

## Gin-za-i-za-tion

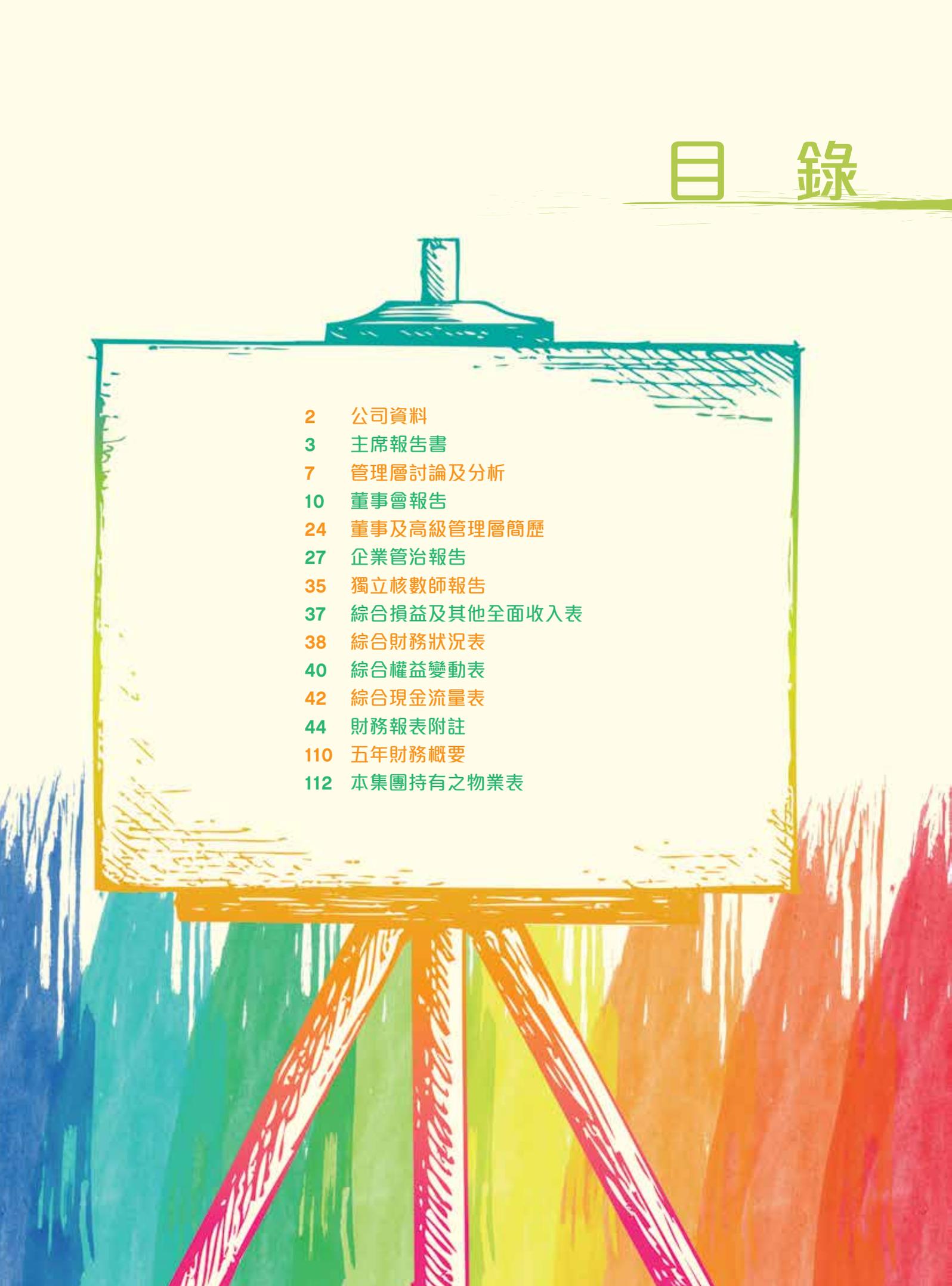
[noun] UK  'gɛn-zə .aɪ'zeɪ.jən

*Definition*

The rising trend of retail businesses to operate from above the ground-floor level of buildings to maintain an effective presence in the CBD of a city



# 目 錄

- 
- |     |              |
|-----|--------------|
| 2   | 公司資料         |
| 3   | 主席報告書        |
| 7   | 管理層討論及分析     |
| 10  | 董事會報告        |
| 24  | 董事及高級管理層簡歷   |
| 27  | 企業管治報告       |
| 35  | 獨立核數師報告      |
| 37  | 綜合損益及其他全面收入表 |
| 38  | 綜合財務狀況表      |
| 40  | 綜合權益變動表      |
| 42  | 綜合現金流量表      |
| 44  | 財務報表附註       |
| 110 | 五年財務概要       |
| 112 | 本集團持有之物業表    |



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

吳毅先生(主席)  
陳國雄先生

### 非執行董事

吳鎮科先生  
麥華池先生

### 獨立非執行董事

李傑之先生  
朱德森先生  
陳錦文先生

## 公司秘書

李沛霖先生

## 授權代表

陳國雄先生  
李沛霖先生

## 審核委員會

李傑之先生(委員會主席)  
麥華池先生  
陳錦文先生

## 提名委員會

陳錦文先生(委員會主席)  
麥華池先生  
朱德森先生

## 薪酬委員會

李傑之先生(委員會主席)  
麥華池先生  
朱德森先生

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 核數師

國衛會計師事務所有限公司  
香港執業會計師

## 主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場2座1711室

## 主要往來銀行

恒生銀行有限公司  
大新銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
永亨銀行有限公司

## 法律顧問

香港法律：  
張秀儀 唐匯棟 羅凱栢律師行

百慕達法律：  
Conyers Dill & Pearman

## 財務顧問

華富嘉洛企業融資有限公司

## 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 網站

[www.henrygroup.hk](http://www.henrygroup.hk)

## 投資及傳媒關係

縱橫財經公關顧問有限公司

## 股份代號

859



# 主席報告書

## 各位股東：

本人謹代表董事（「董事」）會（「董事會」）呈報鎮科集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一四年三月三十一日止年度之年度報告。

各位股東：

本人謹代表董事（「董事」）會（「董事會」）呈報鎮科集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一四年三月三十一日止年度之年度報告。

## 業務回顧

### 概覽

於回顧年度內，香港經濟保持蓬勃，二零一三年之實質本地生產總值增長約2.9%，而由香港貿發局經貿研究於二零一四年五月內呈報之最新檢討中，顯示政府一直維持其對經濟增長之預測約為3至4%。於二零一三年，錄得訪港旅客人數約達54,300,000名，為香港實際人口的七倍以上，其中來自中國內地之人數佔總數75%。以內地旅客為目標之零售及服務行業為香港經濟增長之主要推動力。就於回顧年度之香港物業市場而言，政府於年內推出之多項遏抑物業投機及價格上升之措施已見成效，該兩項措施嚴重影響物業成交量，而價格亦出現顯著下降。於二零一三年，物業投資市場之成交量亦見明顯下降，較二零一二年下跌43%及成交額亦下跌38%。受到政府之遏抑措施所影響，於二零一三年內之豪華住宅、整棟寫字樓及零售物業之銷售量按年下降超過50%。購買意欲收縮之幅度為一九九九年以來所罕見，而成交表現甚至較爆發沙士之二零零三年更為惡劣。就我們於回顧年度在零售物業行業之市場份額而言，於二零一三年之零售物業



成交量較二零一二年收縮55%及成交額亦收縮66%。受到租金飆升影響，我們及同業面對可放售優質零售物業數量極為緊絀的情況。根據高緯環球報告「2013-2014全球零售市場年刊」，香港銅鑼灣連續第二年被評為全球最昂貴之零售地段，並於該調查之過往25年歷史中首次打破每平方呎3,000美元之紀錄。香港的奢侈品牌及珠寶零售商仍然為多個優質地段之主要租戶，因此越來越多非奢侈優質品牌及本地服務營運商已被迫轉移至較次要之街道，目前更極力爭逐該等地段。鑑於香港的零售面積供應持續短缺，零售商已開始將其業務向「樓上」遷移。此現象令本集團對香港零售面積（尤其是銀座式商廈）需求的前景更趨樂觀。

### 我們支柱業務之表現 — 於香港之投資物業組合

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團錄得綜合營業額約53,600,000港元，主要由位於銅鑼灣之投資物業所產生租金收益所貢獻，而其評估價值總額為約2,006,800,000港元，其中包括渣甸中心、駱克駁及一間位於渣甸街之零售街舖。與二零一三年財政年度同期比較，我們之核心投資物業錄得租金收益約53,600,000港元，較二零一三年約50,000,000港元上升7.2%，其表現穩固，原因是我們保留之五大客戶於年內對本集團之營業額合共貢獻約40%，從而提供穩定之收入來源及平穩之收益增長。除此之外，本集團已從本人處收購位於銅鑼灣優質位置一項極具潛力之物業（「優質舊式物業」）（「收購事項」），務求以合理成本增加其物業組合及保留具更高升值潛力之項目以作重建用途，從而複製本集團於香港經證實成功之銀座式商廈業務模式。該物業為於優質舊式物業之一個單位（即本集團投資物業之對上一層），並適合作重建用途。收購事項將有助於本集團把握本地市場之業務商機，並加強其於銅鑼灣區之市場佔有率。該收購事項構成獲豁免獨立股東批准之關連交易並已於二零一四年三月二十六日完成，有關詳情已於日期為二零一四年二月二十八日之公佈內報告。

#### 渣甸中心

渣甸中心為一幢典型之「銀座式」商廈，座落於銅鑼灣心臟地帶中最繁華之渣甸街，毗鄰多個著名購物商場，包括Forever 21旗艦店、崇光百貨及希慎廣場，定可為該區帶來龐大人流。於年內，渣甸中心已完成其升降機大堂之內部翻新工程，配合用作加強宣傳租戶之輔助設施。憑藉渣甸中心之獨特競爭優勢，其平台樓層之主要固定租戶「中國工商銀行」已提早續約，促使回顧年末之佔用率維持於96%水平。渣甸中心亦重新建立了其租戶組合，在其現有之經典日式餐廳以外引入更多東南亞美食選擇，豐富其食品及餐飲店舖。新推出之餐館包括「傷心酸辣粉私房菜」、「Hungry Korean」、「紫來坊素食料理」、「海天堂」及「Bella Kitchen」，並已為較高樓層帶來預期中之較高人流量。根據於二零一四年三月三十一日之年末評估，渣甸中心於年內錄得租金收益約33,000,000港元及回報率2.9%。

#### 駱克駁

駱克駁為一幢獨特之複式銀座式商廈，提供大批別具特色之複式單位及頂層單位，為開拓創新業務之業務經營者提供追求得到之更大靈活性及私隱。於年內，駱克駁招攬著名鐘錶零售商「喜運佳」進駐其地面樓層，並重新建立其較高樓層及平台商戶組合，從而展示該商廈之全新卓越租戶組合。根據於二零一四年三月三十一日之年末評估，駱克駁於年內錄得租金收益約18,000,000港元及回報率2.4%。



## 主席報告書

### 完成關連交易及非常重大出售本集團於高泰之55%權益

鑑於中國物業市場受到不確定情況左右，而市場因持續實施新推出且更為嚴格之物業交易限制而受到不利影響，董事會已決定將本公司位於上海市靜安區愚園路68號（「西址」）之以合營為基礎物業發展項目（「合營項目」）實質應佔30%股本權益（即本公司透過其全資附屬公司Uptodate Management Limited（「Uptodate」）間接持有High Fly Investments Limited（「High Fly」之控股公司之54.55%股本權益）（該公司持有高泰國際有限公司（「高泰」）及其附屬公司（「出售集團」）之55%權益，所以本公司最終藉著Uptodate透過High Fly間接持有高泰之實際30%股本權益）之策略由「興建並持有」轉移為「興建以銷售」。此舉將讓本集團停止再向中國市場投放資源。轉移策略亦將可釋放合營項目之潛在增值，為本集團提供投資回報，並保留更多財務資源，從而在香港開拓更多商機。

於二零一二年十一月十四日，High Fly及Premium Assets Development Limited（「Premium Assets」）與Double Favour Limited（「Double Favour」）就出售於高泰之全部股本權益而訂立買賣協議（「買賣協議」），藉此出售於合營項目之全部權益，據此，High Fly及Premium Assets同意出售彼等各自於高泰之55%及45%應佔股本權益及轉讓彼等各自按比例計算高泰欠負High Fly及Premium Assets之股東貸款，並將以總現金代價約人民幣2,970,000,000元（相等於3,757,000,000港元）扣除出售集團尚未償還之建造貸款負債約人民幣710,000,000元（相等於900,900,000港元），該款項已於完成後調整，最高金額不得超過人民幣150,000,000元（從現金代價總額扣除）（「出售代價」）。買賣協議於二零一三年十月四日完成（「出售完成」）後，Double Favour根據買賣協議行使遞延繳付選擇權，將出售代價之結付由出售完成遞延至二零一三年十一月二十五日，即繳付日期（「遞延期間」）。根據日期為二零一三年十一月二十五日之確認契據，自出售代價扣除所得之完成後調整獲不可撤回及無條件地確認為約人民幣70,300,000元（相等於89,200,000港元）之最高金額，而遞延期間之應計遞延繳付利息收入亦確認為約人民幣1,400,000元（相等於1,700,000港元）。因此，根據確認契據，出售代價最終由約人民幣2,970,000,000元調整至約人民幣2,189,700,000元（相等於約2,766,900,000港元）。就High Fly（即買賣協議之其中一名賣方）享有出售代價之55%權益約1,521,800,000港元而言，當中包括銷售股份之代價約956,000,000港元，及轉讓按比例計算之股東貸款之代價約565,000,000港元（「High Fly出售代價」）。實際上，本公司透過其於High Fly之54.55%間接權益分佔High Fly出售代價之金額約831,000,000港元（「本公司出售代價」）已於本公司日期為二零一三年十一月二十八日之自願公佈內報告。就High Fly於終止合併出售集團時所確認之會計溢利而言，本集團透過High Fly錄得出售附屬公司之一次性會計收益約297,700,000港元，乃經計及(i)出售完成時出售集團之綜合資產淨值約1,222,000,000港元；(ii)獨立估值師對合營項目之已竣工投資物業估值約人民幣2,960,000,000元（已計入出售集團綜合資產淨值內）；及(iii)撥回其他儲備及匯兌儲備所產生之會計收益。



### 完成出售Double Favour 4%權益

誠如先前於日期為二零一三年一月八日之通函以及截至二零一三年三月三十一日止財政年度之年報所披露，本集團與Double Favour訂立日期為二零一二年十一月二十六日之股東協議（「股東協議」），據此，Uptodate Management Limited（「Uptodate」，為本公司之間接全資附屬公司）已認購Double Favour已發行股份之4%股本權益（Double Favour透過其多間附屬公司持有位於西址及中國上海市靜安區15號（「東址」）之物業發展項目）。此外，Uptodate須有條件承擔限於不超過約人民幣158,000,000元之融資責任（「財務責任」），而上述Double Favour已發行股份之4%股本權益受Uptodate授予Effective Global Limited（「EGL」）之認購股權（「Uptodate DF認購股權」）所規限。於二零一三年十一月十四日，EGL向Uptodate送達通知，表示其將行使Uptodate DF認購股權及指定Topnotch作為買方，而買方須從Uptodate收購由Uptodate持有之所有DF股份。Uptodate、Topnotch及Double Favour已就此訂立日期為二零一三年十一月十四日之買賣協議（「4%買賣協議」）。4%買賣協議已於二零一三年十一月二十八日完成，而本集團不再持有西址及東址之任何權益，以及股東協議（經該契據補充及修訂）下之財務責任已全面解除。有關4%買賣協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十一月二十八日之自願公佈。

### 前景

展望未來，我們預計全球主要經濟體系將繼續致力透過一系列之刺激方案來維持經濟增長，而有中國作為後盾之香港經濟將會錄得穩步增長，並應為我們的業務提供有利之營商環境。受政府冷卻物業價格之措施所限制，市場氣氛或會因而受到影響但尚未至於完全消極。我們之管理層團隊將繼續致力評估合適之潛在項目以供進一步發展，以在租金及資本增值方面創造價值，從而為本公司股東提供更佳回報。

主席  
吳毅

香港，二零一四年六月二十日



# 管理層討論及分析

## 財務回顧

本集團錄得經審核綜合營業額約53,600,000港元，較二零一三年同期上升約7.2%。營業額上升主要是由於香港投資物業租金上升貢獻所致。

出售附屬公司之收益約297,700,000港元指本集團透過High Fly確認出售附屬公司之一次性會計收益，乃參考以下各項釐定：(i)出售集團之綜合資產淨值約1,222,000,000港元，其中55%權益High Fly應佔約為672,300,000港元對比相應銷售股份代價約956,000,000港元（已計入High Fly出售代價）；及(ii)撥回其他儲備及匯兌儲備所產生之會計溢利。

出售可供出售財務資產之虧損約為3,000港元，乃來自完成出售Double Favour 4%權益之4%買賣協議。

資本化前之財務成本約61,100,000港元（二零一三年：113,700,000港元），減少約52,600,000港元，主要是由於動用本公司出售代價償還所有來自股東之未償還借貸及來自一名關連人士貸款，導致利息開支減少。

本集團應佔年度溢利及本公司擁有人應佔年度溢利分別約為238,000,000港元及124,000,000港元，較二零一三年財政年度同期分別地減少56%及65%。上述溢利下跌乃由於缺少二零一三年香港投資物業之大額公平值收益所致。每股基本盈利為17.24港仙（二零一三年：49.42港仙），乃基於約716,856,000股股份（二零一三年：716,419,000股股份）之加權平均數計算。

董事會不建議就本年度派發股息（二零一三年：無）。

## 流動資金及財務資源

本集團繼續保持穩健，並維持充裕之財務資源以應付其營運資金需要及兌現業務營運資金承擔。連同變現本公司出售代價之應收款項約593,000,000港元，本集團之現金及銀行結餘大幅增加約586,000,000港元至二零一四年三月三十一日約965,000,000港元（二零一三年：379,000,000港元）。本集團以人民幣、港元及美元計值之充裕現金盈餘均以銀行存款形式保存，以維持高流動性之財務資源，可於日後商機出現而及時進行投資活動及收購。於二零一四年三月三十一日，本集團之流動資產主要包括現金及銀行結餘約965,000,000港元、已抵押存款約15,000,000港元及應收賬款及其他應收賬款約4,000,000港元，而流動負債總額則約34,200,000港元。因此，本集團於二零一四年三月三十一日錄得流動比率為28.8倍（二零一三年：1.5倍）。

於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行借貸總額約為999,900,000港元（二零一三年：908,900,000港元）。銀行借貸輕微增加之主要因為動用新港元銀行借貸及償還美元銀行借貸之合併淨增加影響。於二零一四年三月三十一日，本集團之浮息銀行借貸以香港銀行同業拆息為基準及以港元計值。於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行借貸有2.7%（二零一三年三月三十一日：12.0%）為須按要求或於一年內償還，38.1%（二零一三年三月三十一日：19.2%）為須於一年後但於五年內償還，而59.2%（二零一三年三月三十一日：68.8%）為須於五年後償還。為盡量減低浮動利率波動風險之影響，本集團已採取審慎態度，安排名義金額120,000,000港元（二零一三年：240,000,000港元）之固定利率掉期協議。



## 管理層討論及分析

本集團之資產負債比率(以總負債除總資產)由二零一三年之60.1%大幅減少至二零一四年之34.5%。

於二零一四年三月三十一日，已審核本公司擁有人應佔資產淨值約1,959,400,000港元(二零一三年：1,849,300,000港元)，較去年增加約110,100,000港元或6%。按於二零一四年三月三十一日之已發行普通股總數743,019,399股計算，每股資產淨值約2.64港元(二零一三年：2.58港元)。

### 集團資產抵押

於二零一四年三月三十一日，本集團已抵押以下資產：

1. 於香港之投資物業(賬面值合共約1,994,000,000港元)，作為數家銀行授予其全資附屬公司之若干銀行借貸之擔保；
2. 已抵押存款約15,000,000港元，作為利率掉期合約之擔保；及
3. 若干全資附屬公司之股份押記，作為彼等各自銀行借貸之擔保。

### 或然負債

1. 於二零一四年三月三十一日，本公司已發出若干擔保及本集團已發出若干相互擔保，以為授予彼等數間附屬公司之銀行融資合共約1,266,000,000港元(二零一三年：1,070,000,000港元)向若干銀行作抵押。
2. High Fly與Premium Assets(為彌償保證人)已於二零一三年十月四日(即買賣協議完成日期)簽署彌償保證契據(「該契據」)。根據該契據，各彌償保證人謹此向Double Favour(為其本身及作為出售集團之受託人)各別承諾，按緊接買賣協議完成前彼等各自於高泰之持股比例(即Premium Assets持有45%權益及High Fly持有55%權益)(「有關比例」)，向其支付相等於以下各項之一筆或多筆款項：
  - (a) 就由於或參照於二零零七年九月一日至二零一三年十月四日(即買賣協議完成日期)期間(「有關期間」)發生或生效之任何交易、事件、事項或事宜致使出售集團任何成員公司須繳納之所有稅項，或出售集團任何成員公司於有關期間已賺取、應計或收取或被指稱或視為已賺取、應計或收取之任何收款、收入、溢利或收益總額而言，與任何申索有關之任何稅務責任，而不論於任何時間發生時為單獨或連同任何其他情況一併產生，亦不論有關稅項是否可向任何其他人士、商號或公司收取或源於彼等；及
  - (b) 出售集團任何成員公司目前或可能承擔或出售集團任何成員公司或Double Favour可能合理及正當地就下列各項產生之所有訴訟、申索、損失、損害、費用(包括所有法律費用)、支出、開支、利息、罰款或任何其他債項：
    - (i) 對任何申索或上文(a)項所述任何事項之任何調查、評估或抗辯；
    - (ii) 對任何申索或上文(a)項所述任何事項之和解；
    - (iii) 買方或出售集團任何成員公司根據該契據或就該契據提出申索或Double Favour或出售集團任何成員公司獲判勝訴之任何法律程序或訴訟；或
    - (iv) 強制執行任何有關和解或判決，



