乃透過使用撥備賬目減少除外。撥備賬目之賬面值變動於溢利或虧損內確認。倘其他應收款項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益內。

就以攤銷成本列值之金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損數額減少，而該減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事項聯繫，則先前確認之減值虧損於溢利或虧損撥回，惟撥回減值當日資產之賬面值不得超過倘若並無確認減值原有之攤銷成本。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為可證明於本集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。本集團發行的股本工具於收到所得款項時確認，並扣除直接發行成本。

實際利息法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本及按相關期間攤分利息開支之方法。實際利率為可準確透過金融負債之估計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金支出(包括已付或已收到的所有費用及點子，構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的一部分)進行折現之利率至於初步確認時的賬面值。

利息開支乃按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債包括應計負債、其他應付款項、銀行借款及可換股債券，乃採用實際利息法按攤銷成本計量。

可換股債券包括負債及股本權益

本集團發行之可換股債券包括負債及換股期權部份，根據合約安排之內容及金融負債及股本工具之定義於初次確認時各自列為相關項目。換股期權將以固定現金金額或另一項金融資產換取固定數目之本公司本身股本工具結算，則分類為一項股本工具。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

可換股債券包括負債及股本權益(續)

於初步確認時，負債部份之公平值乃採用類似不可換股債券之現行市場利率釐定。發行可換股債券所得款項總額與分配至負債部份之公平值之差額，即持有人將債券轉換為股本之換股期權，計入股本內(可換股債券股本儲備)。

於隨後期間，可換股債券之負債部份以實際利率法按攤銷成本列賬。股本部份(指將負債部份轉換為本公司普通股之期權)，將仍計入可換股債券股本儲備內，直至隱含期權獲行使(此時可換股債券股本儲備中所列之結餘將轉撥至股份溢價)。倘期權於屆滿日期仍未獲行使，則可換股債券股本儲備所列之結餘將撥回保留溢利。於換股期權轉換或屆滿時，概無收益或虧損於溢利或虧損中確認。

與發行可換股債券有關之交易成本按所得款項總額分配比例分配至負債及股本部份。有關股本部份之交易成本直接於股本中扣除。有關負債部份之交易成本計入負債部份之賬面值，並採用實際利率法，於可換股債券期間攤銷。

可換股債券包括負債及股本權益，以及衍生工具部分(認購可換股債券的期權)

本集團發行之可換股債券包括負債、換股期權及衍生工具部分(與主負債部分關係並不密切)，於初次確認時各自列為相關項目。換股期權將以固定現金金額或另一項金融資產換取固定數目之本公司本身股本工具結算，則分類為一項股本工具。於發行日期，負債及衍生工具部份按公平值計量。發行可換股債券所得款項總額與分別分配至負債及衍生工具部份之公平值之差額，即持有人將債券轉換為股本之換股期權，計入股本內(可換股債券股本儲備)。

於隨後期間，可換股債券之負債部份以實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具以於溢利及虧損確認之公平值變動按公平值計量。

與發行可換股債券有關之交易成本按所得款項總額分配比例分配至負債、股本及衍生工具部份。有關股本部份之交易成本直接於股本中扣除。有關衍生工具部份之交易成本即時計入溢利或虧損。負債部份之賬面值有關負債部份之交易成本計入負債部份之賬面值，並採用實際利率法，於可換股債券期間攤銷。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具

衍生工具初步按公平值，於訂立衍生工具合約訂立日期確認，其後於報告期末按公平值重新計量。因此產生之收益或虧損即時於損益確認，惟倘衍生工具被指定為有效對沖，則確認其損益之時間視乎對沖關係之性質。

隱含之衍生工具

倘非衍生工具主合約之隱含衍生工具符合衍生工具之定義，其風險及性質與主合約之風險及性質並不密切相關，且主合約不以公平值計量，則該隱含之衍生工具視作獨立衍生工具，其公平值變動於溢利或虧損內確認。

撤消確認

本集團僅於資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報時取消確認金融資產。倘本集團轉移或保留擁有權絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團可繼續將資產將確認入賬，條件為須持續涉及該項資產，以及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，本集團可繼續確認金融資產，亦可就已收取之所得款項確認已抵押借貸。

於撤消確認全部金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面收入確認之累計收益或虧損之總和之差額，將確認為溢利或虧損。

當且僅當本集團於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，本集團方會撤消確認金融負債。撤消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於溢利或虧損中確認。

對現有金融負債條款之重大修訂將列作終止確認原債務負債及確認一項新金融負債。倘根據新條款現金流量經折讓現值(包括任何已付費用減任何已收並使用原實際利率法折讓之任何費用)與原金融負債剩餘現金流量經折讓現值相差至少10%以上，則有關條款有重大差異。倘交換債務工具或修訂條款列作取消確認，則產生之任何成本或費用會於取消確認時確認為部份收益或虧損。倘交換或修訂並無列作取消確認，則產生之任何成本或費用將會對負債之賬面值進行調整，並於經修訂債務之剩餘期限內攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

現金及現金等價物

綜合財務狀況表的銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金以及到期日為三個月或以內的短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上述定義之現金及短期存款。

撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任，而本集團可能須履行該項責任時，且該項責任的金額可作出可靠估計，則確認撥備。撥備乃根據於報告期間末對履行現有責任所需開支之最佳估計，經計及負債之風險及不確定性而計量。倘撥備採用預期履行現有責任之現金流計量，則其賬面值為該等現金流之現有價值(倘貨幣的時間價值影響重大)。

有形資產減值虧損

本集團於報告期末審閱其資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現減值虧損之跡象。倘存在任何該等跡象，將估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計個別資產之可收回金額時，本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘可確定分配之合理及持續基準時，公司資產亦分配予個別現金產生單位，或以其他方式彼等分配予能確定合理及持續基準之最小類別現金產生單位。

可收回金額為公平值減待售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映貨幣時值的目前市場評估及與估計未來現金流量尚未經調整的資產特定的風險的稅前折現率折現至其現值。

倘一項資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，該項資產(或現金產生單位)之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益確認，除非有關資產根據另一項準則按重估值入賬，則有關減值虧損將根據該準則列作重估減值。

當減值虧損隨後轉回，有關資產(或現金產生單位)之賬面值將增至可收回金額之修訂估值，惟經增加之賬面值不得超逾該資產(或現金產生單位)於過往年度在未被確認任何減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損轉回將隨即確認為收入，除非有關資產根據另一項準則按重估值入賬，則有關減值虧損撥回將根據該準則列作重估升值。

5. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用本集團之會計政策時(有關政策載於附註4)，本公司董事需就未能於其他來源取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估算及假設。估算及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出。實際結果可能與該等估算有異。

估算及相關假設會不斷作出審閱。倘會計估算之修訂僅會對作出修訂估算之期間構成影響，則有關估算將於作出修訂之期間確認，或倘修訂對本期及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂之期間及未來期間確認。

應用實體之會計政策時之關鍵判斷

除本公司董事於應用實體會計政策之過程中涉及估計之關鍵判斷(見下文)以外，以下為對在綜合財務狀況表確認之金額有最重大影響之關鍵判斷。

持續經營及流動資金考慮

評估持續經營及流動資金假設時，涉及本公司董事於特定時期對內在不明確之未來事件結果或情況所作判斷。本公司董事認為本集團有能力持續經營，而主要引起業務風險之獨立或整體事件或情況或會對附註2所載述持續經營假設提出疑慮。

估計不確定性之主要來源

下文詳述有關未來之主要假設及於報告末期之其他主要不確定估計來源，而該等假設及不確定估計存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

投資物業之估計公平值

投資物業入賬二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表，其公平值為港幣88,000,000元(二零一二年：港幣80,000,000元)。公平值乃根據獨立專業估值師公司參照相同地點及情況之同類物業交易價之市場憑證而估值該等物業後釐定。市場變動有利或不利將會令本集團之投資物業公平值變動，亦相應調整綜合全面損益表所呈報損益數額。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

5. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

衍生金融負債之公平值

衍生金融負債之公平值涉及以下假設，包括發行人信貸息差、貼現率、預期信貸評級及未來現金流。倘該等假設變動，則估值將會發生重大變動。於二零一三年三月三十一日，衍生金融負債之賬面值及公平值約為港幣7,878,000元(二零一二年：港幣49,894,000元)。

所得稅

本集團須於多個司法權區繳納所得稅。於釐定所得稅撥備時，須作出重大估計。由於交易及計算繁多，於日常業務過程中未能準確釐定最終需繳納稅項。若該等事項之最終稅務結果與最初記錄之金額不同，該等差額將影響作出該等決定期間之所得稅及遞延稅項撥備。於二零一三年三月三十一日，可收回稅項及應付稅項之賬面值分別為港幣2,208,000元(二零一二年：港幣3,709,000元)及港幣1,288,000元(二零一二年：港幣1,288,000元)。於截至二零一三年三月三十一日止年度，概無確認任何所得稅開支(二零一二年：所得稅抵免約港幣21,048,000元)。概無於本集團於二零一三年及二零一二年三月三十一日之綜合財務狀況表確認任何遞延稅項撥備。

於共同控制實體之權益估計減值虧損

於二零一三年三月三十一日，於共同控制實體之權益賬面值約為港幣559,348,000元(二零一二年：港幣628,531,000元)並無減值虧損。

當本公司董事釐定於共同控制實體之權益是否減值時，須參考估計投資可回收金額。於共同控制實體之權益可回收金額要求本集團估計共同控制實體預期產生之未來現金流及適當貼現率(包括風險調整)，以便計量現值。假設包括管理層對日後經濟所有條件之最佳估計。

6. 資本風險管理

本集團管理旗下資本以確保本集團之實體能夠持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團維持往年之整體策略不變。

本集團之資本結構包括債務(包括附註25之銀行借款、附註28之可換股債券)、現金及現金等價物及本公司股本擁有人應佔權益，當中包括已發行股本及儲備。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討之一環，本公司董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據本公司董事之推薦建議，本集團將透過發行新股份及發行新債項或贖回現有債項平衡其整體資本架構。

7. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
金融資產		
透過損益按公平值計值之金融資產(持作交易)	107,946	233,369
貸款及應收款項(包括現金及銀行結餘)	318,625	130,969
	426,571	364,338
金融負債		
透過損益按公平值計值之金融負債(持作交易)		
衍生金融負債	7,878	49,894
攤銷成本	465,482	453,060
	473,360	502,954

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

有關本集團金融工具之金融風險包括市場風險(貨幣風險、價格風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地實行合適之措施。

市場風險

(a) 貨幣風險

除在中國成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣外，本公司及其其他附屬公司的功能貨幣為港幣。然而，若干銀行結餘及於證券經紀存置之按金以港幣以外之貨幣計值。

	資產	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
美元	8,362	165
人民幣	97,612	72,868
總計	<u>105,974</u>	<u>73,033</u>

本集團目前並無外幣對沖政策，惟管理層監控外匯風險及會在有必要時考慮對沖重大外幣風險。

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(a) 貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要面臨美元及人民幣風險。下表詳列在所有其他變量保持恆定的情況下，本集團對於港幣兌美元及人民幣的匯率合理可能變動5%的敏感度。敏感度分析僅包含未償外幣計值的貨幣項目並於各報告期末就外幣匯率5%（二零一二年：5%）之變動調整其換算。

	美元及人民幣	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內溢利增加(減少)，扣除稅務影響		
—倘港幣兌外幣貶值	4,424	3,049
—倘港幣兌外幣升值	(4,424)	(3,049)

港幣兌各外幣之匯率變動5%（二零一二年：5%）不會嚴重影響其他股本成分。

管理層認為，敏感度分析並不一定屬內在外匯風險，因為年底之風險並不反映年內之風險。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(b) 價格風險

本集團因其投資上市股本證券、公司債券及可換股債券隱含之衍生金融負債而面臨價格風險。

管理層透過維繫各類風險投資組合管理上市投資之價格風險。此外，本集團設有團隊監控價格風險及會在有必要時考慮對沖風險。

衍生金融負債為持有人就付予本集團之現金認購而認購額外可換股債券之購股權，本集團毋須以現金償還負債。因此，管理層並無對沖其股本價格風險。

敏感度分析

以下上市投資之敏感度分析乃根據報告日期之價格風險而釐定。向主要管理人員內部報告價格風險時，股價增加或減少15%，反映管理層評估股本價格之合理變動。

倘相關投資之價格上升／下降25%（二零一二年：25%），而一切其他變數維持不變，則稅後溢利將增加／減少約港幣22,534,000元（二零一二年：港幣48,716,000元），乃因上市投資公平值變動所致。

倘本公司之股價增加或減少10%，而所有衍生工具部分的變動乃根據本公司股價歷史走勢時，由於衍生金融負債公平值有所變動，故年度綜合稅後溢利分別減少約港幣4,265,000元（二零一二年：港幣8,020,000元）或增加約港幣3,224,000元（二零一二年：港幣7,647,000元）。

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(c) 利率風險

本集團因其發行之銀行借款(見附註25)及可換股債券而面臨公平值利率風險(見附註28)。本集團現時並無訂立任何對沖工具，以應對公平值利率風險。

本集團亦因現行市場利率波動面臨現金流利率風險，當中涉及以浮動利率計息之已抵押銀行存款、存放於證券經紀行之存款及應付證券經濟行之款項及銀行結餘(見附註24)。

管理層認為，公平值及現金流利率風險對本集團之業績影響甚微且並無編製敏感度分析。

信貸風險

於二零一三年三月三十一日，本集團面臨最大信貸風險乃產生於綜合財務狀況表所列示之已確認金融資產，而該風險將會因對手方未能履行責任而令本集團蒙受財務虧損。

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已指派專職團隊負責各項監控程序，以確保付諸跟進行動回收到期債務。另外，於各報告期末，本集團審閱每一單項債務之可回收金額，進而確保撥付充足不可回收金額之減值虧損。就此方面，本公司董事認為，本集團所面臨信貸風險已大為減低。

按地理位置劃分，本集團之集中信貸風險主要來自香港。

流動資金之信貸風險有限，乃因對手方為國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行及證券經紀。除流動資金信貸風險集中外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

於二零一三年三月三十一日，本集團面臨有關授予共同控制實體之貸款約港幣12,741,000元(二零一二年：港幣106,472,000元)之信貸風險。本集團對共同控制實體財務狀況進行審閱。審閱集中在財務背景及目前的償債能力，並考慮與共同控制實體有關之資料以及與共同控制實體經營所處環境相關之資料。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

於各報告期末，本集團面臨流動資金風險，乃因其一年內到期之金融資產少於其一年內到期之金融負債而於二零一三年三月三十一日錄得流動負債約港幣45,800,000元所致。誠如附註2所解釋，本集團亦會監察及維持現金及現金等值物處於管理層認為充足的水平，以撥付本集團的營運及減低現金流量波動的影響。本集團已計劃措施維持本集團充裕之現金及營運資金狀況，確保本集團之流動資金。

管理層將會密切監控經營業務所產生之現金流及本集團所需各類外部融資。

下表詳載本集團之非衍生金融負債之餘下合約到期日，乃根據議定償還條款釐定。下表乃根據本集團可按要求最早日期償還之金融負債之未貼現現金流而編製。表格包括利息及本金額現金流。倘利息流量為浮息，則未貼現金額透過報告期末的利率曲線計算。

