



中國三迪控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 910

2014/15

年報



目 錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
企業管治報告	8
環境、社會及管治報告	18
董事會報告書	21
獨立核數師報告書	40
綜合損益及其他全面收益表	42
綜合財務狀況表	44
綜合權益變動表	46
綜合現金流量表	47
財務報表附註	49

公司 資料

執行董事

郭加迪先生(主席)

(於二零一四年十二月十二日獲委任)

章建輝女士

(於二零一五年三月五日辭任)

Amika Lan E Guo 女士

(於二零一四年七月九日獲委任)

林建濱先生

(於二零一五年三月五日獲委任)

非執行董事

李志雄先生(於二零一五年一月三十一日調任)

獨立非執行董事

黃潤權博士

陳志遠先生(於二零一四年七月九日辭任)

余伯仁先生

鄭金雲先生

鄭玉瑞先生

陳貽平先生(於二零一四年七月九日獲委任)

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
干諾道中 168-200 號
信德中心
西座 33 樓
3309 室

公司秘書

李志雄先生

(於二零一四年十月二十一日辭任)

林偉峰先生

(於二零一四年十月二十一日獲委任)

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港
干諾道中 111 號
永安中心 25 樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道 1 號

集友銀行有限公司
香港
德輔道中 78 號
4 樓

交通銀行股份有限公司
香港
九龍
彌敦道 563 號 2 樓

東亞銀行有限公司
香港
德輔道中 10 號

股份過戶登記總處

Codan Services Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

股份代號

0910

網頁

www.chinasandi.com.hk

主席 報告書

各位股東：

本人謹代表中國三迪控股有限公司(「本公司」)衷心感謝您們對本公司之支持及信任。本人謹此向全體股東呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損266,500,000港元，即每股虧損24港仙，而截至二零一四年三月三十一日止年度則錄得虧損439,300,000港元(每股虧損40港仙)。

行業發展狀況及市場回顧

就物業投資業務的表現而言，儘管持續面對來自鄰近其他物業之競爭，惟物業投資業務持續為本集團帶來穩定之租金及物業管理費收入。本集團將致力支持及宣傳有關物業，藉以為本集團帶來更高利潤率及開拓更豐厚收益。本集團亦將物色機會收購具有最佳規模之竣工物業作為日後投資之用。

此外，本集團將物業發展定為其核心業務及策略。本集團將致力發展酒店、護老、旅遊及商用物業投資及發展機會相關的項目。為更快速打入物業發展市場，吸取市場專家之經驗及知識、並減低所需資本開支，本集團的策略為物色合適策略夥伴，共同投資於中華人民共和國(「中國」)各式物業發展項目。

業務發展策略及展望

本集團已視物業投資及物業發展為其核心業務。本集團將繼續在此等業務分部物色合適之新商機，藉以在承受適當業務風險之情況下為股東提供合適回報。

本公司董事(「董事」)預期物業投資業務將可增加本集團之收入來源，為本集團帶來穩定盈利，增加本集團之股本回報及為本集團帶來長遠利益。另一方面，董事預期物業投資業務所得穩定收入來源將用作滿足物業發展業務日後之部分資金需求。

鳴謝

本人謹此代表董事會(「董事會」)鳴謝全體股東、客戶、供應商及專業顧問過去一年之支持，同時亦衷心感謝管理層及員工所作出之努力及貢獻。

主席
郭加迪

香港，二零一五年六月二十三日

管理層討論 及分析

財務摘要

於本年度，本集團錄得營業額約133,000,000港元(二零一四年：130,800,000港元)，較截至二零一四年三月三十一日止年度增加1.7%。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團股東應佔虧損約為266,500,000港元，即每股基本虧損為24港仙(二零一四年：虧損439,300,000港元，即每股基本虧損為40港仙)。

股息

董事會不建議就截至二零一五年三月三十一日年度派付任何末期股息(二零一四年：零港元)。

業務回顧

董事認為，現有中國物業投資業務可為本集團提供寶貴機會擴闊其資產及盈利基礎。董事欣然報告，於回顧期間內，物業投資業務持續為本集團帶來正面經營現金流量。

本集團將物業發展定為其核心業務及策略。本集團將致力發展酒店、護老、旅遊及商用物業投資及發展機會相關之項目。於二零一五年四月二日，本集團與一家獨立第三方上海中展實業投資有限公司簽訂策略合作諒解備忘錄，以於華東地區物色具潛力之項目並作出投資。本集團將繼續於中國其他地區物色合適策略夥伴及／或項目作物業發展。

