



**GROUND
PROPERTIES**
廣澤地產

GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED

廣澤地產有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號：989

Annual Report
2013/14
年報



目 錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	主席報告
8	管理層討論與分析
14	董事簡介
18	董事會報告
44	企業管治報告
61	獨立核數師報告
63	綜合收益表
65	綜合全面收益表
66	財務狀況表
68	綜合權益變動表
69	綜合現金流量表
70	綜合財務報表附註
144	主要物業表



公司資料

董事會

執行董事

柴 琇 (主席兼行政總裁)

陳陸輝

叢紅松

非執行董事

丁鵬雲

獨立非執行董事

陳育棠

梅建平

聶梅生

董事委員會

審核委員會

陳育棠 (主席)

梅建平

聶梅生

薪酬委員會

陳育棠 (主席)

梅建平

聶梅生

柴 琇

提名委員會

梅建平 (主席)

陳育棠

柴 琇

公司秘書

龍月群

法律顧問

李智聰律師事務所

核數師

瑪澤會計師事務所有限公司

香港執業會計師

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港中環

皇后大道中15號

置地廣場公爵大廈

35樓3505-3506室

電話：(852) 2209 2888

傳真：(852) 2209 2988

網址：<http://www.groundproperties.com>

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

股份代號

989

財務摘要

五年財務概要

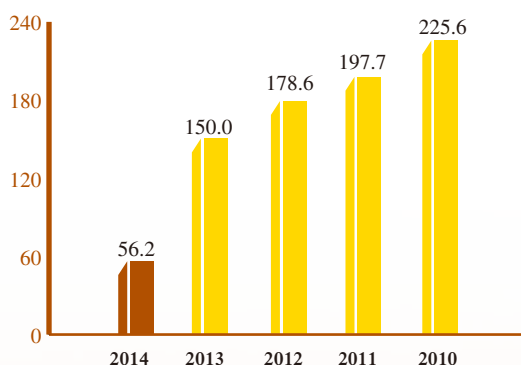
	截至三月三十一日止年度				
	二零一四年	二零一三年 (重列)	二零一二年 (重列)	二零一一年 (重列)	二零一零年 (重列)
營業額 ⁽¹⁾ (百萬港元)	56.2	150.0 ⁽²⁾	178.6 ⁽²⁾	197.7 ⁽²⁾	225.6 ⁽²⁾
毛利 ⁽¹⁾ (百萬港元)	39.4	68.3 ⁽²⁾	76.7 ⁽²⁾	84.5 ⁽²⁾	92.5 ⁽²⁾
來自持續經營業務之 年度(虧損)溢利(百萬港元)	(3.8)	42.4	(41.9)	3.7	45.7
來自已終止經營業務之 年度溢利(虧損)(百萬港元)	-	40.8	(5.0)	(14.8)	(7.8)
年度(虧損)溢利 ⁽¹⁾ (百萬港元)	(3.8)	83.2	(46.9)	(11.1)	37.9
每股(虧損)盈利 ⁽¹⁾⁽³⁾ (港仙)	(0.68)	14.75	(8.27)	(2.03)	6.85
總資產(百萬港元)	753.4	464.7	402.6	442.4	469.7
總負債(百萬港元)	317.6	19.6	41.1	35.1	52.9
淨資產(百萬港元)	435.8	445.1	361.5	407.3	416.8
每股資產淨值 ⁽³⁾ (港元)	0.76	0.79	0.64	0.72	0.74
營運資金比率	0.32	10.52	3.75	4.31	3.11
長期負債股本比率	35.6%	不適用	不適用	不適用	不適用
資產負債比率	67.7%	0%	0%	0%	0.03%

(1) 此資料包含持續經營及已終止經營業務。

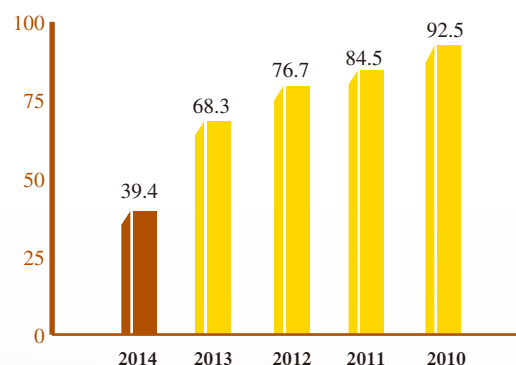
(2) 有關數字經已重列，以將物業投資分類之租金收入由其他收益重新分類為營業額。

(3) 截至二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之數字經已重列，以符合二零一四年就按五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股本合併為一股每股面值0.05港元股份進行之股份合併之呈列基準。

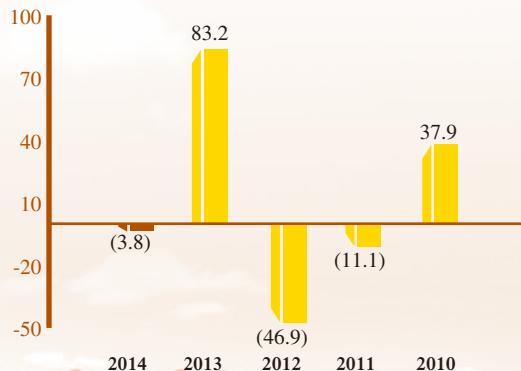
營業額
百萬港元



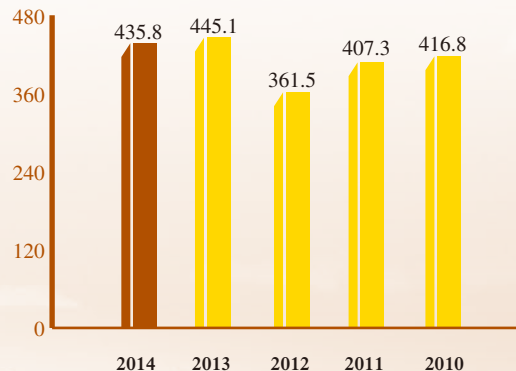
毛利
百萬港元



年度(虧損)溢利
百萬港元



淨資產
百萬港元



主席 報告

致各位股東：

本人僅代表廣澤地產有限公司（「廣澤地產」或「本公司」）董事會（「董事會」）欣然向股東提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年三月三十一日止年度之全年業績。

過去一年對廣澤地產別具意義。本集團之管理團隊於二零一三年十一月完成更換，隨後亦正式更改本公司名稱為「廣澤地產有限公司」，標誌著本集團業務發展踏入嶄新里程。憑藉管理團隊的雄厚實力和豐富經驗，我們致力發展多元化業務。放眼中華人民共和國（「中國」），面向全球，把握市場機會，為業務持續發展注入動力。

於回顧年內，本集團錄得營業額56,211,000港元，較去年下跌約11.7%。由於二零一三年三月出售之移動通信服務業務不再產生任何收益及溢利，而年內之須予公布交易令法律及專業費用增加且本集團投資物業之公允值增幅較二零一三年減少，本集團錄得經營虧損27,008,000港元。

回顧年內，環球經濟前景仍未明朗，而中國整體經濟增長亦略有放緩。然而，房地產市場在剛性需求刺激下，縱然面對政府推出監管樓市的嚴格措施，土地和住宅價格仍平穩上揚。全年全國土地成交價款為人民幣9,918億元，同比增長33.9%，而全國商品房平均每平方米售價亦按年上升7.7%至人民幣6,237元。有見房地產行業持續穩健發展，本集團策略性進軍內地房地產市場，令現時業務覆蓋電信零售及管理服務、物業投資以及物業發展及管理三大領域。

主席報告

在電信零售及管理服務領域，業務繼續受到移動服務高滲透率及上海電信運營商之營銷策略變動所影響。有見及此，本集團因應電信行業發展變化，靈活調整策略，致力提升業務的盈利能力，並將積極尋求與其他電信運營商之合作機會，進一步拓展電信業務，同時亦將利用渠道優勢進一步拓展手機配件等電子產品的零售。此外，由於物業投資業務的重要性漸趨顯著，本集團亦把物業投資業務重新劃分為獨立業務分部。在中國房地產市場中，東北地區發展穩健，而吉林省更是得天獨厚，經濟增長迅速。年內，本集團完成收購Ace Plus Global Limited之全部已發行股本，其主要資產為持有一家中國公司之35%權益，而該中國公司則持有中國吉林省長白山地產項目（「長白山地產項目」），並取得其管理權。總面積超過一百萬平方米的長白山地產項目將發展成為集六星級酒店、主題公園、獨立洋房及公寓於一身的高端度假村。項目將於年中動工，並預期在年底開始預售。我們相信充滿潛力的長白山地產項目將為本集團帶來可觀的收益並成為本集團進軍中國物業投資及管理市場的基石。

展望未來，在物業投資以及電信零售及管理服務分部方面，我們將秉承一貫策略，著力物色潛力優厚的商機，緊貼市場變化靈活佈局。另外，隨著內地城鎮化的快速發展，相信房地產的剛性需求將持續殷切，供求關係健康的地區市場將保持平穩發展。加上中央正致力推動建立與完善引導房地產市場健康發展的長效機制，我們相信房地產市場將受惠於穩定的外部環境，實現持續健康發展。本集團於未來將繼續於中國或世界其他地區尋求合適的物業投資機會。本集團將把握吉林房地產發展帶來的機遇，緊密關注市場變化，審慎評估各項潛在項目的發展機會，為市場提供優質、創新及具競爭力的房地產項目，實現三大業務齊步發展。

為強化業務基礎以實現進一步發展，本集團於二零一四年五月進行並完成公開發售，誠如本公司日期為二零一四年五月七日之章程所披露，該公開發售之所得款項將主要用於物業投資業務，以提高本集團的經常性收入，加強股東回報。

最後，本人謹此對管理層及員工的不懈努力，以及各業務合作夥伴及股東們的支持表示衷心的感謝。管理層將一如以往，全力做好業務，以回饋各位對廣澤地產的支持。

柴琇
主席

香港，二零一四年六月十八日

管理層討論 與分析

業績及業務回顧

年內，本集團正式更名為「Ground Properties Company Limited」，並採納中文第二名稱「廣澤地產有限公司」，打造全新的企業形象，銳意進軍物業發展及管理業務。同時，本集團積極尋找物業投資機會，致力帶來回報率高且穩定的租金收入。隨著電子通訊技術迅速發展，電信行業競爭加劇，本集團亦於期內對電信零售及管理服務業務進行整合拓展，致力改善業績表現。

於回顧年內，本集團之營業額為56,211,000港元，較去年之63,663,000港元下跌約11.7%，除稅後虧損為3,856,000港元，而去年除稅後溢利則為42,409,000港元。錄得虧損的主要原因乃年內之須予公布交易令法



律及專業費用增加約9,500,000港元；另本集團投資物業之公允值增幅由去年約79,000,000港元減少至約11,000,000港元，跌幅約為86.1%；此外，本集團於二零一三年三月出售並錄得出售移動通信服務業務收益約41,996,000港元之移動通信服務業務於本年度亦不再為本集團帶來任何收益及溢利，惟該等影響部分被二零一四年期間並無有關上海之電信零售及管理服務業務之商譽減值虧損所抵銷，而二零一三年期間之商譽減值虧損則約29,117,000港元。

電信零售及管理服務

本分部之營業額由去年同期之59,871,000港元下調至約46,452,000港元，毛利則由31,309,000港元輕微上升至31,859,000港元。當中主要因為本集團減少銷售邊際利潤較低之手機產品及預付流動電信服務，加上上海電信運營商所推出之宣傳活動減少所致。然而，透過減少銷售邊際利潤較低的手機業務的比佔，整體毛利率由約52%增加至約69%。電信零售及管理服務錄得除稅後淨虧損約1,112,000港元，而去年同期則錄得除稅後淨虧損約45,000港元。

由於電信行業競爭激烈，上海電信運營商對營銷策略作出調整，轉移其手機捆綁服務至預付模式，要求客戶預付相當費用。因此，本集團透過吸納新登記用戶而產生之收入大大減少。因應市場變化，本集團及時調整業務發展策略，包括致力提升管理水平，引入於電信行業擁有豐富經驗的高管人才，並於新發展區域優化店舖佈局。年內，本集團策略性關閉所有規模較小的專賣店，同時選擇於快將發展成為繁華地區且具潛力之地段開設新店，以控制營運成本及提升營運效率。本集團繼續與上海電信運營商合作，進一步提升現有零售服務店舖之管理，增設高附加值服務，致力優化服務組合，以提升業務表現。於二零一四年三月三十一日，上海業務合共管理20間零售服務店舖（二零一三年三月三十一日：24間）。

物業投資

有見物業投資業務的重要性漸趨顯著，本集團於年內把主要業務重新定位，並把物業投資劃分為獨立業務分部。年內，物業投資之租金收入為9,759,000港元，較去年同期之3,792,000港元顯著上升（基於舊租約於二零一二年十月期滿，去年同期僅錄得共約七個月之租金收入），該顯著上升主要由於年內錄得共十二個月之租金收入及租金增加所致。

管理層討論與分析

物業發展及管理

二零一三年，國家政府趨於採取穩健的發展策略，在注重城镇化健康發展的同時，更加重視長遠經濟增長的發展模式。據中國國家統計局之數據，中國在二零一三年的房地產開發投資總額約為人民幣8.6萬億元，較去年增長19.8%，增速按年提升3.6個百分點；商品房銷售面積約13億平方米，按年增長約17.3%；整個房地產行業增速為約19.4%。

在各省市中，吉林省是極具旅遊發展潛力的地區之一。於二零一三年，吉林省接待國內外遊客約1.04億人次，按年增長約15.6%，而全年旅遊總收入約為人民幣1,477億元，按年增長約25.4%。本集團於二零一三年十月完成收購Ace Plus Global Limited之全部已發行股本，其主要資產為持有一家中國公司之35%權益，而該中國公司則持有長白山地產項目，讓本集團能分享中國物業市場蓬勃發展之成果。長白山地產項目總建築面積約為1,130,000平方米，將發展成集六星級酒店、主題公園、獨立洋房及公寓於一身的高端度假村。長白山地產項目之發展工程將分期完成，預期第一期項目將於二零一四年下半年開始預售。除受惠於項目住宅單位的銷售及商用單位之經常性租金收入所帶來之35%溢利，本集團亦取得長白山地產項目之管理權，透過提供管理服務，包括規劃、設計、預算、許可管理、合約招標及合約管理等服務，拓展新的收入來源。此分部於本財政年度未有對集團業績作出貢獻，預計將於下一個財政年度開始錄得有關營業額及收益。

未來展望

作為專業通信外包服務商，本集團在繼續保持與上海電信運營商的緊密合作的同時，積極尋求與其他通信服務供應商之合作機會，進一步拓展電信業務。本集團將審慎評估快速發展地區之潛力，把握商機進一步拓展零售店舖網路，以高品質的服務擴大市場份額，同時亦將利用渠道優勢進一步拓展手機配件等電子產品的零售。

物業投資業務方面，本集團將秉承審慎發展的策略，緊貼市場變化，對各項潛在業務機會作審慎評估，以實現投資組合多元化。本集團於未來將繼續於中國或世界其他地區尋求合適的物業投資機會。本集團現正考慮購入且正在大城市(包括但不限於北京、上海、廣州、深圳、香港或中國東北其他大城市)物色一間可以持有作為投資物業並可出租作商務辦公室用途之商業樓宇，發展迎合市場需求的均衡物業組合，提高經常性收入。

中國經濟發展未來將繼續保持穩定增長，在新型城鎮化、產業結構升級、人口增長和人口移動等因素的共同刺激下，房地產市場將面臨一個長時期的價格上漲過程。隨著政府不斷加強城鎮化規劃並致力推動完善房地產市場健康發展的長效機制，相信房地產市場將更趨規範，實現可持續長遠發展。此外，中國人均國內生產總值不斷上升，生活水準持續提高，相信將刺激市場對高品位及休閒生活方式的需求。隨著公司名稱正式更改，本集團的專業管理團隊亦已準備就緒，充分利用本集團在物業投資及管理方面的豐富經驗，把握中國商業地產蓬勃發展的巨大商機。本集團相信已投資的長白山地產項目具有龐大的發展潛力，長白山地產項目地理位置極具優勢，鄰近旅遊景點萬達度假區、天池國家級名勝區及長白山機場，預期將能迎合當地對酒店、觀光景點及旅遊設施的一應需求。長白山地產項目之管理合約所帶來的管理費用，將在下一個財政年度為本集團締造新的收入來源。於二零一四年五月，本集團完成的公開發售亦拓展了財務來源以用於未來之潛在投資。

此外，本集團亦將不斷探索具有高增長潛力的商業地產項目。在住宅物業方面，有見中國東北地區強勁之剛性需求及穩健的市場環境，本集團將於此區域內物色合適自身規模並具潛力的投資機會，有序地增加土地儲備，在適當機會時為業務持續發展注入動力。

收購長白山地產項目之35%股權以及出售若干資產

年內，本集團已完成(i)收購長白山地產項目之35%股權，並取得項目之管理權，代價為385,000,000港元，其中300,000,000港元已以現金支付，餘額85,000,000港元已透過發行承兌票據之方式支付(「收購事項」)；及(ii)出售(其中包括)本公司之前全資附屬公司通源投資有限公司之全部已發行股本及本公司之會籍，代價為5,660,000港元(「出售事項」)。於完成出售事項後，已籌得所得款項淨額約5,660,000港元。有關收購事項及出售事項之詳情已分別於日期為二零一三年四月二十六日、二零一三年五月十日、二零一三年五月十三日、二零一三年六月七日、二零一三年六月十七日、二零一三年七月十日、二零一三年七月二十二日、二零一三年八月三十日、二零一三年九月十九日、二零一三年九月二十五日、二零一三年九月三十日、二零一三年十月九日、二零一三年十月十八日、二零一三年十月二十四日及二零一三年十月二十九日之公佈、日期為二零一三年九月三十日之通函及二零一三／一四年之中期報告披露。

管理層討論與分析

出售移動通信服務業務

本集團已於二零一三年三月完成出售移動通信服務業務（「MVNO出售事項」），Gulfstream Capital Partners Ltd.（即買方）之控股公司VelaTel Global Communications, Inc.所發行日期為二零一三年三月一日之承兌票據項下之代價餘額連同利息合共約39,000,000港元已於二零一三年十月二十九日償付。有關MVNO出售事項之詳情已分別於日期為二零一二年十一月二十七日、二零一三年二月四日、二零一三年三月四日、二零一三年八月一日、二零一三年九月十三日及二零一三年十月二十九日之公佈、日期為二零一二年十二月十八日之通函及二零一三／一四年中期報告披露。

流動資金及財務資源

於二零一四年三月三十一日，本集團的流動資產為51,954,000港元（二零一三年：156,216,000港元），包括現金及銀行結餘以及定期存款合共38,860,000港元（二零一三年：102,099,000港元）。本集團於二零一四年三月三十一日的流動負債為162,546,000港元（二零一三年：14,854,000港元）。本集團於二零一四年三月三十一日的流動比率（按本集團之流動資產與其流動負債之比率計算）為0.32倍（二零一三年：10.52倍）。

於二零一四年三月三十一日，本集團之未償還借貸約為295,000,000港元（二零一三年：無），當中包括(i)銀行借貸約210,000,000港元；及(ii)承兌票據85,000,000港元。本集團之銀行貸款由二零一五年四月起按季償還，最後一期還款期將為二零一八年十月。於二零一四年三月三十一日，資本負債比率（按借貸總額除以本公司股權持有人應佔股本及儲備總額之百分比計算）為67.7%（二零一三年：無）。

於二零一四年五月，本公司透過按每兩(2)股當時股份可認購一(1)股發售股份（「發售股份」）之基準，以每股發售股份0.02港元（或每股合併股份（定義見下文）1.00港元）之價格進行公開發售，籌得所得款項淨額約284,000,000港元（「公開發售」）。公開發售之所得款項淨額中，(i)不多於264,000,000港元將用作發展本集團之物業投資業務；及(ii)餘額則用作一般營運資金。

於二零一四年三月三十一日，預期本集團之銀行結餘及現金，連同未動用銀行融資、物業發展及管理業務將予收取之管理費以及公開發售之所得款項，將足夠抵償其債項及為其業務營運提供資金。然而，本集團將繼續實施嚴謹之成本控制措施及尋求集資機會，以進一步增加及加強其營運所需之流動資金狀況及財務資源。

股本

於二零一四年三月三十一日，本公司已發行2,853,150,000股股份，本集團之股東資金金額合共約為435,917,000港元(二零一三年：439,197,000港元)。

於二零一四年五月，本公司之股本出現下列變動：

- (i) 於股東特別大會上通過普通決議案批准將五(5)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一(1)股每股面值0.05港元之合併股份(「合併股份」)(「股份合併」)後，股份合併已於二零一四年五月十五日起生效。因此，本公司之法定股本及已發行股本已分別合併為780,000,000港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份)及28,615,000港元(分為572,300,000股每股面值0.05港元之股份)；及
- (ii) 緊隨公開發售在二零一四年五月二十八日完成後，已發行合共286,150,000股發售股份。因此，本公司之已發行股本已增加至858,450,000股。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一三年：無)。

資產抵押

於二零一四年三月三十一日，本集團賬面值約為315,000,000港元(二零一三年：無)之投資物業已抵押作為銀行融資之擔保。

外匯波動風險

本集團大部份之交易、資產和負債均以港幣和人民幣為貨幣單位，本集團須就若干以人民幣結算之收入和支出承擔人民幣匯價波動的風險。然而，管理層將繼續監控其外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團共聘請274名(二零一三年：304名)全職僱員。於年內，僱員成本總額(包括董事酬金)約為36,235,000港元(二零一三年：51,353,000港元，包括持續經營及已終止經營業務所產生之僱員成本)。本集團的薪酬政策一直與現行市場慣例及個別員工的表現掛勾。除薪酬外，本集團亦為僱員提供其他福利，包括酌情花紅、培訓津貼及公積金。