## 管理層討論及分析

而各彌償保證人各別承諾，按有關比例就上文(a)至(b)項(包括全部兩項)所述事項向出售集團任何成員公司及Double Favour作出彌償保證及使之免受損害或索求。

即使本文或買賣協議所規定之保證有任何相反規定，Double Favour進一步向High Fly(作為以符合Uptodate及Best Task Limited之利益之受託人行事)表示同意及確認，彼等各自根據保證(就根據該契據及／或買賣協議向High Fly提出之任何申索(「有關申索」)而產生之任何責任而言)而承擔之責任、Uptodate根據該等有關申索之保證而承擔之責任應僅限於該等申索之54.55%(即不超過申索總額之30%)。

### 資本承擔

於報告期結束時概無任何未履行之重大資本承擔。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團於香港聘有約14名僱員。各僱員之薪酬乃根據其資歷、表現及經驗而釐定。本集團亦提供其他福利，包括(但不限於)醫療保險及強制性公積金計劃供款。於二零一三年九月三日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上，本公司股東批准先前於二零零三年九月三日採納之購股權計劃(「舊購股權計劃」)於二零一三年九月二日失效後採納一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。儘管舊購股權計劃已屆滿，舊購股權計劃之條文在所有方面對72,840,000股股份之尚未行使購股權仍具十足效力，該等購股權將根據舊購股權計劃而仍然可予行使。年內概無根據新購股權計劃授出任何購股權。

### 遵守上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則作為其自身有關董事之證券交易之行為守則。全體董事均已確認彼等於回顧年度一直遵守標準守則所載之規定準則。

### 重大投資、主要收購及出售

除於二零一四年二月二十八日之公佈所披露有關該項收購之關連交易外，本集團於回顧年度內並無任何重大投資、主要收購及出售。



# 董事會報告

本公司董事會（「董事會」）謹此欣然提呈其截至二零一四年三月三十一日止年度之年報及本集團經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於本年報第107至108頁之綜合財務報表附註43。

## 業績及分派

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之業績載於本年報第37頁之綜合財務報表內。

本年度並無宣派中期股息，董事會亦不建議派付本年度之末期股息，並建議保留年內溢利。

## 儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動分別載於本年報第40至41頁及第87至89頁。

## 投資物業

本集團於二零一四年三月三十一日之投資物業已由獨立專業物業估值師以收入資本化法進行重估。本集團之投資物業於年內的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 物業、廠房及設備

年內，本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

## 資本化利息

年內，約29,000,000港元（二零一三年：82,000,000港元）之利息已資本化於綜合財務報表附註15(d)所載之分類為持作出售資產之本集團在建中投資物業項目。

## 股本

年內，本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註25。

## 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第110至111頁。



## 董事會報告

### 董事會

於年內及報告期結束後之董事如下：

#### 執行董事

吳毅先生(主席)

陳國雄先生

#### 非執行董事

吳鎮科先生

麥華池先生

#### 獨立非執行董事

李傑之先生

朱德森先生

陳錦文先生

根據本公司公司細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，除執行董事吳鎮科先生將擔任本公司非執行董事職務，直至本公司二零一五至二零一六年度股東週年大會結束時止，並須根據本公司公司細則告退及重選連任外，另一名非執行董事麥華池先生及全體獨立非執行董事陳錦文先生、李傑之先生及朱德森先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格並願意重選連任。

### 董事及高級管理人員之簡歷詳情

董事及高級管理人員截至本報告日期之簡歷詳情載於本年報第24至26頁。

### 董事服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任之任何董事，概無與本公司訂有本公司不得於一年內在無不支付補償(法定補償除外)之情況下終止之服務合約。

### 董事於重大合約之權益

上市規則項下之關連交易及適用會計政策項下之關連人士交易之詳情分別載於本年報第13至15頁及第97至98頁。

除上述披露者外，於年終或年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂有任何董事直接或間接從中擁有重大權益之重大合約。



### 董事於競爭性業務之利益

於年內及截至本報告日期止，按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定，下列董事（獨立非執行董事除外）被視為於足以對本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務（「競爭性業務」）中擁有利益，詳情如下：

姓名／實體	競爭性實體	權益性質	競爭業務
吳鎮科先生（「吳先生」，董事）及其聯繫人士	吳先生及其家族所擁有之若干私人公司	股東／董事	商業物業發展及投資
吳毅先生（董事）及其聯繫人士	吳毅先生及其家族所擁有之若干私人公司	股東／董事	住宅及商業物業發展及投資

由於本公司董事會之運作乃獨立於由吳先生及吳毅先生擁有之競爭性實體之董事會，且本公司之獨立非執行董事將協助監督本集團之運營，因而本集團能夠獨立於競爭性業務並在公平的前提下經營其業務。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔總營業額佔本集團總營業額約40%，而本集團最大客戶則佔本集團總營業額約16%。

由於本集團主要業務之性質，本集團並無主要供應商。

概無董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東，在上述主要客戶或供應商中擁有任何權益。



## 董事會報告

### 關連交易

年內，本集團進行了下列多項上市規則之關連交易：

#### 需要申報、公告及獨立股東批准之關連交易

##### 1. 有關出售本集團於高泰之全部權益之非常重大出售及關連交易；

於二零一二年十一月十四日，High Fly及Premium Assets Development Limited（「Premium Assets」）與Double Favour Limited（「Double Favour」）就出售於高泰之全部股本權益而訂立買賣協議（「買賣協議」），藉此出售於合營項目之全部權益，據此，High Fly及Premium Assets同意出售彼等各自於高泰之55%及45%應佔股本權益及轉讓彼等各自按比例計算高泰欠負High Fly及Premium Assets之股東貸款，並將以總現金代價約人民幣2,970,000,000元（相等於3,757,000,000港元）扣除出售集團尚未償還之建造貸款負債約人民幣710,000,000元（相等於900,900,000港元），該款項已於完成後調整，最高金額不得超過人民幣150,000,000元（從現金代價總額扣除）（「出售代價」）。

根據上市規則，買賣協議構成非常重大出售及關連交易。交易已於二零一二年十二月十二日公佈，而有關買賣協議、償還High Fly貸款及發行承兌票據之詳情已於日期為二零一三年一月八日之通函中披露。交易已於二零一三年一月二十四日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）上獲本公司獨立股東批准。

買賣協議於二零一三年十月四日完成，而出售代價於二零一三年十一月二十五日收到。有關詳情請參閱附註32所載之出售附屬公司之收益。

##### 2. 有關10%重組之須予披露及關連交易

High Fly與Premium Assets根據買賣協議另訂一項日期為二零一四年十一月十四日之協議，據此，High Fly與Premium Assets有條件同意，作為Premium Assets簽立終止契據終止其就上海天順經濟發展有限公司（為高泰透過栢年興業有限公司（「栢年」）間接非全資擁有之附屬公司，按照栢年、Premium Assets及一名獨立第三方訂立之信託安排，由栢年以信託形式為Premium Assets持有）10%股本權益之權利（「10%重組」）之代價，High Fly須轉讓而Premium Assets須收購高泰611股已發行股份。

根據上市規則，10%重組構成須予披露及關連交易。交易已於二零一二年十二月十二日公佈，而有關10%重組之詳情已於日期為二零一三年一月八日之通函內披露。有關交易已於股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，而10%重組已於二零一三年二月十八日完成。



### 3. 有關向DOUBLE FAVOUR提供股東貸款之主要及關連交易

於二零一二年十一月二十六日，Uptodate(即本公司之間接全資附屬公司)與Best Task(即間接持有High Fly之45.45%權益之非控股股東)、Ultimate Best Capital Limited(即Premium Assets之直接全資附屬公司(「UBC」))、Topnotch Corporation Limited(「Topnotch」)及Effective Global Limited(「EGL」)訂立有條件股東協議(「股東協議」)。根據股東協議，Uptodate已有條件承諾按批例資金責任人民幣81,579,600元及承諾信貸最高達人民幣77,280,000元(統稱「該等股東貸款」)，兩者均於悉數結清代價後方會生效。

股東協議(其中包括股東貸款)構成一項主要及關連交易，兩者已於二零一二年十二月十二日公佈，而有關股東協議及DF認購股權之詳情已於日期為二零一三年一月八日之通函內披露。交易已於股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

於二零一三年十一月十四日，Double Favour、EGL、Topnotch、UBC、Uptodate、Best Task及Favour Choice Holdings Limited(「Favour Choice」)(統稱「SHA訂約方」)訂立確認契據。SHA訂約方不可撤回及無條件確認並同意，於執行Topnotch、Uptodate及Double Favour就根據上述協議條款買賣Double Favour之4%已發行股份所訂立之購股協議(「4%買賣協議」)後，Topnotch將承接Uptodate於股東協議(經日期為二零一三年八月八日之備忘錄補充及修訂)下之全部責任(包括但不限於資金責任)。

於二零一三年十一月十四日，Uptodate、Topnotch與Double Favour訂立4%買賣協議，而4%買賣協議已於二零一三年十一月二十八日完成。

### 4. 有關授出及行使UPTODATE DF認購股權之主要及關連交易

於二零一二年十一月二十六日，Uptodate與Best Task、UBC、Topnotch及EGL訂立股東協議(作為買賣協議之一部份)，以供認購Double Favour之全部股份。根據股東協議，Uptodate已按每股400美元認購Double Favour之4%股本權益。此外，根據股東協議，Uptodate於股東特別大會上取得股東批准後向EGL授出認購股權(「DF認購股權」)，據此EGL有權迫使Uptodate出售及轉讓其所擁有Double Favour之4%股權及按協定之認購股權價以等額基準轉讓該等股東貸款予EGL。

DF認購股權構成一項主要及關連交易。有關交易已於二零一二年十二月十二日公佈，而有關DF認購股權之詳情已於日期為二零一三年一月八日之通函內披露。交易已於股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

於二零一三年十一月十四日，Uptodate、Topnotch與Double Favour訂立4%買賣協議，而4%買賣協議已於二零一三年十一月二十八日完成。因此，本集團不再持有西址及東址之任何權益，而在股東協議(經契據補充及修訂)項下之財務責任已獲全面解除。有關4%買賣協議之詳情，請參閱本公司於二零一三年十一月二十八日刊發之自願公佈。



## 董事會報告

### 須申報、公告及獲豁免遵守獨立股東批准之關連交易

5. 於二零一四年二月二十八日，本公司間接全資附屬公司匯樂有限公司與豐寧投資有限公司（於英屬處女群島註冊成立之公司以及由本公司主席吳毅先生獨資擁有及控制）（「豐寧」）訂立買賣協議（「買賣協議」），以收購勇勝有限公司（「勇勝」）之全部股本權益及轉讓勇勝結欠豐寧之貸款，總代價為12,800,000港元（可作出完成後調整）。

根據上市規則第14A章，買賣協議構成本公司之關連交易。由於適用之百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於5%，故根據上市規則第14A.32條，買賣協議須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

買賣協議已於二零一四年三月二十六日完成。

### 獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之關連交易

6. 於二零一二年三月十九日，強金國際有限公司（即一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司董事吳毅先生單獨擁有及控制）（「強金」）訂立一項貸款協議以提供一次性整筆貸款，純粹以供悉數償還及解除強金持有尚未償還本金總額約96,730,000港元之可換股票據。貸款協議之主要條款其中包括：按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加2.7%之年利率計算浮動利息、無抵押及毋須於未來十二個月內償還。根據上市規則第14A.65(4)條，貸款協議構成關連交易，因此獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

尚未償還貸款本金及應計利息合共約53,700,000港元已於二零一三年十一月二十五日悉數償付。

7. 於二零一一年八月十日，本公司董事吳毅先生向本公司提供約13,000,000港元之無抵押現金墊款（「墊款」），按固定年利率3.28%計息及不會於未來十二個月償還。根據上市規則第14A.65(4)條，墊款構成關連交易，故獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

尚未償還本金及應計利息合共約12,600,000港元已於二零一三年五月二十八日悉數償付。



## 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證持有之權益及淡倉

於二零一四年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉）或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊的權益及淡倉，或根據本公司所採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

#### (a) 於本公司每股面值0.1港元之普通股之好倉

董事姓名	身分及權益性質	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
吳毅先生	受控公司之權益	476,308,064 (附註1及2)	64.10%
	個人權益 (以實益擁有人身份持有)	5,561,227 (附註1)	0.75%
吳先生	個人權益 (以實益擁有人身份持有)	106,000 (附註1)	0.01%



## 董事會報告

附註1：於二零一三年四月二十三日，吳毅先生及其受控法團強金國際有限公司（「強金」，於英屬處女群島註冊成立之公司，即由吳毅先生控制及實益擁有，而彼有權行使或控制行使強金之100%投票權）共同收購合共342,322,348股股份（「收購事項」），包括(i)由吳鎮科先生合共實益持有之337,721,120股股份，當中33,168,587股股份由個人權益持有，餘下304,552,533股股份透過其兩間受控法團（即Jumbo Step International Limited（「Jumbo Step」，持有167,196,333股股份）及Henry Jewellery Holdings Limited（「HJHL」，持有137,356,200股股份）間接持有；及(ii)由吳力先生實益持有之4,601,228股股份。

由於收購事項，吳毅先生及強金之持股總額由84,643,916股股份增至426,966,264股股份（包括吳毅先生以個人權益持有之5,561,227股股份及透過其受控法團強金持有之421,405,037股股份）（或由11.81%增至59.60%），而吳鎮科先生、Jumbo Step及HJHL之持股總額則由337,827,120股本公司股份降至106,000股股份（或由47.16%降至0.01%）（「股權變動」）。由於吳毅先生及強金於緊隨收購事項後合共獲得不少於30%之本公司投票權，故須根據收購守則第26條對本公司全部已發行股份作出強制性全面收購要約，除非獲證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行理事（「執行人員」）豁免。就此而言，吳毅先生已申請而執行人員已豁免根據收購守則第26.1條附註6(a)作出強制性全面收購要約之責任。有關股權變動之詳情，請參閱日期為二零一三年四月二十四日之公佈。

附註2：截至二零一四年三月三十一日止年度，吳毅先生透過Trade Icon Holdings Limited（「Trade Icon」，於英屬處女群島註冊成立之公司，由吳毅先生控制及實益擁有，而彼有權行使或控制行使Trade Icon之100%投票權）及強金將有關持股權益增加54,903,027股股份。

於二零一四年三月三十一日，吳毅先生、強金及Trade Icon之總控股權益增至481,869,291股股份（包括透過吳毅先生之個人權益持有之5,561,227股股份及透過其受控法團強金及Trade Icon持有之476,308,064股股份）。

**(b) 於本公司相關股份之好倉**

於二零一四年三月三十一日，董事根據於二零零三年九月三日採納之舊購股權計劃授出之本公司購股權所持有之個人權益如下：

董事姓名	授出購股權日期	行使期間	行使價 港元	尚未行使 購股權數目	佔已發行 股本權益 概約百分比
吳先生	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676	2,000,000	0.27%
	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.27%
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.13%
	二零一零年 三月二十四日	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.45	6,300,000	0.85%
	二零一一年 三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零二一年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.85%
	二零一二年 四月十二日	二零一二年四月十二日至 二零二二年四月十一日	0.55	7,000,000	0.94%
	二零一三年 四月二十五日	二零一三年四月二十五日至 二零二三年四月二十四日	0.642	7,000,000	0.94%
	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676	2,000,000	0.27%
	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.27%
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.13%
吳毅先生	二零一零年 三月二十四日	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.45	6,300,000	0.85%
	二零一一年 三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零二一年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.85%
	二零一二年 四月十二日	二零一二年四月十二日至 二零二二年四月十一日	0.55	7,000,000	0.94%
	二零一三年 四月二十五日	二零一三年四月二十五日至 二零二三年四月二十四日	0.642	7,000,000	0.94%
	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676	2,000,000	0.27%
	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.27%
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.13%
	二零一零年 三月二十四日	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.45	6,300,000	0.85%
	二零一一年 三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零二一年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.85%
	二零一二年 四月十二日	二零一二年四月十二日至 二零二二年四月十一日	0.55	7,000,000	0.94%
麥華池先生	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.27%
				65,200,000	8.77%



## 董事會報告

### (II) 於本公司相聯法團股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於本公司相聯法團之股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持已發行 普通股數目	佔相聯法團已發行 股本概約百分比
吳毅先生	強金(附註1)	個人權益(以實益擁有人身份 持有)	1	100%
吳毅先生	Trade Icon(附註2)	個人權益(以實益擁有人身份 持有)	1	100%

除上文披露者外，於二零一四年三月三十一日，各董事或本公司主要行政人員及彼等各自之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)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



### 主要股東

據董事或本公司主要行政人員所知，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根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

### 於本公司每股面值0.1港元之普通股之好倉

股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
吳毅先生	個人權益(以實益擁有人身份持有) (附註3)	37,161,227	5.00%
吳毅先生	受控公司之權益(附註3)	476,308,064	64.10%
強金	實益擁有人(附註3)	467,868,064	62.97%
Well Garden Limited	實益擁有人(附註4)	58,332,141	7.85%
MOA Ltd	受控公司之權益(附註4)	58,322,141	7.85%
鍾待昭先生	受控公司之權益(附註4)	58,322,141	7.85%

附註3：請參閱第16至19頁有關於本公司股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉章節。

附註4：58,322,141股股份乃鍾待昭先生透過其受控法團MOA Ltd及Well Garden Limited持有。



## 董事會報告

除上文披露者外，於二零一四年三月三十一日，概無任何人士知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

### 購股權

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註29。

下表披露本公司於二零零三年九月三日採納之二零零三年購股權計劃（「舊購股權計劃」）項下尚未行使之購股權詳情及其於年內之變動：

承授人姓名	附註	購股權授出日期	行使價 港元	購股權數目					
				年初 尚未行使	於年內 授出	於年內 作廢／註銷	於年內 行使	年終 尚未行使	
吳鎮科先生 (董事)	(1)	二零零五年十月二十八日	0.676	2,000,000	—	—	—	2,000,000	
	(2)	二零零七年四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000	
	(3)	二零零七年八月三十一日	1.156	1,000,000	—	—	—	1,000,000	
	(4)	二零一零年三月二十四日	0.45	6,300,000	—	—	—	6,300,000	
	(6)	二零一一年三月三十日	0.56	6,300,000	—	—	—	6,300,000	
	(8)	二零一二年四月十二日	0.55	7,000,000	—	—	—	7,000,000	
	(9)	二零一三年四月二十五日	0.642	—	7,000,000	—	—	7,000,000	
	吳毅先生(董事)	(1)	二零零五年十月二十八日	0.676	2,000,000	—	—	—	2,000,000
		(2)	二零零七年四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000
(3)		二零零七年八月三十一日	1.156	1,000,000	—	—	—	1,000,000	
(4)		二零一零年三月二十四日	0.45	6,300,000	—	—	—	6,300,000	
(6)		二零一一年三月三十日	0.56	6,300,000	—	—	—	6,300,000	
(8)		二零一二年四月十二日	0.55	7,000,000	—	—	—	7,000,000	
(9)		二零一三年四月二十五日	0.642	—	7,000,000	—	—	7,000,000	
李均怡先生 (退任董事)		(5)(10)	二零一零年四月十三日	0.48	4,770,000	—	(4,770,000)	—	—
		(7)(10)	二零一一年四月十八日	0.66	3,280,000	—	(3,280,000)	—	—
麥華池先生 (董事)	(2)	二零零七年四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000	
合資格參與人士	(1)	二零零五年十月二十八日	0.676	640,000	—	—	—	640,000	
	(2)	二零零七年四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000	
	(3)	二零零七年八月三十一日	1.156	1,000,000	—	—	—	1,000,000	
	(4)	二零一零年三月二十四日	0.45	6,300,000	—	—	(6,300,000)	—	
	(6)	二零一一年三月三十日	0.56	6,300,000	—	—	(6,300,000)	—	
	(8)	二零一二年四月十二日	0.55	7,000,000	—	—	(7,000,000)	—	
	僱員	(2)	二零零七年四月二日	0.686	500,000	—	—	—	500,000
		(7)	二零一一年四月十八日	0.66	3,500,000	—	—	—	3,500,000
(9)		二零一三年四月二十五日	0.642	—	7,000,000	—	(7,000,000)	—	
				86,490,000	21,000,000	(8,050,000)	(26,600,000)	72,840,000	