物業投資業務

本集團對中國內地商用物業市場之長遠表現持樂觀態度。

物業投資業務主要由本公司之間接全資附屬公司福建先科實業有限公司(「福建先科」)營運，該公司從事家居廣場之發展、營運及管理。

於本年度，本集團錄得租金收入約49,000,000港元(二零一四年：46,700,000港元)以及物業管理及相關費用收入約84,000,000港元(二零一四年：84,100,000港元)。該廣場佔用率約為82.1%，較去年佔用率92.8%有所下降。佔用率下降乃由於物業市況欠佳加上來自其他商場之持續競爭，對佔用率構成不利影響。然而，董事會對此物業投資業務充滿信心，亦相信物業投資業務日後將會繼續為本集團帶來正面穩定回報。

管理層討論 及分析

物業發展業務

於二零一三年八月七日，福建先科與由主席兼本公司執行董事並為本公司主要股東之最終實益擁有人之郭加迪先生控制之福州高佳房地產開發有限公司（「福州高佳」）訂立合營協議（「合營協議」），以成立中國合營公司，並在中國從事投資、開發、銷售、租賃、物業管理及其他配套服務，包括競投一幅位於中國西安之土地（「項目」）以用作物業發展。上述合營公司（即福建佳科實業有限公司（「福建佳科」））已經成立，本集團亦開始涉足物業發展業務。董事會認為，該業務分部為本集團現有及持續經營業務活動之一。考慮到項目之改造辦公室工程，預期相關政府部門需要更長時間始能完成遷徙上述西安土地之現有租戶，而由於時間表有所推遲，福建先科與福州高佳於二零一四年七月三十日訂立補充協議，以修訂合營協議若干條款。西安土地現有租戶之遷徙行動仍在進行。

展望

本集團視物業投資及物業發展業務為其核心業務。董事預期物業投資業務將可增加本集團之收入來源，為本集團帶來穩定盈利、增加本集團之股本回報及為本集團帶來長遠利益。另一方面，董事預期物業投資業務所得穩定收入來源將用作滿足物業發展業務日後之部分資金需求。

營運業績及財務回顧

收益

儘管佔用率減少，惟由於未屆滿租約有助紓緩跌幅，故本年度之銷售額輕微上升。

其他收益及虧損淨額

截至二零一五年三月三十一日止年度之其他收益及虧損淨額主要為持作買賣投資（即香港上市股本及債務證券）之公平值收益約37,500,000港元（二零一四年：19,300,000港元）以及出售持作買賣投資之已變現收益淨額29,000,000港元（二零一四年：虧損44,900,000港元）。

一項投資物業之公平值變動

投資物業之公平值變動指位於中國福州之家居廣場折舊。有關折舊乃由於中國整體物業市況欠佳以及本年度之佔用率由92.8%減至82.1%所致。

提早贖回可換股票據之虧損

提早贖回可換股票據之虧損為56,500,000港元，指因於二零一四年六月六日及二零一五年三月二十六日提早贖回可換股票據而產生之虧損。

管理層討論 及分析

其他經營開支

本集團於截至二零一五年三月三十一日止年度之其他經營開支約為33,500,000港元(二零一四年：43,900,000港元)，主要包括多項行政及銷售開支。其他經營開支減少主要由於廣告開支由二零一四年之4,500,000港元減少至二零一五年之2,500,000港元；法律及顧問費用由二零一四年之13,700,000港元減少至二零一五年之4,700,000港元。

融資成本

截至二零一五年三月三十一日止年度之融資成本為77,800,000港元(二零一四年：110,600,000港元)，主要指可換股票據之推算利息、銀行貸款之銀行利息開支及金融機構借貸之利息。融資成本減少主要由於可換股票據之推算利息因年內提早贖回部分該等可換股票據而減少所致。

所得稅抵免／(開支)

截至二零一五年三月三十一日止年度之所得稅抵免為90,000,000港元(二零一四年：所得稅開支142,600,000港元)。所得稅開支減少主要為年內就投資物業公平值減少確認相應遞延稅項抵免所致。

其他應收款項、按金及預付款項

其他應收款項、按金及預付款項包括為競投一幅西安土地而向西安曲江大明宮遺址區保護改造辦公室支付之誠意金人民幣120,000,000元。

應付可換股票據

於二零一五年三月三十一日，應付可換股票據負債部分之公平值為零港元(二零一四年三月三十一日：330,800,000港元)。應付可換股票據減少指於二零一四年六月六日及二零一五年三月二十六日分別提早贖回本金額為400,000,000港元及61,700,000港元之可換股票據之相應負債部分減少。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘合共約為15,600,000港元(二零一四年三月三十一日：449,200,000港元)，主要以人民幣及港元計值。本集團並無承受任何重大外匯波動風險。一般而言，本集團主要以人民幣收入撥付國內經營開支，概無使用任何金融工具作對沖用途。於二零一五年三月三十一日，本集團有銀行及其他借貸以及應付可換股票據約745,500,000港元(二零一四年三月三十一日：1,104,400,000港元)，故本集團按借貸總額減現金及現金等值之數額佔股東資金總額百分比計算之負債與資產比率為27.1%(二零一四年三月三十一日：21.9%)。