董事 簡介

執行董事

柴琬女士，49歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司執行董事、本集團之主席兼行政總裁。柴女士亦為薪酬委員會及提名委員會成員，並於本公司多家附屬公司擔任董事職位。柴女士為一名女商人，擁有逾二十三年工作經驗，主要從事於中國之物業及奶製品行業。自二零一零年起，彼於廣澤投資控股集團有限公司擔任行政總裁，主要負責中國吉林省物業發展及管理業務之整體營運。於二零零五年至二零一零年，彼曾於吉林省廣澤集團有限公司擔任行政總裁，負責集團之整體營運及管理，包括奶製品業務及房地產發展及管理業務。於二零零一年至二零零五年，彼曾於吉林省乳業集團廣澤有限公司擔任總經理，負責公司之整體營運及管理，包括行政、產品開發、銷售及售後服務。於一九九六年至二零零一年，柴女士曾於吉林省大民房地產開發有限責任公司擔任總經理，負責中國吉林省之物業發展業務。柴女士於二零零八年取得長江商學院之高級管理人員工商管理碩士學位。

陳陸輝先生，29歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司之執行董事，並於本公司多家附屬公司擔任董事職位。陳先生於企業管理、企業融資、資本及財務管理方面具有逾七年經驗。彼自二零一一年起為廣澤地產集團股份有限公司董事及自二零一零年起為廣澤投資控股集團有限公司董事長助理。陳先生亦自二零一一年起為嘉灃宏達策略資本有限公司之董事及吉林省長江股權投資基金管理有限公司之副總裁。

彼亦自二零一三年十一月起為盤古資本有限公司(一家擁有證券及期貨事務監察委員會頒發第9類業務牌照之公司)董事。自二零零七年七月至二零零九年期間，彼為景瑞地產(集團)股份有限公司(前稱上海景瑞地產(集團)股份有限公司)之董事長助理。陳先生持有中國清華大學經濟系學士學位。

叢紅松先生，44歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司之執行董事，並於本公司多家附屬公司擔任董事職位。叢先生於房地產行業積逾二十一年經驗，專長於產品定位與策劃、市場營銷策劃及銷售組織管理。叢先生曾於不同類型之房地產有較深入研究，如郊區大盤房地產、專業市場房地產、社區商業房地產、購物中心、賓館寫字間、旅遊度假村等。彼自二零一一年五月起為廣澤地產集團股份有限公司之助理總裁。於加入該集團前，叢先生於二零零八年至二零一一年期間曾為泰德(中國)商業地產公司之副總經理及副總裁及於二零零三年至二零零八年期間曾為浙江盾安置業有限公司之總經理。彼於二零零一年至二零零三年期間曾於瀋陽銀基集團任副總經理及於一九九八年至二零零一年期間曾於瀋陽建設投資公司任銷售總裁。叢先生於一九九三年至一九九八年期間曾在海南匯通集團主要從事規劃及設計之工作。叢先生於一九九三年獲得中國瀋陽大學建築學本科學位。

非執行董事

丁鵬雲先生，40歲，從二零零六年十月至二零一三年十一月為本公司之執行董事，並從二零零六年十一月至二零一三年十一月為本集團之主席。彼於二零一三年十一月二十九日由執行董事調任至非執行董事。丁先生於中國之物業發展及投資積逾十八年經驗。彼現為LT International Holdings Limited(峻嶺國際集團有限公司)之唯一股東及董事，該公司乃由丁先生之父親與其他業務夥伴成立之控股公司，其附屬公司自一九九一年起主要於中國廣州、上海及北京從物業發展及投資以及證券投資之業務。丁先生分別自二零一二年九月及二零一二年十月起為中國信貸控股有限公司(股份代號：8207)(一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板上市之公司)之執行董事及主席。丁先生於一九九二年至一九九四年期間在美國Beloit College修讀經濟及國際關係。

董事簡介

獨立非執行董事

陳育棠先生，52歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員兼主席以及提名委員會成員。陳先生於企業財務、財務諮詢及管理、專業會計及審計方面具有逾二十六年經驗。彼現為天健德揚會計師事務所有限公司董事。陳先生自二零零九年九月起為澳優乳業股份有限公司(股份代號：1717)、自二零零八年六月起為大成糖業控股有限公司(股份代號：3889)、自二零零六年十一月起為中聚電池有限公司(股份代號：729)及自二零零四年三月起為錦興國際控股有限公司(股份代號：2307)(均於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼亦曾於二零零九年至二零一三年期間任比亞迪電子(國際)有限公司(股份代號：285)、於二零零七年至二零一三年期間任新華文軒出版傳媒股份有限公司(股份代號：811)、於二零零四年至二零一三年期間任大昌微綫集團有限公司(股份代號：567)之獨立非執行董事，及於二零零五年至二零一一年期間曾為天年生物控股有限公司(股份代號：1178)(均於聯交所主板上市之公司)之非執行董事。陳先生於二零零六年至二零一二年期間曾任安徽海螺水泥股份有限公司(於聯交所主板上市(股份代號：914)及於上海證券交易所上市(股份代號：600585)之公司)之獨立非執行董事。陳先生擁有澳洲紐卡素大學商業學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲註冊會計師公會(CPA Australia)之會員。

梅建平先生，54歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事、提名委員會成員兼主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。梅先生自二零零六年起擔任中國北京長江商學院金融學教授及自二零零四年起擔任美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院金融機構研究中心學者。於二零零三年至二零零八年期間，彼曾於中國清華大學擔任特聘金融學教授。彼曾於一九九零年至一九九五年期間任美國紐約大學金融學助理教授，並於一九九六年至二零零五年期間任副教授。梅先生自一九九九年出任Cratings.com Inc.及自二零零九年起任中德證券有限責任公司之董事。彼亦曾於二零零零年至二零一二年期間任上海張江金融灘網絡有限公司董事會主席，並曾任多家金融機構顧問，例如德意志銀行、瑞士銀行、NCH Capital及亞洲開發銀行。梅先生自二零零八年六月起亦為寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)及自二零一零年十一月起為MI能源控股有限公司(股份代號：1555)(均於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼曾發表關於金融的多本書籍及文章。梅先生於一九八二年獲中國復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於一九八八年及一九九零年獲美國普林斯頓大學授予經濟學碩士學位及經濟學(金融)博士學位。

聶梅生女士，73歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事、審核委員會以及薪酬委員會成員。聶女士為教授級高級工程師，於土木工程及建築科技方面擁有逾三十八年經驗。聶女士於中國市政工程西南設計院擁有逾十九年工作經驗，並自二零一三年二月起為中國太平洋經濟合作全國委員會第十二屆委員。彼自二零一三年起任全聯房地產商會名譽會長及自二零零六年起出任中國城鎮供水排水協會副會長以及廣東省揭陽市人民政府經濟顧問。聶女士亦自二零零一年起任中華全國工商業聯合會地產商會會長及自一九九八年起任建設部住宅產業化辦公室主任。彼於二零零四年至二零零八年期間曾為全國工商聯執委會委員。於一九九五年至二零零零年期間，彼曾為中國建設部科學技術司司長以及建設部科學技術委員會副主任。聶女士亦自二零一二年十一月起為新城發展控股有限公司(股份代號：1030)、自二零一二年十月起為路勁基建有限公司(股份代號：1098)及自二零零九年八月起為寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)(均於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。聶女士畢業於中國清華大學土木建築系，專修給水排水。

董事會報告

董事會欣然提呈其截至二零一四年三月三十一日止年度之報告書連同本集團之經審核綜合財務報表。

主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股。年內，其附屬公司主要從事提供電信零售及管理服務、物業投資以及物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、許可經營、合約招標及合約管理。其附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註37內。

本集團於本年度之業績表現按經營分部之分析詳情載於綜合財務報表附註8內。

更改名稱

根據於二零一四年一月二十三日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，本公司之名稱已由China Motion Telecom International Limited (潤迅通信國際有限公司*)更改為Ground Properties Company Limited，並採納「廣澤地產有限公司」為中文第二名稱。

業績與分派

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之業績載於第63及64頁之綜合收益表內。

董事會不建議派發任何截至二零一四年三月三十一日止年度之股息(二零一三年：無)。

儲備

本集團及本公司於本年度內之儲備變動分別載於第68頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註30內。

* 僅供識別

可供分派儲備

本公司根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算於二零一四年三月三十一日之可供分派儲備為約361,786,000港元(二零一三年:376,999,000港元),惟受綜合財務報表附註30內所載限制規限。

投資物業與物業、機器及設備

本集團於本年度內之投資物業與物業、機器及設備變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17內。

股本及購股權

本公司於本年度內之股本及購股權變動詳情分別載於綜合財務報表附註28及29內。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於第3頁。

借貸

本集團及本公司於二零一四年三月三十一日之借貸詳情載於綜合財務報表附註26。

優先購買權

本公司之公司細則(「公司細則」)或百慕達(即本公司註冊成立之司法權區)法例並無有關優先購買權之條文,以規定本公司須按比例向現有股東發售新股。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一四年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事會報告

有關連人士交易

本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度所訂立之重大有關連人士交易之詳情載於綜合財務報表附註34。

董事

於本年度內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事

- 柴琇女士，主席兼行政總裁 (於二零一三年十一月六日獲委任為董事，
並於二零一三年十一月二十九日獲委任為主席兼行政總裁)
- 陳陸輝先生 (於二零一三年十一月二十九日獲委任)
- 叢紅松先生 (於二零一三年十一月二十九日獲委任)
- 丁鵬雲先生，主席 (於二零一三年十一月二十九日辭任主席職務，
並調任為非執行董事)
- 計祖光先生，副行政總裁 (於二零一三年十一月二十九日辭任副行政總裁職務，
並於二零一四年三月七日辭任董事職務)

非執行董事

- 丁鵬雲先生 (於二零一三年十一月二十九日由執行董事調任)

獨立非執行董事

- 陳育棠先生 (於二零一三年十一月二十九日獲委任)
- 梅建平先生 (於二零一三年十一月二十九日獲委任)
- 聶梅生女士 (於二零一三年十一月二十九日獲委任)
- 冼家敏先生 (於二零一三年十一月二十九日辭任)
- 黃安國先生 (於二零一三年十一月二十九日辭任)
- 黃飛達女士 (於二零一三年十一月二十九日辭任)

根據公司細則第86(1)條細則，三分之一(或如彼等之人數並非三(3)之倍數，則以最接近但不少於三分之一之人數)之本公司董事須輪值告退，惟每名有關董事(包括有特定委任年期之董事)須最少每三年輪值退任一次。根據公司細則第85(2)條，董事會所委任之任何新董事之任期僅直至本公司下屆股東大會(倘為填補臨時空缺)，或直至本公司下屆股東週年大會(倘為董事會增補董事)為止，而彼等屆時可膺選連任。

根據公司細則第86(1)條，叢紅松先生、丁鵬雲先生及陳育棠先生將輪值退任董事職務，並於應屆股東週年大會上輪值告退。除丁鵬雲先生表示因個人事務而將不會於應屆股東週年大會上膺選連任外，其他退任董事(即叢紅松先生及陳育棠先生)均符合資格並願意膺選連任。

根據公司細則第85(2)條細則，柴琇女士及陳陸輝先生於上屆股東週年大會後獲董事會委任為增補董事，彼等之任期僅直至應屆股東週年大會為止，而彼等均符合資格並願意膺選連任。

將予退任及於本公司應屆股東週年大會上膺選連任之董事詳情載於連同本年報一併寄發之通函內。

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出有關彼等於本公司具有獨立性之書面週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

董事簡介

董事之簡介載於第14至17頁。

董事會報告

董事之服務合約

非執行董事之固定委任年期由二零一四年四月一日起，為期一年，且須根據公司細則於本公司之股東週年大會上至少每三年輪值告退並膺選連任一次。

將擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立不可於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而可予以終止之服務合約。

董事於合約之權益

除下文「關連交易／持續關連交易」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司或其控股公司就有關本集團業務概無訂立於本年度末或於本年度內任何時間仍然生效，且任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之其他重大合約。

董事於競爭業務之權益

於本報告日期，本公司執行董事柴琇女士為廣澤投資控股集團有限公司（「廣澤投資控股」）之股東及董事，該公司乃一家控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業發展及投資業務，因此，根據上市規則，柴女士被視作於足以或可能對本集團業務構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

於本報告日期，本公司執行董事陳陸輝先生及叢紅松先生分別為廣澤地產集團股份有限公司（「廣澤房產」）之董事及副總裁。廣澤房產為廣澤投資控股之附屬公司，主要於中國從事物業發展及投資，因此，根據上市規則，陳先生及叢先生被視作於足以或可能對本集團業務構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

於本報告日期，本公司非執行董事丁鵬雲先生為LT International Holdings Limited（峻嶺國際集團有限公司）之唯一股東及董事，該公司為一家控股公司，其附屬公司主要於中國廣州、上海及北京從事物業發展及投資業務，因此，根據上市規則，丁先生被視作於足以或可能對本集團業務構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

除上文披露者外，於年內，概無董事於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

董事於證券之權益

於二零一四年三月三十一日，本公司董事及主要行政人員或彼等各自聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文該董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條記錄於須備存的登記冊之權益或淡倉，或須根據上市規則內之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 於本公司股份之權益

董事名稱	權益性質	持倉	所持普通股 股份數目	約持股百分比
柴琇女士	公司 (附註1)	好倉	1,555,772,894 (附註2)	54.53%

附註：

1. 公司權益由美成集團有限公司（「美成」）實益擁有，該公司由柴琇女士全資實益擁有。因此柴女士被視為於美成所持有之1,555,772,894股股份中擁有權益。柴女士亦為美成之董事。
2. 由於按每五(5)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一(1)股每股面值0.05港元之合併股份進行之股份合併已於二零一四年五月十五日生效，該1,555,772,894股股份其後已合併為311,154,578股股份，有關詳情載於下文「結算日後事項」。

於二零一四年五月二十八日，本公司已完成按每兩(2)股當時股份可認購一(1)股發售股份之基準，以每股發售股份0.20港元（或每股合併股份1.00港元）之價格進行公開發售。因此，已配發及發行合共246,866,116股合併股份予美成。於本報告日期，美成合共持有本公司558,020,694股股份，佔本公司全部已發行股本約65%。有關公開發售之詳情載於下文「結算日後事項」一節。

董事會報告

董事於證券之權益(續)

(b) 於本公司購股權之權益

董事名稱	權益性質	持倉	所持購股權數目	約佔已發行 股份百分比
無	無	無	無	無

(c) 於本公司相聯法團股份之權益

董事名稱	相聯法團名稱	與本公司 之關係	權益性質	持倉	所持股份 數目	約持股百分比
柴琇女士	美成	本公司之 控股公司	公司 (附註)	好倉	1	100%

附註：美成之公司權益由柴琇女士全資實益擁有。

上文所披露之所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於二零一四年三月三十一日，本公司董事、主要行政人員或彼等各自聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文該董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於須備存的登記冊之任何權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除本文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度內任何時間訂立任何安排，致使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益；且本公司董事或主要行政人員或任何彼等之配偶或未滿十八歲之子女於本年度內概無擁有或獲授任何可認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何證券或債券之權利，亦無行使任何該等權利。

主要股東

於二零一四年三月三十一日，就本公司董事及主要行政人員所知悉，下列人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有下列須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須備存的登記冊內之直接或間接持有本公司已發行股本5%或以上權益之權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	持倉	所持普通股 股份數目	約持股百分比
美成	實益擁有人 (附註1及2)	好倉	1,555,772,894 (附註3)	54.53%

附註：

1. 美成由本公司董事柴琇女士全資實益擁有。
2. 所披露之權益與上文「董事於證券之權益」一節所披露柴女士之公司權益相同。
3. 由於進行股份合併，該1,555,772,894股股份其後已合併為311,154,578股股份，有關詳情載於下文「結算日後事項」一節。

於二零一四年五月二十八日，本公司已完成公開發售。因此，已配發及發行合共246,866,116股合併股份予美成。於本報告日期，美成合共持有本公司558,020,694股股份，佔本公司全部已發行股本約65%。有關公開發售之詳情載於下文「結算日後事項」一節。

除上文所披露者外，本公司並不知悉任何人士於二零一四年三月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部披露之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須備存的登記冊內之直接或間接持有本公司已發行股本5%或以上權益之權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

本公司於二零零二年九月六日採納及於二零零九年九月二十三日更新計劃限額並於二零一二年九月六日屆滿之購股權計劃已於二零一二年九月五日終止(「二零零二年購股權計劃」)。本公司股東已於二零一二年九月五日舉行之股東週年大會上採納一項新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)。

於終止二零零二年購股權計劃後，本公司並無根據二零零二年購股權計劃再授出任何購股權，然而，據此已授出及尚未行使之購股權將仍然有效及可予行使，並受當中條款所約束，直至有關行使期結束為止。

二零一二年購股權計劃將由採納日期(即二零一二年九月五日)起計十年內有效及具有效力。於二零一四年三月三十一日，本公司並無據此授出任何購股權。

於年內，根據二零零二年購股權計劃之購股權變動如下：

承授人	購股權數目					授出日期	行使期限 (附註3)	每股 購股權 行使價 港元	緊接授出 日期前之 收市價 港元	約佔 已發行股份 百分比
	於二零一三年 四月一日 尚未行使 及可予行使	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效	於二零一四年 三月三十一日 尚未行使 及可予行使					
前董事：										
計祖光先生 (附註1)	9,000,000	-	(9,000,000)	-	-	10/08/2009	10/08/2009 - 09/08/2019	0.182	0.176	0.00%
	6,000,000	-	(6,000,000)	-	-	29/09/2009	29/09/2009 - 28/09/2019	0.160	0.155	0.00%
	15,000,000	-	(15,000,000)	-	-					0.00%
胡志釗先生 (附註2)	12,000,000	-	-	(12,000,000)	-	10/08/2009	10/08/2009 - 09/08/2019	0.182	0.176	0.00%
	8,000,000	-	-	(8,000,000)	-	29/09/2009	29/09/2009 - 28/09/2019	0.160	0.155	0.00%
	20,000,000	-	-	(20,000,000)	-					0.00%
小計	35,000,000	-	(15,000,000)	(20,000,000)	-					0.00%
僱員：	15,800,000	-	(9,430,000)	-	6,370,000	10/08/2009	10/08/2009 - 09/08/2019	0.182	0.176	0.22%
	10,200,000	-	(8,220,000)	-	1,980,000	29/09/2009	29/09/2009 - 28/09/2019	0.160	0.155	0.07%
小計	26,000,000	-	(17,650,000)	-	8,350,000					0.29%
總計	61,000,000	-	(32,650,000)	(20,000,000)	8,350,000					0.29%

附註：

1. 計祖光先生於二零一四年三月七日辭任為本公司董事。
2. 胡志釗先生於二零一三年三月三十一日辭任為本公司董事。授予胡先生之20,000,000份購股權因彼之辭任已根據二零零二年購股權計劃於二零一三年九月三十日(即終止成為合資格人士日期後六個月)失效。
3. 根據二零零二年購股權計劃及美成根據香港公司收購及合併守則提出之無條件強制性現金收購建議以(其中包括)註銷本公司之全部尚未行使購股權(「購股權收購建議」)，所有尚未行使之購股權將告失效，並將於二零一四年五月六日(即進行購股權收購建議日期起計六個曆月)無效及不具效力。

所授出之購股權並無歸屬期。

除上文披露者外，於年內，概無購股權根據二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。

二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃各自之概要如下：

二零零二年購股權計劃

(於二零一二年九月五日終止)

二零一二年購股權計劃

1) 目的

表揚及肯定合資格人士對本集團已作出或將作出之貢獻或潛在貢獻、激勵合資格人士以最佳表現及最高效率為本集團締造利益、並維繫或吸引與貢獻有利於或將會有利於本集團之業務發展之合資格人士之業務關係。

表揚及肯定參與人士對本集團或任何本集團持有股本權益實體(「投資實體」)已作出或將作出之貢獻或潛在貢獻、激勵參與人士以最佳表現及最高效率為本集團或投資實體締造利益、並維繫或吸引與貢獻有利於或將會有利於本集團或投資實體之業務發展之參與人士之業務關係。

董事會報告

購股權計劃(續)

二零零二年購股權計劃

(於二零一二年九月五日終止)

二零一二年購股權計劃

2) 參與者

- | | | | |
|---|---|--|-----------------------|
| (a) 本集團之任何成員公司或任何聯屬公司(按計劃所定義)或本集團任何成員公司之任何主要股東之任何兼職或全職僱員或高級人員；或 | (b) 本集團之任何成員公司或任何聯屬公司(按計劃所定義)之任何董事(包括執行董事及非執行董事)或主要行政人員；或 | (c) 本集團任何成員公司之任何供應商、銷售代理、客戶、合營夥伴、會計師或法律顧問，或業務發展及技術顧問；或 | (d) 本公司或其附屬公司之任何主要股東， |
| (a) 本公司或任何附屬公司或任何投資實體之任何僱員(包括任何執行董事)或高級人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)或主要股東；或 | (b) 本公司或任何附屬公司或任何投資實體之任何顧問、代理、專業顧問、客戶、業務夥伴、合營夥伴、策略夥伴、業主或租客、或向本公司或任何附屬公司或任何投資實體提供貨品或服務之任何供應商或提供者；或 | (c) 酌情信託之任何受託人(該信託之一名或多名受益人須隸屬上述任何一個類別人士，或上述任何一個類別人士實益擁有之任何公司)；或 | (d) 任何其他人士， |

而該等人士乃董事會認為曾經或將會作出對本集團整體上有利或可能有利之貢獻之人士。

而該等人士乃董事會絕對酌情釐定按其表現及／或服務年期被認為對本集團或投資實體業務作出寶貴貢獻；或按其工作經驗、行業知識及其他相關因素被視為本集團之有價值資源；或按其業務聯繫或網絡或其他相關因素被預計為有能力為本集團或投資實體之發展壯大、業務發展或增長作出貢獻之參與人士。

二零零二年購股權計劃

(於二零一二年九月五日終止)