附註：

- (1) 行使期間為二零零五年十月二十八日至二零一五年十月二十七日(包括首尾兩日)。
- (2) 行使期間為二零零七年四月二日至二零一七年四月一日(包括首尾兩日)。
- (3) 行使期間為二零零七年八月三十一日至二零一七年八月三十日(包括首尾兩日)。
- (4) 行使期間為二零一零年三月二十四日至二零二零年三月二十三日(包括首尾兩日)。
- (5) 行使期間為二零一零年四月十三日至二零二零年四月十二日(包括首尾兩日)。
- (6) 行使期間為二零一一年三月三十日至二零二一年三月二十九日(包括首尾兩日)。
- (7) 行使期間為二零一六年四月十八日至二零二一年四月十七日(包括首尾兩日)。
- (8) 行使期間為二零一二年四月十二日至二零二二年四月十一日(包括首尾兩日)。
- (9) 行使期間為二零一三年四月二十五日至二零二三年四月二十四日(包括首尾兩日)。
- (10) 於二零一三年九月三日，退任董事李均怡先生於股東週年大會上退任且根據舊購股權計劃不再為合資格僱員時，彼所持有之8,050,000份購股權已告失效。

概無根據本公司於二零一三年九月三日採納之二零一三年購股權計劃發行購股權。

除上文所述者外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

### 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

### 優先購股權

本公司公司細則或百慕達法例概無有關優先購股權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 足夠公眾持股量

本公司於截至二零一四年三月三十一日止整個年度一直按上市規則規定維持足夠公眾持股量。

### 報告期後事項

報告期結束後發生之重大事項詳情，載於綜合財務報表附註36。



## 董事會報告

### 核數師

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之賬目經由國衛會計師事務所審核。於二零一二年三月，國衛會計師事務所重組為國衛會計師事務所有限公司。本公司已於二零一二年八月二十四日舉行之股東週年大會上通過委任國衛會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案。

截至二零一四年三月三十一日止年度之賬目經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。於即將舉行之股東週年大會上將提呈續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司來年核數師之決議案。

代表董事會

主席

**吳毅**

香港，二零一四年六月二十日



## 董事及高級管理層簡歷

### 董事

#### 執行董事

##### **吳毅 (48歲)**

吳毅先生已於二零一三年三月二十八日獲委任為主席並辭任副主席。於獲委任為主席前，其自二零零五年四月三十日起獲委任為本公司執行董事，並分別於二零零五年五月二十一日及二零零五年七月十一日出任行政總裁及副主席。於二零一三年三月二十八日，吳毅先生已獲委任為主席，並辭任副主席兼行政總裁。吳毅先生於美國洛杉磯加州大學畢業，持有心理學(工商管理)文學士學位，是美國註冊會計師協會會員。吳毅先生負責本集團之整體策略性規劃及營運監督工作，以會計事務及財務監控為主。

##### **陳國雄先生 (50歲)**

陳先生自二零一三年七月四日起獲委任為本公司執行董事，而彼擁有逾二十年物業代理經驗。於加入本公司之前，彼曾於香港著名上市物業代理公司擔任高級管理層職務。陳先生負責執行本集團之業務計劃。



## 董事及高級管理層簡歷

### 非執行董事

#### 吳鎮科 (77歲)

吳先生於二零一三年三月二十八日辭任主席並調任為非執行董事。於辭任之前，彼自二零零五年四月三十日起獲委任為本公司執行董事，並於二零零五年五月二十一日出任主席。吳先生為本公司主席兼執行董事吳毅先生之父親。吳先生一直於香港及中國澳門特別行政區之房地產市場進行投資，並包括買賣及發展房地產物業。

#### 麥華池 (61歲)

麥先生自二零零五年五月一日起獲委任為本公司非執行董事。麥先生現為香港全職執業會計師。麥先生為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會會員，於會計及金融業累積逾二十五年經驗。

### 獨立非執行董事

#### 李傑之 (59歲)

李先生自二零零七年四月四日起獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生為一名執業會計師，自一九八九年起於香港執業。李先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，亦為李傑之合夥會計師行有限公司董事總經理。李先生為昌業企業服務有限公司之董事，該公司主要從事企業服務相關業務。李先生亦為泰昇集團控股有限公司(股份代號687)及國藝娛樂文化集團有限公司(股份代號8228)之獨立非執行董事，該等公司之股份分別於聯交所主板及創業板(「創業板」)上市。李先生亦於二零一零年十一月十八日至二零一四年五月二十八日期間為第一信用控股有限公司(股份代號8215)之前獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所創業板上市。

#### 陳錦文 (51歲)

陳先生自二零一零年二月十九日起獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生為一名執業會計師，自一九九五年起於香港執業。陳先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員，並擁有逾二十五年會計及財務經驗。陳先生目前為先機會計師行有限公司之董事總經理，並為東堡投資有限公司及先機策略顧問有限公司之董事。陳先生亦於二零一二年五月三十日至二零一四年一月二十二日期間為中國金融租賃集團有限公司(股份代號2312)之前獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市。

#### 朱德森 (67歲)

朱先生自二零一零年二月十九日起獲委任為本公司獨立非執行董事。根據建築師註冊條例條文，朱先生為一名香港註冊建築師並從事建築師約三十年。朱先生持有香港大學建築學士學位，亦為香港建築師學會資深會員及持有中華人民共和國一級註冊建築師資格。朱先生現為朱德森建築師事務所的董事總經理。



## 董事及高級管理層簡歷

### 高級管理層

#### 李沛霖 (44歲)

李先生獲委任為本公司財務總監兼公司秘書，自二零零六年一月一日起生效。李先生自二零一一年四月一日起晉升為首席財務官。李先生持有香港理工大學專業會計碩士學位及倫敦大學法律文憑。李先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。加盟本公司前，李先生曾於香港多家主板及創業板上市公司工作，在核數、會計及財務管理方面擁有廣泛專業經驗。

#### 楊其傑 (35歲)

楊先生自二零零八年十二月三十日起加盟本公司，並自二零一零年九月起擢升為高級會計經理。楊先生持有香港理工大學公司管治碩士學位。楊先生為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員學會會員。加盟本公司前，楊先生曾於多家核數公司及一間上市公司工作，在核數及會計方面擁有廣泛經驗。



# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司董事會(「董事會」)致力透過優良之董事會、高透明度以及有效可靠之問責制度，以維持及達致最高水平之企業管治常規，從而保障股東利益及提升本集團表現。

於截至二零一四年三月三十一日止回顧年度，除本企業管治報告所披露者外，本公司已遵守證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之「企業管治守則及企業管治報告」之所有守則及條文(如適用)。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，董事會認為本公司已應用企業管治守則所載之原則並已遵守守則條文。本公司之主要企業管治原則及常規概述如下。

## 董事會

董事會監察本集團之管理、業務、策略方針及財務表現。董事會已將日常職責委派予本公司執行董事及高級管理層，彼等在水席之領導下履行職責。於委派時，董事會就代表本集團作出決定前須經董事會批准之事宜向執行董事作出明確指示。董事會就董事會所保有及委派予執行董事及高級管理層之職權進行審閱，以確保該等委派仍然符合本集團之需要。董事會成員能及時獲得有關本集團之適當業務文件及資料。

## 董事會之組成

董事會由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。本公司有三名獨立非執行董事，佔董事會人數三分之一。最少一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或為會計或相關財務管理之專業知識。各董事之簡歷詳情載於本年報第24及25頁。

根據上市規則第3.13條，本公司已接獲所有獨立非執行董事之年度書面獨立性確認書。董事會認為，所有獨立非執行董事在性質及判斷上均屬獨立，且彼等均符合上市規則所規定之特定獨立性標準。



## 主席及行政總裁

企業管治守則第A.2.1條守則條文規定，主席及行政總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。於委任吳毅先生為本公司主席(自二零一三年三月二十八日起生效)後，彼已辭任本公司副主席及行政總裁(「行政總裁」)，但仍任執行董事以及本公司及其附屬公司之所有其他職務：

經考慮下列因素後，董事會認為，由吳毅先生(本公司前行政總裁、本公司現任主席兼執行董事)同時擔任本公司主席及行政總裁職務，將令董事會管理架構得到優化：

1. 此舉將無損董事會與本公司管理層之間權力與權限之平衡。董事會之運作可確保權力與權限之平衡，董事會由經驗豐富之卓越人才組成，彼等定期會面，討論與本公司營運相關之事宜；
2. 此舉有助形成優秀連貫之領導層，使本集團可迅速及有效地作出決策並進行實施；及
3. 於出售合營項目後，經計及本集團之業務規模已縮窄至於香港之業務營運，此舉對本公司及其股東整體有利。

## 董事會

董事會每年至少舉行四次會議(約每季舉行)，並將於需要時舉行額外會議。董事會於截至二零一四年三月三十一日止財政年度共舉行4次會議，各董事出席董事會會議之記錄載列如下：

董事姓名	定期董事會會議 出席次數／合資格出席 <sup>(4)</sup>	特別董事會會議 出席次數／合資格出席 <sup>(5)</sup>
<b>執行董事</b>		
吳毅先生(主席) <sup>(1)</sup>	4/4	11/11
李均怡先生 <sup>(2)</sup>	1/1	8/8
陳國雄先生 <sup>(3)</sup>	3/3	11/11
<b>非執行董事</b>		
吳鎮科先生 <sup>(1)</sup>	4/4	8/13
麥華池先生	4/4	16/16
<b>獨立非執行董事</b>		
李傑之先生	4/4	11/12
朱德森先生	4/4	11/12
陳錦文先生	4/4	12/12

附註：

- (1) 除吳毅先生為吳鎮科先生之兒子外，董事會成員間並無任何關係，包括財務、業務、家族或其他重大相關關係。
- (2) 於二零一三年九月三日(即股東週年大會日期)退任執行董事。
- (3) 於二零一三年七月四日獲委任為執行董事。



## 企業管治報告

- (4) 大多數董事均親自或透過其他電子通訊方式出席定期董事會會議。
- (5) 特別董事會會議不時召開，以便商討董事會須即時關注之重大事項。由於特別董事會會議主要涉及本公司日常管理事務，且需作出即時決策，一般僅需執行董事出席。

公司秘書協助主席擬訂會議議程，而每名董事均可要求將項目列入該議程內。全體董事均於所有董事會會議舉行前至少十四天接獲通知。有關資料通常於董事會會議舉行前三天供全體董事傳閱。

在公司秘書協助下，主席確保全體董事均適當知悉當於董事會會議提呈之事項並及時接獲足夠資訊，以協助彼等作出知情決定並履行作為董事之職責。在適當情況下，董事與董事委員會可在提出合理要求後徵求獨立專業意見，費用由本公司支付。本公司已為董事安排適當之保險保障。

董事會及董事委員會會議記錄將記錄適當詳情，而草擬之會議記錄將於董事會及董事委員會批准前供各董事會成員傳閱以提供意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並可由董事公開查閱。

根據企業管治守則第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司之股東大會。非執行董事吳鎮科先生因有其他預約之事務而未能出席股東週年大會。

### 董事之委任、重選及罷免

守則之守則條文第A.4.2條規定，每名董事(包括獲委任指定任期者)須至少每三年輪值退任一次。根據本公司公司細則，三分一董事須於每屆股東週年大會輪值退任。

企業管治守則第A.4.1條守則條文規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。非執行董事吳鎮科先生將擔任本公司非執行董事直至二零一五至二零一六年度之本公司股東週年大會結束時為止，並須根據本公司之公司細則輪值退任。非執行董事麥華池先生及全體獨立非執行董事李傑之先生、朱德森先生及陳錦文先生於股東週年大會上獲重選連任，任期至本公司下一屆股東週年大會結束時為止。因此，本公司全體非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任均有特定任期，故此本公司已符合上述第A.4.1條守則條文之規定。

擬於下屆股東週年大會選舉或膺選連任之董事姓名及履歷詳情列於載有應屆股東週年大會通告之致股東通函內。

### 董事之責任

董事清楚彼等須就截至二零一四年三月三十一日止財政年度編製財務報表之責任。每位董事須充份了解其作為董事之責任，以及本集團之經營方式、業務活動及發展。新獲委任之董事將接受全面而正式之入職簡介得知本集團之業務及其作為董事之責任。



全體董事亦獲鼓勵參加有關本集團業務以及本集團所處法律及監管環境變化及發展之培訓課程，費用由本公司支付。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。經作出特別查詢後，全體董事確認，彼等於回顧年度內已全面遵守標準守則載列之準則規定。

## 董事培訓及專業發展

於呈報期間新委任之董事在首次獲委任時已獲就職安排，確保彼對於本公司業務及營運具有適當認知，且彼全面知悉根據上市規則及相關監管規定所承擔之責任及義務。

根據企管守則之守則條文A.6.5，全體董事應參與持續發展，使其知識及技能溫故知新，確保其對董事會作出知情及相關之貢獻。董事獲不斷更新法律及監管發展以及業務及市場變動，以便其履行職責。本公司已向董事適時提供最新技術性資料，包括簡報聯交所頒佈之上市規則修訂及新聞稿。本公司會在必要時為董事安排持續簡報及專業發展講座。於截至二零一四年三月三十一日止年度內，已經將監管更新資料及有關修訂上市規則之資料送交董事，讓其得知有關法定規則之最新發展。

於截至二零一四年三月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關規例及最新資料之講座	有關監管更新及企業管治事宜之閱讀資料
<b>執行董事</b>		
吳毅先生	√	√
陳國雄先生	√	√
<b>非執行董事</b>		
吳鎮科先生	√	√
麥華池先生	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
李傑之先生	√	√
朱德森先生	√	√
陳錦文先生	√	√



## 企業管治報告

### 董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，即薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，以監督本集團特定方面之事務。所有董事委員會均按書面界定之職權範圍成立，書面職權範圍載於本公司網頁「[www.henrygroup.hk](http://www.henrygroup.hk)」，股東於要求時可進行查閱。所有董事委員會於作出決定或建議時須向董事會報告。

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行其職責，並在適當情況下可提出合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。上述三個董事委員會於截至二零一四年三月三十一日止年度之職責及所做工作之詳情如下。

### 薪酬委員會

訂有書面職權範圍之薪酬委員會於二零零五年五月二十日成立。薪酬委員會現時包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即麥華池先生、李傑之先生(委員會主席)及朱德森先生。

薪酬委員會將協助董事會發展及管理公平且具透明度的程序，以制訂董事及本公司高級管理層之薪酬政策、評估其表現，並獲授予責任以釐定其薪酬待遇，並負責管理本公司採納之購股權計劃。

於回顧年度內，薪酬委員會i)建議授予執行董事及一名非執行董事購股權，ii)建議發放表現花紅及iii)發放無償花紅予一名執行董事、一名非執行董事及一名僱員，以及iv)審閱董事會之薪酬待遇。

截至二零一四年三月三十一日止年度之具名董事酬金詳情載於綜合財務報表附註10。此外，根據守則條文第B.1.5條，於截至二零一四年三月三十一日止年度高級管理層之年度薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍	高級管理層人數 二零一四年
零港元至1,000,000港元	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1
	2

薪酬委員會於回顧年度內共舉行3次會議，其成員之出席記錄載列如下：

成員姓名	出席次數 / 合資格出席
李傑之先生 (獨立非執行董事兼薪酬委員會主席)	3/3
麥華池先生 (非執行董事)	3/3
朱德森先生 (獨立非執行董事)	3/3



### 審核委員會

審核委員會包括一名非執行董事麥華池先生及兩名獨立非執行董事李傑之先生(委員會主席)及陳錦文先生。審核委員會已與管理層檢討並商討本集團所採納之會計原則及慣例、審核、內部監控及財務申報事宜，包括審閱i)截至二零一三年九月三十日止期間之未經審核中期業績、ii)截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表以及iii)批准審計費用報價。

審核委員會於回顧年度內共舉行3次會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議數目
李傑之先生(獨立非執行董事兼審核委員會主席)	3/3
麥華池先生(非執行董事)	3/3
陳錦文先生(獨立非執行董事)	3/3

### 提名委員會

本公司於二零一二年三月十九日成立提名委員會並已採納書面職權範圍。提名委員會現時包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即麥華池先生、陳錦文先生(委員會主席)及朱德森先生。

提名委員會之主要職責(其中包括)為i)至少每年一次審閱董事會之架構、規模及組成方式；ii)就委任或重新委任本公司董事向董事會作出推薦建議；及iii)評估本公司獨立非執行董事之獨立身份。

於回顧年度內，提名委員會i)批准執行董事之委任，ii)批准提名委員會之經修訂職權範圍及董事會成員多元化政策(如下所述)以及iii)審閱董事會之組成及輪值退任。

本公司已於二零一三年九月採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，載有其實現及維持董事會成員多元化以提高董事會效率之方法。

本公司認識到董事會成員多元化之裨益，並致力於確保董事會在支援執行其業務策略所需之技能、經驗及多元觀點上達到適當平衡及水平。本公司通過考慮多項因素(包括專業資格及經驗、文化及教育背景、性別、年齡及服務年期)以求實現董事會成員多元化。董事會亦將不時根據其自身業務模式考慮有關因素，以釐定最適宜的董事會組成方式。

董事會已設立可計量目標(以性別、技能及經驗計量)以落實董事會成員多元化政策，並不時審閱有關目標，以確保其適當性及釐定實現該等目標之進度。董事會將不時審閱董事會成員多元化政策(如適用)以確保其一直有效。

本公司認為董事會之現時組成方式無論就專業背景及技能而言均具多元化特徵。



## 企業管治報告

提名委員會於回顧年度內共舉行3次委員會會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

成員名稱	出席次數／會議數目
陳錦文先生 (獨立非執行董事兼提名委員會主席)	3/3
麥華池先生 (非執行董事)	3/3
朱德森先生 (獨立非執行董事)	3/3

## 外部核數師及核數師酬金

本年度之賬目經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。

國衛會計師事務所有限公司之申報責任載於本年報第35至36頁獨立核數師報告內。

核數師之酬金一般根據核數師之工作範疇及數量而釐定。於回顧年度，就本集團應付核數師提供核數服務及非核數服務之酬金約650,000港元。

## 內部監控

內部監控制度作為本集團營運組成部份，乃董事會及管理團隊執行以合理保障業務效益及效率之過程，藉此達致既定企業目標、保障本集團財產、確保可靠財務申報及遵守適用法律及規則。

董事會負責就財務申報之內部監控是否足夠以及披露監控及程序是否有效，作出適當建議，並透過審核委員會定期檢討該制度之效能。

## 公司秘書

李沛霖先生為獲董事會委任之公司秘書，並為本公司僱員，董事會認為其具備所需之資格及經驗，並有能力履行公司秘書之職責。本公司將向李先生提供資金，讓其按上市規則第3.29條規定在每個財政年度參加不少於15個小時之相關專業培訓。

## 投資者關係及與股東溝通

董事會應維持與股東、投資者及本公司其他股東持續對話，並確保有效及時向股東發佈資訊，鼓勵彼等參與本公司股東大會。

本公司於二零一二年三月十九日設立股東溝通政策。本公司溝通渠道包括召開股東週年大會、股東特別大會、刊發年報及中期報告、通告、公告及通函、本公司網站([www.henrygroup.hk](http://www.henrygroup.hk))以及與投資者及財務分析員會面。



### 股東權利

作為其中一項保障股東利益及權利之措施，於股東大會上就每項實質事宜(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，以供股東考慮及投票。

根據上市規則，於上市發行人之股東大會上提呈之所有決議案均須按股數投票表決。投票表決結果將於各股東大會結束後在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.henrygroup.hk](http://www.henrygroup.hk))內刊發。

### 股東召開股東特別大會

根據公司細則第58條，董事會可應於遞呈書面要求日期持有不少於本公司繳足股本(附帶於本公司股東大會上之投票權)十分之一的股東要求召開股東特別大會。該股東應以書面形式向董事會或本公司之公司秘書發出要求，並須將有關要求寄送至本公司總辦事處地址，當中註明股東之股權資料、其聯絡詳情、有關任何特定交易／事項之建議及其支持文件。

董事會將安排於接獲有關書面要求後兩個月內舉行股東特別大會。根據公司細則第59條，本公司應發出規定之股東大會通告，載列大會時間、地點、將於會上考慮之決議案詳情以及事項之一般性質。

倘董事會未有於接獲有關書面要求後21日內召開該股東特別大會，則根據百慕達一九八一年公司法(「公司法」)第74(3)條條文，股東可召開該大會。

### 股東於股東大會上提呈議案

根據公司法，持有附帶於本公司股東大會投票權之本公司繳足股本不少於二十分之一(5%)之登記股東，或不少於100名有關登記股東，可以書面方式要求本公司：(a)向有權接收下屆股東週年大會通告之股東發出通知，有關可能於該大會上正式動議及擬於該大會上動議之決議案；及(b)向有權收取下屆股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之任何陳述，有關於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將予處理之事項。

由所有請求人簽署之申請書可由多份格式相若之文件組成，而每份文件均須經一名或以上請求人簽署；且必須送交註冊辦事處，且附帶足以彌補本公司相關開支之款項，並須在大會舉行前不少於六週(倘為要求通知決議案之要求)遞交。惟倘在遞交要求後六週或較短時間之某一日召開股東週年大會，則即使未有在公司法規定時間內遞交要求，就此而言亦視作已妥為遞交要求論。

### 向董事會提出查詢

股東可於任何時間向董事會提出查詢及其關注事項，方法為以書面將有關查詢及事項寄送至本公司香港總辦事處，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室。



# 獨立核數師報告



國衛會計師事務所有限公司  
Hodgson Impey Cheng Limited

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

致：

鎮科集團控股有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載於第37至109頁鎮科集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一四年三月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收入表、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附註。

## 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，編製及真實公平地列報此等綜合財務報表，以及落實董事認為編製綜合財務報表所必須之內部監控，以使綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