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零一五年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為86,900,000港元(二零一四年三月三十一日：564,400,000港元)。本集團之流動比率(即流動資產與流動負債之百分比)為138.1%(二零一四年三月三十一日：502.2%)。

於二零一五年三月三十一日，本公司股本包括687,052,446股每股面值0.01港元之普通股(「股份」)及401,666,666股每股面值0.01港元之可換股優先股。

管理層討論 及分析

報告期末後之重大事項

於二零一五年四月二十八日，本公司訂立配售協議，透過配售代理促使承配人於配售期(由二零一五年四月二十八日起至二零一五年十月二十七日止)內認購票息7厘本金總額達100,000,000港元之4年期非上市債券及票息7厘本金總額達100,000,000港元之7.5年期非上市債券。有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年四月二十八日之公告。

於二零一五年四月二十九日，本公司訂立配售協議，透過配售代理按配售價每股配售股份0.37港元，配售最多137,410,000股配售股份。配售事項已於二零一五年五月十五日根據配售協議之條款及條件完成。有關詳情請參閱本公司日期分別為二零一五年四月二十九日及二零一五年五月十五日之公告。

本集團資產抵押

於二零一五年三月三十一日，各自公平值約3,985,800,000港元(二零一四年三月三十一日：4,295,700,000港元)之投資物業已抵押作為一家附屬公司所獲銀行貸款之擔保。

或然負債

於二零一五年及二零一四年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一五年三月三十一日，本集團在建工程之資本承擔為1,200,000港元(二零一四年：零港元)。

匯率波動風險

由於本集團絕大部分交易及借貸均以港元及人民幣計值，故本集團承受之匯率波動風險相對較低。一般而言，本集團主要以人民幣收入撥付國內經營開支，概無使用任何金融工具作對沖用途。

僱員

於二零一五年三月三十一日，本集團合共聘用約15名僱員，其中2名僱員駐守香港。截至二零一五年三月三十一日止年度，向僱員支付之薪酬總額為9,300,000港元。除向僱員提供具競爭力之薪酬組合外，本集團提供之其他福利包括強制性公積金供款以及團體醫療及意外保險。本集團亦提供持續培訓課程，以提升本集團人才之競爭力。本公司亦設有購股權計劃，據此，董事、本公司行政人員及僱員可獲授購股權，以激勵彼等對本集團發展作出貢獻。

企業管治 報告

企業管治

截至二零一五年三月三十一日止年度及截至本報告日期止，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文（「守則條文」），惟偏離守則條文第 A.2.1 條之情況除外。董事會致力在董事認為切實可行及適合本公司之情況下遵守企業管治守則。

本公司之企業管治原則強調有效之董事會、健全之內部監控、合適之獨立政策、透明度及向本公司股東問責。董事會將持續監察及修訂本公司之企業管治政策，確保該等政策符合上市規則之一般規則及準則規定。除以下偏離情況外，本公司於期內一直遵守企業管治守則：

守則條文第 A.2.1 條

主席及行政總裁之角色須分開且不應由同一人擔任。主席須負責本集團之企業策略規劃及制定公司政策，而行政總裁須負責監督本集團日常業務管理。

於二零一四年十二月十二日起委任郭加迪先生為執行董事兼董事會主席（「主席」）前，並無任何個別人士獲委任為本公司主席，而季志雄先生為本公司行政總裁（「行政總裁」），惟季志雄先生自二零一五年一月三十一日起由執行董事調任非執行董事後已不再出任行政總裁。主席之職能（於郭加迪先生獲委任為主席前）由全體執行董事集體履行。董事會認為此安排令各具專長之全體執行董事可為本集團作出貢獻，有利於維持本公司政策及策略之連貫性，符合本公司股東整體利益。

自季志雄先生由執行董事調任非執行董事以來，概無個別人士獲委任為行政總裁。執行董事及高級管理層監察本集團業務之日常管理。

董事會之職責

董事會之主要職責為制定長遠企業策略、決定政策及監督本集團之業務管理。此外，董事會會評估本集團之表現及評核能否達到董事會定期設定之目標。於履行職責及落實項目時，董事會將若干具體考慮事宜交由指定之董事委員會及管理小組負責。本公司之日常管理、行政及運作由行政總裁、執行董事及高級管理層以及各部門主管負責。董事會定期檢討所分派之職務及工作。上述高級職員於訂立任何重大交易前，必須事先獲董事會批准。全體董事均可適時獲完整之所有相關資料以履行其職責，並且一般有權於適當情況下徵詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