二零一二年購股權計劃

- | | | | |
|----|------------|---|---|
| 3) | 可供發行之股份總數 | 282,050,000股股份，即於二零零九年九月二十三日更新計劃限額當日已發行股份總數10%。 | 56,410,000股合併股份，即於二零一二年九月五日採納計劃當日全部合併及已發行股份面值10%。 |
| 4) | 每位參與者之權利上限 | <p>於任何十二個月期間內：</p> <p>(a) 就各承授人而言，不超過當時已發行股份之1% (包括已行使及尚未行使之購股權)；</p> <p>(b) 就主要股東及獨立非執行董事而言，不超過當時已發行股本總額之0.1%及總值不超過5,000,000港元 (包括已行使、已註銷或尚未行使之購股權)，</p> <p>除非於股東大會上獲獨立股東另行批准。</p> | <p>於任何十二個月期間內：</p> <p>(a) 就各承授人而言，不超過當時已發行股份數目總數之1% (包括已行使及尚未行使之購股權)；</p> <p>(b) 就主要股東及獨立非執行董事而言，不超過當時已發行股份數目之0.1%及總值不超過5,000,000港元 (包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)，</p> <p>除非於股東大會上獲獨立股東另行批准。</p> |
| 5) | 購股權期限 | 有關期限為相關要約函件內所載之期限，惟該期限之屆滿期須不得遲於要約日期滿十週年之日。 | 有關期限由授出函件所指定日期起，至上述期限之最後一日或計劃及／或授出函件所指定之有關時間 (以較早者為準) 屆滿，惟不得超過授出日期起計十年。 |

董事會報告

購股權計劃(續)

二零零二年購股權計劃

(於二零一二年九月五日終止)

二零一二年購股權計劃

- | | 二零零二年購股權計劃
(於二零一二年九月五日終止) | 二零一二年購股權計劃 |
|--------------------|---|--|
| 6) 購股權在歸屬前須持有之最短期限 | 在要約函件之條款所規限下，購股權之歸屬或行使並無一般表現目標或最短持有期限。 | 除董事會全權決定另行規定者外，購股權之行使並無最短持有期限。 |
| 7) 接納購股權時付款 | 於要約當日起二十一天內須支付1.00港元作為獲授購股權之代價。 | 於授出之日期起二十一天內須就接納支付現金1.00港元。 |
| 8) 認購價 | 將由董事會知會，且該價格為下列三者之最高者：

(a) 於購股權要約當日聯交所日報表所載之股份收市價；或

(b) 於緊接購股權要約當日前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；或

(c) 股份面值。 | 將由董事會釐定，且該價格至少為下列三者中之最高者：

(a) 於授出購股權之日期(須為營業日)聯交所日報表所載之股份收市價；

(b) 於緊接授出購股權之日期前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；及

(c) 股份面值。 |
| 9) 期限 | 自計劃生效日期(即二零零二年九月六日)起計十年期之期限，且於該日期足十週年(即二零一二年九月六日)時屆滿。 | 由二零一二年九月五日(即採納計劃日期)起計十年期之期限，且於該日期足十週年(即二零一二年九月五日)時屆滿。 |

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在任何與本集團整體或任何重大部份業務有關之管理及行政合約。

關連交易／持續關連交易

年內，本集團與關連人士訂立下列交易：

- (a) 於二零一三年四月二十五日，本公司(作為買方)與一名獨立第三方魏承思先生(作為賣方)訂立有條件買賣協議(「收購協議」)，以出售及購買(i) Ace Plus Global Limited(「Ace Plus」)之全部已發行股本，該公司之主要資產為持有一家於中國成立之公司(「中國公司」)之35%實際權益，而中國公司則持有下列各項之合約權益：(a)撫松縣國土資源局(「撫松縣國土資源局」)與中國公司於二零一二年十一月八日訂立之十四份國有建設用地使用權出讓合同，據此，撫松縣國土資源局同意轉讓及中國公司有條件地同意收購位於中國吉林省白山市撫松新城果松村一區之土地，地盤總面積約為652,608平方米；及(b)撫松縣國土資源局於二零一二年十一月八日發出之四份國有建設用地劃撥決定書，據此，撫松縣國土資源局同意劃撥及中國公司同意收購位於中國吉林省白山市撫松新城果松村一區之土地，地盤總面積約為9,592平方米(「該土地」)；及(ii) Ace Plus於是項收購之完成日期結欠魏承思先生之股東貸款，代價為385,000,000港元，當中300,000,000港元以現金支付，餘額85,000,000以發行承兌票據之方式支付(「收購事項」)。

收購協議其後經日期為二零一三年七月十日之補充協議所修訂及重訂，就因終止原有協議(定義見下文)及訂立出售協議(定義見下文)而修訂代價之付款條款、若干先決條件及其他相應修訂。收購事項及收購協議已於二零一三年十月十八日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准，並已於二零一三年十月二十九日完成。

董事會報告

關連交易／持續關連交易(續)

(a) (續)

由於收購事項涉及本公司收購中國公司之權益，而於中國公司之控股公司擁有75%權益之最終實益擁有人崔民東先生為於完成Marvel Bonus Holdings Limited (「Marvel Bonus」) 出售本公司之1,555,000,000股股份(佔本公司當時已發行股本約55.13%)後(即自二零一三年十月二十九日起)之本公司控股股東柴琇女士之聯繫人士，因此，收購事項根據上市規則構成本公司之關連交易。

- (b) 於簽訂收購協議前，Ace Plus與撫松廣澤房地產開發有限公司(「廣澤房地產」)訂立日期為二零一二年十二月八日之管理合約(「管理合約」)，據此，Ace Plus將向廣澤房地產提供管理服務，並收取相等於(i)廣澤房地產就該土地之發展所產生之成本及開支總額(不包括收購該土地相關之一切開支、稅務開支及融資成本)之4%減(ii)工資成本之費用。管理合約並無任何固定年期，預期將持續有效，直至該土地之發展項目完成為止。

根據上市規則，由於廣澤房地產由本公司主要股東柴琇女士及其聯繫人士崔民東先生持有65%權益，因此管理合約構成一項持續關連交易。本公司獨立股東已於二零一三年十月十八日舉行之股東特別大會上批准管理合約及截至二零一四年三月三十一日止六個財政年度各年之年度上限。於截至二零一四年三月三十一日止年度期間，本集團並無根據管理合約收取任何管理費。

- (c) 於二零一三年四月二十五日，本公司之全資附屬公司China Motion Holdings Limited (現稱為Ground Holdings Limited) (「CMH」) 及Biara Investments Limited (「Biara Investments」)，連同CMH，統稱為「出售賣方」(作為賣方) 及本公司之前控股股東Marvel Bonus (作為買方) 訂立有條件買賣協議(「原有協議」)，據此，(i)出售賣方有條件地同意出售及Marvel Bonus有條件地同意收購CM Mobile Holdings Limited、Sungloss International Limited、Master Form Limited、潤迅電腦有限公司(現稱為廣澤電腦有限公司)、先豪有限公司、CM Concept Limited、潤迅服務有限公司、General Tech Limited及通源投資有限公司(統稱「出售集團」)，該等公司均為本公司之全資附屬公司，主要從事電信零售及管理服務業務以及物業投資業務)之全部已發行股本，及出售集團結欠出售賣方之全部貸款總額；(ii)出售賣方有條件地同意促使本公司出讓及轉讓本公司所註冊及持有之商標及域名予Marvel Bonus；及(iii) CMH有條件地同意促使本公司轉讓本公司之會籍予Marvel Bonus，代價為245,000,000港元(「出售事項」)。原有協議須待若干先決條件達成後，方可作實，包括本公司獨立股東之批准。

於二零一三年七月十日，出售賣方與Marvel Bonus訂立終止契據以終止原有協議及出售事項。

於二零一三年七月十日，Biara Investments (作為賣方) 與Marvel Bonus (作為買方) 訂立有條件買賣協議(「出售協議」)，以出售及購買通源投資有限公司之股份，代價為5,660,000港元(包括轉讓本公司會籍之代價)(「新出售事項」)。

根據上市規則第14A章，由於Marvel Bonus為本公司當時之控股股東，因此新出售事項構成關連交易。新出售事項及出售協議已於二零一三年十月十八日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，並已於二零一三年十月二十九日完成。

董事會報告

關連交易／持續關連交易(續)

- (d) 於二零一三年九月二十五日，本公司(作為借方)與Marvel Bonus(作為貸方)訂立貸款協議(「貸款協議」)，據此，Marvel Bonus同意向本公司提供一筆免息、不可要求即時償還及無抵押的貸款融資，其本金額相當於以下兩者之差額：(i) 36,620,250港元；及(ii)本集團任何成員公司在貸款協議訂立日期起至收購事項完成日期止期間內，根據VelaTel Global Communications, Inc.所發行日期為二零一三年三月一日之承兌票據(「承兌票據」)已收取之任何款額(「貸款融資」)。由於承兌票據其後已於二零一三年十月二十九日獲償還，本公司將不會提取貸款融資。

由於Marvel Bonus為本公司當時之控股股東及關連人士，根據上市規則，Marvel Bonus向本公司提供貸款融資構成一項關連交易。

有關交易之詳情已分別於日期為二零一三年四月二十六日、二零一三年五月十日、二零一三年五月十三日、二零一三年六月七日、二零一三年六月十七日、二零一三年七月十日、二零一三年七月二十二日、二零一三年八月三十日、二零一三年九月十九日、二零一三年九月二十五日、二零一三年九月三十日、二零一三年十月九日、二零一三年十月十八日、二零一三年十月二十四日及二零一三年十月二十九日之公佈及日期為二零一三年九月三十日之通函披露。

年內本公司亦進行若干毋須遵守上市規則之公佈及申報規定之獲豁免關連交易／持續關連交易。

然而，本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱年內進行之所有持續關連交易及確認由本集團進行之交易為：

- (i) 屬本集團之一般日常業務；
- (ii) 按照一般商務條款或對本集團而言不遜於獨立第三者可取得或提供(如適當者)之條款進行；及
- (iii) 根據有關協議規定之條款進行，而交易條款乃公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司確認已就持續關連交易遵守上市規則第14A章之一切所需披露規定。

本公司已委聘核數師，遵照香港會計師公會頒佈的《香港審驗應聘服務準則》第3000號的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」匯報本集團於年內進行之持續關連交易，而彼向董事會匯報之結論為：

- (i) 概無事項引起核數師垂注致使彼等相信該等交易並未獲董事會批准；
- (ii) 就涉及本集團提供貨品或服務之交易而言，概無事項引起核數師垂注致使彼等相信該等交易，在所有重要方面，並無根據本集團之定價政策進行；
- (iii) 概無事項引起核數師垂注致使彼等相信該等交易，在所有重要方面，並無根據該等交易相關之協議進行；及
- (iv) 就此等交易之總額而言，概無事項引起核數師垂注致使彼等相信該等交易超過本公司就該等交易刊發之先前公佈及通函所披露之最高年度總額。

主要客戶及供應商

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團主要客戶及供應商應佔之銷售額及採購額之百分比如下：

銷售額		
最大客戶		58%
首五大客戶總額		98%
採購額		
最大供應商		29%
首五大供應商總額		86%

除上文披露者外，概無董事、彼等之任何聯繫人士或股東（據董事所知擁有本公司股本超過5%之人士）於本集團之五大主要客戶或供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告

審核委員會

審核委員會已與本公司管理層及核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並就核數、內部監控及財務報告事宜進行討論。本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表連同隨附之附註已獲本集團之外聘核數師同意，並獲審核委員會審閱，審核委員會認為該等報表符合適用會計準則、上市規則及法律規定，並已作充分披露。

足夠公眾持股量

根據可供本公司查閱之公開資料及就本公司董事所知，本公司於截至二零一四年三月三十一日止年度期間及於本報告日期符合上市規則之規定，維持不少於本公司全部已發行股本總額25%之公眾持股量。

結算日後事項

股份合併

於二零一四年五月十四日舉行之股東特別大會上通過普通決議案批准按每五(5)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一(1)股每股面值0.05港元之合併股份進行股份合併後，股份合併已於二零一四年五月十五日起生效。因此，本公司之法定股本及已發行股份已分別合併為780,000,000港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份)及28,615,000港元(分為572,300,000股每股面值0.05港元之股份)。有關股份合併之詳情已分別載於本公司日期為二零一四年三月二十八日、二零一四年四月二十五日及二零一四年五月十四日之公佈以及日期為二零一四年四月二十五日之通函內。

公開發售

於二零一四年三月二十八日，本公司建議按每兩(2)股當時股份可認購一(1)股發售股份之基準，以每股發售股份0.20港元(或每股合併股份1.00港元)之價格進行公開發售。於二零一四年五月二十八日完成後，已發行合共286,150,000股發售股份，並籌得所得款項淨額約284,000,000港元。公開發售之所得款項淨額中，(i)不多於264,000,000港元將用作發展本集團之物業投資業務；及(ii)餘額則用作一般營運資金。有關公開發售之詳情及結果已載於本公司日期為二零一四年三月二十八日、二零一四年四月二十三日及二零一四年五月二十八日之公佈以及日期為二零一四年五月七日之章程內。

更改董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，董事於年內之資料變更如下：

- (a) 柴琇女士於二零一三年十一月六日獲委任為本公司執行董事。彼亦於二零一三年十一月二十九日獲委任為本集團主席兼行政總裁、授權代表、薪酬委員會及提名委員會成員。柴女士亦獲委任為本公司多家附屬公司之董事。

柴女士為一名女商人，擁有逾二十三年工作經驗，主要從事於中國之物業及奶製品行業。自二零一零年起，彼於廣澤投資控股擔任行政總裁，主要負責中國吉林省物業發展及管理業務之整體營運。於二零零五年至二零一零年，彼曾於吉林省廣澤集團有限公司擔任行政總裁，負責集團之整體營運及管理，包括奶製品業務及房地產發展及管理業務。於二零零一年至二零零五年，彼曾於吉林省乳業集團廣澤有限公司擔任總經理，負責公司之整體營運及管理，包括行政、產品開發、銷售及售後服務。於一九九六年至二零零一年，柴女士曾於吉林省大民房地產開發有限責任公司擔任總經理，負責中國吉林省之物業發展業務。柴女士於二零零八年取得長江商學院之高級管理人員工商管理碩士學位。

除「董事於證券之權益」及「主要股東」一節所披露由柴女士所持有本公司股份之權益外，於本報告日期，就上市規則而言，柴女士與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。根據日期為二零一三年十一月五日之服務協議，彼之固定任期由二零一三年十一月六日起，為期三年，惟須根據公司細則於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。柴女士有權收取每月收入300,000港元。柴女士作為執行董事之薪酬乃經參考彼之經驗、職務、職責、投放於本集團之工作量及時間以及當時市況而釐定。

董事會報告

更改董事資料(續)

- (b) 陳陸輝先生於二零一三年十一月二十九日獲委任為執行董事。彼亦獲委任為本公司多家附屬公司之董事。

陳先生於企業管理、企業融資、資本及財務管理方面具有逾七年經驗。彼自二零一一年起為廣澤房產董事及自二零一零年起為廣澤投資控股董事長助理。陳先生亦自二零一一年起為嘉豐宏達策略資本有限公司之董事及吉林省長江股權投資基金管理有限公司之副總裁。彼亦自二零一三年十一月起為盤古資本有限公司(一家擁有證券及期貨事務監察委員會頒發第9類業務牌照之公司)董事。自二零零七年七月至二零零九年期間，彼為景瑞地產(集團)股份有限公司(前稱上海景瑞地產(集團)股份有限公司)之董事長助理。陳先生持有中國清華大學經濟系學士學位。

於本報告日期，就上市規則而言，陳先生與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。根據日期為二零一三年十一月二十九日之服務協議，彼並無固定任期，惟須根據公司細則於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。陳先生有權收取每月收入100,000港元。陳先生作為執行董事之薪酬乃經參考彼之經驗、職務、職責、投放於本集團之工作量及時間以及當時市況而釐定。

- (c) 叢紅松先生於二零一三年十一月二十九日獲委任為執行董事及柴女士之替任授權代表。叢先生亦獲委任為本公司多家附屬公司之董事。

叢先生於房地產行業積逾二十一年經驗，專長於產品定位與策劃、市場營銷策劃及銷售組織管理。叢先生曾於不同類型之房地產有較深入研究，如郊區大盤房地產、專業市場房地產、社區商業房地產、購物中心、賓館寫字間、旅遊度假村等。彼自二零一一年五月起為廣澤房產之助理總裁。於加入該集團前，叢先生於二零零八年至二零一一年期間曾為泰德(中國)商業地產公司之副總經理及副總裁及於二零零三年至二零零八年期間曾為浙江盾安置業有限公司之總經理。彼於二零零一年至二零零三年期間曾於瀋陽銀基集團任副總經理及於一九九八年至二零零一年期間曾於瀋陽建設投資公司任銷售總裁。叢先生於一九九三年至一九九八年期間曾在海南匯通集團主要從事規劃及設計之工作。叢先生於一九九三年獲得中國瀋陽大學建築學本科學位。

於本報告日期，就上市規則而言，叢先生與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。根據日期為二零一三年十一月二十九日之服務協議，彼並無固定任期，惟須根據公司細則於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。叢先生有權收取每月收入50,000港元。叢先生作為執行董事之薪酬乃經參考彼之經驗、職務、職責、投放於本集團之工作量及時間以及當時市況而釐定。

- (d) 丁鵬雲先生於二零一三年十一月二十九日辭任本集團主席、授權代表及提名委員會成員職務，並由執行董事調任為非執行董事。

董事會報告

更改董事資料(續)

- (e) 陳育棠先生於二零一三年十一月二十九日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員兼主席以及提名委員會成員。

陳先生於企業財務、財務諮詢及管理、專業會計及審計方面具有逾二十六年經驗。彼現為天健德揚會計師事務所有限公司董事。陳先生自二零零九年九月起為澳優乳業股份有限公司(股份代號：1717)、自二零零八年六月起為大成糖業控股有限公司(股份代號：3889)、自二零零六年十一月起為中聚電池有限公司(股份代號：729)及自二零零四年三月起為錦興國際控股有限公司(股份代號：2307)(均於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼亦曾於二零零九年至二零一三年期間任比亞迪電子(國際)有限公司(股份代號：285)、於二零零七年至二零一三年期間任新華文軒出版傳媒股份有限公司(股份代號：811)、於二零零四年至二零一三年期間任大昌微綫集團有限公司(股份代號：567)之獨立非執行董事，及於二零零五年至二零一一年期間曾為天年生物控股有限公司(股份代號：1178)(均於聯交所主板上市之公司)之非執行董事。陳先生於二零零六年至二零一二年期間曾任安徽海螺水泥股份有限公司(於聯交所主板上市(股份代號：914)及於上海證券交易所上市(股份代號：600585)之公司)之獨立非執行董事。陳先生擁有澳洲紐卡素大學商業學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲註冊會計師公會(CPA Australia)之會員。

於本報告日期，就上市規則而言，陳先生與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。根據日期為二零一三年十一月二十九日之委任函件，陳先生之初步任期由二零一三年十一月二十九日起至二零一四年三月三十一日止，其後由二零一四年四月一日起固定任期為一年，除非任何一方給予三個月或訂約雙方可能同意較短期間之書面通知酌情提早終止，惟須根據公司細則於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。彼有權收取年度董事袍金240,000港元。陳先生作為獨立非執行董事之薪酬乃經參考彼之經驗、職務、職責、投放於本集團之工作量及時間以及當時市況而釐定。

- (f) 梅建平先生於二零一三年十一月二十九日獲委任為獨立非執行董事、提名委員會成員兼主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。

梅先生自二零零六年起擔任中國北京長江商學院金融學教授及自二零零四年起擔任美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院金融機構研究中心學者。於二零零三年至二零零八年期間，彼曾於中國清華大學擔任特聘金融學教授。彼曾於一九九零年至一九九五年期間任美國紐約大學金融學助理教授，並於一九九六年至二零零五年期間任副教授。梅先生自一九九九年出任Cratings.com Inc.及自二零零九年起任中德證券有限責任公司之董事。彼亦曾於二零零零年至二零一二年期間任上海張江金融灘網絡有限公司董事會主席，並曾任多家金融機構顧問，例如德意志銀行、瑞士銀行、NCH Capital及亞洲開發銀行。梅先生自二零零八年六月起亦為寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)及自二零一零年十一月起為MI能源控股有限公司(股份代號：1555)(均於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼曾發表關於金融的多本書籍及文章。梅先生於一九八二年獲中國復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於一九八八年及一九九零年獲美國普林斯頓大學授予經濟學碩士學位及經濟學(金融)博士學位。

於本報告日期，就上市規則而言，梅先生與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。根據日期為二零一三年十一月二十九日之委任函件，梅先生之初步任期由二零一三年十一月二十九日起至二零一四年三月三十一日止，其後由二零一四年四月一日起固定任期為一年，除非任何一方給予三個月或訂約雙方可能同意較短期間之書面通知酌情提早終止，惟須根據公司細則於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。彼有權收取年度董事袍金240,000港元。梅先生作為獨立非執行董事之薪酬乃經參考彼之經驗、職務、職責、投放於本集團之工作量及時間以及當時市況而釐定。

董事會報告

更改董事資料(續)

- (g) 聶梅生女士於二零一三年十一月二十九日獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會成員。

聶女士為教授級高級工程師，於土木工程和建築科技方面擁有逾三十八年經驗。聶女士於中國市政工程西南設計院擁有逾十九年工作經驗，並自二零一三年二月起為中國太平洋經濟合作全國委員會第十二屆委員。彼自二零一三年起任全聯房地產商會名譽會長及自二零零六年起出任中國城鎮供水排水協會副會長以及廣東省揭陽市人民政府經濟顧問。聶女士亦自二零零一年起任中華全國工商業聯合會地產商會會長及自一九九八年起任建設部住宅產業化辦公室主任。彼於二零零四年至二零零八年期間曾為全國工商聯執委會委員。於一九九五年至二零零零年期間，彼曾為中國建設部科學技術司司長以及建設部科學技術委員會副主任。聶女士亦自二零一二年十一月起為新城發展控股有限公司(股份代號：1030)、自二零一二年十月起為路勁基建有限公司(股份代號：1098)及自二零零九年八月起為寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)(均於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。聶女士畢業於中國清華大學土木建築系，專修給水排水。