	未貼現現金		
	賬面值 港幣千元	流量總額 港幣千元	1年內 港幣千元
於二零一三年三月三十一日			
非衍生金融負債			
應計負債及其他應付款項	6,089	6,089	6,089
銀行借款	12,212	12,221	12,221
應付證券經紀行之款項	2,915	2,915	2,915
可換股債券	444,266	457,929	457,929
	465,482	479,154	479,154

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	賬面值	未貼現現金	
	港幣千元	流量總額	1年內
		港幣千元	港幣千元
於二零一二年三月三十一日			
非衍生金融負債			
應計負債及其他應付款項	4,824	4,824	4,824
銀行借款	36,993	37,381	37,381
可換股債券	411,243	443,922	443,922
	<u>453,060</u>	<u>486,127</u>	<u>486,127</u>

(c) 公平值

金融資產及金融負債公平值之釐定如下：

- 標準條款及條件並於高流通市場買賣之金融資產之公平值，乃分別參考市場之買出及買入價釐訂；
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃根據貼現現金流分析，以普遍採納之定價模式釐定；及
- 衍生工具之公平值按附註26所載之二項式期權定價模式計算。

由於有關金融工具短期或即期內到期，故本公司董事認為，於綜合財務報表內記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

(c) 公平值(續)

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表為按公平值初步確認後計量之金融工具之分析，按可觀察之公平值程度分為第一級至第三級。

- 第一級公平值計量乃指根據在活躍市場中對相等之資產或負債之報價(未調整)。
- 第二級公平值計量乃指除第一級所包括之報價外，資產或負債可觀察之輸入數據，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)。
- 第三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

於二零一三年三月三十一日

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	合計 港幣千元
金融資產			
透過損益按公平值計值之金融資產	<u>107,946</u>	<u>—</u>	<u>107,946</u>
金融負債			
衍生金融負債	<u>—</u>	<u>7,878</u>	<u>7,878</u>

7. 金融工具(續)

(c) 公平值(續)

於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

於二零一二年三月三十一日

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	合計 港幣千元
金融資產			
透過損益按公平值計值之金融資產	233,369	—	233,369
金融負債			
衍生金融負債	—	49,894	49,894

於本年度及過往年度第一級與第二級之間概無發生任何轉換。

釐定衍生金融負債之公平值所用重大假設載述於附註26。

8. 營業額

以下為本集團於年內的營業額分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售透過損益按公平值計值之金融資產所得款項	172,272	67,832
透過損益按公平值計值之金融資產之股息收入	5,307	10,553
公司債券之利息收入	1,066	—
存放於證券經紀行之存款利息收入	1	1
租金收入	756	—
	179,402	78,386

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

9. 分類資料

向本公司董事會(其為主要營運決策者)按資源分配及其表現評估而報告之資料(集中於貨品及投資種類)。

具體而言，本集團之呈報分類與根據香港財務報告準則第8號之經營分類相同者，載列如下：

- (a) 證券交易－從事買賣股本及債務證券；及
- (b) 物業投資及發展－從事物業投資及物業發展。

分類收益及業績

以下為本集團按呈報分類劃分的收益及業績分析：

截至二零一三年三月三十一日止年度

	證券交易 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	合計 港幣千元
營業額	<u>178,646</u>	<u>756</u>	<u>179,402</u>
外部收益	<u>6,374</u>	<u>756</u>	<u>7,130</u>
分類溢利	<u>4,303</u>	<u>5,201</u>	<u>9,504</u>
其他經營收入			4,052
未分配企業開支			(16,553)
與可換股債券有關之衍生金融工具之公平值變動收益			42,016
應佔共同控制實體業績			23,640
融資成本			<u>(33,580)</u>
除稅前溢利			<u>29,079</u>

9. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

	證券交易 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	合計 港幣千元
營業額	78,386	—	78,386
外部收益	10,554	—	10,554
分類虧損	(112,006)	(17,585)	(129,591)
其他經營收入			1,933
未分配企業開支			(13,282)
與可換股債券有關之衍生金融工具之公平值變動收益			152,558
應佔共同控制實體業績			527,678
融資成本			(35,005)
除稅前溢利			504,291

經營分類之會計政策與附註4所述本集團之會計政策相同。分類損益代表每個分類之溢利或虧損。分類業績不包括未被分配之中央行政成本、所得稅抵免、董事酬金、其他經營收入、與可換股債券有關之衍生金融工具之公平值變動收益或虧損、應佔共同控制實體業績、撥備撥回及融資成本。這是主要經營決策者衡量資源調配和業績表現之評估報告。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

9. 分類資料(續)

分類資產及負債

以下為本集團按呈報分類劃分的資產及負債分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分類資產		
證券交易	107,946	234,455
物業投資及發展	131,125	80,493
分類資產總額	239,071	314,948
未分配企業資產	838,296	761,985
綜合資產	1,077,367	1,076,933
分類負債		
證券交易	2,915	484
物業投資及發展	5,367	4,091
分類負債總額	8,282	4,575
未分配企業負債	466,366	499,667
綜合負債	474,648	504,242

為監控分類表現及分配資源：

- 除於共同控制實體之權益、可退回稅款、有抵押銀行存款、現金及銀行結餘及中央行政之資產之外，所有資產獲分配予可呈報分類。
- 除衍生金融負債、應付所得稅、銀行借款、可換股債券及中央行政之負債之外，所有負債獲分配予呈報分類。

9. 分類資料(續)

其他分類資料

截至二零一三年三月三十一日止年度

	證券交易 港幣千元	物業投資及發展 港幣千元	未分配 港幣千元	合計 港幣千元
此數額已包含於計量的分類溢利或虧損或分類資產				
非流動資產之添加(附註)	—	99	841	940
折舊	—	92	36	128
出售透過損益按公平值計值之 金融資產之收益淨額	(16,962)	—	—	(16,962)
金融工具公平值變動虧損(收益)·淨額	18,958	—	(42,016)	(23,058)
投資物業公平值變動收益	—	(8,000)	—	(8,000)
此數額定期提供給主要營運決策者， 但不包含於計量的分類溢利或 虧損或分類資產				
利息收入	—	—	(3,692)	(3,692)
於共同控制實體之權益	—	559,348	—	559,348
應佔共同控制實體業績	—	(23,640)	—	(23,640)
融資成本	—	—	33,580	33,580

附註：

非流動資產之添加不包括於共同控制實體之權益。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

9. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

	證券交易 港幣千元	物業投資及發展 港幣千元	未分配 港幣千元	合計 港幣千元
此數額已包含於計量的分類溢利或 虧損或分類資產				
非流動資產之添加(附註)	—	170	1	171
折舊	—	50	37	87
物業及設備撇除	—	—	7	7
出售透過損益按公平值計值之 金融資產之收益淨額	646	—	—	646
金融工具公平值變動虧損(收益)·淨額	121,838	—	(152,558)	(30,720)
撥備撥回	—	(1,246)	—	(1,246)
此數額定期提供給主要營運決策者， 但不包含於計量之分類溢利或 虧損或分類資產				
利息收入	—	—	(579)	(579)
於共同控制實體之權益	—	628,531	—	628,531
應佔共同控制實體業績	—	(527,678)	—	(527,678)
融資成本	—	—	35,005	35,005
所得稅抵免	(21,048)	—	—	(21,048)

附註：

非流動資產之添加不包括於共同控制實體之權益。

9. 分類資料(續)

收益

以下為本集團之收益分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
透過損益按公平值計值之金融資產股息收入	5,307	10,553
公司債券之利息收入	1,066	—
存於證券經紀行之存款利息收入	1	1
租金收入	756	—
	7,130	10,554

地區分類

本集團之業務主要位於香港。

有關本集團來自外界客戶之收益之資料，乃按業務地點呈列。有關本集團之非流動資產之資料，乃按資產所在地區位置呈列。

	來自外界客戶之收益		非流動資產	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	7,130	10,554	88,072	80,064
中國	—	—	560,447	628,822
	7,130	10,554	648,519	708,886