企業管治 報告

董事會之組成

董事會之組成反映有效領導及作出獨立決策所需技能及經驗之均衡配合。於本報告日期，董事會由九名董事組成，彼等之履歷及關係已載於董事會報告書第25至29頁「本公司董事及本集團高級管理層之個人簡歷」。目前有三名執行董事，分別為郭加迪先生、Amika Lan E Guo女士及林建濱先生；一名非執行董事季志雄先生；以及五名獨立非執行董事，分別為黃潤權博士、陳貽平先生、余伯仁先生、鄭金雲先生及鄭玉瑞先生。本公司於截至二零一五年三月三十一日止年度一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任足夠數目之獨立非執行董事及最少其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。本公司已接獲全體獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度確認書，表示彼等並無於本集團擁有任何業務或財務權益，並屬獨立人士。

董事委任及接任計劃

全體董事會須負責審閱其組成、設立及制定有關提名及委任董事之程序以及監控接任情況。董事會已制定之政策包括委任本公司股東所提名董事之程序。本公司現行公司細則授權董事會可委任任何人士出任董事，作為新增成員或填補臨時空缺。

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之任期為三年。本公司現行公司細則規定，於每屆股東週年大會（「股東週年大會」）上，當時三分之一之在任董事，或倘人數並非三或三之倍數，則最接近且不少於三分之一之董事須輪值退任，並規定每名董事須至少每三年輪值退任一次。退任董事有資格重選連任。本公司可在董事退任之股東大會上填補空缺職位。此外，所有因填補臨時空缺而獲委任之董事或獲委任為新增成員之董事須於下屆股東週年大會上退任，惟符合資格重選連任。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事買賣證券採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為行為守則。本公司已就董事買賣證券向全體董事作出具體查詢，全體董事確定彼等於截至二零一五年三月三十一日止年度一直遵守標準守則。

董事委員會

董事會轄下設有審核委員會、提名委員會及薪酬委員會三個委員會，各由董事會授以特定之角色和職責。所有董事委員會須遵守之原則及程序均與董事會相同。董事會定期收到各委員會之會議記錄，包括其決策及建議。

企業管治 報告

審核委員會

本公司已成立審核委員會。本公司審核委員會現時由以下獨立非執行董事組成：

陳貽平先生(主席)(在陳志遠先生辭任後於二零一四年七月九日獲委任)

黃潤權博士

余伯仁先生

陳志遠先生(前任主席，於二零一四年七月九日辭任)

審核委員會主席具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識，而審核委員會成員則符合上市規則第3.21條之規定。概無審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。審核委員會之主要職責包括以下各項：

- (a) 審閱本公司財務資料，包括年報及半年報告，以及當中所載任何重大財務申報判斷是否恰當；
- (b) 參考核數師之工作表現、彼等之收費及委聘條款而檢討與外聘核數師之關係，以及就委聘、續聘及罷免外聘核數師向董事會提供推薦意見；及
- (c) 檢討本公司財務申報制度、內部監控制度、風險管理制度及相關程序是否足夠和有效。

審核委員會(由陳貽平先生擔任主席)已審閱本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之業績及截至二零一四年九月三十日止六個月之中期業績。

截至二零一五年三月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議。各成員於審核委員會會議之出席情況已載於本報告「會議出席情況」一節之列表。

工作概要

於本年度，審核委員會已根據審核委員會之書面職權範圍聯同外聘核數師審閱中期及年度業績以及履行其職責。

審核委員會之職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

企業管治 報告

審核委員會 (續)

核數師酬金

審核委員會已審閱本公司就本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司於截至二零一五年三月三十一日止年度提供以下服務而已付／應付之酬金。

所提供服務	已付／應付酬金
審核服務	400,000
非審核服務	90,000
	490,000

審核委員會已向董事會反映意見，表示已付／應付本公司外聘核數師之費用水平屬合理。外聘核數師與本公司管理層於截至二零一五年三月三十一日止年度並無任何主要意見分歧。

提名委員會

本公司已成立提名委員會。提名委員會現時由以下獨立非執行董事組成：

黃潤權博士 (主席)

陳志遠先生 (於二零一四年七月九日辭任)

余伯仁先生

陳貽平先生 (於二零一四年七月九日獲委任)

提名委員會負責一切有關為填補臨時空缺或增加現有董事會名額而委任董事之事宜。任何為填補臨時空缺或增加現有董事會名額而獲委任董事之任期僅直至下屆股東週年大會為止，屆時將有資格於會上重選連任。根據本公司之公司細則，每名董事均須至少每三年輪值退任一次，並有資格重選連任。

提名委員會須負責物色具備合適資格之人選並向董事會提出建議以供考慮。甄選及推薦董事人選之程序包括考慮獲引薦人士及聘請外界招聘專業人士。甄選條件主要視乎彼等與本公司業務有關之專業資格及經驗評估而定。

截至二零一五年三月三十一日止年度，提名委員會曾舉行六次會議。各成員於提名委員會會議之出席情況已載於本報告「會議出席情況」一節之列表。

企業管治 報告

提名委員會 (續)