於本報告日期，就上市規則而言，聶女士與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。根據日期為二零一三年十一月二十九日之委任函件，聶女士之初步任期由二零一三年十一月二十九日起至二零一四年三月三十一日止，其後由二零一四年四月一日起固定任期為一年，除非任何一方給予三個月或訂約雙方可能同意較短期間之書面通知酌情提早終止，惟須根據公司細則於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。彼有權收取年度董事袍金240,000港元。聶女士作為獨立非執行董事之薪酬乃經參考彼之經驗、職務、職責、投放於本集團之工作量及時間以及當時市況而釐定。

- (h) 冼家敏先生於二零一三年十一月二十九日辭任獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員兼主席及提名委員會成員之職務。

- (i) 黃安國先生於二零一三年十一月二十九日辭任獨立非執行董事、提名委員會成員兼主席以及審核委員會及薪酬委員會成員之職務。
- (j) 黃飛達女士於二零一三年十一月二十九日辭任獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員之職務。
- (k) 計祖光先生於二零一三年十一月二十九日辭任本集團副行政總裁及薪酬委員會成員之職務，且不再為丁先生之替任授權代表。計先生於二零一四年三月七日辭任執行董事職務。
- (l) 有關本年度董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註11。

核數師

截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表已經由瑪澤會計師事務所有限公司審核，彼將於應屆股東週年大會結束時退任，且符合資格並願意續聘。於應屆股東週年大會上將提呈決議案以續聘瑪澤會計師事務所有限公司為本公司核數師。

本公司核數師自二零零七年六月一日首次委任後並無任何變動。

代表董事會

主席

柴琇

香港，二零一四年六月十八日

企業管治報告

董事會深明良好企業管治之重要性，並於集團內致力維持良好之管治準則。因此，董事會已採納並持續制定一套企業管治之內部指引、慣例及政策。

企業管治常規

董事會認為，本公司於年內已應用上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之原則，並已遵守有關適用守則條文，惟根據第A.2.1條守則條文，主席及行政總裁之職位並無分開，現時由柴琇女士同時兼任。有關偏離之原因已於下文「主席及行政總裁」一節闡述。有關應用及遵守情況之詳情載於下文章節。

董事之證券交易

本公司已於二零零九年七月二十一日採納上市規則附錄10所載之標準守則作為本公司有關董事進行證券交易之行為守則。經由本公司作出特定查詢後，各董事確認彼等於年內已遵守標準守則所訂之規定標準。

董事會

組成架構

於本年度內及於本報告日期，董事會由下列董事組成：

執行董事

柴琇女士，主席兼行政總裁

(於二零一三年十一月六日獲委任為董事，
並於二零一三年十一月二十九日獲委任為
主席兼行政總裁)

陳陸輝先生

(於二零一三年十一月二十九日獲委任)

叢紅松先生

(於二零一三年十一月二十九日獲委任)

丁鵬雲先生，主席

(於二零一三年十一月二十九日辭任主席職務，
並調任為非執行董事)

計祖光先生，副行政總裁

(於二零一三年十一月二十九日辭任副行政總裁職務，
並於二零一四年三月七日辭任董事職務)

非執行董事

丁鵬雲先生

(於二零一三年十一月二十九日由執行董事調任)

獨立非執行董事

陳育棠先生

(於二零一三年十一月二十九日獲委任)

梅建平先生

(於二零一三年十一月二十九日獲委任)

聶梅生女士

(於二零一三年十一月二十九日獲委任)

冼家敏先生

(於二零一三年十一月二十九日辭任)

黃安國先生

(於二零一三年十一月二十九日辭任)

黃飛達女士

(於二零一三年十一月二十九日辭任)

現任董事之簡介載於第14至17頁。

於本年度內，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關獨立非執行董事之充足人數及適當專業資格之規定。於本報告日期，董事會包括七名董事，其中三名為獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一，符合上市規則第3.10A條之規定。其中一名獨立非執行董事擁有適當專業會計資格及專業知識。

年內，董事會維持均衡之執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組合，使董事會能夠保持穩健之獨立性。全體董事均須根據公司細則於委任後於本公司股東大會上(倘為填補臨時空缺)或於本公司股東週年大會上(倘為董事會增補董事)及至少每三年輪值告退並膺選連任一次。一份董事名單列明其角色及職能已於聯交所網站及本公司網站刊載。

董事會已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出有關彼等各自之獨立性之書面週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

據董事所知悉，董事會成員之間並無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

企業管治報告

董事會(續)

董事及管理層之職責

董事會負責制定本公司策略目標、就本集團之業務提供領導及指引以及監察本公司之管理與其業務策略方向，藉以為股東爭取更大回報及令本公司長遠取得成功，而管理層則在董事會所授予之職權範圍內，負責本集團日常運作之管理及行政事宜，並適當知會董事會有關運作狀況。由董事會專責考慮之事宜主要為(其中包括)本集團之整體企業策略、主要業務規劃及目標以及風險政策、年度及中期業績、主要收購及出售事項、主要資本投資、重大合約及交易、委任董事、其他重要營運及財務事宜以及企業管治事宜。此外，董事會亦已設立董事委員會，並已授予該等委員會各自職權範圍內所載之不同職責。

持續專業發展

本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以提升及更新彼等之知識及技能，確保其繼續在具備全面資訊及切合所需之情況下向董事會作出貢獻。每名新委任之董事均獲給予一份就職資料，當中載有(其中包括)本集團之業務、上市公司董事之法定及監管責任及職責。此外，全體董事獲提供有關本集團表現及情況之每月更新資料，讓董事會整體及各董事得以履行彼等職責。再者，全體董事亦會不時獲提供參考資料以更新有關上市規則、企業管治常規及其他監管及法定制度之最新變動及發展，以確保良好企業管治之合規性及提高彼等之關注。

年內，全體董事均參與持續專業發展，包括閱覽有關更新監管規定、董事職能及職責以及企業管治事項之材料，及/或出席外界專業顧問所舉辦之相關研討會或課程。於本報告日期，全體董事已向本公司提供於年內所接受培訓之記錄。

董事及高級職員之責任保險

本公司就其董事及高級職員於履行彼等之職責時可能涉及之法律訴訟已安排適當之責任保險，並會就有關保險每年檢閱。

董事會會議及出席情況

截至二零一四年三月三十一日止年度內，董事會共舉行十七次全體董事會會議，其中四次為定期會議，大約每季度一次。各董事之出席率載列如下：

	出席／合資格出席 會議次數
柴琇女士 ^	7/7
陳陸輝先生 ^^	5/5
叢紅松先生 ^^	5/5
丁鵬雲先生	7/17
陳育棠先生 ^^	5/5
梅建平先生 ^^	5/5
聶梅生女士 ^^	4/5
計祖光先生 #	13/13
冼家敏先生 ##	12/12
黃安國先生 ##	12/12
黃飛達女士 ##	12/12

^ 於二零一三年十一月六日獲委任

^^ 於二零一三年十一月二十九日獲委任

於二零一四年三月七日辭任

於二零一三年十一月二十九日辭任

於本年度內，若干執行董事就日常業務及／或全體董事會所授權之事宜額外舉行及出席二十七次董事會會議。除所述會議外，需要董事會批准之事宜亦透過書面決議案方式於全體董事會成員間傳閱處理。

於董事會會議上及以書面決議案所進行之所有事務均有備案。公司秘書負責備存董事會會議之會議記錄及書面決議案，並供各董事查閱。

企業管治報告

主席及行政總裁

於二零一三年十一月二十九日在丁鵬雲先生辭任主席職務及計祖光先生辭任副行政總裁職務後，柴琇女士已於二零一三年十一月二十九日獲委任履行主席兼行政總裁之職務。柴女士負責本集團之整體企業規劃、制定策略政策及管理日常營運。董事會相信，由同一人士兼任主席及行政總裁職務可為本集團提供強勢一致之領導，令長遠策略規劃及實施業務計劃更具效益及效率。董事會由富有經驗之人員組成，具有平衡和適合本集團所需之技能及經驗，故董事會亦相信，權力及職權可透過有效之董事會運作取得平衡。然而，主席及行政總裁各自之職能及職責已界定，並以書面訂明。

非執行董事

於本報告日期，共有四名非執行董事，其中三名為獨立人士。於二零一三年十一月二十九日在丁鵬雲先生由執行董事調任為非執行董事，以及冼家敏先生、黃安國先生及黃飛達女士辭任獨立非執行董事職務後，全體現任非執行董事獲委任之初步任期均由二零一三年十一月二十九日起至二零一四年三月三十一日止，其後由二零一四年四月一日起固定任期為一年，且須根據公司細則於本公司之股東週年大會上至少每三年輪值告退並膺選連任一次。

董事委員會

董事會設有三個董事委員會（包括薪酬委員會、提名委員會及審核委員會），以協助其履行職責。

薪酬委員會

董事會自二零零零年六月起成立薪酬委員會。於本報告日期，薪酬委員會之成員包括所有獨立非執行董事，即陳育棠先生、梅建平先生及聶梅生女士，以及一名執行董事，即柴琇女士。陳育棠先生乃薪酬委員會主席。

薪酬委員會之主要職責為制訂及檢討本公司之政策及全體董事及高級管理人員之薪酬架構、釐定或建議各執行董事或高級管理人員之薪酬待遇、就非執行董事之薪酬提出建議，以及管理及監督本公司之購股權計劃。任何董事或任何其之聯繫人士不得參與決定其本身之薪酬。訂明薪酬委員會職能及職責之職權範圍於聯交所網站及本公司網站可供查閱。

董事會已採納一項董事及高級管理人員之薪酬政策，以就制訂董事及高級管理人員之所有薪酬架構提供指引。薪酬政策已經董事會及薪酬委員會每年檢閱。該政策載列(其中包括)薪酬架構(主要包括董事袍金、基本薪金、酌情花紅、其他非金錢利益、退休金計劃、購股權計劃及離職支付)，以及薪酬待遇之釐定或審閱。董事及高級管理人員之薪酬待遇乃經考慮彼等之經驗、職責、工作量、所投入之時間、個人及公司表現等因素以及現行市況釐定，或每年審閱。有關截至二零一四年三月三十一日止年度董事及高級管理人員酬金之詳情乃於綜合財務報表附註11中披露。

截至二零一四年三月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行三次會議。各成員之出席率載列如下：

	出席／合資格出席 會議次數
陳育棠先生(主席)^	0/0
梅建平先生^^	0/0
聶梅生女士^^	0/0
柴琇女士^^	0/0
冼家敏先生##	3/3
黃安國先生##	3/3
黃飛達女士##	3/3
計祖光先生##	3/3

^^ 於二零一三年十一月二十九日獲委任

於二零一三年十一月二十九日辭任

企業管治報告

董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

薪酬委員會於年度內所進行之工作概述如下：

- (a) 檢討全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構；
- (b) 檢討職權範圍；
- (c) 檢討或考慮全體董事及高級管理人員之薪酬待遇及就其作出建議；
- (d) 檢討所有獨立非執行董事任期之更新；
- (e) 管理及監督根據本公司之購股權計劃所授出之購股權；及
- (f) 考慮採納本公司之新購股權計劃。

提名委員會

董事會自二零零五年七月二十日起成立提名委員會。於本報告日期，提名委員會之成員包括兩名獨立非執行董事，即梅建平先生及陳育棠先生，以及一名執行董事，即柴琇女士。梅建平先生乃提名委員會主席。

提名委員會之主要職責為制訂、審閱及實施董事提名政策、檢討董事會之架構、規模及組成、物色合資格人士成為董事會成員、接收股東或董事提名之人士、評估獨立非執行董事之獨立性及對董事會進行年度表現評估。訂明提名委員會職能及職責之職權範圍於聯交所網站及本公司網站可供查閱。

董事會已就採納一項董事提名政策，為於董事提名過程中有效行使職能提供指引。該政策載列(其中包括)挑選及推薦董事候選人之挑選程序及評估準則。委員會將首先就董事會之架構、規模及組成評估其需要，並就個人操守、誠信、技能、專業知識及經驗以及投入之時間等作出考慮以物色有潛質之候選人，其後擬出有潛質之獲委任人士名單，以推薦予董事會。

截至二零一四年三月三十一日止年度，提名委員會曾舉行四次會議。各成員之出席率載列如下：

	出席／合資格出席 會議次數
梅建平先生 (主席) ^^	1/1
陳育棠先生 ^^	1/1
柴琇女士 ^^	1/1
黃安國先生 ##	3/3
冼家敏先生 ##	3/3
丁鵬雲先生 ##	3/3

^^ 於二零一三年十一月二十九日獲委任

於二零一三年十一月二十九日辭任

提名委員會於年度內所進行之工作概述如下：

- (a) 提名現任董事之重選；
- (b) 檢討董事提名政策；
- (c) 檢討職權範圍；
- (d) 檢討董事會之架構、規模及組成；
- (e) 評估獨立非執行董事之獨立性；
- (f) 評核董事會之年內表現；
- (g) 建議委任新董事以取代辭任董事；及
- (h) 審批及建議委員會成員變動。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會

董事會自一九九六年九月二十六日起成立審核委員會。董事會一直遵守上市規則第3.21條有關最少三名非執行董事之成員數目及最少一名獨立非執行董事具備適當專業資格之規定。於本報告日期，審核委員會之成員包括所有獨立非執行董事，即陳育棠先生、梅建平先生及聶梅生女士。其中一名委員會成員擁有適當之專業會計資格及專業知識。陳育棠先生乃審核委員會主席。

審核委員會之主要職責為與管理層及核數師檢討及監察財務報告、監督及檢閱本公司之財務申報制度、內部監控程序、風險管理制度及本集團之財務及會計政策及慣例，並審議核數師之委任及辭任與核數師薪酬。訂明審核委員會職能及職責之職權範圍於聯交所網站及本公司網站可供查閱。

截至二零一四年三月三十一日止年度，審核委員會共舉行兩次會議。各成員之出席率載列如下：

	出席／合資格出席 會議次數
陳育棠先生(主席)^	0/0
梅建平先生^	0/0
聶梅生女士^	0/0
冼家敏先生#	2/2
黃安國先生#	2/2
黃飛達女士#	2/2

^^ 於二零一三年十一月二十九日獲委任

於二零一三年十一月二十九日辭任

審核委員會於年度內所進行之工作概述如下：

- (a) 檢閱截至二零一三年三月三十一日止年度之年度業績及截至二零一三年九月三十日止六個月之中期業績，以及有關該等業績之外聘核數師報告、管理層聲明書及管理層回應；
- (b) 檢討本集團會計政策及慣例以及財務申報制度；
- (c) 檢討職權範圍；
- (d) 檢閱截至二零一三年三月三十一日止年度及截至二零一三年九月三十日止六個月所進行之關連交易／持續關連交易；
- (e) 審閱有關關連人士交易之慣例及程序；
- (f) 建議及／或批准外聘核數師之續聘以及彼之薪酬；及
- (g) 檢討本集團內部監控制度之有效性。

企業管治功能

董事會負責履行於二零一二年三月二十七日經修訂之董事會書面職責所載之下列主要企業管治功能：

- (a) 制定及檢討本公司企業管治之職權範圍、政策、慣例、守則及指引以及就此提供建議；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治報告之守則及披露情況。

年內及截至本報告日期，董事會已檢討及履行上述企業管治功能。

企業管治報告

核數師之薪酬

本公司之外聘核數師為瑪澤會計師事務所有限公司。截至二零一四年三月三十一日止年度，就核數師向本集團提供之核數服務及其他非核數服務(包括稅務及顧問服務)已付及應付之核數師薪酬分別為580,000港元及1,120,000港元。

編製及匯報財務報表之責任

本公司董事負責監督編製根據有關法定要求及現行有效力的適用會計準則編製，並依時刊發真實及公平之本集團綜合財務報表。本公司董事亦負責選擇及貫徹應用適當會計政策，並確保依時採納由香港會計師公會頒佈之香港會計準則及香港財務報告準則。本公司董事確認彼等於編製本集團綜合財務報表之責任，並報告本公司已按上市規則要求，於有關期間結束後依時公佈其年度及中期業績。

本公司核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第61及62頁「獨立核數師報告」內。

持續經營

經作出適當措施及查詢後，董事認為本集團有足夠資源在可見將來繼續經營，故認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

內部監控

董事會有責任維持充份內部監控系統及檢討其效能。制定內部監控系統以促進營運成效及效率、保障資產免受到未經授權之使用、確保存置恰當之會計記錄以及真實及公平之財務報表，並確保遵守相關法規及規例。內部監控制度之目的乃為合理(但非絕對)保證概無重大不實陳述或遺漏，並管理(而非消除)其業務相關風險。

於年內，董事會及審核委員會對本集團內部監控系統之成效作出檢討，檢討範圍包括所有重大監控範疇，包括財務、營運及合規監控、風險管理系統以及考慮本集團在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否足夠。根據檢討結果，系統成效理想且並無重大缺陷，本集團將採取措施，務求進一步提升內部監控系統之成效。

公司秘書

龍月群女士已於二零一三年十一月一日獲委任為本公司之公司秘書以取代陳少薇女士。龍女士為本公司全職僱員，瞭解本公司日常事務，負責就企業管治事宜向董事會提出建議。彼向主席及行政總裁直接匯報，並協助董事會確保董事會成員之間的資訊有效交流，以及遵循董事會政策及程序。本公司之公司秘書已妥為遵守上市規則第3.29條之相關培訓規定。

企業管治報告

股東權利

本公司自二零一二年三月起採納書面股東權利，當中載列股東進行下列事項之程序：

召開股東特別大會之程序

根據公司細則第57條細則，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司賦予於本公司股東大會投票權利之繳足股本十分一之股東，於任何時候有權以書面要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求指明的任何事項，惟書面要求須送達本公司於香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈35樓3505-3506室之主要營業地點（「主要營業地點」）（董事會或公司秘書收啟）。

書面要求必須述明大會之目的，並必須由要求人士簽署，及可包含數份均由一名或多於一名要求人士簽署的同樣格式文件。

書面要求將由本公司之股份過戶登記處核實及於獲彼等確認該要求為恰當及妥當後，公司秘書將要求董事會召開股東大會且發出足夠通知予所有股東。

該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。如遞呈後二十一(21)日內，董事會未能召開該大會，則遞呈要求人士（或佔全體要求人士總投票權超過一半以上之任何要求人士）可自行召開大會，惟所召開之任何大會不得於上述日期起計三(3)個月屆滿後舉行。

由要求人士召開之大會必須與由董事召開之大會以同樣方式召開。

提呈建議之程序

根據百慕達1981年公司法第79條，任何於遞呈要求日期(i)持有不少於賦予在該要求有關大會投票權利所有股東的總投票權二十分之一之股東；或(ii)不少於一百(100)名股東，有權以書面要求於任何股東大會上提呈建議，惟書面要求連同一筆合理的費用以足夠應付本公司為實行該要求而作出的開支須於下列時間送達主要營業地點(董事會或公司秘書收啟)：

- (i) 如屬要求發出通過決議案之通知的要求，於有關大會舉行前不少於六(6)個星期；及
- (ii) 如屬任何其他要求，於有關大會舉行前不少於一(1)個星期。

書面要求必須述明決議案，連同一份字數不多於一千(1,000)字的陳述書，內容有關任何建議之決議案所提述的事宜或將於大會上處理之事項，並必須由要求人士簽署，及可包含數份同樣格式的簽署文件。

書面要求將由本公司之股份過戶登記處核實及於獲得彼等確認該要求為恰當及妥當後，本公司將會

- (i) 向有權收取下屆股東週年大會通告的所有股東就可能於大會上恰當地動議並擬於大會上動議的任何決議案發出通告；或
- (ii) 向有權收取任何股東大會通告的所有股東傳閱上述陳述書。

向董事會查詢之程序

股東可向董事會呈上彼等的查詢及關注事宜，有關查詢及關注事宜連同彼等之聯絡資料須送達本公司之主要營業地點送交公司秘書。公司秘書將轉交該等查詢或關注事宜予適當的董事會成員或董事委員會，以作跟進。

企業管治報告

股東權利(續)

股東提名人選參選董事之程序

根據公司細則第87條細則，若股東擬提名個別人士(退任董事除外)於本公司任何股東大會上參選董事，須於召開大會的指定日期之前不少於七(7)日將下列文件送達主要營業地點(公司秘書收啟)：

- (a) 擬在股東週年大會上意圖推選一名人士參選董事的決議案之書面通知書，包括提名股東之姓名及聯絡資料與彼所持有本公司之股份數目；及
- (b) 該人士簽署以表示彼有意參選之書面通知，連同彼根據上市規則第13.51(2)條規定須予披露之資料，以及彼同意公佈彼之個人資料的書面同意書。

上述通知的遞交期限須由不早於寄發該選舉而召開股東大會之通告翌日起計，以及不遲於舉行該股東大會日期前七(7)日為止。

股東提名人選參選董事之程序已載於本公司網站內。

與股東及投資者溝通

董事會深明與本公司股東及投資者維持有效溝通之重要性。董事會已於二零一三年三月二十七日採納股東通訊政策，以確保促進有效之溝通。本公司所設立與股東及投資者之主要溝通方法載列於下文。

股東大會

本公司之股東大會(包括股東週年大會或其他股東大會)提供股東與董事會之溝通渠道，本公司鼓勵股東出席有關大會，以就本公司之表現表達彼等意見及提出提問，而出席有關股東大會之董事會成員將回應及回答股東所提出之提問及疑問。

年內，本公司於二零一三年八月三十日舉行股東週年大會以及分別於二零一三年十月十八日及二零一四年一月二十三日舉行兩次股東大會。各董事之出席情況載列如下：

	出席會議／合資格 出席會議數目
柴琇女士 [^]	1/1
陳陸輝先生 ^{^^}	1/1
叢紅松先生 ^{^^}	0/1
丁鵬雲先生	1/3
陳育棠先生 ^{^^}	1/1
梅建平先生 ^{^^}	0/1
聶梅生女士 ^{^^}	0/1
計祖光先生 [#]	3/3
冼家敏先生 ^{##}	0/2
黃安國先生 ^{##}	1/2
黃飛達女士 ^{##}	2/2

[^] 於二零一三年十一月六日獲委任

^{^^} 於二零一三年十一月二十九日獲委任

[#] 於二零一四年三月七日辭任

^{##} 於二零一三年十一月二十九日辭任

除主席以誠實信用之原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作之任何表決必須以股數投票方式進行。以股數表決之結果將於股東大會結束後在聯交所網站及本公司網站刊載。