## 核數師之責任

本核數師之責任為根據本核數師審核工作之結果，對此等綜合財務報表發表意見，並按照百慕達公司法第九十條僅向全體股東報告。除此之外，本報告不作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否並無任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露之審核憑證。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有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製真實公平之綜合財務報表相關之內部監控，以設計切合有關情況之適當審核程序，但不會就實體內部監控之效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用會計政策之適當性及所作出會計估計之合理性，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證乃充足和適當地為本核數師之審核意見提供基礎。



## 獨立核數師報告

### 意見

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年三月三十一日之事務狀況，以及 貴集團截至該日期止年度之溢利及現金流量，並依據香港公司條例之披露規定妥為編製。

**國衛會計師事務所有限公司**

香港執業會計師

**黃思璋**

執業證書號碼：P05806

香港，二零一四年六月二十日



# 綜合損益及其他全面收入表

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
營業額	5	53,555	49,977
其他收入及收益	7	7,817	4,618
投資物業之公平值淨(虧損)/收益		(22,367)	652,650
僱員成本	8	(48,739)	(21,667)
物業、廠房及設備折舊	14	(386)	(635)
出售可供出售財務資產之虧損	19	(3)	—
出售附屬公司之收益	32	297,739	—
其他經營開支		(20,586)	(22,699)
經營溢利	8	267,030	662,244
財務成本	9	(32,457)	(31,544)
除稅前溢利		234,573	630,700
稅項	12	3,431	(87,391)
<b>年度溢利</b>		<b>238,004</b>	<b>543,309</b>
<b>其他全面收入，扣除稅項</b>			
其後可能重新分類至損益之項目：			
確認衍生金融工具之對沖儲備		4,203	4,483
換算海外業務之匯兌差額		8,767	13,381
年度其他全面收入，扣除稅項		12,970	17,864
<b>年度全面收入總額</b>		<b>250,974</b>	<b>561,173</b>
<b>應佔年度溢利：</b>			
本公司擁有人		123,600	354,080
非控股權益		114,404	189,229
		238,004	543,309
<b>應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		130,433	362,605
非控股權益		120,541	198,568
		250,974	561,173
<b>每股盈利</b>			
— 基本(港仙)	13	17.24	49.42
— 攤薄(港仙)	13	16.24	48.91

隨附之附註為此等綜合財務報表之一部份。



# 綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	267	604
投資物業	15	2,006,800	1,904,000
可供出售財務資產	19	—	3
應收一名非控股股東款項	33(a)	—	32,775
遞延稅項資產	24	1,137	2,881
		<b>2,008,204</b>	1,940,263
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬款	17	4,067	61,526
可供出售財務資產	19	74	74
可收回稅項		—	229
已抵押銀行存款		15,004	15,000
現金及銀行結餘	20	964,792	379,202
		<b>983,937</b>	456,031
分類為持作出售之資產	18	—	3,838,589
		<b>983,937</b>	4,294,620
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用 — 即期部份	21	6,843	419,530
銀行借貸 — 即期部份(有抵押)	22	26,750	109,036
應付一名非控股股東款項	33(c)	—	287,434
衍生金融工具 — 即期部份	23	—	1,579
應付稅項		600	—
		<b>34,193</b>	817,579
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	18	—	1,973,786
		<b>34,193</b>	2,791,365
<b>流動資產淨值</b>		<b>949,744</b>	1,503,255
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,957,948</b>	3,443,518



## 綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部份	21	10,207	7,925
銀行借貸 — 非即期部份(有抵押)	22	973,124	799,874
衍生金融工具 — 非即期部份	23	4,883	8,337
一名關連人士貸款	33(b)	—	99,708
股東貸款	33(d)	—	33,521
遞延稅項負債	24	10,296	9,135
		<b>998,510</b>	958,500
<b>資產淨值</b>			
		<b>1,959,438</b>	2,485,018
<b>股本及儲備</b>			
股本	25	74,302	71,642
儲備		1,885,136	1,777,705
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>			
非控股權益		—	635,671
<b>權益總額</b>			
		<b>1,959,438</b>	2,485,018

此等綜合財務報表已獲董事會二零一四年六月二十日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

吳毅  
董事

陳國雄  
董事

隨附之附註為此等綜合財務報表之一部份。



# 綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	對沖儲備 千港元 (附註26(b))	特別儲備 千港元 (附註26(b))	資本儲備 千港元 (附註26(b))	股份 付款儲備 千港元 (附註26(b))	匯兌儲備 千港元 (附註26(b))	股東注資 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	非控股權益 千港元	
於二零一三年三月三十一日	71,642	537,866	(8,278)	9,628	926	23,383	17,142	250,139	29,166	917,733	635,671	2,485,018
確認衍生金融工具之對沖儲備	—	—	4,203	—	—	—	—	—	—	—	—	4,203
換算海外附屬公司財務報表而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	2,630	—	—	—	6,137	8,767
年度其他全面收入	—	—	4,203	—	—	—	2,630	—	—	—	6,137	12,970
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	123,600	114,404	238,004
年度全面收入總額	—	—	4,203	—	—	—	2,630	—	—	123,600	120,541	250,974
確認股份付款(附註29)	—	—	—	—	—	8,695	—	—	—	—	—	8,695
購股權失效	—	—	—	—	—	(1,969)	—	—	—	1,969	—	—
行使購股權(附註25)	2,660	20,437	—	—	—	(8,390)	—	—	—	—	—	14,707
解除應付一名非控股股東貸款之收益(附註42)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	287,469	287,469
停止對沖會計時發放	—	—	4,075	—	—	—	—	—	—	—	—	4,075
出售附屬公司時發放	—	—	—	—	—	—	(19,772)	—	(28,047)	—	(550,066)	(597,885)
已付一名非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(493,615)	(493,615)
於二零一四年三月三十一日	74,302	558,303	—	9,628	926	21,719	—	250,139	1,119	1,043,302	—	1,959,438



## 綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	對沖儲備 千港元 (附註26(b))	特別儲備 千港元 (附註26(b))	資本儲備 千港元 (附註26(b))	股份 付款儲備 千港元 (附註26(b))	匯兌儲備 千港元 (附註26(b))	股東注資 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	非控股權益 千港元	
於二零一二年四月一日	71,642	537,866	(12,761)	9,628	926	16,209	13,100	250,139	1,119	563,653	465,150	1,916,671
確認衍生金融工具之對沖儲備	—	—	4,483	—	—	—	—	—	—	—	—	4,483
換算海外附屬公司財務報表而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	4,042	—	—	—	9,339	13,381
年度其他全面收入	—	—	4,483	—	—	—	4,042	—	—	—	9,339	17,864
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	354,080	189,229	543,309
年度全面收入總額	—	—	4,483	—	—	—	4,042	—	—	354,080	198,568	561,173
於附屬公司之擁有權權益變動(附註41)	—	—	—	—	—	—	—	—	28,047	—	(28,047)	—
確認股份付款(附註29)	—	—	—	—	—	7,174	—	—	—	—	—	7,174
於二零一三年三月三十一日	71,642	537,866	(8,278)	9,628	926	23,383	17,142	250,139	29,166	917,733	635,671	2,485,018



# 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
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>234,573</b>	630,700
經下列各項調整：		
物業、廠房及設備折舊	<b>386</b>	635
投資物業之公平值變動淨虧損／(收益)	<b>22,367</b>	(652,650)
撇銷應收一名非控股股東款項	<b>35</b>	—
出售可供出售財務資產之虧損	<b>3</b>	—
出售附屬公司之收益	<b>(297,739)</b>	—
股份付款開支	<b>8,695</b>	7,174
利息收入	<b>(7,675)</b>	(4,315)
利息開支	<b>32,457</b>	31,544
衍生金融工具之公平值虧損	<b>4,883</b>	—
營運資金變動前之經營(虧損)／溢利	<b>(2,015)</b>	13,088
貿易及其他應收賬款減少	<b>51,636</b>	1,779
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用增加	<b>39,641</b>	138,083
<b>經營業務所產生現金</b>	<b>89,262</b>	152,950
已付利息	<b>(56,993)</b>	(79,351)
已付所得稅	<b>(65)</b>	(97)
<b>經營業務所產生現金淨額</b>	<b>32,204</b>	73,502
<b>投資活動</b>		
購買物業、廠房及設備	<b>(49)</b>	(12)
添置投資物業	<b>(104,456)</b>	(308,255)
收購可供出售財務投資	<b>—</b>	(3)
出售附屬公司之按金增加	<b>—</b>	407,966
出售附屬公司之淨現金流入	<b>479,936</b>	—
銷售貸款之所得款項	<b>565,756</b>	—
收購一間附屬公司之淨現金流出	<b>(12,763)</b>	—
已收利息	<b>5,694</b>	1,204
<b>投資活動所產生現金淨額</b>	<b>934,118</b>	100,900



## 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
<b>融資活動</b>			
償還銀行貸款		(108,967)	(536,436)
已抵押銀行存款增加		(4)	(5,000)
非控股股東之墊款		23,488	378,471
償還部份非控股股東之墊款		—	(283,951)
償還關連人士貸款		(100,903)	—
償還股東貸款		(33,783)	(135,527)
已行使購股權		14,707	—
已付High Fly一名非控股股東之股息		(493,615)	—
新籌集之銀行貸款		200,000	756,434
<b>融資活動(所用)所產生之現金淨額</b>		<b>(499,077)</b>	173,991
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>467,245</b>	348,393
<b>匯率變動之影響</b>		<b>(293)</b>	6,110
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>497,840</b>	143,337
<b>年末現金及現金等價物</b>	20	<b>964,792</b>	497,840



# 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 1. 一般事項

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司乃一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業租賃及發展。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於本年報之公司資料一節披露。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈並與其業務相關且於二零一三年四月一日或之後開始之年度期間生效之所有新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)。新訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改進二零零九年至二零一一年週期
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷財務資產及財務負債
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11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
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(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：過渡指引
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收入項目
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	投資於聯營公司及合營企業
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

除香港會計準則第1號之修訂本外，應用該等新訂香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

採納香港會計準則第1號之修訂本後會計政策之即時變動性質載列如下。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 香港會計準則第1號之修訂本呈列其他全面收入項目

香港會計準則第1號之修訂本於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

香港會計準則第1號之修訂本於全面收入表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，「全面收入表」改名為「損益及其他全面收入表」，而「收益表」則改名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式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號之修訂本要求於其他全面收入部份中，將其他全面收入項目分為兩類：(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分配。該等修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目之選擇權。

本集團並無於該等綜合財務報表內提早應用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(修訂本)	香港財務報告準則年度改進二零一零年至二零一二年週期 <sup>5</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改進二零一一年至二零一三年週期 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
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(修訂本)	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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
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(修訂本)	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	非財務資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

1 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

2 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

3 並無釐定強制生效日期，但可供採納。

4 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

5 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，惟有限例外情況除外。



截至二零一四年三月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第9號 金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關財務資產之分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對財務負債之分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載列如下：

屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認財務資產其後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流量為目標之業務模式持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，一般於其後之報告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之會計期間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，惟只有股息收入一般於損益中確認。

就指定為按公平值計入損益之財務負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因財務負債信貸風險有變而導致該負債公平值變動之款額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會新增或擴大於損益之會計錯配。因財務負債信貸風險變動導致之財務負債公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之財務負債公平值變動之全部金額乃於損益內呈列。

實體須應用香港財務報告準則第9號之日期先定為二零一五年一月一日。此強制性生效日期已剔除，以為財務報表編製者提供充裕時間過渡至新規定，新規定現將由有待公佈之較後日期起生效。

### 香港財務報告準則第7號及香港會計準則第32號之修訂本 — 抵銷財務資產及財務負債以及相關披露

香港會計準則第32號之修訂本澄清與抵銷財務資產與財務負債之規定有關之現有應用事宜。具體而言，有關修訂本澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

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

香港財務報告準則第7號之修訂本於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內之中期期間生效。有關披露應就所有比較期間追溯作出。然而，香港會計準則第32號之修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方才生效，且須作追溯應用。

董事預計，應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之該等修訂本可能導致日後須作出有關抵銷財務資產與財務負債之更多披露。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 香港會計準則第36號之修訂本 — 資產減值：非財務資產之可收回金額披露

香港會計準則第36號之修訂本剔除有關披露已獲分配至並無固定可使用年期之商譽或其他無形資產之現金產生單位可收回金額之規定，且有關現金產生單位於當時並無減值或減值撥回。此外，當資產或現金產生單位之可收回金額乃根據其公平值減出售成本計算時，有關修訂本引入有關公平值架構、主要假設及所使用估值技巧之額外披露規定。

#### 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(二零一一年)之修訂本 — 投資實體

投資實體修訂本適用於符合資格作為投資實體之特定業務類別。「投資實體」一詞指業務宗旨純粹為投資基金以獲得資本增值回報、投資收入或兩者兼有之實體。投資實體亦須按公平值基準評估其投資表現。該等實體可包括私募股權機構、風投機構、退休基金、主權財富基金及其他投資基金。

根據香港財務報告準則第10號，申報實體須將其控制之所有投資對象(即全部附屬公司)綜合入賬。財務報表之編製者及使用者均指出，將投資實體之附屬公司綜合入賬不會得出對投資者有用之資料。相反，按公平值申報所有投資(包括於附屬公司之投資)可提供最合用且相關之資料。

有見及此，有關修訂本對香港財務報告準則第10號之綜合入賬規定提供例外情況，規定投資實體按公平值計入損益計量特定附屬公司，而非將其綜合入賬。有關修訂亦載列有關投資實體之披露規定。

有關修訂本自二零一四年一月一日起生效，可提前採納，以供投資實體於其首次應用香港財務報告準則第10號之其餘規定時可同時應用有關修訂本。

董事預期，應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第27號(二零一一年)之該等修訂本將不會對本集團之財務表現及狀況構成重大影響。

#### 香港會計準則第39號之修訂本 — 衍生工具更替及對沖會計法之延續

由於法例或規例之原因，適用範圍較窄之有關修訂本於衍生工具(已指定為對沖工具)更替以與中央對手方進行結算之情況下容許繼續使用對沖會計法，惟前提是符合特定條件(就此而言，更替乃指合約之各訂約方同意以新對手方取代原有對手方)。

已引入此寬減措施以應對於多個司法權區可能導致場外衍生工具大量合約更替之法律變動。該等法律變動乃由二十國集團承諾以與國際一致及非歧視性之方式提高場外衍生工具之透明度及監管而促成。

類似寬減措施將被納入香港財務報告準則第9號。



截至二零一四年三月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 香港會計準則第39號之修訂本 — 衍生工具更替及對沖會計法之延續(續)

有關修訂本將於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，可追溯應用並可提早採納。

董事預期，應用香港會計準則第39號之該等修訂本將不會對本集團之財務表現及狀況構成重大影響。

#### 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號 徵費

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號為香港會計準則第37號之詮釋，論述實體應如何於其財政報表中說明用於支付政府所設徵費(所得稅除外)之負債。所提出之主要問題在於實體應何時確認負債以支付徵費。其澄清因用於支付徵費之負債而產生之責任事件為引致支付徵費之相關法律所述之活動。香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提前應用。

本公司董事預期，應用香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號將不會對本集團之綜合財務報表構成任何影響，原因為本集團並無任何徵費安排。

### 3. 主要會計政策

#### (i) 合規聲明

此等綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。此等綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。

#### (ii) 編製財務報表之基準

此等綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟已就重估以公平值計量之投資物業、可供出售財務資產、分類為持作出售資產、若干金融工具及衍生金融工具而作出修訂。

歷史成本通常按為換取貨品及服務所付代價之公平值計算。

公平值為於計量日期在市場參與者之間在有序交易中出售一項資產而將收取或轉讓一項負債而將支付之價格(無論該價格為直接可觀察或採用另一估值技巧估計而得出)。在估計一項資產或負債之公平值時，本集團考慮資產或負債之特徵(倘市場參與者會於計量日期在為資產或負債定價時考慮該等特徵)。於該等綜合財務報表中就計量及／或披露而言之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內之股份付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易及與公平值有部份類似但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值。



## 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)

#### (ii) 編製財務報表之基準(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量之輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平值計量整體之重要性而分為第一、二及三層，詳情如下：

- 第一層輸入數據是於計量日期實體可獲得之活躍市場上相同資產或負債之報價(不作調整)；
- 第二層輸入數據是第一層所包括報價以外，就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三層輸入數據是就資產或負債之不可觀察輸入數據。

#### (iii) 綜合基準

此等綜合財務報表載有本公司以及由本公司及其附屬公司控制實體之財務報表。控制乃於本公司有權管理一間實體之財務及經營決策，以於其業務中獲取利益時獲得。

年內所收購或出售之附屬公司業績乃計入涵蓋自收購之生效日期起計或截至出售之生效日期止(視適用情況而定)期間之綜合損益及其他全面收入表。

如有需要，將會調整附屬公司之財務報表，使其會計政策與本集團會計政策一致。

集團內公司間所有資產及負債、權益、收入、開支及與本集團成員公司間交易相關之現金流量於綜合入賬時全數撇銷。

綜合附屬公司之資產淨值(不包括商譽)內之非控股權益與本集團於其中之權益分開識別。

#### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘本集團於附屬公司之擁有權權益變動並無導致本集團失去對附屬公司之控制權，則會作為權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值會予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之經調整金額與已付或已收代價之公平值兩者間之任何差額，直接於權益確認並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則收益或虧損於損益確認，並按以下各項之間之差額計算：(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面值。先前已於其他全面收入中確認而與該附屬公司有關之所有金額乃以猶如本集團已直接出售附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則規定／准許重新分類至損益或轉撥至另一類別之權益)。在失去控制權當日於該前附屬公司保留之任何投資之公平值，會視為根據香港會計準則第39號作為後續會計處理(如適用)而於初步確認時之公平值或於聯營公司或共同控制實體之投資之初步確認成本。



截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (iv) 附屬公司

附屬公司乃指本集團有權規管其財務及營運政策，藉以從其業務取得利益之實體。於評估控制權時，將會考慮現時可行使之潛在投票權。於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損後計入本公司之財務狀況表。附屬公司之業績由本公司根據已收及應收股息之基準入賬。

#### (v) 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併中轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團結欠被收購方前擁有人之負債，以及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股本權益於收購日期之公平值總和。收購相關成本一般於產生時在損益中確認。

於收購日期，已收購之可識別資產及已承擔之負債乃按其公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之資產或負債乃分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」而確認及計量；
- 與被收購方之股份付款安排或就取代被收購方之股份付款安排而訂立之本集團股份付款安排相關之負債或權益工具，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股份付款」計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止業務」分類為持作出售之資產(或出售集團)，乃根據該準則計量。

商譽乃以所轉撥代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前於被收購方中持有之股本權益(如有)之公平值總和，超過已收購之可識別資產及已承擔之負債於收購日期淨額之部份計量。倘(經評估後)已收購之可識別資產及已承擔之負債於收購日期之淨額，超過所轉撥代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前於被收購方中持有之權益(如有)之公平值總和，則超出部份即時於損益中確認為議價收購收益。

屬於現時擁有權權益且倘清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。選擇計量基準乃按個別交易為基準。其他類型之非控股權益乃按其公平值或(如適用)按另一項香港財務報告準則規定之基準予以計量。



## 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)

#### (v) 業務合併(續)

倘本集團於業務合併中轉撥之代價包括自或然代價安排導致之資產或負債，則或然代價按其於收購日期之公平值計量，並納入於業務合併中所轉撥代價之一部份。符合資格作出計量期間調整之或然代價之公平值變動，乃作出追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整乃指因於「計量期間」(由收購日期起計不得超過一年)內獲得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而產生之調整。

不符合資格作出計量期間調整之或然代價公平值變動之其後會計處理方法，乃取決於或然代價之分類。被分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其往後結算則於權益內入賬。被分類為資產或負債之或然代價，會根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(視適用情況而定)於其後報告日期重新計量，而相應之收益或虧損則於損益確認。

倘業務合併為分階段完成，則本集團先前所持有被收購方之股本權益乃按於收購日期(即本集團取得控制權當日)之公平值重新計量，而所產生之收益或虧損(如有)則於損益中確認。於收購日期前，因於被收購方之權益(先已於其他全面收入確認)而產生之金額會重新分類至損益；倘有關權益已出售，則上述會計處理方法乃屬適當。

倘業務合併未能於合併發生之報告期結束前完成初步入賬，則本集團會呈報尚未完成入賬項目之臨時金額。該等臨時金額乃於計量期間(見上文)內調整，或確認額外資產或負債，以反映所取得於收購日期有關已存在事實及情況(如已知)並會影響於該日期已確認金額之新資料。

上述政策適用於二零一一年四月一日或其後發生之所有業務合併。

#### (vi) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

為撇銷物業、廠房及設備(在建物業除外)之成本，按其估計可使用年期並經考慮其剩餘價值後以直線法作出折舊撥備。於每個報告期結束後，會對估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行檢討，而估計任何變動之影響則按預期基準入賬。主要年率如下：

租賃裝修	50%或按租賃期限(以較高者為準)
傢具、裝置及設備	20%至25%
汽車	20%

出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於損益及其他全面收入表內確認。



截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (vii) 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本升值用途之物業(包括就該等目的持有之在建物業)，初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損計入其產生期間之損益。

就在建投資物業所產生之建築成本乃資本化作為在建投資物業之賬面值一部份。

投資物業於出售或當該項投資物業永久棄用及預期不會自其出售產生未來經濟利益時終止確認。因物業終止確認所產生之任何收益或虧損(按該項資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)乃於物業終止確認之期間內計入損益。