工作概要

於本年度，提名委員會已根據提名委員會之書面職權範圍審閱及批准重續董事服務合約及就重選董事向董事會提出建議。

提名委員會之職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

董事會成員多元化政策之概要，包括可計量之目標、監察及檢討政策

董事會成員多元化政策(「政策」)旨在載列本公司達致董事會成員多元化而採取之方針。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升本公司表現素質裨益良多。

政策概要

為達致可持續均衡發展，本公司視董事會成員日益多元化為支持其達致策略目標及維持可持續發展之關鍵元素。本公司在設計董事會成員組成時，會從多方面考慮董事會成員多元化組合。董事會之所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀條件考慮候選人，從而充分顧及董事會成員多元化之裨益。

可計量目標

甄選候選人將基於一系列多元化因素考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能知識以及服務年期。本公司將根據獲甄選之候選人為董事會帶來之裨益及貢獻作出最終決定。董事會之組成已於董事會報告書內披露。

監察及檢討

提名委員會已監察政策之實施，而截至二零一五年三月三十一日止年度並無任何偏離本政策的情況。提名委員會將繼續於適當時候檢討本政策，確保本政策行之有效。提名委員會將討論任何或需作出之修訂，並向董事會提出修訂建議，由董事會考慮及審批。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會。薪酬委員會現時由以下獨立非執行董事組成：

余伯仁先生(主席)

黃潤權博士

陳志遠先生(於二零一四年七月九日辭任)

陳貽平先生(於二零一四年七月九日獲委任)

企業管治 報告

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會之主要職責包括就董事及本公司高級管理層之薪酬政策及架構提供推薦意見、就訂立薪酬政策制定正式及具透明度之程序，以及參考董事會不時提出之企業目標及目的而檢討全體執行董事及本公司高級管理層之具體薪酬組合。薪酬委員會將檢討個別執行董事及高級管理層之薪酬組合，並向董事會提呈推薦建議。

執行董事之薪酬組合主要包括基本薪金、實物利益、酌情花紅、退休福利及參與本公司股東分別於二零一一年十一月採納之新購股權計劃。執行董事之薪酬組合由本集團主席每年提出，並由薪酬委員會根據下列因素作出檢討：

- (a) 執行董事之職責及貢獻；
- (b) 執行董事之個人表現；及
- (c) 執行董事所領導業務單位之表現。

獨立非執行董事之薪酬包括董事袍金及參與購股權計劃，並須由薪酬委員會每年評估及提出建議。獨立非執行董事之任期為三年。有關任期之其他詳情於董事會報告書及財務報表披露。本公司股東於股東週年大會上授權董事會釐定董事酬金。

截至二零一五年三月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行五次會議。各成員於薪酬委員會會議之出席情況已載於本報告「會議出席情況」一節之列表。

工作概要

於本年度，薪酬委員會已根據薪酬委員會之書面職權範圍審視董事本公司現有薪酬政策及架構及高級管理層之薪酬組合；以及就執行董事及非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

企業管治 報告

薪酬委員會 (續)

工作概要 (續)

根據企業管治守則之守則條文第B1.5條，高級管理層成員於截至二零一五年三月三十一日止年度按範圍劃分之年度薪酬詳情如下：

	僱員人數
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1

各董事於截至二零一五年三月三十一日止年度之薪酬詳情載於財務報表附註 18。

會議出席情況

截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司曾舉行十一次董事會會議，以審議業務表現以及考慮及批准本公司之整體策略及政策，以及處理其他事務。各成員於截至二零一五年三月三十一日止年度出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東大會之情況按具名基準載於下表。

	出席會議次數 / 董事於任期內舉行的會議次數				
	董事會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	審核委員會會議	股東大會
郭加迪先生 (附註(a))	4/4	不適用	不適用	不適用	0/0
Amika Lan E Guo 女士 (附註(a))	9/9	不適用	不適用	不適用	2/2
林建濱先生 (附註(a))	2/2	不適用	不適用	不適用	0/0
章建輝女士 (附註(b))	10/10	不適用	不適用	不適用	0/2
季志雄先生	11/11	不適用	不適用	不適用	1/2
黃潤權博士	11/11	5/5	6/6	2/2	1/2
余伯仁先生	11/11	5/5	6/6	2/2	1/2
陳貽平先生 (附註(a))	9/9	3/3	4/4	1/1	1/2
鄭金雲先生	11/11	不適用	不適用	不適用	0/2
鄭玉瑞先生	11/11	不適用	不適用	不適用	1/2
陳志遠先生 (附註(b))	3/3	2/2	2/2	1/1	0/0