企業管治報告

與股東及投資者溝通(續)

其他溝通渠道

本公司將以印刷本形式向股東提供公司通訊(包括年報及中期報告)、大會通告及通函,以促使股東對本公司之瞭解。

本公司亦設網站www.groundproperties.com作為與股東及投資者溝通之其他渠道,以即時及方便地刊載公司通訊、發放有關本公司業務發展與營運、財務資料、企業管治常規及其他股東資料以及其他公司通訊之資料及近況。

股東如對其持股情況有任何查詢,可聯絡本公司之股份登記處,如有任何其他查詢,股東、投資者、媒體或公眾人士可直接與本公司聯絡,聯絡詳情已刊載於本司網站內。

憲章文件

本公司之組織章程大綱及公司細則載於聯交所網站及本公司網站內。本公司之組織章程大綱及公司細則自二零一二年九月採納以來並無任何變動。

承董事會命

主席

柴琇

香港,二零一四年六月十八日

獨立核數師報告



MAZARS CPA LIMITED

瑪澤會計師事務所有限公司

42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 42 樓

致廣澤地產有限公司

(前稱China Motion Telecom International Limited潤迅通信國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

我們已完成審核廣澤地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載列於第63至143頁之綜合財務報表,包括綜合及貴公司於二零一四年三月三十一日之財務狀況表、及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、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解釋資料。

董事對綜合財務報表之責任

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,編製真實兼公允觀點之綜合財務報表,並對董事釐定就確保編製並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表而言屬必要之有關內部監控負責。

核數師之責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果,對該等綜合財務報表發表意見,並按照百慕達1981年公司法(經修訂)第90節的規定僅向全體股東作出報告。除此之外,我們的報告不可作其他用途。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們的審核工作乃根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行。該等準則規定本核數師遵守道德規定,並計劃及進行審核以合理確定該等綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

* 僅供識別

獨立核數師報告

核數師之責任(續)

審核包括進程序以取得有關綜合財務報表所載金額及披露事項之審核憑證。所選用之程序視乎核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤所致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與該實體編製真實兼公允之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當審核程序，惟並非對該實體之內部監控之效益表達意見。審核亦包括評核董事所採用之會計政策是否恰當以及其所作之會計估計是否合理，以及評核綜合財務報表之整體呈列。

我們相信，我們已取得充分且適當之審核憑證，為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已按香港財務報告準則真實兼公允地反映 貴公司及 貴集團於二零一四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及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

瑪澤會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港

二零一四年六月十八日

陳志明

執業證書號碼：P05132

綜合收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
持續經營業務			
營業額	6	56,211	63,663
銷售及服務成本		(16,797)	(28,562)
毛利		39,414	35,101
其他收益	6	4,236	3,748
其他淨收入	7	13,809	4
分銷成本		(1,036)	(85)
行政費用		(65,954)	(44,395)
商譽減值		–	(29,117)
投資物業的公允價值之變動		11,000	79,000
融資成本	9	(3,747)	–
應佔聯營公司之業績	20	(1,081)	–
除稅前(虧損)溢利	10	(3,359)	44,256
稅項	12	(497)	(1,847)
本年度持續經營業務(虧損)溢利		(3,856)	42,409
已終止經營業務			
本年度已終止經營業務之溢利	13	–	40,817
本年度(虧損)溢利		(3,856)	83,226

綜合收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
應佔(虧損)溢利:			
本公司股東			
— 持續經營業務		(3,850)	42,342
— 已終止經營業務		—	40,876
		<u>(3,850)</u>	<u>83,218</u>
非控股權益			
— 持續經營業務		(6)	67
— 已終止經營業務		—	(59)
		<u>(6)</u>	<u>8</u>
		<u>(3,856)</u>	<u>83,226</u>
每股(虧損)盈利			
15			
來自持續及已終止經營業務			
— 基本及攤薄		<u>(0.68)港仙</u>	<u>14.75港仙</u>
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄		<u>(0.68)港仙</u>	<u>7.50港仙</u>
來自已終止經營業務			
— 基本及攤薄		<u>不適用</u>	<u>7.25港仙</u>

有關本年度股息之詳情已於綜合財務報表附註30披露。

綜合全面收入表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度(虧損)溢利	(3,856)	83,226
其他全面(虧損)收入		
已經或其後可被重新分類至損益之項目：		
綜合賬目時產生之匯兌差額	(50)	413
有關出售附屬公司之重新分類調整	(5,011)	—
其他全面(虧損)收入總額	(5,061)	413
本年度全面(虧損)收入總額	(8,917)	83,639
應佔全面(虧損)收入總額：		
本公司股東		
— 持續經營業務	(8,911)	42,755
— 已終止經營業務	—	40,876
	(8,911)	83,631
非控股權益		
— 持續經營業務	(6)	67
— 已終止經營業務	—	(59)
	(6)	8
	(8,917)	83,639

財務狀況表

二零一四年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
資產及負債					
非流動資產					
投資物業	16	315,000	304,000	–	–
物業、機器及設備	17	2,547	1,419	–	–
商譽	18	–	–	–	–
於附屬公司之權益	19	–	–	730,467	382,550
於聯營公司之權益	20	383,919	–	–	–
其他非流動資產	21	–	3,130	–	–
		701,466	308,549	730,467	382,550
流動資產					
存貨	22	1,580	2,435	–	–
應收貿易賬款及其他應收款項	23	11,514	51,682	176	118
銀行結餘及現金	24	38,860	102,099	2,271	60,193
		51,954	156,216	2,447	60,311
流動負債					
應付貿易賬款及其他應付款項	25	17,488	14,805	3,901	1,824
計息借貸	26	145,000	–	145,000	–
稅項		58	49	–	–
		162,546	14,854	148,901	1,824
淨流動(負債)資產		(110,592)	141,362	(146,454)	58,487
總資產減流動負債		590,874	449,911	584,013	441,037
非流動負債					
計息借貸	26	150,000	–	150,000	–
遞延稅項負債	27	5,099	4,780	–	–
		155,099	4,780	150,000	–
淨資產		435,775	445,131	434,013	441,037

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
股本及儲備					
已發行股本	28	28,532	28,205	28,532	28,205
儲備	30	407,385	410,992	405,481	412,832
本公司股東應佔股本及儲備總額		435,917	439,197	434,013	441,037
非控股權益		(142)	5,934	—	—
權益總額		435,775	445,131	434,013	441,037

於二零一四年六月十八日經董事會批准及授權簽發。

柴琇
董事

陳陸輝
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔儲備											非控股 權益	股本總額
	已發行股本	股份溢價	綜合 時之儲備	物業 重估儲備	外匯儲備	資本贖回 儲備	企業擴充 儲備	繳入盈餘	購股權 儲備	累計(虧損) 溢利	總額		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年四月一日	28,205	35,383	4,900	9,845	8,537	450	65,434	210,587	4,986	(12,761)	327,361	5,963	361,529
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83,218	83,218	8	83,226
其他全面收入：													
綜合時之匯兌差異	-	-	-	-	413	-	-	-	-	-	413	-	413
其他全面收入總額	-	-	-	-	413	-	-	-	-	-	413	-	413
本年度全面收入總額	-	-	-	-	413	-	-	-	-	83,218	83,631	8	83,639
出售已終止經營業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37)	(37)
出售投資物業	-	-	-	(551)	-	-	-	-	-	551	-	-	-
	-	-	-	(551)	-	-	-	-	-	551	-	(37)	(37)
於二零一三年三月三十一日及 於二零一三年四月一日	28,205	35,383	4,900	9,294	8,950	450	65,434	210,587	4,986	71,008	410,992	5,934	445,131
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,850)	(3,850)	(6)	(3,856)
其他全面虧損：													
綜合時之匯兌差異	-	-	-	-	(50)	-	-	-	-	-	(50)	-	(50)
出售附屬公司	-	-	-	-	(5,011)	-	-	-	-	-	(5,011)	-	(5,011)
其他全面虧損總額	-	-	-	-	(5,061)	-	-	-	-	-	(5,061)	-	(5,061)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	(5,061)	-	-	-	-	(3,850)	(8,911)	(6)	(8,917)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(65,434)	-	-	65,434	-	(6,070)	(6,070)
與擁有人之交易：													
貢獻及分配													
根據購股權計劃的發行股份	327	7,864	-	-	-	-	-	-	(2,560)	-	5,304	-	5,631
購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,752)	1,752	-	-	-
	327	7,864	-	-	-	-	-	-	(4,312)	1,752	5,304	-	5,631
於二零一四年三月三十一日	28,532	43,247	4,900	9,294	3,889	450	-	210,587	674	134,344	407,385	(142)	435,775

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動			
經營業務所得(所動用)之現金	31	17,609	(2,848)
已收利息		2,632	957
已付利息		(2,779)	–
已付所得稅		(169)	(850)
經營活動所得(所動用)之現金淨額		17,293	(2,741)
投資活動			
出售物業、機器及設備所得款項		346	–
出售附屬公司之所得款項淨額	33	5,309	–
出售會籍之所得款項		340	–
出售投資物業之所得款項淨額		–	2,717
出售已終止業務之所得款項淨額	33	–	839
購買物業、機器及設備		(2,158)	(1,400)
收購附屬公司之權益及其他資產	32	(300,000)	–
投資活動(所動用)所得之現金淨額		(296,163)	2,156
融資活動			
新增銀行貸款		210,000	–
因行使購股權而發行股本		5,631	–
融資活動所得之現金淨額		215,631	–
現金及現金等價物之減少淨額		(63,239)	(585)
年初之現金及現金等價物		102,099	102,684
年末之現金及現金等價物(以銀行結餘及現金代表)		38,860	102,099

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

1. 一般資料

廣澤地產有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限責任公司及其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。由二零一四年一月二十七日起，本公司名稱已由China Motion Telecom International Limited潤迅通信國際有限公司*更改為Ground Properties Company Limited廣澤地產有限公司。本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事提供電信零售及管理服務、物業投資以及物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、許可經營、合約招標及合約管理。本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。於年內，本公司之直接控股公司已由Marvel Bonus Holdings Limited更改為美成集團有限公司(「美成集團」)，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，而董事認為美成集團為本公司之最終控股公司。

2. 採納新訂／經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

採納新訂／經修訂的香港財務報告準則

本集團首次採納下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂／經修訂香港財務報告準則，並於二零一三年四月一日開始之本集團會計期內生效：

香港會計準則第1號(經修訂)之修訂本	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	對聯營公司及合資企業的投資
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第12號	其他實體權益的披露
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號之修訂本	綜合財務報表、合營安排及其他實體權益之披露： 過渡期指引
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港財務報告準則第13號之修訂本	二零一二年週期之年度改進—公允價值計量
香港財務報告準則之修訂本	二零零九年到二零一一年週期之香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露—金融資產及金融負債之抵銷

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之業績及財務狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露事項造成重大影響。

* 僅供識別

香港會計準則第1號(經修訂)之修訂本：其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)之修訂本要求實體將其他全面收益內不會重新分類至損益賬之項目合併歸類，與其後在符合若干條件下重新分類至損益賬之項目分開呈列。除呈列變動外，應用有關修訂本對已確認金額並無影響。

此外，該等修訂本將「收益表」之名目更改為「損益表」及「全面收入表」更改為「損益及其他全面收益表」。然而，香港會計準則第1號(經修訂)保留選擇於報表內使用香港會計準則第1號(經修訂)所用以外名目之權利。本集團繼續使用「收益表」及「全面收入表」。

香港財務報告準則第12號：其他實體權益的披露

香港財務報告準則第12號對有關適用於附屬公司、合營安排、聯營公司及不被綜合計算之結構性實體之權益之披露要求載列成一項單一準則。整體而言，香港財務報告準則第12號規定之披露範圍較之前相關準則所要求之披露範圍更為廣泛。應用香港財務報告準則第12號導致於綜合財務報表附註19及20內作更廣泛之披露。

香港財務報告準則第13號：公允價值計量

新訂準則透過提供公允價值計量之單一來源指引及披露該計量已有規定或容許於其他香港財務報告準則內之有關公允價值計量以改善一致性。公允價值界定為市場參與方於計量日期透過有序交易出售資產將收到之價格或轉讓負債將支付之價格。

根據過渡性條文，有關準則已按未來適用法應用。除綜合財務報表附註35所載本年度公允價值計量之額外披露外，新訂準則之應用對已確認之金額並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

2. 採納新訂／經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響

本集團並無提早應用下列適用於本集團且於二零一三年四月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂準則、準則之修訂本及詮釋。

香港會計準則第27號(二零一一年)、 香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第12號之修訂本	投資實體(附註a)
香港會計準則第32號之修訂本	呈報—金融資產及金融負債之抵銷(附註a)
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回款項披露(附註a)
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計法之延續(附註a)
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號	徵稅(附註a)
香港會計準則第19號(二零一一年) 之修訂本	界定福利計劃—僱員供款(附註b)
不同的香港財務報告準則	年度改善項目—二零一零年至 二零一二年週期(附註c)
不同的香港財務報告準則	年度改善項目—二零一一年至 二零一三年週期(附註c)
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目(附註d)
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同營運權益之會計法(附註d)
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號之修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清(附註d)
香港財務報告準則第9號	金融工具(附註e)
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號之修訂本	金融工具(對沖會計法及香港財務報告 準則第9號、香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號之修訂本)(附註e)

附註：

- 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，惟若干修訂本就於二零一四年七月一日或之後發生之有關交易提早生效除外
- 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 尚未釐定強制生效日期，惟可予以採納

董事並不預期就未來期間採納該等新訂／經修訂的香港財務報告準則將對本集團之業績有任何重大影響。

3. 主要會計政策

編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（此統稱已包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）（「香港會計準則及詮釋」）、香港普遍採用之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本綜合財務報表亦同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

除了採納綜合財務報表附註2所載與本集團有關並於本年度生效之新訂／經修訂之香港財務報告準則外，本綜合財務報表之編製基準與二零一三年綜合財務報表所採納之會計政策貫徹一致。本集團採納之主要會計政策概要載列於下文。

持續經營

綜合財務資料乃遵照持續經營基準適用之原則而編製。鑑於在呈報期末之流動負債高於流動資產110,592,000港元，因此該等原則是否適用乃取決於未來能否持續取得足夠融資或營運上達到有利可圖。

為改善本集團之財務狀況、即時流動資金及現金流量以及其他情況以維持本集團之持續經營，本公司董事已積極透過股本及債務融資尋求新資金來源，為臨時經營虧絀提供資金。於呈報期末後，如二零一四年三月二十八日所公佈，本公司已成功透過公開發售取得額外現金約284,000,000港元。

董事認為，由於現時採取的措施，加上其他擬採取措施的預期效用，本集團將擁有足夠營運資金以應付其現時所需，並有理由預期本集團重拾財務持續經營。因此，鑑於本集團於二零一四年三月三十一日的財務及流動資金狀況，董事信納以持續經營基準編製財務報表屬適當之舉。

計量基準

除下文之會計政策所述按公允價值計量之投資物業外，編製該等綜合財務報表時乃以歷史成本作為計量基準。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司於每年三月三十一日之財務報表。附屬公司之財務報表乃使用與本公司一致之會計政策並與本公司相同之申報年度編製。

本集團內各公司間之交易所產生之結餘、交易、收支及盈虧均全數抵銷。附屬公司之業績自本集團取得控制權起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止之日為止。

非控股權益乃與綜合收益表之母公司擁有人及綜合財務狀況表之股權分開呈列。於被收購公司擁有擁有人權益並賦予彼等之持有人權利可於清盤時按比例分佔被收購公司淨資產之非控股權益，初步按公允值或按現有擁有權權益應佔被收購公司可識別淨資產已確認款額之比例計量。計量基準會因應逐項收購作出選擇。除非香港財務報告準則規定採用其他計量基準，否則其他類別之非控股權益乃以公允價值初步計量。

分配全面收入總額

損益及其他全面收入各組成部分均歸於母公司擁有人以及非控股權益。全面收入總額歸於母公司擁有人以及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益之餘額出現虧絀。

擁有權權益之變動

倘本集團於附屬公司之擁有權權益出現變動，但並無導致本集團失去對該附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。本集團之控股權益與非控股權益之賬面金額均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益之調整款額與已付或已收代價之公允值兩者間之任何差額，均直接於權益確認並歸屬於母公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則出售損益按(i)已收代價之公允值及於失去控制權當日所釐定任何保留權益之公允值之總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益於失去控制權當日之賬面金額兩者間之差額計算。先前就已出售附屬公司於其他全面收入確認之款額，會按誠如母公司已直接出售相關資產或負債之所需相同基準入賬。在前附屬公司保留之任何投資及該前附屬公司所結欠或應收之任何金額，會由失去控制權當日起入賬列作財務資產、聯營公司、合營企業或其他項目(如適用)。

物業、機器及設備

物業、機器及設備以成本減累計折舊及減值虧損入賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達致可使用狀態及現存地點作預定用途所產生之直接應佔成本。維修及保養開支乃於其產生年度內於損益中支銷。

物業、機器及設備均按估計可使用年期(自可供使用之日起)並計及其估計剩餘價值，以直線法按以下年率計算折舊，按成本減累計減值虧損後攤銷。倘物業、機器及設備項目之各部份可使用年期不同，該項目之成本或估值乃獨立按合理基準分配及折舊。

傢俬、裝置及辦公室設備	20% - 33%
電信設備	20%
租賃裝修	按剩餘之租賃期
車輛	30%

物業、機器及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟效益時取消確認。取消確認資產所產生的盈虧(按銷售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算)於取消確認項目之年度計入損益中。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業為業主或承租人根據融資租賃持有用作賺取租金收入及／或用作資本增值之土地及／或樓宇。其中包括未確定將來用途之物業及根據營業租賃持有且符合投資物業定義並以公允價值列賬之物業。

投資物業乃於呈報期末按公允價值列賬。因投資物業之公允價值變動而產生之盈虧於損益中確認。投資物業之公允價值乃按獨立估值師所作出之價值評估，而該獨立估值師須持有認可專業資格及最近有評估該估物業之所在地點及種類之經驗。公允價值以市值為基準，即有意買方與有意賣方在市場進行適當推銷，加上雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日交換資產之估計數額。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或預期其出售不會產生任何未來經濟效益時予以取消確認。取消確認該資產所產生之任何收益或虧損(按銷售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額計算)於取消確認資產之年度計入損益中。

附屬公司

附屬公司指受本集團控制之實體。倘本集團就參與實體業務所得可變動回報承擔風險或享有權利，並能透過其於該實體之權力影響該等回報，則本集團為控制該實體。如有事實及情況顯示一項或多項控制權要素出現變化，則本集團會重新評估其對被投資者之控制權。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司的投資以成本減去減值虧損入賬。倘投資之賬面值高於可收回金額，則按個別基準削減至其可收回金額。附屬公司之業績由本公司根據已收及應收股息為基準入賬。

聯營公司

聯營公司乃本集團有重大影響力之實體。重大影響力指參與被投資者財務及營運政策決定但並非控制或共同控制有關政策之權力。

本集團於聯營公司之投資以權益會計法入賬，惟有關投資或部份投資分類為持作出售則除外。根據權益會計法，有關投資初步按成本入賬，其後就本集團應佔被投資者資產淨值之收購後變動及與該投資相關之任何減值虧損作出調整。倘本集團應佔被投資者之虧損相等於或超過其於該被投資者之權益（包括任何實質上構成本集團於該被投資者之淨投資一部分之長期權益）之賬面金額，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損，惟本集團已產生法定或推定責任，或已代表該被投資者付款，則作別論。

本集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷，除非未變現虧損證實是由已轉讓資產減值而產生，則該等未變現虧損會即時在損益中確認。

商譽

收購附屬公司所產生之商譽按所轉讓代價、於被收購公司中任何非控股權益之金額及以往所持被收購公司股權之公允值，超過被收購附屬公司之所收購可識別資產及所承擔負債於收購當日之金額之差額計量。收購聯營公司或合營企業所產生之商譽按投資成本超過本集團應佔被收購聯營公司或合營企業之可識別資產及負債之公允淨值之差額計量。

收購附屬公司所產生之商譽確認為獨立之資產，並以成本減累計減值虧損列賬，並每年或於發生事件或狀況變動顯示賬面值可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就減值測試及釐定出售損益而言，商譽分配至現金產生單位。商譽之減值虧損將不予撥回。收購聯營公司或合營企業之商譽乃計入於聯營公司或合營企業之賬面值內。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

商譽(續)

就附屬公司而言，被收購附屬公司之所收購可識別資產及所承擔負債於收購當日之金額超過所轉讓代價、任何非控股權益於被收購公司中應佔金額及收購方以往所持被收購公司股權(如有)之公允值之差額，會於重新評估後即時於損益中確認為購買優惠。就聯營公司或合營企業而言，本集團應佔其可識別資產及負債之公允淨值超過投資成本之任何差額會即時確認為收入。

已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流就營運及財務報告目的而言，可與本集團其他業務清楚劃分。該部分指業務中一個獨立的主要業務範疇或經營地區，或以單一統籌計劃出售主要業務或經營地區或完全為轉售而收購之附屬公司。當出售或當該業務符合分類為待售時(以較早者為準)，則歸類為已終止經營業務。當業務被放棄時，亦會歸類為已終止經營業務。

其他非流動資產

會所債券指無限使用年期之無形資產，並按成本值減累計減值虧損列賬。

金融工具

確認及取消確認

金融資產及金融負債乃當及僅當本集團成為工具合約條文的訂約方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於(i)本集團對金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿或(ii)當本集團轉讓金融資產及(a)本集團已轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報；或(b)本集團既無轉移亦無保留該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，且並無保留該項金融資產之控制權時取消確認。

金融負債於且僅於負債消除時方取消確認，即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時。

分類及計量

金融資產或金融負債初步按公允值計量，倘金融資產或金融負債並未按公允值計入損益，則加上收購或發行金融資產或金融負債之直接應佔交易成本。

1) 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金以及應收貿易賬款及其他應收款項)為具有固定或可確定款額並在活躍市場中無報價及持有非作交易用途之非衍生金融資產。該等資產使用實際利率方法按攤銷成本計算，惟倘應收款項為免息貸款及無固定還款期或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本扣除減值虧損入賬。攤銷成本經考慮到期年內收購之任何折讓或溢價計算。因終止確認、減值或於攤銷過程中產生之盈虧計入該年度之損益中確認。