#### (viii) 持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組合之賬面值將主要透過出售交易而非持續使用收回，則有關非流動資產及出售組合乃分類為持作出售。只有在出售極有可能進行及非流動資產(或出售組合)可以其現狀供即時出售時，方視為符合此條件。管理層必須承諾進行出售，而有關出售應預期可於分類日期起計一年內符合資格獲確認為一項已完成之出售。

當本集團承諾進行之銷售計劃涉及失去一間附屬公司之控制權時，不論本集團是否將於出售後保留於其前附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債乃於符合上述條件時分類為持作出售。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組合)乃按其過往之賬面值與公平值減銷售成本兩者中之較低者計量。

#### (ix) 商譽

收購業務所產生之商譽乃按收購業務當日所確認之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至本集團預期可受惠於合併所產生協同效益之各現金產生單位(或現金產生單位組別)。

已獲分配商譽之現金產生單位每年均會作減值測試，或當有跡象顯示該單位可能出現減值時作更頻密之測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損乃先分配至該單位以減低其獲分配任何商譽之賬面值，然後根據該單位內每項資產之賬面值按比例分配至該單位內其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合損益及其他全面收入表之損益內確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，商譽之應佔金額乃於釐定出售之損益時計算在內。



## 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)

#### (x) 資產減值(不包括商譽)

於各報告期間，本集團審閱其資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何此等跡象存在，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及貫徹之分配基準，則公司資產亦分配至個別現金產生單位，或以可確定之合理及貫徹分配基準而另行分配至最小現金產生單位組別。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用一個除稅前貼現率貼現至其現值，而有關貼現率乃反映目前市場對貨幣之時間值及估計日後現金流量未經調整之資產特定風險之評估。

倘資產之可收回金額估計少於其賬面值，則該資產之賬面值乃撇減至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支，惟按重估金額列賬之相關資產除外，於此情況下，減值虧損被視作重估減少。

倘減值虧損其後撥回，則資產之賬面值將增加至其可收回金額之經修訂估計值，惟增加之賬面值不得超過倘資產於以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損乃即時確認為收入，惟按重估金額列賬之相關資產除外，於此情況下，撥回之減值虧損被視作重估增加。

#### (xi) 金融工具

當一個集團實體成為工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債乃於綜合財務狀況表確認。財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(除按公平值計入損益之財務資產及財務負債外)直接應佔之交易成本於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平值或於其中扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本於損益內即時確認。

##### (a) 財務資產

本集團之財務資產劃分為兩類：貸款及應收賬款或可供出售財務資產。分類方式視乎財務資產之性質及目的，並於初步確認時釐定。所有財務資產之正常採購或銷售乃按交易日基準確認及終止確認。財務資產之正常採購或銷售乃根據市場規定或慣例須於指定時間內送交資產之採購或銷售。



截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xi) 金融工具(續)

##### (a) 財務資產(續)

###### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款(包括貿易及其他應收賬款、已抵押存款、現金及銀行結餘、應收承兌票據、應收一間共同控制實體之款項及應收一名非控股股東之款項)指有指定或待定金額款項且並無在活躍市場報價之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收賬款乃採用實際利率法按攤銷成本扣除任何已識別減值虧損列賬。

利息收入採用實際利率法確認，惟當所確認利息將屬微不足道時之短期應收賬款除外。

###### 可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定或並非分類為按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收賬款或持至到期投資之非衍生工具。

於初步確認後之各報告期間結束時，可供出售財務資產乃按公平值計量。公平值變動所產生之收益及虧損於其他全面收入中確認並於投資重估儲備中累計，惟減值虧損、採用實際利率法計算之利息以及貨幣資產之外匯收益及虧損，乃直接於損益確認。倘有關投資被出售或釐定為將出現減值，則此前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損將重新分類至損益。

倘本集團收取可供出售財務資產股息之權利獲確立，則有關股息將於損益中確認。

以外幣計值之可供出售財務資產之公平值以該外幣釐定，並按報告期間結束時之即期匯率兌換。因資產攤銷成本變動所導致之換算差額而引致之公平值變動於損益確認，而其他變動則於權益確認。



## 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)

#### (xi) 金融工具(續)

##### (a) 財務資產(續)

###### 財務資產減值

於活躍市場並無市場報價且公平值無法可靠計量之可供出售財務資產，乃於各報告期間結束時按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產(以公平值計入損益者除外)於各報告期結束時評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示因財務資產初步確認後發生之一項或多項事件而影響相關投資之估計未來現金流量，則財務資產出現減值。

就股本證券而言，倘該證券之公平值顯著或長期下降至低於其成本，則被視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 拖欠或欠付利息或本金款項；或
- 借貸方有可能破產或進行財務重組；或
- 於技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動，且對債務人產生不利影響。

倘有任何有關證據存在，則會按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就貿易及其他即期應收賬款以及按攤銷成本列賬之其他財務資產而言，減值虧損是以資產之賬面金額與以財務資產之原有實際利率折現(倘折現會造成重大影響)之估計未來現金流量現值間之差額計量。倘按攤銷成本列賬之財務資產具備類似之風險特徵，例如類似之逾期情況及並未個別被評估為減值，則此項評估會共同進行。以共同方式評估減值之財務資產之未來現金流量，乃根據與共同組別具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損情況計算。



### 3. 主要會計政策(續)

#### (xi) 金融工具(續)

##### (a) 財務資產(續)

###### 財務資產減值(續)

倘減值虧損之金額於往後期間內減少，而有關減少與減值虧損確認後發生之事件可以客觀地聯繫，則先前確認之減值虧損乃透過損益撥回。撥回減值虧損不得導致資產之賬面值超出其在過往年度在並無確認減值虧損情況下而釐定之數額。

- 就可供出售證券而言，已直接在權益中確認之累計虧損會從權益中轉出，並在有關期間之損益中確認。在損益中確認之累計虧損金額是收購成本與當前公平值間之差額，並減去以往就該資產在全面收入表中確認之任何減值虧損後計算。

就可供出售股本證券在損益中確認之減值虧損不會於往後期間通過損益撥回。該等資產之公平值其後之任何增加會直接在其他全面收入中確認並於投資重估儲備中累計。

倘有關可供出售債務證券之公平值在日後增加，而有關增加可以客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關連，則會將減值虧損撥回。在該等情況下撥回減值虧損須在損益中確認。

倘貿易及其他應收賬款之收回機會被視為難以預料但並非微乎其微，則會就其確認減值虧損。在此情況下，呆賬之減值虧損以撥備賬入賬。倘本集團信納收回機會微乎其微，則被視為無法收回之金額會直接從貿易及其他應收賬款中撇銷，而在撥備賬中持有之與該債務有關之任何金額會被撥回。倘過往計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項會於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之款項均計入全面收入。

###### 實際利率法

實際利率法為計算財務資產之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率為於初步確認時透過財務資產之預計年期或(倘適用)較短期間內將估計未來現金收入準確折現至賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入乃以實際利率法確認，惟分類為按公平值計入損益之該等財務資產除外。



## 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)

#### (xi) 金融工具(續)

##### (a) 財務資產(續)

###### 終止確認財務資產

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將財務資產及該資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項財務資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部份風險及回報並繼續控制該資產，則本集團於資產確認其保留權益，並就其可能須支付之金額確認相關負債。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權之絕大部份風險及回報，則本集團會繼續確認該財務資產，亦會就已收所得款項確認有抵押借貸。

##### (b) 財務負債及股本工具

###### 分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之內容分類為財務負債或權益。

###### 股本工具

股本工具乃證明經扣除實體所有負債後其資產剩餘權益之任何合約。本集團發行之股本工具經扣除直接發行成本後按已收所得款項入賬。

###### 財務負債

財務負債乃分類為按公平值計入損益之財務負債或其他財務負債。本集團之所有財務負債乃分類為其他財務負債。

其他財務負債初步按公平值扣除交易成本計量，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量，而利息開支則按實際收益率基準確認。

###### 實際利率法

實際利率法為計算財務負債之攤銷成本及於相關期間內分配利息開支之方法。實際利率為於初步確認時透過財務負債之預計年期或(倘適用)較短期間內將估計未來現金付款準確折現至賬面淨值之利率。

債務工具之利息開支乃按實際利率確認，惟分類為按公平值計入損益之該等財務負債除外。

###### 終止確認財務負債

本集團會於及僅於本集團之債務被解除、取消或到期時終止確認財務負債。



### 3. 主要會計政策(續)

#### (xi) 金融工具(續)

##### (c) 衍生金融工具

本集團訂立若干衍生金融工具以對沖利率風險。該等衍生工具於訂立衍生合約日期初步按公平值確認，其後於各報告期結束時按其公平值重新計量。

倘工具之剩餘年期超過十二個月且預期不會於十二個月內變現或結算，則衍生工具會作為非流動資產或非流動負債呈列。其他衍生工具則作為流動資產或流動負債呈列。

##### 現金流量對沖

當衍生工具指定及合資格作為現金流量對沖時，其公平值變動之實質部份乃於其他全面收入內確認並於對沖儲備項下累計。與非實質部份有關之收益或虧損即時於損益確認，並計入其他收入及收益或其他經營開支項下。

先前於其他全面收入中確認並於對沖儲備累計之金額，在被對沖項目於損益確認之期間重新分類至損益，與綜合損益及其他全面收入表內之已確認被對沖項目屬於相同類別。然而，倘被對沖之預期交易導致確認非財務資產或非財務負債，則先前於對沖儲備內累計之收益及虧損乃自股本轉撥，並計入有關非財務資產或非財務負債之初步成本計量。

當本集團終止對沖關係、對沖工具到期或被出售、終止、行使或不再符合資格使用對沖會計法時，對沖會計法將會終止使用。當時於對沖儲備累計之任何收益或虧損仍然保留於對沖儲備內，並於預期交易最終於損益確認時確認。倘預期交易預計不再進行，則於現金流對沖儲備內累計之收益或虧損乃即時於損益確認。



## 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)

#### (xii) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款，以及原定到期日為三個月或以下隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之其他短期高流通性投資。須應要求償還及組成本集團現金管理其中一部份之銀行透支亦於現金流量表內計入為現金及現金等價物之部份。

#### (xiii) 租賃

凡租約條款將擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

##### **本集團作為出租人**

經營租約之租金收入乃於相關租約之年期按直線法於綜合損益及其他全面收入表中確認。

##### **本集團作為承租人**

經營租金付款按直線法在租約年期內確認為開支，惟存有其他更能代表租賃資產所產生經濟利益被耗用之時間模式之系統性基準則除外。經營租約產生之或然租金於其產生期間確認為開支。

倘就訂立經營租約獲得租金優惠，則該等優惠乃確認為負債。優惠之利益總額以直線法確認為租金開支之扣減項目，惟存有其他更能代表租賃資產所產生經濟利益被耗用之時間模式之系統性基準則除外。



### 3. 主要會計政策(續)

#### (xiv) 僱員福利

##### (a) 短期福利

年內之薪金、年終花紅、有薪年假及非金錢福利成本乃於僱員提供相關服務時累計。倘支付或償付有關福利遞延處理及將產生重大影響，則該等金額會以其現值列賬。

##### (b) 退休金責任

根據香港強制性公積金計劃條例規定作出之強制性公積金計劃供款於產生時在損益扣除。本集團於作出供款後將再無其他供款責任。

本集團已為其若干駐中國僱員參與由中國政府籌辦之強制性中央退休金計劃，其資產與本集團資產分開持有。供款乃以合資格僱員之薪金百分比作出，並根據計劃之規則於應付時在損益扣除。僱主供款於作出時全數歸屬。

##### (c) 授予若干董事及僱員之購股權

本集團向若干董事、僱員及其他人士發行購股權。以權益結算之股份付款乃於授出日期按公平值計量(不包括非市場歸屬條件之影響)。以權益結算之股份付款於授出日期釐定之公平值，乃根據本集團對股份最終歸屬之估計及就非市場歸屬條件之影響作出調整，於歸屬期間以直線法支銷，股份付款儲備則作出相應增加。權益金額於收益中確認，直至購股權獲行使(當其轉撥至股份溢價賬時)或購股權期滿(當其直接撥回至累計虧損時)為止。

公平值以二項式期權定價模式計量。該模式所用之預計年期已按管理層就不能轉讓、行使限制及行為因素之影響作出之最佳估計而調整。



## 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)

#### (xv) 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按於有關交易日期之現行匯率確認。於報告期間結束時，以外幣計值之貨幣項目乃按該日期之現行匯率重新換算。按公平值列賬而以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣按過往成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

貨幣項目之匯兌差額乃於其產生期間於損益中確認，惟以下各項除外：

- 與用作未來生產用途之在建資產有關之外幣借款匯兌差額，乃於其被視為該等外幣借款之利息成本調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險(見下文會計政策)所訂立交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務而並無計劃結算或不大可能結算之貨幣項目(因此作為海外業務投資淨額之構成部份)之匯兌差額，乃於其他全面收入初步確認，並在償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按各報告期間結束時之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目按期內之平均匯率換算，除非期內匯率出現大幅波動，於此情況下，則使用交易日期之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入確認並於匯兌儲備項下之權益內累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售涉及失去對包括海外業務之附屬公司之控制權，或出售涉及失去對包括海外業務之共同控制實體之共同控制權，或出售涉及失去對包括海外業務之聯營公司之重大影響力)而言，與該業務有關之本公司擁有人應佔權益內累計之所有匯兌差額乃重新分類至損益。

就部份出售一家附屬公司而不會導致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，累計匯兌差額之應佔百分比乃重新歸屬予非控股權益及不會於損益中確認。就所有其他部份出售(即部份出售聯營公司或共同控制實體而不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，累計匯兌差額之應佔百分比乃重新分類至損益。



### 3. 主要會計政策(續)

#### (xv) 外幣(續)

收購海外業務時產生之所收購可識別資產之商譽及公平值調整乃視作該海外業務之資產及負債，並按各報告期間結束時之現行匯率換算。所產生之匯兌差額乃於匯兌儲備項下之權益內確認。

#### (xvi) 撥備

倘本集團現時須就已發生之事件承擔法律或推定責任，而本集團可能將須履行該責任，且能夠可靠估計責任之金額，則確認撥備。

已確認為撥備之金額為計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期結束時履行現有責任所需代價之最佳估計。倘撥備以估計用作履行現有責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值。

倘結算撥備所需之部份或全部經濟利益預計將自第三方收回，且幾乎肯定所取得之償付金額及應收賬款之金額能夠可靠計量，則應收賬款乃確認為資產。

#### (xvii) 或然負債

或然負債指一項因已發生事件而可能引致之責任，而其存在與否僅取決於日後是否發生一件或以上並非完全受本集團控制之不確定事件而定。或然負債亦可能是由於已發生事件引致之現時責任，但由於可能不會出現經濟資源流出，或承擔金額不能可靠計量而未有確認。

或然負債不予確認，但會於財務報表中披露。當經濟資源流出之可能性改變而可能導致資源流出時，或然負債將確認為撥備。

#### (xviii) 稅項

##### (a) 即期稅項

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣減之項目，故與損益及其他全面收入表所呈報之「溢利」不同。本集團之即期稅項負債乃按報告期結束時已實施或實際實施之稅率計算。



## 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)

#### (xviii) 稅項(續)

##### (b) 遞延稅項

遞延稅項為於綜合財務報表內資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之差額，並採用資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般則以所有可扣稅暫時差額確認，惟以可動用有關可扣稅暫時差額抵扣之應課稅溢利者為限。倘商譽或初步確認交易之其他資產及負債(於業務合併除外)時產生之暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利時，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期間結束時進行檢討，並撇減至不再可能具備足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產者為限。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時差額確認，惟本集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回者則除外。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅在可能產生足夠應課稅溢利以動用暫時差額之利益，並預期在可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產及負債乃按償付負債或變現資產之期間內預期適用之稅率(根據報告期間結束時已實施或實際實施之稅率(及稅法))計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團所預期方式於報告期間結束時收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

當有法定可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，及當有關資產及負債與同一稅務機關徵收之所得稅有關，以及本集團擬按淨額基準結清其即期稅項資產與負債時，遞延稅項資產及負債即互相抵銷。



截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xix) 借貸成本

因購置、建造或生產必須經過長時間籌備以作預定用途或出售之資產而直接產生之借貸成本乃撥充資本，作為該資產之部份成本。當資產大致可投入預定用途或出售時，該等借貸成本即終止撥充資本。

所有其他借貸成本於其產生之年度於損益確認。

#### (xx) 關連人士

倘一方有能力直接或間接控制另一方或於另一方作出財務及經營決策時發揮重大影響力，則雙方被視作關連人士。倘有關各方均受共同控制或共同重大影響，則亦被視作關連人士。關連人士可為個人(即主要管理人員、重要股東及／或彼等之直屬家庭成員)或其他實體，並包括受本公司關連人士(該等人士為個人)重大影響之實體及為本集團僱員或屬本集團關連人士之任何實體而設之離職後福利計劃。

#### (xxi) 分類報告

經營分類及財務報表內報告之各項分類項目之金額，乃取自定期向本集團最高級執行管理層提供之財務資料，有關資料之目的為按本集團之不同業務類別及業務地域分配資源及評估表現。

個別重大經營分類在進行財務報告時並不會累算呈列，除非有關分類擁有類似之經濟特點，並於產品及服務之性質、生產過程之性質、客戶級別之分類、分銷產品或提供服務所用之方法，以及監管環境之性質類似。個別而言並非重大之經營分類倘若彼此間符合大部份上述條件，亦可累算呈列。

#### (xxii) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，並指於一般業務過程中提供貨品及服務之應收金額(扣除折扣及退貨)。

經營租約之租金收入於相關租賃年期按直線法確認。

利息收入按時間基準累計，並參考未償還本金及適用利率釐定。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團會計政策時，本公司董事須對無法依循其他途徑取得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及判斷會經持續評估，並根據過往經驗及其他因素(包括在當前情況下對未來事件相信屬合理之期望)而作出。實際結果或會與該等估計有所不同。

#### 估計不明朗因素之主要來源

本集團就未來作出估計及假設，所產生之會計估計顧名思義極少等同相關實際結果。下文討論很大機會導致下一個財政年度之資產及負債賬面值作出大幅度調整之估計及假設：

##### (a) 物業、廠房及設備之可使用年期

本集團之管理層會釐定其物業、廠房及設備之估計可用年期及相關折舊開支。此估計乃基於以往對性質及功能相近之物業、廠房及設備之實際可用年期之經驗而作出。技術創新及競爭對手因應嚴峻行業週期而採取之行動可能使估計有重大改變。倘可使用年期少於先前所估計之年期，則管理層將增加折舊開支或將已棄置或出售而技術上屬陳舊或非策略之資產予以撇銷或撇減。

##### (b) 貿易及其他應收賬款之減值

誠如附註17所闡釋，本集團根據貿易及其他應收賬款之估計可收回程度就該等應收賬款之減值計提撥備。一旦發生事件或情況改變顯示可能不能收回餘款時，則會就貿易及其他應收賬款計提撥備。識別貿易及其他應收賬款減值需要作出估計。當預期金額與原定估計有差別時，則該差額將影響該估計轉變期間應收賬款之賬面值及減值虧損撥備。

##### (c) 資產減值評估

管理層定期檢討各項資產可能之減值或先前確認減值之撥回。資產之可收回數額按資產賬面值與其公平值減銷售成本之差額計算。倘管理層認為該等資產將減值或不再減值，則該減值或先前確認之減值撥回按資產賬面值超出該等資產估計公平值減銷售成本之差額計算。管理層於進行公平值分析時乃以不同假設及估計為基準。

##### (d) 購股權估值

誠如附註29所闡釋，購股權開支受所採納之期權定價模式之限制及管理層就假設所採用估計之不明朗因素所規限。倘包括有限提早行使行為、於購股權期限內公開行使期之預計期間及次數，以及購股權模式之相關參數等估計出現變動，則會導致於損益及股份付款儲備中確認之購股權利益數額出現重大變動。



截至二零一四年三月三十一日止年度

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 估計不明朗因素之主要來源(續)

##### (e) 投資物業之公平值

誠如附註15所載，投資物業已於二零一四年三月三十一日由獨立專業估值師行按公開市值及現有用途基準重新估值。有關估值乃根據若干假設作出，而有關假設涉及不明朗因素，故可能與實際結果大為不同。於作出判斷時，本集團考慮類似物業於活躍市場之現行價格資料，並運用主要根據各報告期間之當前市況作出之假設。

在欠缺類似物業於活躍市場之現行價格之情況下，本集團會考慮來自多個來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地區(或受限於不同租約或其他合約)之物業於活躍市場之現行價格，並經調整以反映其不同之處；及
- (b) 類似物業於較不活躍市場之近期價格，並經調整以反映該等價格自進行交易日期以來經濟狀況之任何變動；及根據可靠未來現金流量估計得出之折現現金流量預測，有關未來現金流量估計乃由任何現有租約及其他合約所支持，並於可能情況下由外在證據(如地區及狀況相同之類似物業之現行市場租金)所支持，並運用折現率以反映市場目前對現金流量金額及時間值等不明朗因素之評估。

本集團估計公平值所用主要假設包括該等與地區及狀況相同之類似物業之現行市場租金有關之資料、適用折現率、預期未來市場租金及未來維修成本。

##### (f) 衍生工具及其他金融工具之公平值

誠如附註23所闡釋，董事運用彼等之判斷就並無於活躍市場報價之金融工具選擇適合之估值方法，並應用市場從業者普遍採用之估值方法。就衍生金融工具而言，假設乃按就工具之特定功能調整後之市場報價而作出。其他金融工具乃根據由(如可能)可觀察市價或比率所支持之假設按折現現金流量分析進行估值。