附註：

(a): 該等董事於財政年度內獲委任。

(b): 該等董事於財政年度內辭任。

企業管治 報告

企業管治職能

董事會負責履行根據企業管治守則之守則條文第D.3.1條制定之職權範圍所載企業管治職務。於本年度，董事會已檢討本公司之企業管治政策。

董事之財務申報責任

董事會須負責就年度及中期報告、有關內幕消息之公佈以及根據上市規則及其他監管規定而須發表之其他財務披露作出平衡、清晰及易於理解之評估。

董事瞭解彼等須負責編製本集團之財務報表。於編製真實與公平之綜合財務報表時，董事必須選取並貫徹應用適當會計政策。

本公司外聘核數師就財務報表所發出之責任聲明載於第40及41頁之獨立核數師報告書內。

目前並無任何重大不明朗事件或狀況可能令本公司之持續經營能力存有重大疑問。

董事及高級職員之責任

本公司已安排適當保險，為董事及高級職員在公司事務中可能產生之責任提供保障，並已遵守企業管治守則。投保範圍會每年進行檢討。

業務策略

董事會視物業投資業務及物業發展業務為本集團之核心業務分部，該兩個分部相輔相成。物業投資業務一方面可增加本集團之收入來源，為本集團帶來穩定盈利，並提高股本回報及為本集團帶來長遠利益。另一方面，來自物業投資業務之穩定收入來源可用作滿足物業發展業務日後之部分資金需求，而來自物業發展業務之銷售所得款項亦可用於為收購新物業投資項目提供資金。

本集團將致力發展酒店、護老、旅遊及商用物業投資及發展機會相關的項目。為更快速打入物業發展市場，吸取市場專家之經驗及知識、並減低所需資本開支，本集團的策略為物色合適策略夥伴，共同投資於中國各式物業發展項目。

企業管治 報告

董事之持續專業發展

每名獲委任之新董事將於其首次獲委任時接受正式、全面及切合個人情況之入職須知，以確保彼適當瞭解本公司業務及營運，並明瞭上市規則及相關法定規定項下董事須承擔之責任及義務。

董事持續獲提供有關法定及監管制度以及營商環境發展之最新資料，以便彼等履行職責。本公司將於有需要時為董事安排持續簡介及專業發展，費用由本公司承擔。自二零一四年四月一日起至截至二零一五年三月三十一日止年度，各董事已透過出席研討會及／或研究有關董事職務與職責之資料而參與持續專業發展，並向本公司提供其培訓記錄。

公司秘書

公司秘書對董事會負責，以確保董事會程序獲遵循及董事會活動有效率及有效地進行。彼亦負責確保董事會全面評估與本集團有關之相關法律、監管及企業管治發展以及促進董事就職及專業發展。

季志雄先生辭任公司秘書，而林偉峰先生則獲委任為公司秘書，兩者均自二零一四年十月二十一日起生效。

於回顧年度，林先生已出席相關專業研討會，以增進其技能及知識。彼已遵守上市規則第3.29條所載之培訓規定。

股東權利

(I) 股東如何召開股東特別大會及於股東大會提呈議案

董事可於其認為合適之時候召開股東特別大會，而股東特別大會亦可應公司法所規定之請求書召開，如無應該請求書召開股東特別大會，則可由請求人召開股東特別大會。於遞交請求書當日持有本公司截至遞交當日之本公司實收資本(有權在本公司股東大會上表決)不少於十分之一之本公司股東遞交請求書之情況下，董事應立刻召開本公司股東特別大會。如董事於遞交請求書當日起計二十一日內仍未召開大會，該等請求人或代表全體請求人一半以上總投票權之任何請求人可以自行召開大會，惟任何大會不得於上述日期起計超過三個月後舉行。

(II) 向董事會提出查詢之程序

股東可透過電郵至 info@chinasandi.com.hk 或郵寄至本公司香港總辦事處(地址為香港中環干諾道中168-200號信德中心西座33樓3309室)，向本公司作出查詢。股東亦可於股東大會上直接向董事會作出查詢。

企業管治 報告

內部監控

董事會瞭解其須負責維持本集團內部監控制度行之有效。儘管審核委員會定期審視財務業績及整體內部監控情況，董事仍須設立明確之管理架構、特定權限及職能劃分，並確保整個業務架構均符合有關規例及法規。董事定期審閱管理及財務報告，確保本公司於任何時候均具備穩健之財務狀況。

截至二零一五年三月三十一日止年度，董事會已審視本集團主要內部監控成效，範圍包括財務、營運、遵例及風險管理職能。根據有關審視結果，董事會認為本集團現時設有足夠內部監控制度。然而，董事會繼續廣泛接納意見力求進步，包括外聘核數師於審計過程中發現須予改善之地方而提出之建議。

投資者關係及與股東溝通

本公司深明與股東溝通之重要性。為維繫並加強與本公司股東之投資者關係，本公司已設立多個與股東溝通之渠道：

- (1) 股東週年大會為股東與董事會交流意見之平台。董事會成員與外聘核數師將出席大會。本集團鼓勵全體股東出席並就本集團之表現提出意見。董事會歡迎股東於大會上交流意見。
- (2) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司定期與財務分析員、基金經理及準投資者會面，以加強彼等對本集團業務及發展之認識。
- (3) 本公司透過刊發年報、公佈、通函及新聞稿提供有關本公司財務資料之資訊。
- (4) 本公司已設立公司網頁，定期提供本公司財務資料及其他公司資料之最新資訊。