2) 金融負債

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項以及計息借貸。所有金融負債初步按公允價值確認，其後按攤銷成本採用實際利息法計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。

金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象顯示透過金融資產出現減值。金融資產之減值虧損按攤銷成本入賬，而攤銷成本則按資產賬面值與按金融資產原訂實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者間之差異計算。當資產之可收回數額增加在客觀而言與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之攤銷成本。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金等價物是指短期和流通率極高之投資，扣除銀行透支。此等投資可隨時轉換為既定金額之現金，其價值變動風險有限。

收益之確認

收益是在本集團能獲得有關經濟效益且該收益及成本(如適用)能可靠地計算之情況下，按下列基準入賬確認：

- (i) 銷售電信設備及產品所得收益在轉讓擁有權時(一般與付運時間相同)確認。
- (ii) 佣金收入按代理協議之條款一般於提供有關代理服務時確認。
- (iii) 電信零售及管理服務收入乃於提供服務時確認。
- (iv) 租金收入於各有關租賃期間按直線法基準確認。
- (v) 金融資產之利息收入參考未償還本金及適用實際利率按時間基準計算。

外幣換算

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體主要經營所在地之貨幣(「功能貨幣」)計量。本綜合財務報表按本公司之功能貨幣即港元(「港元」)呈列。

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按結算日之匯率兌換以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於損益中確認。

所有功能貨幣有別於呈報貨幣之集團實體（「外國業務」）的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈報貨幣：

- 各財務狀況表呈列的資產及負債乃按呈報期末之收市匯率換算。
- 各收益表的收支乃按該年度之平均匯率換算。
- 所有上述換算產生之匯兌差額及構成本集團於外國業務之淨投資部份之貨幣項目所產生之匯兌差額，乃確認為權益之個別部份。
- 出售海外業務時（包括出售本集團於海外業務之全部權益，涉及喪失包含海外業務附屬公司之控制權之出售事項，或部分出售於包含海外業務之合營安排或聯營公司之權益，而不再以權益會計法處理當中之保留權益），涉及該海外業務而於其他全面收入中確認並於股權獨立部分中累計之匯兌差額累計金額於確認出售盈虧時由股權重新分類至損益賬。

存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括所有採購成本及其他將存貨達至現存地點及狀況之成本（如適用），並且採用先入先出方法計算。可變現淨值指在日常業務中之估計出售價減去估計達成銷售所需之成本。

非金融資產減值（商譽除外）

本集團於各呈報期末檢討內部及外間資訊，以評估是否有跡象顯示其物業、機器及設備以及其他非流動資產可能出現減值，或之前所確認之減值虧損是否已不再存在或可能減少。若出現任何以上的現象，本集團將需評估資產的可收回價值，資產之可收回價值乃根據其公允價值減銷售成本及使用價值之較高者計算。如未能估計個別資產之可收回價值，本集團則就能獨立賺取現金流量之最小組別資產（即現金產生單位）釐定可收回價值。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

非金融資產減值(商譽除外)(續)

倘本集團估計某項資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則該項資產或現金產生單位之賬面值須減低至其可收回價值。減值虧損將即時確認為開支。

倘若某項減值虧損其後撥回，則該項資產或現金產生單位之賬面值不得超過假設在以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時於損益中確認為收益。

商譽減值虧損之確認及回撥之會計政策乃於本附註前文之商譽會計政策內陳述。

租賃

凡絕大部份擁有權之風險及回報均已轉讓予承租人之租賃，均列為融資租賃。所有其他租賃均列作經營租賃。

根據經營租賃應收之租金乃以直線基準按有關租賃年期列入損益中。

根據經營租賃應付之租金乃以直線基準按有關租賃年期於損益中扣除。

租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為使用租賃資產代價額的組成部份。或然租金於產生之會計期間確認為開支。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非現金福利成本乃於僱員提供相關服務之年度累計。倘付款或結算延遲及影響屬重大，該等金額按彼等之現值列賬。

界定供款計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為符合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立強積金計劃。本集團根據僱員基本薪金之百分比作出供款。有關供款於產生時在損益中確認為開支。強積金計劃資產與本集團資產分開由獨立管理基金持有。

本集團於中華人民共和國（「中國」）附屬公司的僱員乃政府管理之國家退休福利計劃之成員。該等附屬公司須按有關薪金之若干百分比向退休福利計劃供款以資助有關福利。就退休福利計劃而言，本集團之唯一責任為根據計劃作出所需供款。

長期服務金

本集團有關長期服務金之淨責任為僱員於即期及過往期間提供服務所賺取之日後福利金額。此責任乃按預計單位信貸法計算，並折現至其現值扣除任何相關資產（包括該等退休計劃福利）之公允價值。

以股份為基礎之付款交易

權益結算交易

本集團之僱員（包括董事）按以股份付款之交易之形式收取報酬，而僱員則以提供服務交換股份或涉及股份之權利。該等與僱員進行之交易成本乃參照授出日股本工具之公平值計量。授予僱員之購股權之公允值確認為僱員成本，股權內之儲備亦相應增加。公平值乃於計及交易條款及條件（與本公司股份價格有關之條件除外）（「市場條件」）後利用二項式模式釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

以股份為基礎之付款交易(續)

權益結算交易(續)

以股份為基礎之付款交易成本連同股權之相應升幅會於達到歸屬條件當年確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日(「歸屬日」)為止。於歸屬期內，會審閱預期最終歸屬之購股權數目。於過往年度確認對累計公允值之調整會於審閱當年之損益扣除／計入，並相應調整股權內之儲備。

倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日依然未獲行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計溢利。

稅項

即期所得稅支出乃根據本年度業績就免課稅或不可扣減項目作調整並按於呈報期末已制定或實際會制定之稅率作出計算。

遞延稅項乃採用負債法，就呈報期末資產與負債之稅項計算準則與其於綜合財務報表之賬面值兩者不同引致之暫時差額作出全數撥備。然而，遞延稅項資產和負債乃自進行交易時不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部份則除外)，則不會確認。

當資產被變現或負債被清還時，遞延稅項負債及資產以該期間預期之適用稅率衡量，根據於呈報期末已制定或實際會制定之稅率及稅務法例計算。遞延稅項資產乃根據有可能獲得之未來應課稅溢利與暫時差額可互相抵銷之程度而予以確認。

遞延稅項按於附屬公司及聯營公司之投資所產生之暫時差額作出撥備，惟本集團可控制暫時差額之撥回時間，以及暫時差額不大可能於可見未來撥回之情況除外。

有關連人士

有關連人士為與本集團有關連之人士或實體。

(a) 倘一名人士符合以下條件，則該人士或該名人士家庭之近親屬本集團之有關連人士：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合以下任何條件，則實體為本集團之有關連人士：

- (i) 實體與本集團為同一集團成員公司（指各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此相互有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或為另一實體所屬集團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) 一間實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。
- (v) 實體是為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利所設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，資助之僱主與本集團亦有關連。
- (vi) 實體受(a)所確定人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所確定人士對實體擁有重大影響力或為該實體（或該實體母公司）之主要管理層人員。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

有關連人士(續)

該名人士之近親是指他們與實體進行交易時，被預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員。

分部報告

綜合財務報表呈報之經營分部及每個分部細項之金額均與定期提交予本集團首席營運決策人之財務資料一致。本公司執行董事負責資源分配及評估本集團多項業務的表現，被視作為首席營運決策人。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合計，惟分部間有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別種類、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似則除外。有關不可呈報之投資控股及其他業務之資料乃於「其他」類別綜合及披露。

4. 關鍵會計估算及判斷

管理層於編製綜合財務報表時會作出估計及關於未來之假設。有關估計及假設會影響本集團會計政策之應用情況、資產、負債、收入及開支之申報金額以及所披露之資料，並持續根據經驗及相關因素(包括在各種情況下相信對未來事件作出之合理預期)評估。於適用時，會計估計之修訂會於作出修訂之期間及未來期間(如有關修訂同時影響未來期間)確認。

公允價值計量

本集團之投資物業已由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一四年三月三十一日進行估值。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為獨立估值師，持有獲認可之相關專業資格，並具備與所估值投資物業之地點及類別相若物業進行估值之近期經驗。管理層於進行估值時已審閱獨立估值師的估值假設及估值結果。

就收購吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其附屬公司（「吉林廣澤集團」）之35%實際權益之投資而言，本集團透過參考第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行之估值，調整本集團應佔重估吉林廣澤集團所持土地使用權之重估盈餘與所承擔之遞延稅項後，估計吉林廣澤集團可識別資產及負債之公允價值淨額。

備抵呆壞賬款項

本集團呆壞賬之撥備政策乃根據管理層對應收賬款之可收回成數及賬齡分析之評估而作出。評估該等應收賬款之最終可變現程度須作出一定程度之判斷，包括評估各客戶當時之信用及過往收賬紀錄。倘該等客戶之財政狀況轉壞，引致削弱彼等之付款能力，則將須作出額外備抵。於呈報期末，應收款項於扣除減值撥備後之賬面值為5,153,000港元（二零一三年：8,877,000港元）。

投資及應收款項之減值

本集團根據香港會計準則第36號每年評估於附屬公司及聯營公司之投資有否出現減值，並依循香港會計準則第39號之指引釐定應收此等實體款項有否出現減值。有關方法詳載於相關之會計政策。評估時須估計資產之未來現金流量（包括預期股息）及挑選適當之貼現率。倘此等實體之財務表現及狀況日後有變，會影響對減值虧損之估計，因而須對賬面金額作出調整。

商譽之減值

本集團至少每年依次釐定投資於附屬公司之商譽有否減值。此要求對商譽所歸入現金產生單位（「現金產生單位」）之使用價值進行估算。估計使用價值時本集團須對有關現金產生單位之預期現金流進行作出估計，亦需要選取適合的貼現率，已計算該等現金流之現值。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

5. 風險管理目標及政策

(a) 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項、銀行結餘及現金以及計息借貸。此等金融工具之詳情於各相關附註中披露。有關此等金融工具之風險以及減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險以確保適時有效地實施合適措施。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國經營，大部份交易均以港元及人民幣計值。人民幣兌換成外幣須受中國政府頒布之外匯控制規則及規例所限。由於本集團實體之大部份交易以及資產及負債乃以本集團各實體功能貨幣之相同貨幣計值，本集團並無直接面對重大外幣風險。本集團目前並無任何有關海外流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

(ii) 利率風險

本集團對利率變動之市場風險主要來自本集團之銀行存款及計息借貸。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於呈報期末，倘利息增加／減少200個基點，所有其他變動維持不變，本集團於本年度之虧損增加／減少3,423,000港元。

上述敏感度分析乃假設利率變動於整個年度發生，且已計入年內存在之所有金融工具之利率風險後釐定。增加或減少200個基點為管理層對截至下一年度呈報期末期間利率可能出現之合理變動之評估。由於本集團於呈報期末並無計息借貸及其利率風險被視為並不重大，因此並無呈列截至二零一三年三月三十一日止年度之敏感度分析。

信貸風險

於二零一四年三月三十一日，本集團之信貸風險為交易對手未能履行責任而導致本集團承受財務損失，而信貸風險之最大額度為綜合財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險主要來自應收貿易賬款及其他應收款項。於呈報期末，本集團的集中信貸風險乃由於來自五大客戶的應收貿易賬款佔應收貿易賬款總額100% (二零一三年：99%)，而應收貿易賬款總額97% (二零一三年：92%) 為應收最大單一客戶款項。

為盡量減低信貸風險，管理層採取信貸審批，並且進行其他監察程序以確保作出跟進行動以收回逾期債務。就此而言，管理層認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本公司之信貸風險主要來自應收附屬公司款項。於呈報期末，本公司應收附屬公司款項之53% (二零一三年：97%) 來自一間附屬公司，因此承受集中信貸風險。

流動資金風險

本集團透過維持充裕銀行存款及現金、透過股本及債務融資取得資金、監察預測及實際現金流量，以及配合金融資產及負債之年期組合，以管理流動資金風險。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

5. 風險管理目標及政策(續)

(a) 財務風險管理(續)

流動資金風險(續)

管理層持續監察流動資金風險。管理層監察借貸使用情況。於呈報期末，董事會預期本集團於可見將來並無重大流動資金風險。有關按持續基準編製財務報表之詳情已載於綜合財務報表附註3。

於呈報期末，本集團及本公司之金融負債之到期情況按合約未貼現付款計算概列如下：

	一年內或 按要求時 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元	總計 千港元
本集團				
於二零一四年三月三十一日				
應付貿易賬款及其他				
應付款項	17,488	—	—	17,488
計息借貸	152,665	4,815	160,826	318,306
	<u>170,153</u>	<u>4,815</u>	<u>160,826</u>	<u>335,794</u>
於二零一三年三月三十一日				
應付貿易賬款及其他應付款項	14,805	—	—	14,805

	一年內或 按要求時 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元	總計 千港元
本公司				
於二零一四年三月三十一日				
應付貿易賬款及其他				
應付款項	3,901	–	–	3,901
計息借貸	152,665	4,815	160,826	318,306
	<u>156,566</u>	<u>4,815</u>	<u>160,826</u>	<u>322,207</u>
於二零一三年三月三十一日				
應付貿易賬款及其他應付款項	1,824	–	–	1,824

根據包含給予借貸人無條件權力隨時催繳貸款的條件之貸款協議，縱然董事預期借貸人不會行使此權力，應償還計息借貸之本金60,000,000港元(二零一三年：無)仍因此分類為「按要求時」一欄。此計息借貸之本金額將按照載於貸款協議所列以下時間表償還：

	本集團及本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
計息借貸		
一年內或按要求時	85,000	–
一至兩年	32,000	–
兩至五年	178,000	–
	<u>295,000</u>	<u>–</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

5. 風險管理目標及政策(續)

(b) 資本管理

本集團管理其資本之目標為確保本集團各實體能繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及股東權益比例為股東爭取最大回報。本公司董事會每年檢討資本結構，並對資本架構作出所需調整以應付經濟狀況之變動。

誠如綜合權益變動表所披露，本集團之資本架構由本公司股東應佔權益(包括已發行股本及儲備)組成。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團致力將債務淨額對股東權益比率維持於不多於80%。於二零一四年三月三十一日之債務淨額對股東權益比率如下：

	二零一四年 千港元
總債務(附註a)	295,000
減：銀行結餘及現金	(38,860)
債務淨額	256,140
股東權益(附註b)	435,917
債務淨額對股東權益比率	58.76%

附註：

(a) 總債務包括於綜合財務報表附註26詳述之流動及非流動計息借貸。

(b) 股東權益包括本公司股東應佔所有本集團股本及儲備。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團並無對外借貸。本公司董事透過監察資金成本及其他資金來源管理其資本。

6. 營業額及收益

本公司之主要業務是投資控股。附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註37。

本集團按類別確認之營業額及收益如下：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (重列)
持續經營業務			
銷售電信設備及產品		10,589	16,825
租金收入		9,759	3,792
電信零售及管理服務收入		35,863	43,046
營業額		56,211	63,663
利息收入		2,632	955
其他		1,604	2,793
其他收益		4,236	3,748
持續經營業務之收益總額		60,447	67,411
已終止經營業務			
已終止經營業務之收益總額	13(a)	—	86,610
收益總額		60,447	154,021

7. 其他淨收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售物業、機器及設備之收益	78	—
出售附屬公司之收益	13,391	—
出售會籍之收益	340	—
雜項收入	—	4
	13,809	4

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

8. 分部資料

分部資料乃根據本集團之業務分部及地區分部呈列。

本集團已於二零一三年三月出售移動虛擬網絡運營商（「MVNO」）業務，而MVNO之業績已分開於綜合財務報表附註13列作已終止經營業務。於出售后，本公司執行董事定期審閱本集團的物業投資之經營業績，並決定此分部之資源配置及評估表現。因此，本集團之物業投資列作一項業務分部，並重列比較資料。

本集團之可呈報分部資料如下：

經營分部	業務性質	營業地區
1 電信零售及管理服務	零售與電信有關之設備及產品；提供保養及維修服務；以及提供零售及管理服務	中國
2 物業投資	持有物業作長期投資及租賃用途	香港
3 其他	其他業務，包括投資控股	香港及中國
4 移動通信服務	提供移動通信服務；及向電信業營運商提供保養及賬戶管理服務	香港

為監察分部表現及於分部之間分配資源：

分部資產包括所有資產，惟不包括於聯營公司之權益、銀行結餘及現金以及其他公司資產。分部負債包括所有負債，惟不包括稅項撥備、遞延稅項負債及其他公司負債。未能分配至須予呈報分部之資產及負債分別歸類為未能分配資產及未能分配負債。

分配至須予呈報分部之收益及開支包括分部所產生之銷售及分部所產生之開支或該等分部之資產折舊所產生之開支。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

	持續經營業務			總計 千港元	已終止 經營業務	集團 千港元
	電信零售及 管理服務 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元		移動通信 服務 千港元	
營業額						
外來顧客收益	46,452	9,759	-	56,211	-	56,211
分部營業額	46,452	9,759	-	56,211	-	56,211
分部業績	(1,852)	12,277	(11,588)	(1,163)	-	(1,163)
利息收入				2,632	-	2,632
融資成本				(3,747)	-	(3,747)
應佔聯營公司業績				(1,081)	-	(1,081)
除稅前虧損				(3,359)	-	(3,359)
稅項				(497)	-	(497)
本年度虧損				(3,856)	-	(3,856)
資產						
分部資產	10,563	315,523	4,555	330,641	-	330,641
未能分配資產				422,779	-	422,779
資產總額				753,420	-	753,420
負債						
分部負債	(8,894)	(741)	(7,853)	(17,488)	-	(17,488)
未能分配負債				(300,157)	-	(300,157)
負債總額				(317,645)	-	(317,645)
其他資料						
以權益法列賬之 聯營公司之權益	-	-	-	383,919	-	383,919
資本開支	519	-	1,639	2,158	-	2,158
投資物業公允價值之變動	-	(11,000)	-	(11,000)	-	(11,000)
折舊	512	-	250	762	-	762
出售附屬公司之收益	-	-	(13,391)	(13,391)	-	(13,391)
出售會籍之收益	-	-	(340)	(340)	-	(340)
重大非現金支出 (不包括折舊及攤銷)	138	-	237	375	-	375

截至二零一三年三月三十一日止年度
(經重列)

	持續經營業務			總計 千港元	已終止 經營業務	集團 千港元
	電信零售及 管理服務 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元		移動通信 服務 千港元	
營業額						
外來顧客收益	59,871	3,792	-	63,663	86,334	149,997
分部營業額	59,871	3,792	-	63,663	86,334	149,997
分部業績	171	76,968	(4,721)	72,418	(1,181)	71,237
利息收入				955	2	957
商譽減值				(29,117)	-	(29,117)
除稅前溢利(虧損)				44,256	(1,179)	43,077
稅項				(1,847)	-	(1,847)
除稅後溢利(虧損)				42,409	(1,179)	41,230
出售已終止經營業務收益				-	41,996	41,996
本年度溢利				42,409	40,817	83,226
資產						
分部資產	16,067	324,151	22,448	362,666	-	362,666
未能分配資產				102,099	-	102,099
資產總額				464,765	-	464,765
負債						
分部負債	(8,405)	(9)	(6,391)	(14,805)	-	(14,805)
未能分配負債				(4,829)	-	(4,829)
負債總額				(19,634)	-	(19,634)
其他資料						
資本開支	304	-	38	342	1,058	1,400
投資物業公允價值之變動	-	(79,000)	-	(79,000)	-	(79,000)
折舊	484	-	1,154	1,638	525	2,163
商譽減值	-	-	-	29,117	-	29,117
重大非現金支出 (不包括折舊及攤銷)	6	83	106	195	257	452

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

次要呈報方式－地區分部

本集團營業額之地區分部載列如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國	46,452	59,871	–	–	46,452	59,871
香港	9,759	3,792	–	86,334	9,759	90,126
	<u>56,211</u>	<u>63,663</u>	<u>–</u>	<u>86,334</u>	<u>56,211</u>	<u>149,997</u>

本集團業績之地區分部載列如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國	(766)	4,821	–	–	(766)	4,821
香港	(397)	67,597	–	(1,181)	(397)	66,416
	<u>(1,163)</u>	<u>72,418</u>	<u>–</u>	<u>(1,181)</u>	<u>(1,163)</u>	<u>71,237</u>

本集團資產總值之地區分部載列如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國	427,962	63,032	–	–	427,962	63,032
香港	325,458	401,733	–	–	325,458	401,733
	<u>753,420</u>	<u>464,765</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>753,420</u>	<u>464,765</u>

本集團資本開支之地區分部載列如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國	519	304	–	–	519	304
香港	1,639	38	–	1,058	1,639	1,096
	<u>2,158</u>	<u>342</u>	<u>–</u>	<u>1,058</u>	<u>2,158</u>	<u>1,400</u>

本集團非流動資產之地區分部載列如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國	384,893	998	–	–	384,893	998
香港	316,573	307,551	–	–	316,573	307,551
	<u>701,466</u>	<u>308,549</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>701,446</u>	<u>308,549</u>

有關主要客戶之資料

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團之電信零售及管理服務分部中之外來收益約45,275,000港元或80% (二零一三年：約49,504,000港元或33%) 來自電信零售及管理服務分部之一名單一客戶 (附註)。

就物業投資分部而言，本集團之外來收益約9,759,000港元或17% (二零一三年：約3,792,000港元或3%) 來自單一客戶。

附註： 單一客戶包括兩名被共同控制之法人實體。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

9. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	2,909	—
承兌票據利息	838	—
	<u>3,747</u>	<u>—</u>