##### (g) 所得稅及遞延稅項

本集團須於各個司法權區繳納所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。眾多交易及計算均未能於日常業務過程中釐定最終稅項。倘若有關事宜之最終稅項開支與初步記錄之金額有別，則有關差額將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 5. 營業額

本集團之營業額包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業租金收入總額	53,555	48,655
分類為持作出售之資產租金收入總額	—	1,322
	<b>53,555</b>	<b>49,977</b>

### 6. 分類資料

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，本集團只經營物業租賃及發展營運分部。概無呈列本集團其他可報告分部之業績、資產及負債分析。上述分類乃基於管理層用於作出決策及主要營運決策者定期審閱，以分配資源予各分類及評估其表現之本集團經營資料。

#### 地區資料

於出售在中華人民共和國（「中國」）擁有業務之附屬公司後，本集團之業務只位於香港。

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，本集團全部營業額均源自香港。概無披露按地區範圍劃分之本集團業績分析。按資產所在地區劃分之非流動資產賬面值及資本增加之分析如下：

	非流動資產*		資本增加	
	於 二零一四年 三月三十一日 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一三年 三月三十一日 止年度 千港元
中國	—	32,775	133,111	308,255
香港	2,007,067	1,904,604	12,849	12
	<b>2,007,067</b>	<b>1,937,379</b>	<b>145,960</b>	<b>308,267</b>

\* 非流動資產不包括遞延稅項資產及可供出售財務資產。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 有關主要客戶之資料

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度之營業額指來自租賃投資物業之總收入。約53,555,000港元(二零一三年：49,977,000港元)之營業額已計入來自本集團兩名(二零一三年：兩名)最大客戶之營業額約16,689,000港元(二零一三年：18,780,000港元)。與有關客戶交易之合共營業額佔本集團年內營業額超過10%。

來自主要客戶之收益(各自佔本集團收益10%或以上)載列如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
客戶A	8,801	11,220
客戶B	7,888	7,560

### 7. 其他收入及收益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行利息收入	5,694	1,204
推算利息收入(附註33(a))	1,981	3,111
雜項收入	142	303
	7,817	4,618



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 8. 經營溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營溢利已扣除／(計入)下列各項：		
董事酬金	34,449	10,039
其他僱員成本		
薪金及津貼	10,639	9,378
退休福利計劃供款	106	76
社會保險供款	306	623
其他實物福利	3,239	1,551
	14,290	11,628
僱員成本總額	48,739	21,667
匯兌虧損淨額	1,779	515
核數師酬金	650	580
物業、廠房及設備之折舊	386	635
股份付款開支	8,695	7,174
衍生金融工具之公平值虧損	4,883	—
投資物業租金收入總額	(53,555)	(49,977)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,640	1,122
	(51,915)	(48,855)

### 9. 財務成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於五年內悉數清還	40,432	12,953
— 須於五年後悉數清還	16,561	66,398
應付非控股股東款項之利息(附註33(c))	—	19,357
股東貸款利息(附註33(d))	262	7,163
— 一名關連人士之貸款利息(附註33(b)(ii))	1,195	2,879
— 一名關連人士免息貸款之推算利息(附註33(b)(i))	2,662	4,936
	61,112	113,686
減：撥入在建投資物業之資本化金額(列作「分類為持作出售資產」) (附註15及32)	(28,655)	(82,142)
總額	32,457	31,544

財務成本已按介乎5至6%(二零一三年：5至9%)之平均年利率資本化。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 10. 董事及最高薪酬人士之酬金

#### (a) 董事酬金

截至二零一四年三月三十一日止年度

	基本薪金、 津貼及		退休福利 計劃供款 千港元 (附註30)	購股權 千港元 (附註29)	特別花紅 千港元	總計 千港元
	董事袍金 千港元	其他福利 千港元				
<b>執行董事</b>						
吳毅	4	3,271	15	2,735	20,400	26,425
李均怡(附註b)	—	757	7	140	—	904
陳國雄(附註c)	—	546	11	—	—	557
	4	4,574	33	2,875	20,400	27,886
<b>非執行董事</b>						
麥華池	520	—	—	—	—	520
吳鎮科	8	—	—	2,735	3,000	5,743
	528	—	—	2,735	3,000	6,263
<b>獨立非執行董事</b>						
李傑之	100	—	—	—	—	100
陳錦文	100	—	—	—	—	100
朱德森	100	—	—	—	—	100
	300	—	—	—	—	300
<b>總計</b>	<b>832</b>	<b>4,574</b>	<b>33</b>	<b>5,610</b>	<b>23,400</b>	<b>34,449</b>



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 10. 董事及最高薪酬人士之酬金(續)

#### (a) 董事酬金(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元 (附註30)	購股權 千港元 (附註29)	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
吳毅	4	2,750	15	2,166	4,935
李均怡	—	1,781	15	327	2,123
	4	4,531	30	2,493	7,058
<b>非執行董事</b>					
麥華池	500	—	—	—	500
吳鎮科(附註a)	8	67	—	2,166	2,241
	508	67	—	2,166	2,741
<b>獨立非執行董事</b>					
李傑之	80	—	—	—	80
陳錦文	80	—	—	—	80
朱德森	80	—	—	—	80
	240	—	—	—	240
<b>總計</b>	<b>752</b>	<b>4,598</b>	<b>30</b>	<b>4,659</b>	<b>10,039</b>

附註：

- (a) 於二零一三年三月二十八日調任
- (b) 於二零一三年九月三日(即股東週年大會日期)退任
- (c) 於二零一三年七月四日獲委任

於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止兩個年度各年，概無有關任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 10. 董事及最高薪酬人士之酬金(續)

#### (b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士包括兩名(二零一三年：兩名)本公司董事，其薪酬已於上述分析反映。其餘三名(二零一三年：三名)人士之酬金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪酬、津貼及其他福利	6,968	3,801
退休金供款	45	100
	<b>7,013</b>	<b>3,901</b>

該等人士之酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一四年	二零一三年
零港元至1,000,000港元	1	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1	3
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	—
4,000,001港元至4,500,000港元	—	—
4,500,001港元至5,000,000港元	1	—
	<b>3</b>	<b>3</b>

高級管理層(不包括於10(a)披露之董事)之酬金介乎以下範圍。

	高級管理層人數	
	二零一四年	二零一三年
零港元至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<b>2</b>	<b>2</b>

- (c) 於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度內，概無已付或應付任何董事或五名最高薪酬人士之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。
- (d) 直至二零一三年三月二十八日止，本公司執行董事吳毅先生亦為本公司行政總裁，而上述所披露彼之酬金包括彼擔任行政總裁所提供服務之酬金。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 11. 股息

於截至二零一四年三月三十一日止年度內概無派付或建議派付股息，而且報告期間結束以來亦無建議派付任何股息(二零一三年：零)。

### 12. 稅項

(a) 綜合損益及其他全面收入表之稅項指：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>即期稅項 — 香港</b>		
— 本年度撥備	795	76
— 往年撥備不足／(超額撥備)	99	(26)
	<b>894</b>	50
<b>遞延稅項</b>		
— 於綜合損益及其他全面收入表(計入)／扣除	(4,325)	87,341
	<b>(3,431)</b>	87,391

香港利得稅乃按截至二零一四年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一三年：16.5%)作出撥備。

根據中國所得稅法例及法規，中國企業所得稅撥備按中國附屬公司應課稅溢利之法定稅率25%計算。由於中國附屬公司於年內出現虧損，故並無就年內中國企業所得稅作出撥備(二零一三年：無)。

(b) 年度稅項扣除與綜合損益及其他全面收入表之除稅前溢利之對賬如下：

	二零一四年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	234,573		630,700	
按香港利得稅率16.5%(二零一三年：16.5%)				
計算之稅項抵免	38,704	16.5	104,065	16.5
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	5,743	2.4	15,465	2.5
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(49,728)	(21.2)	(62,101)	(9.8)
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	(637)	(0.3)	28,870	4.6
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	2,496	1.1	2,357	0.3
往年撥備不足／(超額撥備)	99	0.1	(26)	0.0
動用先前未確認之稅項虧損	(108)	(0.1)	(1,239)	(0.2)
年度稅項(退回)／扣除	<b>(3,431)</b>	<b>(1.5)</b>	87,391	13.9



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<b>123,600</b>	354,080

	二零一四年 千股	二零一三年 千股
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>716,856</b>	716,419
可能產生攤薄影響之普通股之影響： 購股權	<b>44,164</b>	7,475
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>761,020</b>	723,894



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 14. 物業、廠房及設備

#### 本集團

	租賃物業裝修 千港元	傢具、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零一二年四月一日	1,426	2,220	828	4,474
添置	—	12	—	12
匯兌調整	—	6	15	21
重新分類為持作出售	—	(370)	(843)	(1,213)
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	1,426	1,868	—	3,294
添置	—	49	—	49
出售	—	(44)	—	(44)
於二零一四年三月三十一日	1,426	1,873	—	3,299
<b>累計折舊</b>				
於二零一二年四月一日	1,124	1,387	681	3,192
年度撥備	142	343	150	635
匯兌調整	—	5	12	17
重新分類為持作出售	—	(311)	(843)	(1,154)
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	1,266	1,424	—	2,690
年度撥備	139	247	—	386
出售	—	(44)	—	(44)
於二零一四年三月三十一日	1,405	1,627	—	3,032
<b>賬面值</b>				
於二零一四年三月三十一日	21	246	—	267
於二零一三年三月三十一日	160	444	—	604

上述物業、廠房及設備項目乃按下列年率以直線法折舊：

租賃物業裝修	50%或按租賃期限(以較高者為準)
傢具、裝置及設備	20%至25%
汽車	20%



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 15. 投資物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>公平值：</b>		
位於香港之已落成投資物業	2,006,800	1,904,000
位於中國之在建中投資物業	—	—
	<b>2,006,800</b>	<b>1,904,000</b>

	本集團		
	位於香港之 已落成投資物業 千港元	位於中國之 在建中投資物業 千港元	總計 千港元
<b>公平值：</b>			
於二零一二年四月一日	1,601,000	2,871,329	4,472,329
匯兌調整	—	24,129	24,129
所產生之建築成本	—	308,255	308,255
資本化利息(附註9)	—	82,142	82,142
於損益及其他全面收入表確認之			
公平值淨收益／(虧損)	303,000	339,650	642,650
重新分類為持作出售(附註d)	—	(3,625,505)	(3,625,505)
於二零一三年三月三十一日及			
二零一三年四月一日	1,904,000	—	1,904,000
年內收購(附註31)	12,800	—	12,800
自持作出售重新分類(附註e)	90,000	—	90,000
於二零一四年三月三十一日	2,006,800	—	2,006,800

#### (a) 投資物業之估值

於二零一四年三月三十一日，本集團約2,006,800,000港元之香港投資物業(如上文)已按公平值列賬。公平值乃根據獨立合資格專業估值師行第一太平戴維斯估值於該日期進行之估值達致。該估值師行之員工為香港測量師學會會員，對所估物業之位置及類別有即期經驗。有關估值與香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)相符。香港已竣工之投資物業乃使用收入資本化法估值。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 15. 投資物業(續)

(b) 投資物業之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港		
— 長期租賃	2,006,800	1,904,000

### (c) 已抵押投資物業

賬面總值1,904,000,000港元(二零一三年：1,904,000,000港元)之投資物業已抵押予若干銀行作本集團借貸，詳情載於附註22。

### (d) 重新分類中國投資物業為持作出售資產

於二零一二年十一月十四日，本集團訂立買賣協議(「買賣協議」)，出售高泰國際有限公司(「高泰」)之全部已發行股本，該公司間接持有於中國之投資物業。買賣協議須待符合及達成買賣協議之先決條件(「非常重大出售事項」)後方告完成。非常重大出售事項已於二零一三年一月二十四日舉行之特別股東大會獲本公司獨立股東批准。有關非常重大出售事項之更多詳情，請參閱日期為二零一三年一月八日之本公司通函。

### (e) 重新分類分類為持作出售資產為香港投資物業

於報告期間日期，本公司管理層考慮將持作出售物業之業務計劃修訂為長期目的，有關物業因而由分類為持作出售資產重新分類為投資物業。

### (f) 本集團投資物業之公平值計量

下表按香港財務報告準則第13號所界定之三個層級分析按於二零一四年三月三十一日之公平值計量之投資物業。

	於二零一四年 三月三十一日		重要不可觀察		
	之公平值 千港元	估值技術	公平值層級	輸入數據	資本化率範圍
位於香港之投資物業	2,006,800	收入資本化法	第三層	復歸收益率；每平方呎市場租金	2.4%至3.3%

復歸收益率為計及潛在租金收入之資本化、物業性質及當前市況之收益率。每平方呎市場租金為計及相關物業之直接可資比較市場交易之市場租金。

年內第三層概無轉入或轉出。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 16. 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	—	—
應收附屬公司之款項	890,535	634,464
減：減值虧損	(62,130)	(62,165)
	828,405	572,299
應付附屬公司之款項	25,488	42,953

本公司附屬公司於二零一四年三月三十一日之詳情載於附註43。

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。該等款項預期不會於未來十二個月內償還。

於附屬公司權益之賬面值減少至根據使用價值釐定之可回收金額。

應付附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

### 17. 貿易及其他應收賬款

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收賬款	2,077	1,656
減：貿易應收賬款之減值虧損	—	—
	2,077	1,656
其他應收賬款	1,990	2,252
承兌票據(附註iv)	—	57,618
	4,067	61,526

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收賬款	—	—
減：貿易應收賬款之減值虧損	—	—
	—	—
其他應收賬款	220	326
	220	326



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 17. 貿易及其他應收賬款(續)

- (i) 根據本集團與所有租戶訂立之租賃協議，租金及訂金須預先向租戶收取。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手及租戶之信貸素質。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等貿易應收賬款有關之任何信貸風險減至最低。貿易應收賬款主要包括應收租金。應收租金由租戶預先繳付。

- (ii) 貿易應收賬款之賬齡分析如下：

計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款主要包括應收租金。租金及訂金由租戶預先繳付。本集團之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30日以內	1,907	1,598
31至60日	1	8
61至90日	110	36
超過90日	59	14
	2,077	1,656



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 17. 貿易及其他應收賬款(續)

(iii) 並無個別或集體被視作減值之貿易應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	於二零一四年 三月三十一日 千港元	於二零一三年 三月三十一日 千港元
並無逾期或減值	1,552	1,153
逾期少於一個月	355	445
逾期一至三個月	111	44
逾期超過三個月	59	14
	525	503
	2,077	1,656

概無逾期或減值之貿易應收賬款與眾多近期並無欠款記錄之客戶有關。

逾期但並無減值之貿易應收賬款與多名獨立客戶有關，該等客戶於本集團之往績記錄良好。根據過往經驗，管理層相信，鑑於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視作可全數收回，故毋須就此等結餘作出減值撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

(iv) 於二零一二年十一月十四日，本集團與其合營夥伴(即多家非全資附屬公司之非控股股東)訂立安排契據，據此，因High Fly Investments Limited(「High Fly」)向栢年興業有限公司提供經審批關連股東貸款(「High Fly貸款」)而產生之所有尚未支付欠款利息將於全數清償High Fly貸款後，由非控股股東發行若干承兌票據(「承兌票據」)予以支付。承兌票據已於二零一三年一月二十四日舉行之股東特別大會上獲批准。於二零一三年二月十八日，本集團向一名非控股股東(Premium Assets Development Limited(「Premium Assets」))加簽承兌票據。於二零一三年三月三十一日，來自Premium Assets之應收承兌票據金額約為57,618,000港元，有關金額已於二零一三年十一月二十五日收取。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 18. 分類為持作出售之資產

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業、廠房及設備	—	59
投資物業	—	3,715,505
貿易及其他應收賬款	—	4,387
現金及銀行結餘	—	118,638
<b>分類為持作出售之資產</b>	<b>—</b>	<b>3,838,589</b>
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	—	149,837
銀行借貸	—	890,695
應付一名非控股股東之款項	—	439,404
關連人士貸款	—	59,786
遞延稅項負債	—	434,064
<b>分類為持作出售資產之直接相關負債</b>	<b>—</b>	<b>1,973,786</b>

誠如附註15(d)所述，根據買賣協議，本集團將出售高泰之全部已發行股本(須待先決條件達成後，方可作實)。非常重大出售已於二零一三年一月二十四日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。有關非常重大出售之更多詳情，請參閱日期為二零一三年一月八日之本公司通函。有關交易已於二零一三年十月四日完成。

於二零一四年三月三十一日，賬面總值約為零港元(二零一三年：3,715,505,000港元)之投資物業已就本集團之借貸抵押予若干銀行。

於二零一三年三月三十一日，本集團於香港有約90,000,000港元之投資物業，而本集團擬於未來12個月內出售投資物業。於二零一四年三月三十一日，本集團將持作出售資產下之投資物業重新分類至投資物業。

### 19. 可供出售財務資產

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非即期：		
非上市股本投資，按成本(附註a)	—	3
即期：		
非上市債券(附註b)	74	74



截至二零一四年三月三十一日止年度

## 19. 可供出售財務資產(續)

附註：

- (a) 於二零一二年十一月十九日，本集團根據日期為二零一二年十一月二十六日之股東協議，以按比例成本400美元認購Double Favour Limited股本中之400股已發行股份(佔4%股本權益)。根據股東協議，本集團將按比例承擔資金責任人民幣81,579,600元及承諾信貸人民幣77,280,000元(統稱「資金責任」)，惟須待非常重大出售完成後，方可作實。股東協議構成一項須予披露交易，並已於二零一三年一月二十四日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。有關交易之更多詳情，請參閱日期為二零一三年一月八日之本公司通函。

於二零一三年三月三十一日，本集團之非上市股本投資按成本扣除減值列賬，因為該等投資於活躍市場並無市場報價，而合理公平值估計數字之範圍甚廣，故董事認為其公平值無法可靠計量。

Uptodate Management Limited、Topnotch Corporation Limited與Double Favour Limited於二零一三年十一月十四日訂立一項買賣協議(「4%買賣協議」)，以出售Double Favour Limited之4%股本權益，從而解除資金責任。4%買賣協議已於二零一三年十一月二十八日完成。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十一月二十八日之公告。

- (b) 債券按年利率0.25%計息。

## 20. 現金及銀行結餘

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及銀行結餘(扣除未償還銀行透支)。綜合現金流量表所示報告期間結束時之現金及現金等價物與綜合財務狀況表中之相關項目對賬如下：

	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
現金及銀行結餘	227,035	77,119	21,854	7,117
定期存款	737,757	302,083	—	—
	964,792	379,202	21,854	7,117
計入分類為持作出售之出售集團之現金及銀行結餘	—	118,638	—	—
	964,792	497,840	21,854	7,117

現金及銀行結餘包括由本集團持有之現金，以及按介乎0.01%至1.53%(二零一三年：0.01%至1.21%)之現行市場年利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

於二零一四年三月三十一日，已抵押銀行存款約15,004,000港元(二零一三年：15,000,000港元)指抵押予銀行以獲得授予本集團之銀行融資之存款。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 21. 其他應付賬款、已收租務按金及應計費用

	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
應付建築成本	—	144,495	—	—
已收租務按金	14,581	15,790	—	—
買方按金	—	407,966	—	—
應計費用	1,325	6,401	42	95
	15,906	574,652	42	95
已收預付租金	1,144	2,080	—	—
	17,050	576,732	42	95
減：其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部份 與分類為持作出售之資產相關之其他應付賬款、已 收租務按金及應計費用	(10,207)	(7,925)	—	—
	—	(149,277)	—	—
	6,843	419,530	42	95

### 22. 銀行借貸 — 有抵押

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款	999,874	1,799,605
分類為持作出售資產之相關銀行貸款	—	(890,695)
減：即期部份	(26,750)	(109,036)
非即期部份	973,124	799,874



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 22. 銀行借貸 — 有抵押(續)

銀行借貸須於下列期間償還：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應要求或一年內	26,750	109,036
一年以上兩年以內	26,750	26,750
兩年以上五年以內	354,251	148,251
五年以上	592,123	624,873
	973,124	799,874
	999,874	908,910

根據若干本港銀行授予本公司之若干全資附屬公司之銀行融資金金額合共約999,874,000港元(二零一三年：908,910,000港元之其中782,819,000港元)之銀行借貸乃按香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息浮動息率另加息率計息。該等銀行借貸以本集團之香港投資物業、投資物業之租金轉讓、已抵押銀行存款15,004,000港元、股份押記及本公司所提供為數約1,266,000,000港元(二零一三年：1,070,000,000港元)之公司擔保作為抵押。

於二零一三年三月三十一日，銀行借貸約890,695,000港元(於附註18列入分類為持作出售資產)則按中國人民銀行(「中國人民銀行」)五年期標準浮動利率貼現5%計息，並以本集團於中國之在建中投資物業作為抵押。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 23. 衍生金融工具

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動負債：		
利率掉期	—	1,579
非流動負債：		
利率掉期	4,883	8,337

本集團訂立利率掉期協議，藉此將有關其浮動利率銀行貸款之利率由浮動利率互換成固定利率，以減低利率波動變化之影響。利率掉期按公平值計量及確認。

於截至二零一四年三月三十一日止年度內，兩份利率掉期合約中一份面值120,000,000港元之利率掉期合約到期，而於二零一四年三月三十一日，餘下利率掉期之主要條款載列如下：