本公司將於股東大會就每項重大事宜另行提呈決議案，包括選任個別董事。投票結果將於股東大會後下一個營業日分別在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinasandi.com.hk)登載。

環境、社會及 管治報告

於二零一五年，本集團一如既往推出措施積極造福社群、關注僱員及環境健康發展。我們已將企業社會責任之理念融入業務營運，並致力傳達可持續發展之訊息。

展望將來，本集團將繼續透過其業務營運物色推動可持續發展的新機會，同時為我們的僱員提供安全及優質的工作環境。

優質工作間及工作環境

本集團視優秀員工為推動企業邁向成功及維持持續發展的基石。本集團致力為僱員提供理想及安全的工作環境，鼓勵僱員追求健康生活。

本集團為僱員提供具競爭力的薪酬，並每年根據僱員個別工作表現、貢獻及市場發展作出審閱。其他附帶福利包括全面醫療、人壽及旅遊保險，另有年假、病假及產假以及教育及培訓贊助等。於節日時，員工亦會獲派紅封包、禮物券及現金獎。

此外，本集團採用五天工作週並於節日時安排員工提早下班，鼓勵僱員於工作、健康生活及社交活動間取得平衡。

此外，本集團一貫於招聘、內部調遷及晉升時提倡平等機會之政策。本集團亦舉行多個午餐聚會，予同事間作社交互動，增進同儕關係。

為向僱員提供安全的工作環境，本集團定期為所有使用者的工作間、設備及工具等進行風險評估，亦因應科技發展及配合員工所需升級及維修設備。為確保工作環境衛生，本集團定期清潔空調系統，並為地毯作消毒除菌處理。

本集團致力為僱員造就事業發展機會。本集團鼓勵僱員參與內部培訓課程及考核。本集團的政策乃透過資助讓僱員參與工作相關的培訓課程或專業講座。

環境、社會及 管治報告

環境保護

作為負責任的企業公民，本集團以保護環境為己任，深明在日常營運中融入環境可持續發展因素之重要性。儘管本集團因主要於中國經營投資物業作租賃用途而產生極少量的二氧化碳，但本集團亦訂立宏大的目標以期減低二氧化碳排放量。我們已訂立若干目標以確保投放的努力有所回報。我們進一步承諾於特定範疇減低二氧化碳排放量，包括於每年業務活動中消耗的電力、汽油及紙張。本集團具體的環境政策如下：

- 確保遵守所有適用的環境及相關法例，並鼓勵員工、業務夥伴及其他持份者履行他們的環境責任；
- 識別與營運相關的環境影響，並訂立持續改善環境表現的目標；
- 採用最佳的實用設計和技術，在無損服務水平的情況下提高能源效益；
- 在日常營運中透過源頭減廢及循環再用，盡可能減少產生廢物；
- 執行綠色採購實務，並採納當地最可實行的技術來保護自然資源(倘適用)；
- 在我們的商場及辦公室內提供良好的室內環境質素，確保所有工作環境健康；

本集團已採納多項措施減低能源消耗，包括：

- 分區優化控制購物商場內的電梯；
- 控制辦公室及購物商場空調的溫度；
- 雙面影印；
- 設定影印機在閒置時限過後自動關機；
- 使用節能照明設備；
- 以定時器控制照明設備；
- 減少耗水量；
- 採納政策以有效使用本集團車輛；

環境、社會及 管治報告

本集團期望透過鼓勵更多辦公室進行綠化，締造一個空氣清新宜人的環境，從而加強社會環保意識，促進可持續發展。

營運慣例

本集團致力於其業務往來中維持高水平的商業誠信及透明度，並尊重客戶權利及利益。

為秉承本集團維持商業誠信之理念，我們鼓勵僱員及與本集團有業務來往之持份者，包括客戶及供應商主動舉報本集團內之任何懷疑屬不當行為、失當行為或失職行為。

社區參與

本集團致力於其營運所在的社區作出積極貢獻。年內，本集團繼續積極支持社區內各項有意義的活動。

本集團支持於社區內建立一個無障礙環境。本集團位於福州之購物商場為有需要人士(包括傷殘人士)提供無障礙通道及設施，如於出口大門提供自動開門設計並設有殘疾人士洗手間。

董事會 報告書

董事謹此提呈其報告及本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註25。

分部資料

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團按主要業務之收益及業績分析載於綜合財務報表附註9。

業績及分派

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之業績載於第42及43頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事會議決不建議就截至二零一五年三月三十一日止年度派付任何股息。