10. 除稅前(虧損)溢利

持續經營業務

經扣除(加入)下列項目後：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、報酬及其他福利	29,655	29,942
界定供款計劃之供款	6,580	5,853
	<u>36,235</u>	<u>35,795</u>
核數師酬金		
本年度	580	720
過往年度超額撥備	—	(10)
其他服務	1,120	154
出售存貨成本	9,920	19,670
折舊	762	1,638
樓宇之經營租賃費用	8,342	7,002
應收貿易賬款呆賬撇銷	138	—
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	(78)	112
出售投資物業之虧損	—	83
匯兌虧損,淨額	24	36
產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	2,203	—
未有產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	62	1,003

11. 董事及高級管理人員酬金

本公司董事已收或應收之酬金總額如下：

	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	總額 千港元
二零一四年					
執行董事：					
柴琇(a)	—	1,450	—	6	1,456
叢紅松(b)	—	203	—	5	208
陳陸輝(b)	—	407	—	5	412
丁鵬雲(c)	—	1,401	—	10	1,411
計祖光(e)	—	1,040	270	15	1,325
非執行董事：					
丁鵬雲(c)	34	—	—	—	34
獨立非執行董事					
陳育棠(b)	81	—	—	—	81
梅建平(b)	81	—	—	—	81
聶梅生(b)	81	—	—	—	81
冼家敏(d)	66	—	—	—	66
黃安國(d)	66	—	—	—	66
黃飛達(d)	66	—	—	—	66
	<u>475</u>	<u>4,501</u>	<u>270</u>	<u>41</u>	<u>5,287</u>
二零一三年					
執行董事：					
丁鵬雲	—	2,051	—	15	2,066
胡志釗	—	1,574	360	15	1,949
周莉娟	—	497	—	7	504
計祖光	—	618	—	9	627
獨立非執行董事：					
冼家敏	100	—	—	—	100
黃安國	100	—	—	—	100
黃飛達	100	—	—	—	100
	<u>300</u>	<u>4,740</u>	<u>360</u>	<u>46</u>	<u>5,446</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

11. 董事及高級管理人員酬金(續)

附註：

- (a) 於二零一三年十一月六日獲委任。
- (b) 於二零一三年十一月二十九日獲委任。
- (c) 於二零一三年十一月二十九日由執行董事調任為非執行董事。
- (d) 於二零一三年十一月二十九日辭任。
- (e) 於二零一四年三月七日辭任。

於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度並無董事放棄領取任何酬金。

本年度本集團五位最高薪人士包括三名董事(二零一三年：兩名)，彼等之酬金反映在上文呈列之分析內。其餘兩名(二零一三年：三名)人士之酬金詳情載於下文：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,014	2,847
酌情花紅	1,162	—
退休計劃供款	24	44
	3,200	2,891

支付予該等人士酬金之組別如下：

酬金組別	人數	
	二零一四年	二零一三年
零港元—1,000,000港元	—	2
1,000,001港元—1,500,000港元	—	1
1,500,001港元—2,000,000港元	2	—
	2	3

12. 稅項

由於本集團並無源自香港之應課稅溢利或該等可徵稅利潤已被承前估計稅項虧損全數抵銷，故於此兩個年度之綜合財務報表並無作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅已按估計應課稅溢利，根據適用於中國附屬公司之有關稅項法律作出撥備。中國企業所得稅法定稅率為25% (二零一三年：25%)。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國設立的外商投資企業所獲分配的股息須按照10%的稅率徵收預提稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後始累計之盈利。倘中國與該外國投資者所處地區之間存在稅收安排，可應用較低預提稅率。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，如中國附屬公司之直接控股公司或中國聯營公司之股東為香港常駐公司，將應用較低的5%預提稅率。

預期在可見將來不作分配之二零零七年後賺取之可分配盈利倘作分配，則須繳付額外稅項。根據5%計算，分配該等中國附屬公司未匯出之保留盈利之估計預提稅影響約為556,000港元 (二零一三年：491,000港元)。董事認為，目前為止該等保留盈利須留作各中國附屬公司之持續營運資金，並在可見將來不作分配。因此並無作出遞延稅項撥備。就本集團於聯營公司之權益而言，由於所有中國聯營公司尚未產生任何溢利，因此並無須繳納預提稅之未匯出保留盈利。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

12. 稅項(續)

所得稅支出主要由以下所組成：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持續經營業務			
本年度稅項			
香港利得稅			
本年度		—	—
中國企業所得稅			
本年度		171	817
過往年度不足撥備		7	712
		178	1,529
遞延稅項			
起初及撥回之暫時差額	27	319	318
持續經營業務之稅項支出		497	1,847
已終止經營業務			
本年度稅項			
香港利得稅		—	—
已終止經營業務之稅項支出	13	—	—
本年度稅項支出總額		497	1,847

稅項支出之對賬

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前(虧損)溢利		
持續經營業務	(3,359)	44,256
已終止經營業務	–	40,817
	<u>(3,359)</u>	<u>85,073</u>
按適用稅率計算之所得稅	(554)	14,037
不可扣除之支出	2,518	5,764
毋須課稅收益	(4,643)	(20,921)
動用過往尚未確認之稅項虧損	(21)	(22)
尚未確認之未動用稅項虧損之稅務影響	3,150	1,707
往年撥備不足	7	712
尚未確認之暫時差額	156	260
動用過往尚未確認之暫時差額	–	(209)
海外稅率差額之影響	(29)	438
其他	(87)	81
	<u>497</u>	<u>1,847</u>
本年度稅項支出		

香港利得稅之相關適用稅率為16.5% (二零一三年：16.5%)。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

13. 已終止經營業務

於二零一三年，本集團已出售其移動通信服務業務並將其分類為已終止經營業務。截至二零一四年三月三十一日止年度並無已終止經營業務。

二零一三年已終止經營業務之業績概要如下：

	附註	二零一三年 千港元
本年度已終止經營業務溢利		
營業額	(a)	86,334
銷售及服務成本		(53,091)
其他收益	(a)	276
分銷成本		(2,910)
行政費用		(31,788)
除稅前虧損	(b)	(1,179)
稅項	12	–
除稅後虧損		(1,179)
出售已終止經營業務收益	33	41,996
本年度已終止經營業務溢利		<u>40,817</u>

附註：

	附註	二零一三年 千港元
(a) 營業額及收益		
銷售電信設備及產品		1,272
佣金收入		1,845
移動通信服務收入		83,217
營業額		<u>86,334</u>
利息收入		2
其他		274
其他收益		<u>276</u>
已終止經營業務之收益總額	6	<u>86,610</u>

二零一三年
千港元**(b) 除稅前虧損**

經扣除下列項目後：

員工成本(包括董事酬金)	
薪金、報酬及其他福利	15,185
界定供款計劃之供款	373
	<hr/>
	15,558
	<hr/>
核數師酬金	250
出售存貨成本	3,137
折舊	525
經營租賃費用	
電訊設備	1,380
樓宇	2,831
應收貿易賬款備抵呆賬	
淨額及撇銷	157
存貨撇減	93
出售物業、機器及設備之虧損	7
	<hr/>

(c) 已終止經營業務之現金流分析如下：

經營業務所動用之現金淨額	(68)
投資活動所動用之現金淨額	(1,058)
	<hr/>
現金及現金等價物減少淨額	(1,126)
	<hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

14. 本公司股東應佔(虧損)溢利

本公司股東應佔綜合(虧損)溢利包括虧損16,749,000港元(二零一三年：虧損2,432,000港元)並已於本公司之財務報表內處理。

以上金額與本公司之(虧損)溢利對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於本公司財務報表內處理之本公司股東應佔綜合虧損金額	(16,749)	(2,432)
應收附屬公司款項之備抵撤回	4,094	96,137
本公司之本年度(虧損)溢利(附註30)	(12,655)	93,705

15. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

(a) 股份數目(附註)

	二零一四年	二零一三年 (重列)
於年初已發行普通股	564,100,000	564,100,000
已行使購股權之影響	694,493	—
就每股基本(虧損)盈利之普通股份加權平均數	564,794,493	564,100,000
攤薄潛在普通股股份之影響：		
本公司已發行之購股權	—	—
就每股攤薄(虧損)盈利之普通股份加權平均數	564,794,493	564,100,000

(b) 每股(虧損)盈利(附註)：

	二零一四年	二零一三年
(i) 持續及已終止經營業務 本公司股東應佔持續經營業務(虧損)盈利 (千港元)	(3,850)	83,218
(ii) 持續經營業務 本公司股東應佔持續經營業務(虧損)盈利 (千港元)	(3,850)	42,342
(iii) 已終止經營業務 本公司股東應佔已終止經營業務盈利(千港元)	不適用	40,876

截至二零一三年三月三十一日止年度，由於現有已發行購股權並無造成攤薄效應及並不存在攤薄之潛在普通股股份，故持續及已終止經營業務之每股攤薄盈利乃與每股基本盈利相同。

截至二零一四年三月三十一日止年度，由於兌換潛在普通股股份具反攤薄影響，因此持續經營業務之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

附註：

於呈報期末後及於綜合財務報表獲授權刊發前，本公司已完成按五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股本合併為一股每股面值0.05港元股份之股份合併(「合併股份」)。因此，所呈列於整個期間之每股基本及攤薄(虧損)盈利之計算方法已追溯調整，以反映經調整加權平均普通股份數目。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

16. 投資物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
按公允價值		
年初	304,000	227,800
出售	—	(2,800)
公允價值之變動	11,000	79,000
於呈報期末	315,000	304,000

本集團之投資物業位於香港及根據中期租賃持有。

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，投資物業乃分別由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及戴德梁行有限公司以公開市值基準採用直接比較法進行重估。

如綜合財務報表附註26所載，本集團於呈報期末賬面總值為315,000,000港元(二零一三年：無)之投資物業已抵押作為本公司銀行貸款之擔保。

17. 物業、機器及設備

本集團

	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	電信設備 千港元	租賃裝修 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
賬面值對賬—截至二零一三年三月三十一日 止年度					
年初	2,033	495	545	840	3,913
添置	391	953	56	—	1,400
重新分類	(248)	248	—	—	—
出售	(119)	—	—	—	(119)
出售已終止經營業務	(249)	(1,369)	(6)	—	(1,624)
折舊	(1,087)	(327)	(423)	(326)	(2,163)
匯兌差額	6	—	—	6	12
於呈報期末	727	—	172	520	1,419
賬面值對賬—截至二零一四年三月三十一日 止年度					
年初	727	—	172	520	1,419
添置	1,715	—	306	137	2,158
出售	(257)	—	—	(11)	(268)
折舊	(281)	—	(192)	(289)	(762)
於呈報期末	1,904	—	286	357	2,547
於二零一三年四月一日					
成本	5,218	—	7,363	3,857	16,438
累計折舊及減值虧損	(4,491)	—	(7,191)	(3,337)	(15,019)
	727	—	172	520	1,419
於二零一四年三月三十一日					
成本	5,871	—	6,921	2,751	15,543
累計折舊及減值虧損	(3,967)	—	(6,635)	(2,394)	(12,996)
	1,904	—	286	357	2,547

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備(續)

本公司

車輛
千港元

賬面值對賬－截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度

於年初及呈報期末

—

於二零一三年四月一日

成本

509

累計折舊

(509)

於二零一四年三月三十一日

成本

—

累計折舊

—

附註：於截至二零一四年三月三十一日止年度內，成本為509,000港元之車輛已出售。

18. 商譽

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
賬面值對賬		
年初	—	29,117
減值虧損	—	(29,117)
於呈報期末	—	—
成本	119,756	119,756
累計減值虧損	(119,756)	(119,756)
	—	—

上海之電信零售及管理業務(「上海業務」)繼續面對電信市場飽和及上海電信運營商之營銷策略變動所帶來之挑戰。於二零一三年三月三十一日，本公司董事按使用價值計算及其倒退經營業績評估上海業務現金產生單位之可收回款項，並釐定現金產生單位之相關商譽已全面減值。

19. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本值	113,115	113,115
減值虧損	(113,115)	(113,115)
	—	—
應收附屬公司款項	1,561,088	1,223,802
備抵呆賬款項	(830,021)	(834,115)
	731,067	389,687
應付附屬公司款項	(600)	(7,137)
	730,467	382,550

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

19. 於附屬公司之權益(續)

應收(付)附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟預期將不會於呈報期末起計之十二個月內償還。應收(付)款項之賬面值與其公允價值相若。

於呈報期末，本公司主要附屬公司(董事認為主要影響該年度之業績或佔淨資產絕大部份比例之附屬公司)之詳情載於綜合財務報表附註37內。

20. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資成本	385,000	112,274
應佔業績	(1,081)	—
	383,919	112,274
減值虧損	—	(112,274)
	383,919	—

於二零一三年十月二十九日，本集團已完成涉及收購一家中國公司35%實際權益之重大交易，該公司於中國吉林省長白山持有一項地產項目(「長白山地產項目」)。有關收購之總代價為385,000,000港元，當中300,000,000港元已以現金支付，餘額85,000,000港元已透過發行承兌票據之方式支付。

吉林廣澤集團之主要業務為物業發展及發展旅遊相關項目。

本集團於呈報期末主要聯營公司之詳情載於下文：

聯營公司名稱	主要經營地點 及註冊成立 地點	註冊股本	本集團所 持註冊 資本比例		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
吉林省廣澤旅遊開發有限公司	中國	人民幣10,000,000元	35%	-	發展旅遊相關項目
撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司	中國	人民幣10,000,000元	35%	-	發展旅遊相關項目
撫松廣澤房地產開發有限公司	中國	人民幣10,000,000元	35%	-	物業發展
深圳市潤迅網絡通信服務有限公司	中國	人民幣30,000,000元	- (附註)	22.5%	在中國提供長途 電話代理業務

附註：於深圳市潤迅網絡通信服務有限公司之權益已於截至二零一四年三月三十一日止年度期間出售。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益(續)

主要聯營公司之財務資料

下表說明吉林廣澤集團根據與本集團所採用之相同會計政策編製之財務資料概要，已作出調整以反映吉林廣澤集團於本集團收購完成日之可識別資產及負債之公允價值及於綜合財務報表賬面值之對賬。

	於二零一四年 三月三十一日 千港元
毛額	
流動資產	5,990
非流動資產	1,613,202
流動負債	(529,421)
非流動負債	(281,341)
權益	<u>808,430</u>
對賬	
權益毛額	<u>808,430</u>
本集團之擁有權權益及投票權	<u>35%</u>
本集團應佔權益	282,951
商譽	100,968
權益之賬面值	<u>383,919</u>
	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
毛額	
收益	<u>-</u>
經營虧損	(3,088)
其他全面收益	<u>-</u>
全面虧損總額	<u>(3,088)</u>

未確認應佔聯營公司虧損

於本年度及累計至呈報期末之未確認應佔聯營公司虧損分別為42,000港元(二零一三年：237,000港元)及2,343,000港元(二零一三年：2,301,000港元)。

21. 其他非流動資產

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
會所債券，按成本值減減值		
於呈報期末	—	3,130

22. 存貨

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
製成品	1,580	2,435

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

23. 應收貿易賬款及其他應收款項

附註	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款				
應收第三方之貿易賬款	5,153	8,877	—	—
備抵呆賬款項	(b) —	—	—	—
	(a) 5,153	8,877	—	—
其他應收款項				
應收出售已終止經營業務代價	(c) —	37,491	—	—
按金、預付及其他應收款項	15,687	14,640	176	118
備抵呆賬款項	(d) (9,326)	(9,326)	—	—
	6,361	42,805	176	118
	11,514	51,682	176	118

附註：

(a) 應收貿易賬款

本集團已於各核心業務為顧客訂立信貸政策，平均應收貿易賬款之信貸期為30至60天。應收貿易賬款賬面值與其公允價值相若。

於呈報期末，應收貿易賬款(扣除備抵呆賬款項)由發票日期起計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0-30天	2,879	2,964
31-60天	2,052	2,661
61-90天	150	2,628
90天以上	72	624
	<u>5,153</u>	<u>8,877</u>

(b) 備抵呆賬款項－應收貿易賬款

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初之結餘	—	519
收回款項	—	(72)
出售已終止經營業務	—	(447)
於年終之結餘	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團之應收貿易賬款結餘包括於呈報期末結欠已逾期賬款之賬面金額222,000港元(二零一三年：3,252,000港元)之債務。本集團並無就此作出減值，此乃由於信用品質並無重大變動，且董事認為該等款項為可收回款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

23. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(b) 備抵呆賬款項－應收貿易賬款(續)

已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
逾期		
0-30天	—	—
31-60天	—	—
61-90天	150	2,628
90天以上	72	624
	<u>222</u>	<u>3,252</u>

(c) 應收出售已終止經營業務代價

於二零一三年三月三十一日，根據約定的還款計劃，該應收款將於未來12個月內到期及向Gulfstream Capital Partners Ltd.收取。合共1,500,000港元之利息將於最後付款到期時收取。所有應收代價連同應收利息已於二零一三年十月收取。

(d) 備抵呆賬款項－其他應收款項

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初及年終之結餘	<u>9,326</u>	<u>9,326</u>

24. 銀行結餘及現金

銀行現金存款乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款為一日至三個月之間，視乎本集團即時的現金需求，並按各個短期定期存款利率賺取利息。

按貨幣計算(以港元定值)之銀行結餘及現金如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	5,107	74,006	2,110	60,168
人民幣	32,839	27,134	161	25
其他	914	959	—	—
	<u>38,860</u>	<u>102,099</u>	<u>2,271</u>	<u>60,193</u>

25. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款	(a)	<u>757</u>	<u>1,482</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應付款項					
應計費用及其他應付款項		13,532	13,228	3,901	1,824
收取按金		619	95	—	—
應付有關連人士之款項	(b)	<u>2,580</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>16,731</u>	<u>13,323</u>	<u>3,901</u>	<u>1,824</u>
		<u>17,488</u>	<u>14,805</u>	<u>3,901</u>	<u>1,824</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

25. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

附註：

(a) 應付貿易賬款

於呈報期末，應付貿易賬款由發票日期起計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0-30天	273	748
31-60天	116	67
61-90天	80	108
90天以上	288	559
	<u>757</u>	<u>1,482</u>

(b) 應付有關連人士之款項

應付有關連人士之款項為無抵押、免息及無固定還款期。有關連人士為本公司一名控股股東之近親家族成員所控制之實體。

26. 計息借貸

	本集團及本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有抵押	210,000	—
無抵押	85,000	—
	<u>295,000</u>	<u>—</u>
計息借貸之到期日載列如下：		
一年內	85,000	—
第二年	32,000	—
第三年至第五年(包括首尾兩年)	178,000	—
	<u>295,000</u>	<u>—</u>
列作流動負債之部份	(145,000)	—
非流動部份	<u>150,000</u>	<u>—</u>

於二零一四年三月三十一日，計息借貸包括以本集團投資物業(附註16)提供擔保之有抵押銀行貸款210,000,000港元(二零一三年：無)，及本公司於二零一三年十月二十九日就收購Ace Plus Global Limited及其附屬公司全部股權(附註32)而發行之無抵押承兌票據85,000,000港元。

承兌票據乃按年利率4%至12%計息，視乎本金之償還日期而定。承兌票據將於二零一四年十月二十八日到期，本公司可選擇將承兌票據之到期日額外延長一年。本公司有權於到期日前任何時間償還承兌票據之任何未償還本金，而承兌票據已被分類為流動負債。

有抵押銀行貸款210,000,000港元(二零一三年：無)按香港銀行同業拆息加年利率3%計息，並包含給予借貸人不可推翻的權力可全權酌情在沒有通知之情況下隨時要求償還60,000,000港元(二零一三年：無)的條款。因此，即使董事預期借貸人不會行使此權利，有關部份仍被分類為流動負債。

所有銀行融資須受履行若干本集團財務狀況表比率之契諾所規限，有關規定常見於財務機構之借貸安排。倘本集團違反契諾，所提取融資將須按要求償還。

本集團定期監察該等契諾之遵守情況，確保有期貸款如期償還，並認為只要本集團持續遵守該等規定，銀行不大可能行使其酌情權隨時要求還款。有關本集團流動資金風險管理之詳情載於附註5。截至二零一四年三月三十一日止，本集團無違反有關提取融資之契諾。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

27. 遞延稅項

本年度本集團遞延稅項淨額水平之變動如下：

已確認遞延稅項負債(資產)

	附註	加速折舊備抵 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日		4,462	(1,233)	3,229
從損益中扣除	12	318	-	318
出售已終止經營業務		-	1,233	1,233
於二零一三年三月三十一日		4,780	-	4,780
於二零一三年四月一日		4,780	-	4,780
從損益中扣除	12	319	-	319
於二零一四年三月三十一日		5,099	-	5,099

未確認遞延稅項資產源自

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
可扣除之暫時差額	1,331	454
稅項虧損	350,222	335,561
於呈報期末	351,553	336,015

由於本集團於未來不大可能獲得應課稅溢利以動用存在之稅項利益，故本集團概無就稅項虧損及可扣除之暫時差額確認遞延稅項資產。根據現時稅務法例，該等稅項虧損並未到期。

28. 股本

	二零一四年		二零一三年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
普通股每股0.01港元				
法定：				
於二零一四年及二零一三年三月三十一日	78,000,000,000	780,000	78,000,000,000	780,000
已發行及繳足：				
於年初	2,820,500,000	28,205	2,820,500,000	28,205
行使購股權(附註29)	32,650,000	327	-	-
於呈報期末	2,853,150,000	28,532	2,820,500,000	28,205

29. 以權益結算股份支付之交易

本公司於二零零二年九月六日採納一項購股權計劃及於二零零九年九月二十三日更新計劃限額，有關購股權計劃已於二零一二年九月五日終止(「二零零二年購股權計劃」)。本公司股東採納新的購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)。自二零一二年購股權計劃採納以來，本公司並無根據二零一二年購股權計劃授出任何購股權。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

29. 以權益結算股份支付之交易(續)