面值	到期	掉期
120,000,000港元	二零一五年	由香港銀行同業拆息至固定利率3.29%

於截至二零一四年三月三十一日止年度，有關利率掉期不再符合對沖會計之準則，而預期預料之交易不會再發生。因此，本集團停止採用對沖會計，而利率掉期則按市值計入損益。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，利率掉期對沖被視為有效，而約8,278,000港元之虧損淨額(扣除遞延稅項)已計入對沖儲備如下：

	本集團 二零一三年 千港元
公平值虧損總額	9,916
減：公平值虧損之遞延稅項	(1,638)
	8,278

利率掉期協議以本公司提供最高達30,000,000港元之公司擔保作為抵押。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 24. 遞延稅項

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	6,254	352,092
計入權益	830	885
計入綜合損益及其他全面收入表	(4,325)	87,341
停止會計對沖時發放	808	—
轉讓至分類為持作出售資產之直接相關負債	—	(434,064)
計入分類為持作出售資產	5,592	—
於三月三十一日	9,159	6,254

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項(資產)/負債部份及年內變動如下：

	遞延稅項負債			遞延稅項資產		
	折舊撥備 超出相關 折舊之部份 千港元	重估投資 物業 千港元 (經重列)	分類為持作 出售之資產 千港元	對沖工具 千港元 (經重列)	稅項虧損 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>						
於二零一二年四月一日	7,909	349,152	—	(2,523)	(2,446)	352,092
於綜合損益及其他全面收入表扣除(附註12)	1,226	84,912	—	—	1,203	87,341
計入權益	—	—	—	885	—	885
轉撥至分類為持作出售資產之直接相關負債	—	(434,064)	434,064	—	—	—
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	9,135	—	434,064	(1,638)	(1,243)	440,318
於綜合損益及其他全面收入表扣除(附註12)	1,161	—	(5,592)	—	106	(4,325)
計入權益	—	—	—	830	—	830
出售附屬公司(附註32)	—	—	(428,472)	—	—	(428,472)
停止會計對沖時發放	—	—	—	808	—	808
於二零一四年三月三十一日	10,296	—	—	—	(1,137)	9,159

於二零一四年三月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約9,174,000港元(二零一三年：43,996,000港元)可用以抵銷未來溢利。由於未來溢利來源乃不可預測，故並無就約2,285,000港元(二零一三年：36,463,000港元)之未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 25. 股本

	股份數目		金額	
	二零一四年 千股	二零一三年 千股	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
法定： 每股面值0.10港元之普通股 於四月一日及於三月三十一日	1,000,000	1,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足： 每股面值0.10港元之普通股 於四月一日	716,419	716,419	71,642	71,642
行使購股權所發行之股份 (附註a)	26,600	—	2,660	—
於三月三十一日	743,019	716,419	74,302	71,642

(a) 於年內，26,600,000股每股面值0.1港元之普通股因行使舊購股權計劃下之購股權而發行。

### 26. 儲備

#### (a) 本公司之儲備

	股份溢價 千港元	股份付款 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
<b>本公司</b>					
於二零一二年四月一日	537,866	16,209	39,258	(226,041)	367,292
年度全面虧損總額	—	—	—	(21,689)	(21,689)
確認股份付款	—	7,174	—	—	7,174
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	537,866	23,383	39,258	(247,730)	352,777
年度全面收入總額	—	—	—	377,128	377,128
行使購股權	20,437	(8,390)	—	—	12,047
購股權失效	—	(1,969)	—	1,969	—
確認股份付款	—	8,695	—	—	8,695
於二零一四年三月三十一日	558,303	21,719	39,258	131,367	750,647



截至二零一四年三月三十一日止年度

### 26. 儲備(續)

#### (a) 本公司之儲備(續)

本公司之繳入盈餘指本公司根據於二零零零年四月進行之集團重組收購之附屬公司相關資產淨額之賬面值，與就收購而發行之本公司股份面值間之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，除保留溢利外，繳入盈餘亦可供分派予股東。然而，於下列情況下，本公司不可運用繳入盈餘宣派或派發股息或作出分派：

- (i) 本公司現時或將會於作出有關付款後，無力償還其到期之負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現價值會因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬戶之總值。

董事認為本公司於報告期結束時之可供分派儲備約728,928,000港元(二零一三年：329,394,000港元)。

#### (b) 儲備特性

##### 資本儲備

資本儲備指一間關連公司、一名股東及一名非控股股東以免息貸款形式作出之注資。該等金額按類似金融工具之現行市場利率折算彼等向本集團作出之不計息貸款之面值作估計。

##### 特別儲備

特別儲備指以附屬公司之股份面值超逾於二零零零年四月集團重組時與本公司已發行之股份面值交換之差額，抵銷所收購之附屬公司之股份溢價。

##### 股份付款儲備

股份付款儲備指根據附註3(xiv)(c)所載就股份付款採納之會計政策所確認之授予本公司董事或僱員之未行使購股權之實際或估計數目之公平值。

##### 匯兌儲備

匯兌儲備指由換算海外營運公司財務報表造成之匯兌差額。該儲備按附註3(xv)列載之會計政策處理。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 26. 儲備(續)

#### (b) 儲備特性(續)

##### 對沖儲備

對沖儲備指按公平值確認一項合資格現金流量對沖之對沖工具時產生之收益／虧損。該儲備根據附註3(xi)(c) 列載之會計政策處理。

### 27. 承擔

於二零一四年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零一三年：無)。

### 28. 經營租約承擔

#### 本集團作為承租人

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
根據物業經營租約已付並於本年度損益及其他全面收入表確認之最低租賃款項	1,444	2,272

於報告期結束時，本集團根據不可撤銷之物業經營租約於下列年期內到期之日後最低租賃款項承擔如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	1,084	1,221
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,562	—
	2,646	1,221

經營租約款項指本集團就其若干辦公室及倉庫物業應付之租金。經磋商之租期平均為3年，而於租約期內之租金為定額。



截至二零一四年三月三十一日止年度

## 28. 經營租約承擔(續)

### 本集團作為出租人

於報告期結束時，本集團與租戶已按下列日後應收最低租金款項訂約：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	37,064	34,974
第二年至第五年(包括首尾兩年)	21,046	33,476
	<b>58,110</b>	<b>68,450</b>

該等物業預期會持續產生每年2.69%(二零一三年：2.51%)之租金收入。所持有之全部物業已獲租戶承諾於未來一年租用。

## 29. 股份付款交易

當本公司先前於二零零三年九月三日採納之購股權計劃(「舊購股權計劃」)於二零一三年九月二日失效後，本公司已於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上採納一項購股權計劃(「新購股權計劃」)，有關計劃已獲本公司股東批准。於舊購股權計劃屆滿後，不可根據舊購股權計劃進一步授出購股權，但適用於尚未行使之72,840,000份購股權之舊購股權計劃之條文在所有方面仍具十足效力。

新購股權計劃之主要目的為鼓勵對本集團作出貢獻之參與者(定義包括但不限於(a)任何僱員；(b)本集團任何成員公司之商品或服務供應商；(c)本集團任何客戶；及(d)本公司及或本集團任何成員公司之任何董事或獨立非執行董事及／或股東)，及令本集團能聘／請及留聘能幹僱員。於採納日期，本公司之已發行股份(「股份」)數目為716,419,399股股份，因此於行使所有根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之購股權時所允許發行之股。％份數目上限不得超過71,641,939股股份，相當於本公司在採納日期已發行股本之10。本公司可於股東大會上徵求其股東批准更新該10%限額。

根據上市規則第17.03(3)條第(2)條附註(2)，根據新購股權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未行使購股權獲行使而可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股份數目之30%。倘出現超逾此30%上限之情況，則不得根據。本公司任何計劃授出購股。

於任何12個月期間內可授予任何僱員之購股權所涉及之股份數目，不得超逾本公司已發行股份總數之1%，惟須取得本公司股東之批准。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 29. 股份付款交易(續)

所授出之購股權須於授出日期起計28日或本公司董事會可能認為合適之該等較長或較短期間內獲接納。購股權可由各承授人於董事會所釐定並通知之期間至授出日期起計第十週年期間內隨時行使。行使價由本公司董事會釐定並將不低於下列三者中之最高者：

- 股份於購股權授出日期之收市價；
- 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及
- 股份之面值。

自二零一三年九月三日至二零一四年三月三十一日，概無根據新購股權計劃授出購股權。

年內根據舊購股權計劃已授予本公司前董事、董事、僱員以及其他合資格參與人士之購股權變動如下：

授出日期	行使價 港元	於四月一日 尚未行使之			年內失效 ／註銷 千份	年內重新 分類 千份	於三月三十一日
		購股權數目 千份	年內授出 千份	年內行使 千份			尚未行使之 購股權數目 千份
<b>二零一四年</b>							
<b>董事</b>							
二零零五年十月二十八日	0.676	4,000	—	—	—	—	4,000
二零零七年四月二日	0.686	6,000	—	—	—	—	6,000
二零零七年八月三十一日	1.156	2,000	—	—	—	—	2,000
二零一零年三月二十四日	0.450	12,600	—	—	—	—	12,600
二零一零年四月十三日	0.480	4,770	—	—	(4,770)	—	—
二零一一年三月三十日	0.560	12,600	—	—	—	—	12,600
二零一一年四月十八日	0.660	3,280	—	—	(3,280)	—	—
二零一二年四月十二日	0.550	14,000	—	—	—	—	14,000
二零一三年四月二十五日	0.642	—	14,000	—	—	—	14,000
		59,250	14,000	—	(8,050)	—	65,200
<b>合資格參與</b>							
<b>人士</b>							
二零零五年十月二十八日	0.676	640	—	—	—	—	640
二零零七年四月二日	0.686	2,000	—	—	—	—	2,000
二零零七年八月三十一日	1.156	1,000	—	—	—	—	1,000
二零一零年三月二十四日	0.450	6,300	—	(6,300)	—	—	—
二零一一年三月三十日	0.560	6,300	—	(6,300)	—	—	—
二零一二年四月十二日	0.550	7,000	—	(7,000)	—	—	—
		23,240	—	(19,600)	—	—	3,640
<b>僱員</b>							
二零零七年四月二日	0.686	500	—	—	—	—	500
二零一一年四月十八日	0.660	3,500	—	—	—	—	3,500
二零一三年四月二十五日	0.642	—	7,000	(7,000)	—	—	—
		4,000	7,000	(7,000)	—	—	4,000
		86,490	21,000	(26,600)	(8,050)	—	72,840



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 29. 股份付款交易(續)

授出日期	行使價 港元	於四月一日			年內失效 ／註銷 千份	年內重新 分類 千份	於三月三十一日	
		尚未行使之 購股權數目 千份	年內授出 千份	年內行使 千份			尚未行使之 購股權數目 千份	
<b>二零一三年</b>								
<b>董事</b>								
二零零五年十月二十八日	0.676	4,000	—	—	—	—	4,000	
二零零七年四月二日	0.686	6,000	—	—	—	—	6,000	
二零零七年八月三十一日	1.156	2,000	—	—	—	—	2,000	
二零一零年三月二十四日	0.450	12,600	—	—	—	—	12,600	
二零一零年四月十三日	0.480	4,770	—	—	—	—	4,770	
二零一一年三月三十日	0.560	12,600	—	—	—	—	12,600	
二零一一年四月十八日	0.660	3,280	—	—	—	—	3,280	
二零一二年四月十二日	0.550	—	14,000	—	—	—	14,000	
		45,250	14,000	—	—	—	59,250	
<b>合資格</b>								
<b>參與人士</b>								
二零零五年十月二十八日	0.676	640	—	—	—	—	640	
二零零七年四月二日	0.686	2,000	—	—	—	—	2,000	
二零零七年八月三十一日	1.156	1,000	—	—	—	—	1,000	
二零一零年三月二十四日	0.450	6,300	—	—	—	—	6,300	
二零一一年三月三十日	0.560	6,300	—	—	—	—	6,300	
二零一二年四月十二日	0.550	—	7,000	—	—	—	7,000	
		16,240	7,000	—	—	—	23,240	
<b>僱員</b>								
二零零七年四月二日	0.686	500	—	—	—	—	500	
二零一一年四月十八日	0.660	3,500	—	—	—	—	3,500	
		4,000	—	—	—	—	4,000	
		65,490	21,000	—	—	—	86,490	



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 29. 股份付款交易(續)

指定類別購股權之詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價
二零零五年十月二十八日	於授出時即歸屬	二零零五年十月二十八日至二零一五年十月二十七日	0.676港元
二零零七年四月二日	於授出時即歸屬	二零零七年四月二日至二零一七年四月一日	0.686港元
二零零七年八月三十一日	於授出時即歸屬	二零零七年八月三十一日至二零一七年八月三十日	1.156港元
二零一零年三月二十四日	於授出時即歸屬	二零一零年三月二十四日至二零二零年三月二十三日	0.450港元
二零一零年四月十三日	於授出時即歸屬	二零一零年四月十三日至二零二零年四月十二日	0.480港元
二零一一年三月三十日	於授出時即歸屬	二零一一年三月三十日至二零二零年三月二十九日	0.560港元
二零一一年四月十八日	於二零一六年 四月十八日歸屬	二零一六年四月十八日至二零二零年四月十七日	0.660港元
二零一二年四月十二日	於授出時即歸屬	二零一二年四月十二日至二零二零年四月十一日	0.550港元
二零一三年四月二十五日	於授出時即歸屬	二零一三年四月二十五日至二零二零年四月二十四日	0.642港元

截至二零一四年三月三十一日止年度內，已授出21,000,000份(二零一三年：21,000,000份)購股權。於年終尚未行使之購股權之加權平均剩餘合約年期為6年(二零一三年：7年)。

該等公平值以二項式期權定價模式計算。該模式之輸入項目如下：

	二零一四年	二零一三年
加權平均股價	<b>0.64港元</b>	0.55港元
加權平均行使價	<b>0.642港元</b>	0.55港元
預計波幅	<b>80.86%</b>	80.14%
預計年期	<b>10年</b>	10年
無風險利率	<b>0.89%</b>	1.195%
預期股息率	<b>0%</b>	0%

預計波幅乃透過計算過往10年內本公司股價之歷史波幅而釐定。購股權之預計年期為購股權之合約年期。預期股息乃按歷史股息為基準。

年內，本集團就權益結算之股份付款交易確認總開支為8,695,000港元(二零一三年：7,174,000港元)。

### 30. 退休福利計劃

本集團為全部香港合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金」)。該計劃的資產與本集團之資產分開並由受託人控制之基金持有。本集團為各僱員以1,250港元或有關薪金之5%之較低者向該計劃作出供款，而該供款額與僱員供款額相同。

本集團中國附屬公司之僱員為中國政府所運作之國家管理退休福利計劃的成員。本集團須按其薪金若干百分比對退休福利計劃供款，為該等福利提供資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃之規定作出供款。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團對退休福利計劃之供款約為445,000港元(二零一三年：729,000港元)。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 31. 收購一間附屬公司

於二零一四年二月二十八日，本公司間接全資附屬公司匯樂有限公司與豐寧投資有限公司（「豐寧」）（於英屬處女群島註冊成立之公司以及由本公司主席吳毅先生獨資擁有及控制）訂立買賣協議（「買賣協議」），以收購勇勝有限公司（「勇勝」）之全部股本權益及轉讓勇勝結欠豐寧之貸款，總代價為12,800,000港元（可作出完成後調整）。有關交易已於日期為二零一四年二月二十八日之公佈內報告。買賣協議已於二零一四年三月二十六日完成。有關於收購日期所購入資產及所承擔負債之概要如下：

	被收購方之賬面值 千港元	公平值調整 千港元	被收購方之公平值 千港元
<b>所購入資產淨值：</b>			
投資物業	12,061	739	12,800
貿易及其他應收賬款	2		2
現金及銀行結餘	37		37
其他應付賬款	(1)		(1)
一名股東貸款	(9,971)		(9,971)
<b>所購入資產淨值</b>	<b>2,128</b>	<b>739</b>	<b>2,867</b>
			千港元
<b>以下列各項支付：</b>			
所購入資產淨值			2,867
減：完成後調整			(38)
			2,829
轉讓貸款			9,971
現金代價			12,800
			千港元
<b>收購所產生之現金流出淨額</b>			
以現金支付之代價			12,800
減：所收購現金及現金等價物結餘			(37)
<b>收購附屬公司之現金流出淨額</b>			<b>12,763</b>



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 32. 出售附屬公司之收益

於二零一二年十一月十四日，High Fly Investments Limited (「High Fly」) 及Premium Assets Development Limited (「Premium Assets」) 與Double Favour Limited (「Double Favour」) 就出售於高泰國際有限公司 (「高泰」) 之全部股本權益而訂立買賣協議 (「買賣協議」)，藉此出售於合營項目之全部權益，據此，High Fly及Premium Assets同意出售彼等各自於高泰之55%及45%應佔股本權益及轉讓彼等各自按比例計算高泰欠負High Fly及Premium Assets之股東貸款，並將以總現金代價約人民幣2,970,000,000元 (相等於約3,757,096,000港元) 扣除出售集團尚未償還之建造貸款負債約人民幣710,000,000元 (相等於約900,990,000港元)，該款項已於完成後調整，最高金額不得超過人民幣150,000,000元 (從總現金代價扣除) (「出售代價」)。買賣協議於二零一三年十月四日完成 (「出售完成」) 後，Double Favour根據買賣協議行使遞延繳付選擇權，將出售代價之結付由出售完成遞延至二零一三年十一月二十五日，即繳付日期 (「遞延期間」)。根據日期為二零一三年十一月二十五日之確認契據，自出售代價扣除所得之完成後調整獲不可撤回及無條件地確認為約人民幣70,310,000元 (相等於約89,222,000港元) 之最高金額，而遞延期間之應計遞延繳付利息收入亦確認為約人民幣1,358,000元 (相等於約1,723,000港元)。因此，根據確認契據，出售代價最終由約人民幣2,970,000,000元調整至約人民幣2,189,690,000元 (相等於約2,766,884,000港元)。就High Fly (即買賣協議之其中一名賣方) 享有出售代價之55%權益約1,521,786,000港元而言，當中包括相關銷售股份代價約956,030,000港元，及轉讓按比例計算之股東貸款代價約565,756,000港元 (「High Fly出售代價」)。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 32. 出售附屬公司之收益(續)

出售之影響概述如下：

	千港元
<b>所出售資產淨值：</b>	
廠房及設備	45
投資物業	3,756,240
貿易及其他應收賬款	10,210
現金及銀行結餘	69,075
其他應付款項、已收租務按金及應計費用	(191,953)
應付一名非控股股東款項	(462,892)
應付一間關連公司款項	(63,140)
遞延稅項負債	(428,472)
銀行借貸	(900,990)
應付本集團款項	(565,756)
所出售資產淨值	1,222,367
減：非控股權益分佔部份	(550,066)
High Fly應佔所出售資產淨值	672,301
加：銷售貸款	565,756
應收一名非控股股東款項(附註33(a))	34,756
發放其他儲備	(28,047)
發放匯兌儲備	(19,772)
出售附屬公司收益	297,739
High Fly應佔所得款項	1,522,733
	千港元
<b>以現金及現金等價物收取之代價：</b>	
銷售股份代價	956,030
銷售貸款	565,756
High Fly出售代價	1,521,786
遞延利息收入	947
High Fly應佔所得款項	1,522,733
	千港元
<b>出售附屬公司之淨現金流入</b>	
已收代價淨額	956,977
減：所出售現金及現金等價物結餘	(69,075)
出售附屬公司之按金	(407,966)
出售附屬公司之淨現金流入	479,936

於二零一三年四月一日至完成日期，出售集團所貢獻營業額零港元及虧損約38,842,000港元已於二零一四年之本集團溢利中確認。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 33. 重大關連方交易

除於綜合財務報表其他部份披露外，本集團之重大關連方交易如下：

- (a) 應收一名非控股股東Premium Assets之款項為免息且毋須於未來十二個月內償還。該金額於報告期結束時按公平值列賬，並按類似金融工具之當時市場利率貼現貸款之賬面值估計。年內貸款之推算利息約為1,981,000港元(二零一三年：3,111,000港元)。有關應收一名非控股股東款項已於年內出售。
- (b) 關連方之貸款包括下列各項：

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
北京栢宇興業房地產開發有限公司 (「北京栢宇」)	(i) —	—	—	—
強金國際有限公司(「強金」)	(ii) —	99,708	—	99,708
	—	99,708	—	99,708

- (i) 北京栢宇為於中國註冊成立之公司，一間非全資附屬公司之董事擁有其股本權益。有關欠款為無抵押、免息及於二零一五年十一月十四日前毋須償還。有關款項已於報告期結束時以公平值列賬，公平值按於償還期內類似金融工具現行市場利率折算貸款面值約人民幣60,186,000元作估計。本年度貸款面值之推算利息約為2,662,000港元(二零一三年：4,936,000港元)，已於損益及其他全面收入表扣除。由截至二零一三年三月三十一日止年度起，有關金額計入附註18所載之分類為持作出售之資產。
- (ii) 截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度內，控股股東吳毅先生於強金擁有控股權益。強金提供貸款以供悉數償還及解除按香港銀行同業拆息加年利率2.7%計息之可換股票據，該貸款為無抵押且毋須於未來十二個月內償還。本年度之貸款利息約為1,195,000港元(二零一三年：2,879,000港元)，已於損益及其他全面收入表扣除。於二零一三年三月三十一日，未償還貸款本金額為96,730,000港元。貸款本金額及累計利息已於截至二零一四年三月三十一日止年度悉數償還。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 33. 重大關連方交易(續)