有關主要客戶之資料

於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，並無單一客戶帶給本集團總營業額及收益逾10%。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

10. 其他經營收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
利息收入產生自：		
已抵押銀行存款	237	138
銀行結餘	3,455	441
利息收入總額	3,692	579
匯兌收益	—	994
雜項收入	360	360
	4,052	1,933

11. 金融工具公平值變動收益，淨額

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
透過損益按公平值計值之金融資產公平值變動虧損	(18,958)	(121,838)
衍生金融負債之公平值變動收益	42,016	152,558
	23,058	30,720

12. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
可換股債券之估算利息支出(附註28)	33,023	34,833
須於五年內全數償還之銀行借款利息	557	172
	33,580	35,005

13. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除(計入)下列各項後達致：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
員工成本(不包括附註14(a)之董事酬金)		
工資及薪金	1,940	1,533
退休福利計劃供款	96	110
	<u>2,036</u>	<u>1,643</u>
核數師酬金	542	548
廠房及設備註銷	—	7
廠房及設備折舊	128	87
匯兌虧損	214	—
	<u>(756)</u>	<u>—</u>
投資物業所得租金收入總額		
減：		
就年內產生租金收入之投資物業產生之		
直接經營業務支出	197	—
就年內並無產生租金收入之投資物業產生之		
直接經營業務支出	296	482
	<u>(263)</u>	<u>482</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

14. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

已付或應付予九名(二零一二年：十名)董事之酬金如下：

截至二零一三年三月三十一日止年度

	其他酬金			總酬金 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
執行董事				
龐述賢	108	2,623	15	2,746
鄭瑞生	108	991	15	1,114
非執行董事				
龐述英	108	—	—	108
吳季楷	108	—	—	108
梁蘇寶	108	—	—	108
黃寶文	108	—	—	108
獨立非執行董事				
李家暉	138	—	—	138
李才生	108	—	—	108
賈潔	108	—	—	108
合計	1,002	3,614	30	4,646

14. 董事及僱員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

	其他酬金			總酬金 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
執行董事				
龐述賢	108	2,542	12	2,662
鄭瑞生	108	925	12	1,045
非執行董事				
王葆宁(於二零一一年 九月二十六日辭任)	54	—	—	54
龐述英	108	—	—	108
吳季楷	108	—	—	108
梁蘇寶	108	—	—	108
黃寶文	108	—	—	108
獨立非執行董事				
李家暉	129	—	—	129
李才生	108	—	—	108
賈潔	108	—	—	108
合計	1,047	3,467	24	4,538

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

14. 董事及僱員酬金(續)

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬僱員中包括兩名(二零一二年：兩名)本公司董事，其酬金詳情於上文附註14(a)。餘下三名(二零一二年：三名)最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	1,043	980
退休福利計劃供款	42	36
	<u>1,085</u>	<u>1,016</u>

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止兩個年度，三名僱員每人之薪酬於兩個年度均低於港幣1,000,000元。

於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止兩個年度內，本集團並無向五名最高薪酬人士及董事支付薪酬，以作加入本集團或加入本集團時之獎勵或離職補償。概無董事及僱員於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止兩個年度內放棄任何薪酬。

15. 所得稅抵免

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
當期稅項抵免：		
香港利得稅		
本年度支出	—	—
過往年度超額撥備	—	(21,048)
	<u>—</u>	<u>(21,048)</u>

香港利得稅乃按截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止兩個年度估計應課稅溢利之16.5%(二零一二年：16.5%)計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施細則，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。

15. 所得稅抵免(續)

本年度之所得稅抵免與綜合全面損益表中之除稅前溢利之對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利	29,079	504,291
按香港利得稅率 16.5% (二零一二年：16.5%) 計算之稅項	4,799	83,208
不可扣稅支出之稅務影響	11,874	9,508
毋須課稅收入之稅務影響	(9,537)	(26,961)
應佔共同控制實體業績之稅務影響	(3,901)	(87,067)
於過往年度未確認之已產生稅務虧損	(2,809)	—
在其他司法權區營運之附屬公司稅率不同所產生之影響	(471)	(1,712)
未確認稅務虧損之稅務影響	45	23,024
過往年度超額撥備	—	(21,048)
本年度所得稅抵免	—	(21,048)

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團與稅務局(「稅務局」)最終確定，毋須支付於二零零八年三月三十一日就二零零六／零七年至二零零八／零九年課稅年度約港幣 22,265,000 元之所得稅撥備錄得之應付所得稅。有關所得稅之超額撥備已計入本年度之損益賬。約港幣 22,265,000 元之撥備乃由於就若干可換股債券附帶之配售權確認淨收益所致，該可換股債券由本公司全資附屬公司中豐投資有限公司於二零零七年三月二日發行予 Lendas Investments Limited 以撥付若干公司收購。

此外，於截至二零一二年三月三十一日止年度，就截至二零一一年三月三十一日止年度若干附屬公司之所得稅未充份撥備港幣 1,217,000 元。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團有約港幣 181,306,000 元(二零一二年：港幣 198,057,000 元)之估計未動用稅務虧損，可用作抵銷未來應課稅溢利。由於無法預計未來之利潤流，故並無就該等稅務虧損確認任何遞延稅務資產。該等稅務虧損可能會無限期結轉。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

16. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利所用之盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	29,121	525,390
普通股之潛在攤薄影響：		
衍生金融負債之公平值變動收益	—	(152,558)
可換股債券之估算利息支出	—	34,833
用於計算攤薄每股盈利之溢利	29,121	407,665
股份數目		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數目	11,785,131	11,785,131
普通股之潛在攤薄影響：		
認購可換股債券之認購權	—	3,333,333
可換股債券	—	6,869,583
就計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數目	11,785,131	21,988,047

每股攤薄盈利與截至二零一三年三月三十一日止年度之每股基本盈利相同。計算每股攤薄盈利並無假設附註28所載本公司之未行使可換股債券及附註26所載可認購額外可換股債券之選擇權獲轉換／行使，原因為該等可換股債券及選擇權獲轉換／行使會對截至二零一三年三月三十一日止年度之每股基本盈利造成反攤薄效應。

17. 股息

於截至二零一三年三月三十一日止年度，並無派付或宣派股息，自報告期末以來亦無宣派任何股息(二零一二年：無)。

18. 廠房及設備

	租賃物業裝修 港幣千元	家具、設備及 電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本				
於二零一一年四月一日	51	463	244	758
添置	—	171	—	171
撇減	—	(10)	—	(10)
匯兌調整	—	8	2	10
於二零一二年三月三十一日 及於二零一二年四月一日	51	632	246	929
添置	—	143	797	940
撇減	—	(48)	—	(48)
匯兌調整	—	4	1	5
於二零一三年三月三十一日	51	731	1,044	1,826
累積折舊				
於二零一一年四月一日	17	361	103	481
本年度支出	10	47	30	87
撇銷時對銷	—	(3)	—	(3)
匯兌調整	—	7	2	9
於二零一二年三月三十一日及 於二零一二年四月一日	27	412	135	574
本年度支出	10	94	24	128
撇銷時對銷	—	(48)	—	(48)
匯兌調整	—	1	—	1
於二零一三年三月三十一日	37	459	159	655
賬面值				
於二零一三年三月三十一日	14	272	885	1,171
於二零一二年三月三十一日	24	220	111	355

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

18. 廠房及設備(續)

上述廠房及設備項目乃按直線法採用20%至30%年率計提折舊。

19. 投資物業

港幣千元

公平值

於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日

80,000

公平值變動收益

8,000

於二零一三年三月三十一日

88,000

投資物業位於香港並以中期租約持有。

本集團之投資物業於二零一三年及二零一二年三月三十一日之公平值乃按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行，領域測量師行有限公司於當日作出之估值達致。領域測量師行有限公司為香港測量師學會會員，並擁有合適專業資格，及在有關地點之類似物業有近期估值經驗。估值乃參照相同地方及條件之同類物業之成交價計算。