根據二零零二年購股權計劃已授出購股權之條款及條件如下：

	授出日期	每股購股權 行使價 港元	購股權數目		行使期限 (附註3)
			於二零一四年 三月三十一日 尚未行使 及可予行使	於二零一三年 三月三十一日 尚未行使 及可予行使	
授予前董事之購股權					
計祖光先生(附註1)	10/08/2009	0.182	–	9,000,000	10/08/2009 – 09/08/2019
	29/09/2009	0.160	–	6,000,000	29/09/2009 – 28/09/2019
胡志釗先生(附註2)	10/08/2009	0.182	–	12,000,000	10/08/2009 – 09/08/2019
	29/09/2009	0.160	–	8,000,000	29/09/2009 – 28/09/2019
小計			–	35,000,000	
授予僱員之購股權	10/08/2009	0.182	6,370,000	15,800,000	10/08/2009 – 09/08/2019
	29/09/2009	0.160	1,980,000	10,200,000	29/09/2009 – 28/09/2019
小計			8,350,000	26,000,000	
總計			8,350,000	61,000,000	

附註：

1. 計祖光先生於二零一四年三月七日辭任本公司董事職務。
2. 胡志釗先生(「胡先生」)於二零一三年三月三十一日辭任為本公司董事。授予胡先生之20,000,000份購股權因彼之辭任已根據二零零二年購股權計劃於二零一三年九月三十日(即終止成為合資格人士日期後六個月)失效。
3. 根據二零零二年購股權計劃及美成集團有限公司根據香港公司收購及合併守則提出之無條件強制性現金收購建議以(其中包括)註銷本公司之全部尚未行使購股權(「購股權收購建議」)，所有尚未行使之購股權將告失效，並將於二零一四年五月六日(即進行購股權收購建議日期起計六個曆月)無效及不具效力。

於二零一四年及二零一三年三月三十一日之尚未行使購股權之加權平均行使價如下：

	截至三月三十一日止年度			
	二零一四年		二零一三年	
	每股股份按港元 計算之加權 平均行使價	購股權數目 (千股)	每股股份按港元 計算之加權 平均行使價	購股權數目 (千股)
年初	0.1733	61,000	0.1733	61,000
已行使	0.1724	(32,650)	-	-
已失效	0.1732	(20,000)	-	-
年終	0.1768	8,350	0.1733	61,000

於購股權行使日期之加權平均股價為0.28港元(二零一三年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

29. 以權益結算股份支付之交易(續)

二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃各自之概要如下：

	二零零二年購股權計劃 (於二零一二年九月五日終止)	二零一二年購股權計劃
1) 目的	表揚及肯定合資格人士對本集團已作出或將作出之貢獻或潛在貢獻、激勵合資格人士以最佳表現及最高效率為本集團締造利益、並維繫或吸引與貢獻有利於或將會有利於本集團之業務發展之合資格人士之業務關係。	表揚及肯定參與人士對本集團或任何本集團持有股本權益實體(「投資實體」)已作出或將作出之貢獻或潛在貢獻、激勵參與人士以最佳表現及最高效率為本集團或投資實體締造利益、並維繫或吸引與貢獻有利於或將會有利於本集團或投資實體之業務發展之參與人士之業務關係。
2) 參與者	<p>(a) 本集團之任何成員公司或任何聯屬公司(按計劃所定義)或本集團任何成員公司之任何主要股東之任何兼職或全職僱員或高級人員；或</p> <p>(b) 本集團之任何成員公司或任何聯屬公司(按計劃所定義)之任何董事(包括執行董事及非執行董事)或主要行政人員；或</p>	<p>(a) 本公司或任何附屬公司或任何投資實體之任何僱員(包括任何執行董事)或高級人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)或主要股東；或</p> <p>(b) 本公司或任何附屬公司或任何投資實體之任何顧問、代理、專業顧問、客戶、業務夥伴、合營夥伴、策略夥伴、業主或租客、或向本公司或任何附屬公司或任何投資實體提供貨品或服務之任何供應商或提供者；或</p>

二零零二年購股權計劃
(於二零一二年九月五日終止)

二零一二年購股權計劃

- | | |
|---|---|
| <p>(c) 本集團任何成員公司之任何供應商、銷售代理、客戶、合營夥伴、會計師或法律顧問，或業務發展及技術顧問；或</p> | <p>(c) 酌情信託之任何受託人(該信託之一名或多名受益人須隸屬上述任何一個類別人士，或上述任何一個類別人士實益擁有之任何公司)；或</p> |
| <p>(d) 本公司或其附屬公司之任何主要股東，</p> | <p>(d) 任何其他人士，</p> |

而該等人士乃董事會認為曾經或將會作出對本集團整體上有利或可能有利之貢獻之人士。

而該等人士乃董事會絕對酌情釐定按其表現及／或服務年期被認為對本集團或投資實體業務作出寶貴貢獻；或按其工作經驗、行業知識及其他相關因素被視為本集團之有價值資源；或按其業務聯繫或網絡或其他相關因素被預計為有能力為本集團或投資實體之發展壯大、業務發展或增長作出貢獻之參與人士。

- | | | |
|---------------------|--|---|
| <p>3) 可供發行之股份總數</p> | <p>282,050,000股股份，即於二零零九年九月二十三日更新計劃限額當日已發行股份總數10%。</p> | <p>56,410,000股合併股份，即於二零一二年九月五日採納計劃當日全部已合併發行股份面值10%。</p> |
|---------------------|--|---|

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

29. 以權益結算股份支付之交易(續)

二零零二年購股權計劃 (於二零一二年九月五日終止)

二零一二年購股權計劃

- | | |
|--|---|
| <p>4) 每位參與者之權利上限</p> <p>於任何十二個月期間內：</p> <p>(a) 就各承授人而言，不超過當時已發行股份之1% (包括已行使及尚未行使之購股權)；</p> <p>(b) 就主要股東及獨立非執行董事而言，不超過當時已發行股本總額之0.1%及總值不超過5,000,000港元 (包括已行使、已註銷或尚未行使之購股權)；</p> <p>除非於股東大會上獲獨立股東另行批准。</p> | <p>於任何十二個月期間內：</p> <p>(a) 就各承授人而言，不超過當時已發行股份數目總數之1% (包括已行使及尚未行使之購股權)；</p> <p>(b) 就主要股東及獨立非執行董事而言，不超過當時已發行股份數目之0.1%及總值不超過5,000,000港元 (包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)；</p> <p>除非於股東大會上獲獨立股東另行批准。</p> |
| <p>5) 購股權期限</p> <p>有關期限為相關要約函件內所載之期限，惟該期限之屆滿期須不得遲於要約日期滿十週年之日。</p> | <p>有關期限由授出函件所指定日期起，至上述期限之最後一日或計劃及／或授出函件所指定之有關時間 (以較早者為準) 屆滿，惟不得超過授出日期起計十年。</p> |
| <p>6) 購股權在歸屬前須持有之最短期限</p> | <p>在要約函件之條款所規限下，購股權之歸屬或行使並無一般表現目標或最短持有期限。</p> <p>除董事會全權決定另行規定者外，購股權之行使並無最短持有期限。</p> |

二零零二年購股權計劃
(於二零一二年九月五日終止)

二零一二年購股權計劃

7) 接納購股權時付款	於要約當日起二十一天內須支付1.00港元作為獲授購股權之代價。	於授出之日期起二十一天內須就接納支付現金1.00港元。
8) 認購價	將由董事會知會，且該價格為下列三者之最高者：	將由董事會釐定，且該價格至少為下列三者中之最高者：
	(a) 於購股權要約當日聯交所日報表所載之股份收市價；或	(a) 於授出購股權之日期(須為營業日)聯交所日報表所載之股份收市價；
	(b) 於緊接購股權要約當日前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；或	(b) 於緊接授出購股權之日期前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；及
	(c) 股份面值。	(c) 股份面值。
9) 期限	自計劃生效日期(即二零零二年九月六日)起計十年期之期限，且於該日期足十週年(即二零一二年九月六日)時屆滿。	由二零一二年九月五日(即採納計劃日期)起計十年期之期限，且於該日期足十週年(即二零二二年九月五日)時屆滿。

本集團僱員(包括董事)提供服務以換取股份或有關股份之權利時，即以股份支付之交易方式收取薪酬。與僱員進行該等交易之成本乃參考股本工具於授出日期之公允價值計量。向僱員授出之購股權之公允價值確認為僱員成本，而股權之購股權儲備會出現相應增加。公允價值乃使用二項式期權定價模式(「該模式」)釐定，當中已考慮交易條款及條件，惟不包括與本公司股份價格相關之條件(「市場條件」)。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

29. 以權益結算股份支付之交易(續)

以權益結算之交易之成本連同股權之購股權儲備相應增加一併於歸屬條件須予達成之年度內確認，直至相關僱員全面享有該回報當日為止。於歸屬期內，預期最終歸屬之購股權數目會予以檢討。對過往年度已確認累計公允價值作出之任何調整於回顧年內之損益中扣除／計入，並於股權之儲備作出相應調整。

本公司採用該模式計算所授出購股權於授出日期之估計公允價值。該模式是評估購股權之公允價值較為普遍使用之一種模式。計算購股權公允價值時使用之變數及假設乃根據管理層之最佳評估。購股權之價值會視乎不同之主觀假設之變數而計算出不同之估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公允價值之估計產生重大之影響。

30. 儲備

本公司

	附註	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	累計溢利 千港元	總額 千港元
於二零一二年四月一日		35,383	450	263,441	4,986	14,867	319,127
本年度溢利	14	-	-	-	-	93,705	93,705
於二零一三年三月三十一日		35,383	450	263,441	4,986	108,572	412,832
於二零一三年四月一日		35,383	450	263,441	4,986	108,572	412,832
根據購股權計劃發行股份		7,864	-	-	(2,560)	-	5,304
購股權失效		-	-	-	(1,752)	1,752	-
本年度虧損	14	-	-	-	-	(12,655)	(12,655)
於二零一四年三月三十一日		43,247	450	263,441	674	97,669	405,481

股息

董事會不建議派發任何截至二零一四年三月三十一日止年度之股息(二零一三年：無)。

股份溢價及資本贖回儲備

股份溢價賬及資本贖回儲備之運用乃受到百慕達一九八一年公司法(經修訂)所監管。

物業重估儲備

倘某物業、機器及設備項目因其用途更改(以擁有人終止佔用為憑據)而成為一項投資物業，該項目於轉撥當日之賬面值及公允價值之間差額乃確認為其他全面收益，並於物業重估儲備中累計。該資產其後出售或永久不可使用時，有關重估儲備將直接轉撥至累計溢利。

外匯儲備

外匯儲備包括因換算外國業務之財務報表而產生之所有外匯差額，乃根據有關外幣換算所採納之會計政策處理。

企業擴充儲備

企業擴充儲備乃指在中國經營之附屬公司所設立之中國法定儲備。經有關中國機關批准後，該項企業擴充儲備可用作增加中國相關附屬公司註冊資本之用。

繳入盈餘

本公司之繳入盈餘產生自二零零六年五月之削減資本，其包括削減股本及註銷本公司於二零零五年三月三十一日之股份溢價賬之所有金額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，倘有合理之論據相信：(i)公司當時無法或於作出分派後將無法清繳到期債項；或(ii)公司資產之可變現價值將因此低於其負債，則公司不得從繳入盈餘宣派或派發股息，或作出任何分派。

購股權儲備

購股權儲備乃已授出惟尚未行使之購股權之公允價值，於綜合財務報表附註中以股份為基礎之付款交易之會計政策中有進一步闡述。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

31. 經營業務所得(所動用)之現金

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前(虧損)溢利		
持續經營業務	(3,359)	44,256
已終止經營業務	—	40,817
	(3,359)	85,073
利息收入	(2,632)	(957)
利息開支	3,747	—
出售已終止經營業務之收益	—	(41,996)
出售附屬公司之收益	(13,391)	—
出售會籍之收益	(340)	—
應佔聯營公司業績	1,081	—
折舊	762	2,163
投資物業公允價值之變動	(11,000)	(79,000)
商譽減值	—	29,117
應收貿易賬款之呆賬備抵	—	157
應收貿易賬款之呆賬撇銷	138	—
出售投資物業之虧損	—	83
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	(78)	119
存貨減值	—	93
換算產生之匯兌差額	(51)	402
存貨減少	854	4,965
應收貿易賬款及其他應收款項減少	40,131	1,008
應付貿易賬款及其他應付款項增加(減少)	1,747	(4,075)
經營業務所得(所動用)之現金	17,609	(2,848)

32. 收購附屬公司之權益及其他資產

年內之收購事項

於二零一三年十月二十九日，本公司收購Ace Plus Global Limited (「Ace Plus」) 之全部100%股權及Ace Plus結欠前股東之股東貸款4,377,000港元。Ace Plus之主要資產為吉林省廣澤旅遊開發有限公司 (「吉林廣澤」) 之35%實際權益，該公司為於中國成立之公司。吉林廣澤其中一間附屬公司持有位於中國吉林省白山市撫松新城果松村一區之十四幅相連土地之合約權益，總地盤面積約為662,200平方米 (652,608平方米為轉讓及9,592平方米為劃撥)。吉林廣澤集團之業務範疇為物業發展及發展旅遊相關項目。吉林廣澤集團並無展開任何業務。

吉林省是極具旅遊發展潛力的地區之一。透過收購及發展長白山地產項目，本集團將受惠於項目住宅單位的銷售及商用單位之經常性租金收入所帶來之35%溢利，並預期透過提供管理服務，包括規劃、設計、預算、許可經營、合約招標及合約管理等服務，拓展新的收入來源。

長白山地產項目之發展工程將分期完成。於呈報期末，長白山地產項目正按時間表進行初步階段。預期第一期項目將於二零一四年下半年開始預售。因此，將於下一個財政年度為吉林廣澤集團將來可觀現金流入。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

32. 收購附屬公司之權益及其他資產(續)

下列為已付代價及所收購資產及負債之款額概要。

	千港元
代價：	
已付現金	300,000
已發行承兌票據	85,000
轉讓代價總額	385,000
所收購可識別資產之公允價值：	千港元
本集團應佔聯營公司之權益	284,032
收購所產生之商譽	100,968
於聯營公司之權益	385,000
收購之現金流量淨額：	千港元
已付代價	(300,000)

33. 出售附屬公司／已終止經營業務

於二零一三年十月二十九日及二零一四年三月三十一日，本集團已分別出售其於通源投資有限公司之100%權益及CM Mobile Holdings Limited連同其附屬公司之100%權益。於二零一三年三月一日，本公司出售其於潤迅通信(香港)有限公司之100%權益。詳情載列如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
所出售之資產淨值：		
物業、機器及設備	—	1,624
於會籍之投資	3,130	—
遞延稅項資產	—	1,233
存貨	—	473
應收貿易賬款及其他應收款項	—	10,676
現金及銀行結餘	11	10,153
應付貿易賬款及其他應付款項	(32)	(14,946)
預收上台費	—	(5,689)
	3,109	3,524
總代價：		
已收現金代價	5,320	12,009
應收現金代價	100	37,491
	5,420	49,500

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

33. 出售附屬公司／已終止經營業務(續)

就出售附屬公司／已終止經營業務之現金及現金等價物之流入淨額分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已收現金代價	5,320	12,009
已出售之現金及現金等價物	(11)	(10,153)
已付出售相關成本	–	(1,017)
現金及現金等價物流入淨額	5,309	839
出售附屬公司／已終止經營業務之收益：		
已收及應收代價	5,420	49,500
出售資產淨值	(3,109)	(3,524)
非控股權益	6,069	37
出售附屬公司所產生之匯兌差額		
由權益重新分類調整至損益	5,011	–
出售相關成本	–	(4,017)
	13,391	41,996

34. 與有關連人士之交易

除於本綜合財務報表其他部份披露之交易及餘額以外，以下乃本集團與有關連人士進行之重大交易，此等交易乃於本集團之日常業務中進行。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
(i) 主要管理人員 給予主要管理人員之報酬(包括付予本公司董事及若干最高薪人士之款項(見附註11披露))如下：		
— 薪金、津貼及實物利益	6,931	8,147
— 酌情花紅	1,894	360
— 退休計劃供款	80	101
— 離職福利	398	—
	9,303	8,608
(ii) 本公司一名控股股東之近親家族成員所控制之實體		
已付租金開支	24	—
購買傢俬、裝置及設備	1,160	—

於年內，本公司一名控股股東之近親家族成員所控制之實體替本公司一家附屬公司承擔辦公室租金開支，為期三個半月，月租約為327,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

35. 公允價值計量

下文呈列於二零一四年三月三十一日，按公允價值計量或須於財務報表中按經常性基準根據香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定公允價值等級三個級別披露公允價值之資產及負債，當中公允價值計量乃按對有關整體計量有重大影響之最低輸入級別將整項公允價值計量分類。輸入數據界定如下：

- 級別一（最高級別）：使用於計量日期本集團能夠取得於活躍市場上相同資產或負債之報價（未經調整）；
- 級別二：級別一所涵蓋報價以外可直接或間接觀察之資產或負債輸入項目；
- 級別三（最低級別）：不可觀察資產或負債輸入項目。

本集團投資物業315,000,000港元（二零一三年：304,000,000港元）乃按公允價值級別二計量。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，並無於公允價值計量級別一及級別二之間進行轉撥，亦無轉入及轉出公允價值計量級別三。

公允價值級別二所用之估值技術及輸入數據概述

如附註16所述，於呈報期末，投資物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市值基準，採用直接比較法及參考市場可見之可比較市場交易，並假設該等物業可交吉出售進行重估。本估值方法之最主要輸入數據為每平方呎之市價。

36. 承擔

經營租賃承擔－本集團作為承租人

於呈報期末，本集團就不可撤銷經營租賃之應付未來最低租金付款總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
租賃物業：		
一年內	6,083	3,009
第二至第五年(包括首尾兩年)	5,484	1,648
	11,567	4,657

經營租賃付款指本集團就若干辦公室處所及零售店舖應付之租金。所商議之租賃期平均為兩年，以及所訂之租金之平均期為兩年。

37. 主要附屬公司

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 經營國家/ 地點及於中國 之法人類別	已發行股本/ 註冊資本詳情	所持實際 股權百分比 ¹	主要業務
Ace Plus Global Limited	英屬處女群島	1股普通股股份 每股1美元	100%	投資控股
廣澤電腦有限公司 (前稱潤迅電腦有限公司)	香港	2股普通股股份 合共2港元	100%	持有物業
Ground Holdings Limited (前稱 China Motion Holdings Limited)	英屬處女群島	100股普通股股份 每股1美元	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

37. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營國家/ 地點及於中國 之法人類別	已發行股本/ 註冊資本詳情	所持實際 股權百分比 ¹	主要業務
廣澤置業(香港)有限公司 (前稱潤迅置業有限公司)	香港	2股普通股股份 合共2港元	100%	持有物業
俊建實業有限公司	香港	2股普通股股份 合共2港元	100%	持有物業
先豪有限公司	香港	10,000股普通股股份 合共10,000港元	100%	投資控股
偉潤置業有限公司	香港	2股普通股股份 合共2港元	100%	持有物業
上海錦瀚銀通通信產品 銷售有限公司	中國， 外資企業	繳足資本 人民幣500,000元 註冊資本 人民幣500,000元	100%	提供分銷及 管理服務
上海潤迅概念通信產品 連鎖銷售有限公司	中國	繳足資本 人民幣30,000,000元 註冊資本 人民幣30,000,000元	100%	提供零售及 管理服務
上海宏億通信產品銷售 有限公司	中國	繳足資本 人民幣500,000元 註冊資本 人民幣500,000元	100%	提供分銷及 管理服務

¹ 除Ground Holdings Limited之權益由本公司直接擁有外，所有權益均由本公司間接持有。

上表包括本公司之附屬公司，董事認為該等附屬公司對本年度業績具主要影響或構成本集團淨資產重要部份。董事認為提供其他附屬公司之詳情將會令篇幅過於冗長。

本公司附屬公司概無發行債務證券。

38. 呈報期後事項

股份合併

於二零一四年五月十四日舉行之股東特別大會上通過普通決議案批准將每五(5)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一(1)股每股面值0.05港元之合併股份進行股份合併後，股份合併已於二零一四年五月十五日起生效。因此，本公司之法定股本及已發行股份已分別合併為780,000,000港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份)及28,615,000港元(分為572,300,000股每股面值0.05港元之股份)。有關股份合併之詳情已分別載於本公司日期為二零一四年三月二十八日、二零一四年四月二十五日及二零一四年五月十四日之公佈以及日期為二零一四年四月二十五日之通函內。

公開發售

於二零一四年三月二十八日，本公司建議按每兩(2)股當時股份可認購一(1)股發售股份(「發售股份」)之基準，以每股發售股份0.20港元(或每股合併股份1.00港元)之價格進行公開發售。於二零一四年五月二十八日完成後，已發行合共286,150,000股發售股份，並籌得所得款項淨額約284,000,000港元。公開發售之所得款項淨額中，(i)不多於264,000,000港元將用作發展本集團之物業投資業務；及(ii)餘額則用作一般營運資金。有關公開發售之詳情及結果已載於本公司日期為二零一四年三月二十八日及二零一四年五月二十八日之公佈以及日期為二零一四年五月七日之章程內。

39. 比較數字

為符合本年度之呈列方式，計入其他收益之物業投資分部之租金收入3,792,000港元已重新歸類至營業額。經修訂呈列方式更適當地反映該項目性質。是項重新歸類並無對本集團之已申報財務狀況、業績或現金流量造成影響。

主要物業表

本集團於二零一四年三月三十一日持有之主要物業之詳情如下：

投資物業

	地址	地段編號	租賃類別	用途	本集團 所持百分比
1.	香港九龍九龍灣 常悅道9號 企業廣場第 一、二及三 座20樓	新九龍內地段第6115號 合共728,680份 均等且不可分割份數中 之40,505份 該等物業之總樓面面積 約為40,505平方呎， 而總實用面積 約為30,522平方呎	中期租賃	商業	100%
2.	香港九龍九龍灣 常悅道9號 企業廣場第1P層 停車場A1至A14號 (兩者包括在內) 泊車位	新九龍內地段第6115號 合共728,680份 均等且不可分割份數中 之14份	中期租賃	商業	100%



**GROUND
PROPERTIES**
廣澤地產

GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED

廣澤地產有限公司

Rooms 3505-3506, 35th Floor, Edinburgh Tower,
The Landmark, 15 Queen's Road Central, Central, Hong Kong
香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈35樓3505-3506室
Tel 電話: (852) 2209 2888 Fax 傳真: (852) 2209 2988
www.groundproperties.com