(c) 應付非控股股東Best Task Limited款項約零港元(二零一三年: 287,434,000港元)為無抵押及免息, 並實質上代表一間非全資附屬公司之非控股股東於附屬公司之按比例之準股本投資。有關款項已獲豁免, 且已於年內之綜合損益及其他全面收入表內處理。

(d) 股東貸款指下列各項:

	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
吳毅先生	—	32,976	—	12,567
陳桂駢先生	—	545	—	—
總計	—	33,521	—	12,567

股東對本集團之貸款為無抵押、按固定年利率9%計息, 且毋須於未來十二個月償還。本年度該等貸款之利息約200,000港元(二零一三年: 6,770,000港元)已於損益及其他全面收入表扣除。於報告期間內, 有關墊款已悉數償清及解除。

於二零一一年八月十日, 主席吳毅先生向本公司提供約13,000,000港元之無抵押、按利率3.28%計息且毋須於未來十二個月償還之墊款。於截至二零一三年三月三十一日止年度內, 本公司已償還約1,100,000港元, 而於截至二零一四年三月三十一日止年度有關墊款已獲悉數償還並解除。約62,000港元(二零一三年: 393,000港元)之年度利息已於損益及其他全面收入表扣除。

(e) 主要管理層人員薪酬指如附註10所披露支付予本公司董事及最高薪酬僱員之金額。

(f) 有關年內出現之關連交易及持續關連交易, 請參閱本年報第13至15頁之董事會報告「關連交易」。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 34. 企業擔保

於二零一四年三月三十一日，本公司已發出若干擔保及本集團已發出若干相互擔保，以為授予彼等數間附屬公司之銀行融資合共約1,266,000,000港元(二零一三年：1,070,000,000港元)向若干銀行作抵押。

### 35. 抵押資產

於二零一四年三月三十一日，本集團已抵押以下資產：

1. 於香港之投資物業(賬面值合共約1,994,000,000港元)，作為數家銀行授予其全資附屬公司之若干銀行借貸之擔保；
2. 已抵押存款約15,004,000港元，作為利率掉期合約之擔保；及
3. 數家全資附屬公司之股份押記，作為彼等各自銀行借貸之擔保。

### 36. 報告期結束後事項

於二零一四年四月三十日，本公司根據新購股權計劃授出17,200,000份購股權(「購股權」)。於17,200,000份購股權中，執行董事吳毅先生及陳國雄先生分別獲授4,600,000份購股權及1,000,000份購股權，而4,600,000份購股權則授予非執行董事吳鎮科先生。每份購股權之持有人有權認購本公司股本中一股每股面值0.1港元之普通股。

### 37. 或然負債

1. 於二零一四年三月三十一日，本公司已發出若干擔保及本集團已發出若干相互擔保，以為授予彼等數間附屬公司之銀行融資合共約1,266,000,000港元(二零一三年：1,070,000,000港元)向若干銀行作抵押。
2. High Fly與Premium Assets(為彌償保證人)已於二零一三年十月四日(即買賣協議完成日期)簽署彌償保證契據(「該契據」)。根據該契據，各彌償保證人謹此向Double Favour(為其本身及作為出售集團之受託人)各別承諾，按緊接買賣協議完成前彼等各自於高泰之持股比例(即Premium Assets持有45%權益及High Fly持有55%權益)(「有關比例」)，向其支付相等於以下各項之一筆或多筆款項：
  - (a) 就由於或參照於二零零七年九月一日至二零一三年十月四日(即買賣協議完成日期)期間(「有關期間」)發生或生效之任何交易、事件、事項或事宜致使出售集團任何成員公司須繳納之所有稅項，或出售集團任何成員公司於有關期間已賺取、應計或收取或被指稱或視為已賺取、應計或收取之任何收款、收入、溢利或收益總額而言，與任何申索有關之任何稅務責任，而不論於任何時間發生時為單獨或連同任何其他情況一併產生，亦不論有關稅項是否可向任何其他人士、商號或公司收取或源於彼等；及



截至二零一四年三月三十一日止年度

### 37. 或然負債(續)

#### 2. (續)

- (b) 出售集團任何成員公司目前或可能承擔或出售集團任何成員公司或Double Favour可能合理及正當地就下列各項產生之所有訴訟、申索、損失、損害、費用(包括所有法律費用)、支出、開支、利息、罰款或任何其他債項：
- (i) 對任何申索或上文(a)項所述任何事項之任何調查、評估或抗辯；
  - (ii) 對任何申索或上文(a)項所述任何事項之和解；
  - (iii) 買方或出售集團任何成員公司根據該契據或就該契據提出申索或Double Favour或出售集團任何成員公司獲判勝訴之任何法律程序或訴訟；或
  - (iv) 強制執行任何有關和解或判決，

而各彌償保證人各別承諾，按有關比例就上文(a)至(b)項(包括全部兩項)所述事項向出售集團任何成員公司及Double Favour作出彌償保證及使之免受損害或索求。

即使本文或買賣協議所規定之保證有任何相反規定，Double Favour進一步向High Fly(作為以符合Uptodate及Best Task Limited之利益之受託人行事)表示同意及確認，彼等各自根據保證(就根據該契據及／或買賣協議向High Fly提出之任何申索(「有關申索」)而產生之任何責任而言)而承擔之責任、Uptodate根據該等有關申索之保證而承擔之責任應僅限於該等申索之54.55%(即不超過申索總額之30%)。

根據該契據，董事會認為本集團不大可能因透過Uptodate作出上述以有關申索30%為限之彌償按各別基準保證而蒙受任何重大財務損失。

### 38. 資本風險管理

本集團管理資本之目的為保障本集團能繼續持續經營，從而為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本架構以減少資金成本。

本集團之資本架構由債務，當中包括銀行借貸、應付一名關連方款項、關連方貸款、應付一名非控股股東款項、股東貸款、現金及銀行結餘及本公司權益持有人應佔權益組成。

本集團之風險管理層會主動定期檢討資本架構。作為此項檢討之一環，管理層會考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 38. 資本風險管理(續)

本年度末之資產負債比率(以總負債除總資產)如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
總資產	2,992,141	6,234,883
總負債	1,032,703	3,749,865
資產負債比率	34.5%	60.1%

### 39. 財務風險管理

於本集團一般業務過程中，本集團金融工具所產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。該等風險受本集團財務管理政策及下述慣例所限制。一般而言，本集團於其風險管理方面採取保守策略。

#### (i) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自其貿易及其他應收賬款。管理層備有信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。

就貿易及其他應收賬款而言，本集團會對要求授出某一金額以上信貸之所有客戶進行個別信用評估。該等評估集中於客戶於過往賬項到期時之還款紀錄及目前之還款能力，並考慮有關客戶及客戶運營所在地之經濟環境之詳細資料。本集團會不斷對貿易客戶之財務狀況進行信用評估。

本集團之信貸風險並無過度集中，相關風險已分散於多名對手方及客戶。本集團於貿易及其他應收賬款所產生之信貸風險之進一步定量披露載於附註17。

所面對之有關現金及銀行結餘、定期存款及已抵押銀行存款之信貸風險被視為微不足道，乃由於該等款項存放於擁有良好信貸評級之銀行。

除存放於多家擁有較高信貸評級之銀行之流動資金出現信貸風險集中之情況、應付一名非控股股東款項及除於財務報表其他部份所披露外，本集團並無任何其他顯著之信貸風險集中情況。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 39. 財務風險管理(續)

#### (ii) 流動資金風險

本集團及本公司將繼續維持審慎財務政策，並確保其維持充裕現金應付其流動資金需要。

本集團內個別經營實體負責其本身之現金管理，包括現金盈餘之短期投資及籌集貸款以應付預期現金需求，惟倘借貸高於授權之若干預定水平，則須待母公司之董事會批准，方可作實。

下表載列本集團及本公司之非衍生財務負債及衍生財務負債於報告期結束時之剩餘合約期限詳情，乃根據合約未貼現現金流量(包括按合約利率計算或(倘為浮息)按結算日現行利率計算所支付利息)以及本集團及本公司可被要求付款之最早日期計算。

本集團	合約未貼現		一年內或 應要求	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年
	賬面值	現金流量總額				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非衍生財務負債</b>						
<b>二零一四年</b>						
銀行借貸	999,874	1,181,828	49,337	48,733	393,289	690,469
其他應付款項、租務按金及應計費用	17,050	17,050	6,843	10,207	—	—
	<b>1,016,924</b>	<b>1,198,878</b>	<b>56,180</b>	<b>58,940</b>	<b>393,289</b>	<b>690,469</b>
<b>二零一三年</b>						
銀行借貸	908,910	1,106,710	127,737	44,858	197,492	736,623
其他應付款項、租務按金及應計費用	427,455	427,455	419,530	7,925	—	—
關連方貸款	99,708	111,345	—	111,345	—	—
應付非控股股東款項	287,434	287,434	287,434	—	—	—
股東貸款	33,521	35,206	—	35,206	—	—
	<b>1,757,028</b>	<b>1,968,150</b>	<b>834,701</b>	<b>199,334</b>	<b>197,492</b>	<b>736,623</b>



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 39. 財務風險管理(續)

#### (ii) 流動資金風險(續)

本集團	賬面值	合約未貼現 現金流量總額	一年內或 應要求	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>衍生工具 — 結算淨額</b>						
<b>二零一四年</b>						
利率掉期	4,883	4,883	—	4,883	—	—
<b>二零一三年</b>						
利率掉期	9,916	9,916	1,579	—	8,337	—
<b>本公司</b>						
<b>二零一四年</b>						
其他應付款項	42	42	42	—	—	—
應付附屬公司款項	25,488	25,488	25,488	—	—	—
	25,530	25,530	25,530	—	—	—
<b>二零一三年</b>						
其他應付款項	95	95	95	—	—	—
應付一間關連公司款項	99,708	111,345	—	111,345	—	—
應付一名股東款項	12,567	12,994	—	12,994	—	—
應付附屬公司款項	42,953	42,953	42,953	—	—	—
	155,323	167,387	43,048	124,339	—	—

#### (iii) 利率風險

本集團之利率風險主要來自浮息銀行借貸，而浮息銀行借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團利用浮息轉換為定息利率掉期管理其現金流量風險。該等利率掉期具有將借貸從浮動利率轉為固定利率之經濟效力。根據利率掉期，本集團與對手方協定在特定期間(主要為每季)交換固定合約利率與浮動利率利息間之差額，此差額參考協議之名義金額計算。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 39. 財務風險管理(續)

#### (iii) 利率風險(續)

下表載列於報告期結束時本集團借貸淨額之利率資料詳情：

	本集團				本公司			
	二零一四年		二零一三年		二零一四年		二零一三年	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元	實際利率	千港元	實際利率	千港元
<b>定息借貸</b>								
股東貸款	—	—	9%	13,980	—	—	—	—
一名股東貸款	—	—	3.28%	11,900	—	—	3.28%	11,900
		—		25,880		—		11,900
<b>浮息借貸淨額</b>								
關連方貸款	—	—	(附註2)	96,731	—	—	(附註2)	96,731
銀行借貸	(附註1)	999,874	(附註1)	908,910	—	—	—	—
銀行結餘(包括已抵押存款)	0.01%	(979,796)	0.01%	(394,202)	0.01%	(21,854)	0.01%	(7,117)
		20,078		611,439		(21,854)		89,614
定息借貸佔總借貸淨額之百分比	—		4%		—		11%	

附註1： 本集團銀行借貸之詳情載於綜合財務報表附註22。

附註2： 關連方貸款之詳情載於綜合財務報表附註33(b)(ii)。

於二零一四年三月三十一日，在所有其他可變因素維持不變之情況下，估計利率一般性地上調／下調100個基點，將會導致本集團除稅後溢利增加／減少約200,780港元(二零一三年：溢利減少／增加約6,114,000港元)。累計虧損將增加／減少相同金額。

釐定以上之敏感度分析時，已假設利率變動已於報告期結束時發生，並已應用於該日存在之金融工具所涉及之利率風險。上調或下調100個基點指管理層對利率在直至下一個年度報告日期間之可能合理變動之評估。分析按二零一三年相同之基準進行。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 39. 財務風險管理(續)

#### (iv) 外匯風險

由於本集團大部份交易乃按本集團實體各自之功能貨幣進行，因此本集團之貨幣風險甚微。特別是，本集團所有借貸均以提取貸款之實體之功能貨幣計值。因此，管理層並不預期將會有任何與本集團借貸有關之重大貨幣風險。

#### (v) 公平值

財務資產及財務負債之公平值由以下各項釐定：

- (i) 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平值按照公認定價模型根據貼現現金流量分析釐定；及
- (ii) 利率掉期之公平值採用工具年期之適用收益曲線按照貼現現金流量分析釐定。

由於其他財務資產及財務負債之相對短期性質，該等金融工具之賬面值均按攤銷成本列賬，約相當於其各自之公平值。

#### 公平值計量於綜合財務狀況表確認

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據於二零一四年及二零一三年三月三十一日之公平值之可觀察程度以第一至三層分類。

- 第一層公平值計量是指由活躍市場上相同資產或負債之報價(不作任何調整)得出之公平值計量。
- 第二層公平值計量是指在第一層內之報價以外之可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察之與資產或負債相關之輸入數據得出之公平值計量。
- 第三層公平值計量是指由包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債相關輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出之公平值計量。

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>財務負債</b>				
<b>二零一四年</b>				
衍生金融工具				
— 利率掉期	—	4,883	—	4,883
<b>二零一三年</b>				
衍生金融工具				
— 利率掉期	—	9,916	—	9,916

於兩個年度內，第一、二及三層之間概無轉移。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 40. 財務資產及財務負債分類概要

本集團於二零一四年及二零一三年三月三十一日確認之財務資產及財務負債之賬面值分類如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>財務資產</b>		
貸款及應收賬款(包括現金及銀行結餘)	983,863	488,503
可供出售財務資產	74	77
<b>財務負債</b>		
財務負債(按攤銷成本計量)	1,016,924	1,757,028
財務負債(按公平值計量)	4,883	9,916

### 41. 於已出售附屬公司之擁有權權益變動

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，本集團將611股高泰之繳足股份自High Fly轉讓予Premium Assets(本集團非控股股東)，以終止有關於天順10%權益之信託安排(由栢年以信託形式為Premium Assets持有)。本集團其後確認之非控股權益減少約為28,047,000港元，相當於二零一三年二月十八日本集團分佔之非控股權益約128,175,000港元(根據終止Premium Assets於天順之信託權益)與High Fly按約76,761,000港元出售其應佔高泰約6%權益之差額之54.55%。有關非控股權益之減少乃列作權益交易而計入其他儲備。

### 42. 非現金交易

根據日期為二零一二年十一月二十六日之安排契據，Best Task Limited(為High Fly之間接非控股股東)免除High Fly結欠之整筆未償還免息按比例計算之股東貸款約287,469,000港元。有關免除所產生之收益已於本年報第40頁所載綜合權益變動表處理。

於截至二零一三年三月三十一日止年度內Premium Assets向本集團發行可轉讓應付免息承兌票據約57,618,000港元，乃根據本公司之日期為二零一三年一月八日有關非常重大出售之通函所披露安排契據被視為由Premium Assets提供之免息貸款。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 43. 附屬公司

於二零一四年三月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立 ／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司應佔權益 百分比／本公司 所持有的投票權比例		主要業務
			直接	間接	
Henry Group Assets Management Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
New treasure Group Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
Henry Group Holdings Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Gold Matrix Holdings Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
鎮科集團物業管理有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	證券投資及定期存款
鎮科集團管理有限公司	香港	普通股1港元	100%	—	向集團公司提供 行政服務
Rose City Group Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Max Act Enterprises Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Sharp Wonder Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
益輝置業有限公司(「益輝」)	香港	普通股9,999港元 遞延股1港元	—	100%	物業投資 (附註1)
榮軒投資有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
順龍置業有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	物業投資
Seedtime International Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
基勇有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	物業投資



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 43. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 ／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司應佔權益 百分比／本公司 所持有的投票權比例		主要業務
			直接	間接	
榮盛投資有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
勝傲有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
匯樂有限公司(附註2)	英屬處女群島	普通股1美元	—	100%	投資控股
勇勝有限公司	香港	普通股5,000港元	—	100%	物業投資
High Pitch Investments Limited (「High Pitch」)(附註3)	英屬處女群島	普通股10,000美元	—	—	不適用
High Fly Investments Limited (「High Fly」)(附註3)	英屬處女群島	普通股1美元	—	—	不適用

附註1： 益輝之1股無投票權遞延股份由外方持有。根據益輝之組織章程細則，於清盤時，遞延股份持有人須待普通股持有人獲全額退還就該等股份已支付之股本總額100,000,000,000,000港元後，方可自益輝之剩餘資產中獲退還就1股無投票權股份而繳付之股本。

附註2： 匯樂有限公司於二零一四年二月十九日註冊成立。

附註3： High Fly與High Pitch已根據於二零一四年一月二十四日獲英屬處女群島公司事務註冊處批准的自願清盤解散。

董事會認為上表列出之本集團之附屬公司對本集團之業績或資產有重要影響。董事會認為載列其他附屬公司之詳情會使篇幅過於冗長。



## 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 44. 有關本公司財務狀況表之資料

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	16	<b>828,405</b>	572,299
<b>流動資產</b>			
其他應收賬款	17	<b>220</b>	326
現金及銀行結餘	20	<b>21,854</b>	7,117
		<b>22,074</b>	7,443
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款	21	<b>42</b>	95
應付附屬公司款項	16	<b>25,488</b>	42,953
		<b>25,530</b>	43,048
<b>流動負債淨額</b>		<b>(3,456)</b>	(35,605)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>824,949</b>	536,694
<b>非流動負債</b>			
應付一名關連人士之款項	33(b)(ii)	—	99,708
一名股東之貸款	33(d)	—	12,567
		—	112,275
<b>資產淨值</b>		<b>824,949</b>	424,419
<b>股本及儲備</b>			
股本	25	<b>74,302</b>	71,642
儲備	26	<b>750,647</b>	352,777
<b>權益總額</b>		<b>824,949</b>	424,419



# 五年財務概要

截至二零一四年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度				二零一四年 千港元
	二零一零年 千港元 (附註b)	二零一一年 千港元 (附註b)	二零一二年 千港元 (經重列) (附註a)	二零一三年 千港元	
營業額	34,023	33,461	39,330	49,977	<b>53,555</b>
其他收入及收益	2,267	4,683	5,421	4,618	<b>7,817</b>
投資物業之公平值(減少)/增加	(47,022)	119,985	339,794	652,650	<b>(22,367)</b>
出售可供出售財務資產之虧損	—	—	—	—	<b>(3)</b>
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	<b>297,739</b>
僱員成本	(17,650)	(18,610)	(12,641)	(21,667)	<b>(48,739)</b>
物業、廠房及設備折舊	(754)	(613)	(655)	(635)	<b>(386)</b>
其他經營開支	(19,473)	(15,613)	(12,957)	(22,699)	<b>(20,586)</b>
經營(虧損)/溢利	(48,609)	123,293	358,292	662,244	<b>267,030</b>
財務成本	(37,845)	(37,622)	(38,103)	(31,544)	<b>(32,457)</b>
出售共同控制實體之收益	15,592	—	—	—	<b>—</b>
分佔共同控制實體虧損	(12,115)	—	—	—	<b>—</b>
除稅前(虧損)/溢利	(82,977)	85,671	320,189	630,700	<b>234,573</b>
稅項抵免/(支出)	19,770	(12,921)	4,334	(87,391)	<b>3,431</b>
年度(虧損)/溢利	(63,207)	72,750	324,523	543,309	<b>238,004</b>
<b>以下人士應佔年度溢利：</b>					
本公司權益持有人	39,695	147,709	377,623	354,080	<b>123,600</b>
非控股權益	(102,902)	(74,959)	(53,100)	189,229	<b>114,404</b>
	(63,207)	72,750	324,523	543,309	<b>238,004</b>
<b>股息</b>	—	—	—	—	<b>—</b>



## 五年財務概要

截至二零一四年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度				二零一四年 千港元
	二零一零年 千港元 (附註b)	二零一一年 千港元 (附註b)	二零一二年 千港元 (經重列) (附註a)	二零一三年 千港元	
<b>每股溢利</b>					
— 基本(港仙)	6.24	23.21	55.70	49.42	17.24
— 攤薄(港仙)	6.24	19.87	55.54	48.91	16.24
<b>資產及負債</b>					
總資產	3,688,017	4,110,867	4,752,018	6,234,883	2,992,141
總負債	2,425,726	2,748,452	2,835,347	3,749,865	1,032,703
	1,262,291	1,362,415	1,916,671	2,485,018	1,959,438

附註：

- (a) 二零一二年度之數字已因應香港會計準則第12號所述之會計政策變動而作出調整。
- (b) 本集團截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度之財務概要並無因會計政策變動而重列，原因是本公司董事認為此舉所涉及之成本與本集團所獲得之利益不成比例。



# 本集團持有之物業表

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 主要物業

於二零一四年三月三十一日，本集團所持有主要物業之詳情如下：

## 投資物業

地點	用途	本集團之權益	概約總面積
香港 銅鑼灣 渣甸街50號 渣甸中心	商業	100%	58,522 (平方呎)
香港 銅鑼灣 駱克道487至489號 駱克駅	商業	100%	33,600 (平方呎)
香港 銅鑼灣 渣甸街38號 地舖及閣樓	商業	100%	1,400 (平方呎)
香港 銅鑼灣 渣甸街38號及40號 1樓	住宅	100%	838 (平方呎)