20. 於共同控制實體之權益

於共同控制實體之非上市投資成本

二零一三年
港幣千元

二零一二年
港幣千元

1

1

向共同控制實體之貸款

12,741

106,472

應佔收購後溢利及其他全面收入

546,606

522,058

559,348

628,531

於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，提供予共同控制實體之貸款無抵押、免息及無固定還款期。由於本集團無意要求於一年內還款，該等金額被列為非流動資產。為維持本集團之資金流動性，於二零一二年六月二十二日，信冠就於二零一二年三月三十一日金額約為港幣106,472,000元之應付本集團貸款承諾於二零一二年七月二十一日或之前償還港幣100,000,000元。於截至二零一三年三月三十一日止年度，信冠向本集團償還港幣100,000,000元。

20. 於共同控制實體之權益(續)

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團共同控制實體之詳情如下：

實體名稱	業務架構形式	註冊成立地點 登記及經營國家	本集團所持已發行 股本之面值百分比		已發行普通股本/ 繳足註冊資本之面值	主要業務
			二零一三年	二零一二年		
信冠	註冊成立	英屬處女群島/香港	50%	50%	100美元	投資控股
喜匯投資有限公司(「喜匯」)	註冊成立	英屬處女群島/香港	15%	15%	100美元	投資控股 (附註)
法利投資有限公司	註冊成立	香港/香港	15%	15%	港幣2元	投資控股 (附註)
置富投資開發(成都)有限公司	註冊成立	中國/中國	15%	15%	港幣336,000,960元	物業開發 (附註)
成都富博房地產開發有限公司	註冊成立	中國/中國	15%	15%	港幣111,660,000元	物業開發 (附註)
佳冠投資有限公司(「佳冠」)	註冊成立	英屬處女群島/香港	15%	15%	100美元	投資控股 (附註)
才佳投資有限公司	註冊成立	香港/香港	15%	15%	港幣1元	投資控股 (附註)

附註：於二零一一年六月三十日，信冠(由 Regal Hotels International Holdings Limited (股份代號：78)(「富豪酒店」)的一間全資附屬公司及本公司全資附屬公司持有之共同控制實體)與 Flourish Lead Investments Limited (現稱百富控股有限公司，「百富控股」)(由富豪酒店及 Paliburg Holdings Limited (股份代號：617)持有之共同控制實體)訂立協議，以出售佳冠、喜匯以及由信冠持有的佳冠及喜匯各自之附屬公司之70%股權及(ii)信冠股東貸款之70%(「出售事項」)。

出售事項於二零一一年七月十四日完成，信冠自出售事項錄得盈利約港幣1,027,793,000元。於出售事項後，佳冠、喜匯及由信冠持有的佳冠及喜匯各自之附屬公司不再為本公司之共同控制實體。

一份認沽選擇權(「認沽選擇權」)亦由信冠授予喜匯。當認沽選擇權由喜匯行使時，信冠須購買或促使購買於中國成都之某些已落成物業項目(「成都項目」)，作價相當於彼等對成都項目之市場估值(將由獨立專業估值師釐定，其委任將由信冠及喜匯協定)。認沽選擇權可於出售事項完成後三年內由喜匯行使，倘成都項目於認沽選擇權之三年行使限期內仍未落成，則行使限期可由喜匯延長至四年。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

20. 於共同控制實體之權益(續)

於出售事項完成後，佳冠及喜匯已由於本集團共同控制實體之權益重新歸類為信冠之聯營公司。

詳情載列於本公司日期為二零一一年六月三十日之公佈。

有關本集團共同控制實體之財務資料概要(採用權益法入賬)載列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
流動資產	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
非流動資產	<u>920,417</u>	<u>1,057,821</u>
流動負債	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動負債	<u>27,202</u>	<u>213,703</u>
本集團應佔共同控制實體資產淨值	<u>546,607</u>	<u>522,059</u>
收入	<u>50,418</u>	<u>1,062,733</u>
開支	<u>3,137</u>	<u>7,377</u>
其他全面(開支)收入	<u>1,816</u>	<u>(20,340)</u>
本集團應佔共同控制實體業績	<u>23,640</u>	<u>527,678</u>
本集團應佔共同控制實體其他全面(開支)收入	<u>908</u>	<u>(10,170)</u>

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
預付重新造林費用(附註a)	42,823	—
按金及其他應收款項	1,976	1,060
減：已確認減值虧損(附註b)	(49)	(49)
	<u>44,750</u>	<u>1,011</u>
就收購一間附屬公司之已付按金(附註c)	7,044	7,044
減：已確認減值虧損	(7,044)	(7,044)
	<u>—</u>	<u>—</u>
預付款項、按金及其他應收款項	<u>44,750</u>	<u>1,011</u>

附註：

- a. 該款項與截至二零一三年三月三十一日止年度就於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊的一個重新造林項目所產生之費用有關。於以前的年度，本集團已與相關中國政府部門訂立合約，待土地之重新造林工程按照協定完成(及獲相關中國政府部門證實)，以及土地拍賣程序按照相關規則及法規完成後，本集團將對作發展用途之有關土地整體項目區域之30%擁有土地使用權；或根據適用規則及法規獲償還重新造林項目所產生之全部費用。

誠如截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表所述，在該幅地塊進行及完成重新造林工程之合約權利已到期，隨後本集團與相關中國政府部門協商續期重新造林工程之合約權利。鑒於當時不能確定能否續期，故就重新造林工程所產生之相關付款於過往年度之損益賬確認。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團已完成相關中國政府規定之里程碑，年末之後，於二零一三年五月十五日，本集團從地方政府部門獲得確認，確認達成協定條件及相關規則及規例。因此，根據所得法律意見，本公司董事認為本年度就重新造林工程所產生之費用根據適用規則及法規日後可全數收回並分類為截至二零一三年三月三十一日止年度預付款。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

21. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：

b. 呆賬撥備變動

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於年初及年末	<u>49</u>	<u>49</u>

呆賬撥備包括長期逾期個別減值其他應收款項結餘合共約港幣49,000元(二零一二年：港幣49,000元)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

c. 於二零零九年十月二十三日，本集團與兩名獨立第三方訂立框架協議(「框架協議」)，以收購一家於中國成立之公司(「建議目標公司」)之70%股權(「建議收購事項」)。

簽署框架協議後，本集團向兩名獨立第三方支付可退還現金按金人民幣6,200,000元(相等於約港幣7,044,000元)(「按金」)，並持有由建議目標公司擁有之若干中國土地使用權作為抵押。根據框架協議所載條款，若本集團與兩名獨立第三方未能於二零零九年十一月二十二日或之前就建議收購事項達成最終協議，框架協議將告失效，訂約雙方不再相互承擔任何責任，惟本集團須將土地使用權歸還兩名獨立第三方，而兩名獨立第三方須將按金連同利息退還予本集團。

其後，本集團及兩名獨立第三方並無訂立任何最終協議及框架協議失效。然而，兩名獨立第三方並無退回按金。本集團於二零一零年六月十日向兩名獨立第三方採取法律行動以收回按金。截至二零一零年三月三十一日止年度，於綜合全面損益表內確認約港幣7,044,000元減值虧損。

根據廣東省惠州市中級人民法院於二零一一年一月四日作出之裁決，兩名獨立第三方須向本集團不計息退回按金。然而，於該裁決後，本集團(索償延遲退回按金之應計利息)及兩名獨立第三方已分別於二零一一年三月二十四日及二零一一年三月十日向廣東省高級人民法院提出上訴。

根據廣東省高級法院於二零一一年十二月十九日作出對本集團勝訴之判決，要求自兩名獨立人士向本集團退還附有累計利息之按金。然而，判決後，兩名獨立人士於二零一二年八月十一日向最高人民法院提出上訴。於二零一二年十二月十九日，最高人民法院要求廣東省高級法院重審該案件。直至本報告日期，本集團正在等待法庭訴訟。於二零一三年及二零一二年三月三十一日，已付按金之賬面值(扣除減值約港幣7,044,000元)為零。

21. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：

(c) (續)

就收購一間附屬公司已付按金之撥備變動

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於年初及年末	7,044	7,044

就收購一間附屬公司已付按金之撥備包括個別減值結餘，原因是已長期逾期。本集團並無就該結餘持有任何抵押品。

22. 透過損益按公平值計值之金融資產

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持作買賣投資		
於香港上市之股本證券	66,875	233,369
於香港上市之公司債券	22,824	—
海外上市之公司債券	18,247	—
	107,946	233,369

持作買賣投資按公平值列賬。上市證券及公司債券之公平值乃經參考活躍市場發佈的報價釐定。上市股本證券持作買賣投資之公平值變動虧損約港幣19,212,000元(二零一二年：港幣121,838,000元)已於截至二零一三年三月三十一日止年度之損益賬確認。上市公司債券持作買賣投資之公平值變動收益約港幣254,000元(二零一二年：無)已於截至二零一三年三月三十一日止年度之損益賬確認。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團出售若干上市證券及出售持作買賣投資之已變現收益約港幣16,962,000元(二零一二年：出售持作買賣投資之虧損約港幣646,000元)。

於二零一三年三月三十一日，於香港上市之公司債券按每年4.25厘之固定利率計息，到期日為二零一七年十月十九日。海外上市之公司債券按每年7.63厘至10.50厘之固定利率計息，到期日介乎二零一五年一月二十六日至二零一五年八月十一日。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

23. 可退回稅款

於截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團之一間附屬公司受到稅務局額外徵收有關若干過往年度應付之所得稅。本集團已就額外徵稅遞交反對意見及稅務局緩繳相關所得稅。儲稅券約港幣2,598,000元由本集團購買及有關金額作為可收回稅項入賬。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，上述反對意見獲落實，約港幣1,097,000元儲稅券已用於結算截至二零一二年三月三十一日止年度之上述應付所得稅。同時，本集團向稅務局支付約港幣2,208,000元，作為截至二零一二年三月三十一日止年度之臨時稅。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，稅務局向本集團一間附屬公司退還約港幣1,501,000元。

24. 已抵押銀行存款／存放於證券經紀行之存款／現金及銀行結餘／應付證券經紀行之款項

現金及銀行結餘包括本集團持有之現金及按0.01厘至0.40厘(二零一二年：0.01厘至0.36厘)之現行市場年利率計息之銀行結餘。於二零一三年三月三十一日，銀行結餘約港幣6,985,000元(二零一二年：港幣165,000元)及港幣97,612,000元(二零一二年：港幣29,678,000元)乃分別以美元及人民幣(相關實體功能貨幣以外之貨幣)計值。

已抵押銀行存款約港幣24,592,000元(二零一二年：港幣43,190,000元)代表抵押予銀行之按金，以獲得銀行借款約港幣12,212,000元(二零一二年：港幣36,993,000元)及授予本集團之銀行融資港幣50,000,000元(二零一二年：無)及歸類為流動資產。已抵押銀行存款按每年2.00厘至2.82厘(二零一二年：每年3厘)之利率計息及以人民幣(人民幣為除相關實體之功能貨幣以外之貨幣)計值。

二零一二年及二零一三年，存放於證券經紀行之存款均按0.01厘至0.13厘年利率計息，並須按要求償還。於二零一三年三月三十一日應付證券經紀行之款項港幣2,915,000元不計息。

25. 銀行借款

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
定息銀行借款—有抵押	12,212	36,993

於二零一三年三月三十一日，該款項由本集團之已抵押銀行存款約港幣 12,212,000 元(二零一二年：港幣 43,190,000 元)抵押。於截至二零一三年三月三十一日止年度，銀行借款按固定利率每年 1.30 厘(二零一二年：每年 2.31 厘)計息。

銀行借款須於一年內償還及歸類為流動負債。

26. 衍生金融負債

本集團之衍生金融負債並非用於對沖。於二零一三年及二零一二年三月三十一日之衍生金融負債包括：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
認購可換股債券之認購權	7,878	49,894

可認購額外可換股債券之認購權已連同本集團於二零零八年二月十五日發行之本金額港幣 200,000,000 元之二零一三年到期可換股債券由本集團授出。該等可換股債券及認購權之詳情載於附註 28(b)。

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，認購可換股債券之認購權公平值由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行中和邦盟評估有限公司計值。估值乃採用二項式期權定價模式進行，並已考慮按利率 4.75 厘(二零一二年：7.16 厘)折現之未來現金流量現值。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

26. 衍生金融負債(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之模式之輸入數值如下：

	二零一三年	二零一二年
現貨價格	港幣 260,596,000 元	港幣 275,413,000 元
行使價	港幣 200,000,000 元	港幣 200,000,000 元
無風險折現率	0.080%	0.141%
預計選擇權期限	0.26 年	0.44 年
預計波幅	52.88%	91.32%
預計股息率	無	無

27. 撥備

	港幣千元
於二零一一年四月一日	1,199
匯兌調整	47
撥備撥回	(1,246)
於二零一二年三月三十一日、二零一二年四月一日及二零一三年三月三十一日	—

截至二零一零年三月三十一日止年度，一名再造林供應商透過訴訟將新疆麗寶生態開發有限公司(「新疆麗寶」)(於二零一二年三月三十一日，為本公司非全資附屬公司)告上法庭，指控其未結付為數人民幣934,000元(相等於約港幣1,148,000元)再造林費。

根據烏魯木齊市米東區人民法院之判決，上述訴訟已經了結及烏魯木齊市米東區人民法院於二零一一年十月十二日判決新疆麗寶勝訴，因此，全部撥備金額於截至二零一二年三月三十一日止年度被撥回。

28. 可換股債券

截至二零一三年三月三十一日，本集團擁有兩類(二零一二年：兩類)未贖回可換股債券(「可換股債券」)。

可換股債券及年內變動之詳情如下：

(a) 二零一零年到期之可換股債券

於二零零七年五月十七日，本公司之全資附屬公司業上有限公司發行本金額港幣 205,000,000 元可換股債券，到期日為二零一零年五月十六日(「二零一零年到期之可換股債券」)。

換股權可於二零零七年七月十六日至二零一零年五月二日期間任何時間皆可行使。

二零一零年到期之可換股債券不付息且無抵押。

因二零一零年到期之可換股債券之到期日由二零一一年五月十六日進一步延長至二零一三年二月十四日(如下所載)，債務部分之實際利率由 11.4% 改變至 5.3%。

二零一零年到期之可換股債券之持有人有權按每股港幣 0.205 元之初步換股價將二零一零年到期之可換股債券轉換為本公司之普通股(可予調整)。由於二零零九年二月二十五日發行新可換股債券，故換股價可調整為每股港幣 0.20 元(可予調整)。

倘任何二零一零年到期之可換股債券尚未轉換，其將於原本到期日二零一零年五月六日按二零一零年到期之可換股債券未贖回本金額之 115.97% 贖回。

於二零零七年十月三十日，按每股港幣 0.205 元之初步換股價將本金額港幣 61,500,000 元之二零一零年到期之可換股債券轉換為 300,000,000 股普通股。

於二零一零年四月二十六日，本集團與二零一零年到期之可換股債券持有人訂立修訂契約(「修訂契約」)，將本金額港幣 141,450,000 元之二零一零年到期之可換股債券到期日由二零一零年五月十六日延長至二零一一年五月十六日。換股價維持於每股港幣 0.20 元(可予調整)，倘任何二零一零年到期之可換股債券其後尚未轉換，其須於已延長之到期日二零一一年五月十六日按二零一零年到期之可換股債券未贖回本金額之 121.84% 贖回。二零一零年到期之可換股債券不付息且無抵押。詳情載於本公司日期為二零一零年四月二十六日之公佈。上述延長二零一零年可換股債券之到期日已於二零一零年六月七日獲本公司獨立股東批准。

於二零一零年四月二十七日，按每股港幣 0.20 元之換股價將本金額港幣 2,050,000 元之二零一零年到期之可換股債券轉換為 10,250,000 股新普通股。

根據於二零一零年八月三十日生效的股份拆細(「股份拆細」)，二零一零年到期之可換股債券之換股價由每股港幣 0.20 元進一步調整為每股港幣 0.04 元。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

28. 可換股債券(續)

(a) 二零一零年到期之可換股債券(續)

於二零一一年四月二十七日，本集團已進一步訂立另一份修訂契約，將本金額港幣 141,450,000 元之二零一零年到期之可換股債券到期日由二零一一年五月十六日進一步延長至二零一三年二月十四日。本集團將於二零一三年二月十四日按二零一零年到期之可換股債券未贖回本金額之 132.84% 贖回所有餘下之二零一零年到期之可換股債券。詳情載於本公司日期為二零一一年四月二十七日之公佈。本公司獨立股東於二零一一年六月九日批准該延長二零一零年到期之可換股債券之到期日。

於二零一二年十一月十六日，本集團已進一步訂立另一份修訂契約，將本金額港幣 141,450,000 元於二零一零年到期之可換股債券到期日由二零一三年二月十四日進一步延長至二零一三年九月三十日。本集團將於二零一三年九月三十日按二零一零年到期之可換股債券未贖回本金額之 137.03% 贖回所有餘下之二零一零年到期之可換股債券。詳情載於本公司日期為二零一二年十一月十六日之公佈。本公司獨立股東於二零一三年一月十一日批准該延長二零一零年到期之可換股債券之到期日。

本公司董事認為，由本集團分別於二零一零年四月二十六日、二零一一年四月二十七日及二零一二年十一月十六日訂立之修訂契約導致二零一零年到期之可換股債券條款出現變動，惟無重大修訂。

(b) 二零一三年到期之可換股債券

於二零零八年二月十五日，本公司之全資附屬公司添濠有限公司發行本金額港幣 200,000,000 元之可換股債券，到期日為二零一三年二月十四日(「二零一三年到期之可換股債券」)。

二零一三年到期之可換股債券不付息且無抵押。

負債部分之實際利率為 12.19%。

換股權可於二零零八年二月二十九日至二零一三年一月三十一日期間任何時間皆可行使。

二零一三年到期之可換股債券之持有人有權按每股港幣 0.60 元之初步換股價(可予調整)將二零一三年到期之可換股債券轉換為本公司之普通股(可予調整)，由於在二零零九年二月二十五日發行新可換股債券，故換股價可調整為每股港幣 0.30 元(可予調整)。

28. 可換股債券(續)

(b) 二零一三年到期之可換股債券(續)

倘任何二零一三年到期之可換股債券尚未轉換，其將於到期日按二零一三年到期之可換股債券未贖回本金額之128.01%贖回。

購股權乃由本集團授出，可額外認購本金額最高達港幣200,000,000元之另一批可換股債券(「選擇權債券」)。

二零一三年到期之可換股債券包括三部分：債務部分、權益部分及選擇權債券之內置衍生金融負債。

授出以認購選擇權債券之購股權於綜合資財務狀況表呈列為「衍生金融負債」並以公平值列賬，而公平值變動均於溢利或虧損中確認。

根據於二零一零年八月三十日生效之股份拆細，二零一三年到期之可換股債券之換股價由每股港幣0.30元進一步調整為每股港幣0.06元。

於二零一二年十一月十六日，本集團已訂立修訂契約，將本金總額港幣200,000,000元於二零一三年到期之可換股債券到期日由二零一三年二月十四日延長至二零一三年九月三十日。本集團將於二零一三年九月三十日按二零一三年到期之可換股債券未贖回本金額之132.05%贖回所有餘下之二零一三年到期之可換股債券。詳情載於本公司日期為二零一二年十一月十六日之公佈。本公司獨立股東於二零一三年一月十一日批准該延長二零一三年到期之可換股債券之到期日。

本公司董事認為，由本集團於二零一二年十一月十六日訂立之修訂契約導致二零一三年到期之可換股債券條款出現變動，惟無重大修訂。

於二零一二年十一月十六日，本集團訂立多份延期協議，將選擇權之到期日由二零一二年十一月十六日延長至二零一三年七月二日，而選擇權債券之到期日則由二零一三年二月十四日延長至二零一三年九月三十日。詳情載於本公司於二零一二年十一月十六日之公佈。上述延長選擇權之到期日及選擇權債券之到期日已於二零一三年一月十一日獲本公司之獨立股東批准。

本公司董事認為本集團於二零一二年十一月十六日訂立之延期協議導致選擇權債券之條款出現變動，惟並非重大修訂。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

28. 可換股債券(續)

(c) 上述可換股債券之負債部分，相當於按發行日之利率折算並參考等同非兌換貸款之合約釐定未來現金流之現值。

權益部分於「可換股債券儲備」以權益呈列。

上述可換股債券之負債部分於年內之變動載列如下：

	二零一零年到期之 可換股債券 港幣千元 (附註28a)	二零一三年到期之 可換股債券 港幣千元 (附註28b)	合計 港幣千元
於二零一一年四月一日之負債部份之賬面值	169,991	206,419	376,410
應計利息開支(附註12)	9,674	25,159	34,833
於二零一二年三月三十一日及 於二零一二年四月一日之負債部份之賬面值	179,665	231,578	411,243
應計利息開支(附註12)	9,349	23,674	33,023
於二零一三年三月三十一日之 負債部份之賬面值	189,014	255,252	444,266

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所有可換股債券之股本部分概無變動。

29. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
法定：		
於二零一一年四月一日、二零一二年三月三十一日、二零一二年四月一日 及二零一三年三月三十一日，每股面值港幣0.0002元	<u>1,250,000,000</u>	<u>250,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一一年四月一日、二零一二年三月三十一日、二零一二年四月一日 及二零一三年三月三十一日，每股面值港幣0.0002元	<u>11,785,131</u>	<u>2,357</u>

30. 購股權計劃

於二零零三年八月二十日之股東週年大會上，本公司採納購股權計劃（「該計劃」），據此由採納該計劃日期起計十年內任何時間，本公司董事會可酌情邀請本集團內任何公司之任何全職及兼職僱員、董事、供應商、客戶、諮詢人、顧問或股東接納本公司可認購普通股之購股權。

根據該計劃及本集團其他計劃，於行使將予授出所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超過批准該計劃日期已發行股份數目之10%（「10%上限」）。本公司可取得本公司股東批准更新10%上限，惟已更新上限乃根據該計劃及本集團其他計劃，於行使將予授出所有購股權而可能發行之股份總數，不得超過批准更新授權日期已發行股份數目之10%。

因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有在外流通購股權而可能發行之股份最高數目，將不得超過相當於本公司不時已發行股本之30%股份。

於即日起至建議授出購股權日期止（包括該日）12個月內根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出各合資格人士購股權獲行使時已發行及可能發行之股份之股份總數（包括已行使、註銷及在外流通購股權），未經本公司股東事前批准，不得超過本公司當時已發行股份數目之1%。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

30. 購股權計劃(續)

根據該計劃授出之購股權必須於授出日期起計6個月內獲接納，惟無論如何不得遲於自採納該計劃日期起計十年期間屆滿之最後一日。於接納時，承授人須向本公司支付港幣10.00元作為授出之代價。

根據該計劃股份之認購價將由本公司董事會釐定及通知合資格參與者，並至少以下列較高者為準：(i) 股份面值；(ii) 於授出日期(必須為營業日)聯交所公佈每日報價表所示股份之收市價；及(iii) 於緊接授出日期前五個營業日聯交所公佈每日報價表所示股份之平均收市價。

由該計劃生效之日起，尚未授出任何購股權。

31. 退休福利計劃

於二零零零年十二月，本集團根據強制性公積金計劃條例實行強積金計劃，對象為合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃根據僱員之底薪按一個百分比釐定，並根據強積金計劃條例於應付時在綜合全面損益表中扣除。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有，並與本集團資產分開處理。本集團之僱主向強積金計劃供款後即全屬僱員所有。

本公司在中國經營之附屬公司之僱員須參與一項由中國當地市政府操作之中央退休金計劃(「中央計劃」)。中國各地市政府承諾就該等附屬公司所有現有及未來退休員工承擔退休福利責任。就中央計劃，該等附屬公司之唯一責任為符合中央計劃之所需供款。供款以當前僱員月薪之23%計算，並根據中央計劃之規則於應付時自綜合全面損益表扣除。

於本年度之綜合全面損益表內扣除之退休福利計劃之供款總額約為港幣126,000元(二零一二年：港幣134,000元)。

32. 經營租賃之承擔

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為約港幣 756,000 元(二零一二年：無)。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團與租戶訂約日後之最低租金如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	458	—

本集團作為承租人

年內，本集團支付約港幣 867,000 元(二零一二年：港幣 867,000 元)作為有關辦公室物業之經營租賃開支。

於報告期末，本集團就已租辦公室物業根據不可撤銷經營租約於下列到期日之未來最低應付租金承擔如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	742	867
二至五年	16	361
	758	1,228

租約已協定為期最長兩年，租金固定。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

33. 承擔

就以下項目之已訂約但未撥備承擔：

於共同控制實體之投資(附註)

二零一三年
港幣千元

二零一二年
港幣千元

237,259

143,528

附註：

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團已與富豪酒店一間全資附屬公司就投資信冠訂立合約，協定總投資成本承擔總額為港幣250,000,000元(二零一二年：港幣250,000,000元)，用於中國之物業發展項目。本公司董事認為，上述承擔將不會於二零一三年三月三十一日後十二個月內支付。

34. 主要附屬公司之詳情

於二零一三年及二零一二年三月三十一日本公司之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行普通 股本之面值/ 繳足註冊資本	擁有權益之 實際百分比		主要業務
			二零一三年 %	二零一二年 %	
直接持有：					
四海國際(中國)有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
四海國際財務有限公司	香港	港幣1元	100	100	證券投資
四海國際管理服務有限公司	香港	港幣1元	100	100	提供管理服務
Hope Bright Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
Kola Glory Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股

34. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行普通 股本之面值/ 繳足註冊資本	擁有權益之 實際百分比		主要業務
			二零一三年 %	二零一二年 %	
間接持有：					
Advanced Industry Limited (「AIL」)	英屬處女群島	351,000 美元	99.72	99.72	投資控股
慶基有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	提供公司間財務服務
添濠有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	提供公司間財務服務
Evercharm Investments Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	證券投資
業上有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	提供公司間財務服務
間接持有					
Lanston Limited	香港	港幣 1 元	100	100	投資控股
文隆發展有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
中豐投資有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	提供公司間財務服務
新疆麗寶	中國 (外商獨資)	2,825,000 美元	100% (附註)	99.72	物業發展

本公司董事認為，上表所列公司乃主要影響本集團之本年度業績或資產之本公司附屬公司。本公司董事認為，詳列其他附屬公司之資料會令篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

34. 主要附屬公司之詳情(續)

除附註28所披露者外，於二零一三年及二零一二年三月三十一日或截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度任何時間，上述附屬公司概無發行任何債務證券。

附註：於截至二零一三年三月三十一日止年度，新疆麗寶之中介控股公司從本公司非全資附屬公司AIL變為本公司全資附屬公司Lanston Limited，因此，新疆麗寶成為本集團之全資附屬公司。

35. 關連人士交易

(a) 除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度就本集團之投資物業向百利保物業管理有限公司支付樓宇管理費約港幣493,000元(二零一二年：港幣482,000元)。該費用乃由本集團與關聯公司之間互相協定。本公司兩位董事吳季楷先生及黃寶文先生亦為關聯公司之董事及主要管理人員。

於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，本集團從富豪酒店就分租本集團辦公室收取租金收入港幣360,000元。該費用由本集團與關聯公司之間互相協定。富豪酒店為信冠之50%權益持有人，信冠為富豪酒店直接持有之共同控制實體及本公司之全資附屬公司。

(b) 主要管理人員之酬金

本集團之主要管理人員為本公司董事。本公司董事之酬金於附註14(a)中披露。

主要管理人員之酬金由薪酬委員會參考個人表現及市價而釐定。

36. 資產抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團就其銀行借款約港幣12,212,000元(二零一二年：港幣36,993,000元)及授予本集團之銀行融資港幣50,000,000元(二零一二年：無)抵押約港幣24,592,000元(二零一二年：港幣43,190,000元)之銀行存款。詳情載於附註24。

37. 報告期結束後事件

除附註21a所披露者外，於二零一三年六月二十七日，本集團與關連人士就下列各項訂立若干有條件協議：

- i) 向信冠及百匯控股有效收購於中國成都持有物業開發項目公司之全部權益；
- ii) 向Regal International (BVI) Holdings Limited收購於中國天津擁有一幅土地之Grand Praise Investments Limited及其附屬公司；
- iii) 出售本集團之投資物業(附註19)。

上述交易詳情載於本公司日期為二零一三年六月二十七日之公佈。

財務資料摘要

截至二零一三年三月三十一日止年度

財務資料摘要

本集團於過去五年財政年度之業績、資產、負債及非控股權益概要(乃摘錄自經審核財務報表並於適當時重列)載列如下。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 HK\$ 000
營業額	<u>179,402</u>	<u>78,386</u>	<u>160,229</u>	<u>128,169</u>	<u>8,903</u>
行政開支	<u>(20,183)</u>	<u>(32,189)</u>	<u>(20,080)</u>	<u>(15,522)</u>	<u>(17,853)</u>
除稅前溢利(虧損)	<u>29,079</u>	<u>504,291</u>	<u>215,459</u>	<u>(324,583)</u>	<u>(272,418)</u>
所得稅支出	<u>—</u>	<u>21,048</u>	<u>(385)</u>	<u>(5,804)</u>	<u>—</u>
未計非控股權益前溢利(虧損)					
(包括已終止業務)	<u>29,079</u>	<u>525,339</u>	<u>215,074</u>	<u>(330,387)</u>	<u>(265,790)</u>
非控股權益	<u>42</u>	<u>51</u>	<u>341</u>	<u>—</u>	<u>5,688</u>
本公司擁有人應佔溢利(虧損)淨額					
(包括已終止業務)	<u>29,121</u>	<u>525,390</u>	<u>215,415</u>	<u>(330,387)</u>	<u>(260,102)</u>
已終止業務					
來自已終止業務之年度溢利(虧損)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,628</u>
每股盈利/(虧損)(港仙)	<u>0.25</u>	<u>4.46</u>	<u>1.89</u>	<u>(2.93)</u>	<u>(2.68)</u>

資產、負債及非控股權益

	於三月三十一日				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 HK\$'000
非流動資產	648,519	708,886	267,428	251,406	245,909
流動資產	428,848	368,047	400,384	398,238	296,875
流動負債	(474,648)	(504,242)	(403,713)	(662,315)	(69,226)
流動(負債)資產淨額	(45,800)	(136,195)	(3,329)	(264,077)	227,649
總資產減流動負債	602,719	572,691	264,099	(12,671)	473,558
非流動負債	—	—	(206,419)	(183,994)	(341,256)
資產(負債)淨額	602,719	572,691	57,680	(196,665)	132,302
非控股權益	26	388	337	—	—