財務資料概要

下文概列本集團於過去五個財政年度之綜合業績以及資產、負債及非控股權益。截至二零一五年三月三十一日止年度之數額為載於隨附財務報表第42至120頁之數額。截至二零一四年三月三十一日止年度及以前之數額乃摘錄自本公司過去已刊發經審核財務報表(視適用情況而定)。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元
收益	132,964	130,838	118,674	23,864	2,761
本公司擁有人應佔本年度 (虧損)/溢利	(266,506)	(439,261)	155,614	(632,501)	(1,203,652)

董事會 報告書

財務資料概要(續)

資產、負債及非控股權益

	於三月三十一日				
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元
非流動資產	3,990,495	4,313,501	6,047,537	5,818,661	3,812,351
流動資產	314,956	704,686	320,091	155,453	938,563
總資產	4,305,451	5,018,187	6,367,628	5,974,114	4,750,914
流動負債	228,043	140,318	578,137	532,408	350,265
非流動負債	1,356,919	1,863,974	1,720,390	1,567,134	297,611
總負債	1,584,962	2,004,292	2,298,527	2,099,542	647,876
非控股權益	27,673	26,470	66	66	67
資產淨值	2,720,489	3,013,895	4,069,101	3,874,572	4,103,038

主要物業

持作投資之主要物業詳情載於綜合財務報表附註21。

股本及購股權

本公司股本於截至二零一五年三月三十一日止年度及其後之變動詳情載於綜合財務報表附註32。

本公司購股權於截至二零一五年三月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

可換股票據

本公司可換股票據於截至二零一五年三月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註37。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關優先購買權之規定，致使本公司須按比例向現有股東發售新股。

購買、贖回或出售上市證券

除下文「提早贖回可換股票據」一節所披露者外，年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

可供分派儲備

本公司於二零一五年三月三十一日之可供分派儲備約為1,111,646,000港元。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，公司實繳盈餘及股份溢價賬之結餘可供分派。然而，倘若出現下列情況，則本公司不可從實繳盈餘及股份溢價中撥款宣派或派付股息或作分派：

- (a) 本公司目前或於派付後將無法支付到期負債；或
- (b) 本公司資產之可變現價值會因此少於其負債以及其已發行股本及股份溢價賬之總和。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶及供應商分別佔本集團銷售額不足30%及本集團採購額不足30%。

本公司董事、彼等任何緊密聯繫人士或任何主要股東(據董事所深知，擁有本公司已發行股本5%以上者)概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

董事會 報告書

董事

年內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

郭加迪先生(於二零一四年十二月十二日獲委任)

李志雄先生(於二零一五年一月三十一日調任為非執行董事)

章建嬋女士(於二零一五年三月五日辭任)

Amika Lan E Guo 女士(於二零一四年七月九日獲委任)

林建濱先生(於二零一五年三月五日獲委任)

非執行董事

李志雄先生(於二零一五年一月三十一日由執行董事調任並不再擔任行政總裁)

獨立非執行董事

黃潤權博士

余伯仁先生

鄭金雲先生

鄭玉瑞先生

陳貽平先生(於二零一四年七月九日獲委任)

陳志遠先生(於二零一四年七月九日辭任)

根據本公司之公司細則第 111(A) 及 111(B) 條規定，李志雄先生、余伯仁先生及黃潤權博士須於應屆股東週年大會輪值退任，惟余伯仁先生及黃潤權博士符合資格並願意重選連任，而李志雄先生則決定不會重選連任，以專注發展其他事業。李志雄先生確認，彼與董事會之間並無意見分歧，亦無任何有關本公司之事宜須提請本公司股東垂注。

根據本公司之公司細則第 115 條規定，新委任董事郭加迪先生及林建濱先生將於應屆股東週年大會退任，惟彼等符合資格並願意重選連任。

本公司董事及本集團高級管理層之個人簡歷

執行董事

郭加迪先生，56歲，為一名商人，自二零一四年十二月十二日起獲委任為本公司主席兼執行董事。郭先生亦為本公司於香港及英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立並從事投資控股之若干附屬公司之董事，同時亦為本公司兩家中國營運附屬公司之董事兼法定代表人。郭先生亦為本公司主要股東之最終實益擁有人。

郭先生以國際貿易為事業起步點，於二十年間多元化發展至造鞋、化工科技、採礦、房地產開發以及酒店投資等，業務遍及歐洲、美國、香港、上海、福建、陝西及吉林。郭先生不單於貿易業務方面具備逾25年經驗，亦擁有逾15年物業發展經驗。

郭先生涉足中華人民共和國物業市場，成立福州高佳，並一直擔任其主席。福州高佳已從中華人民共和國住房和城鄉建設部取得中華人民共和國房地產開發企業資質證書（壹級）。福州高佳已完成若干位於福州及莆田之房地產項目。

郭先生為本公司執行董事 Amika Lan E Guo 女士之父親。除上文所述外，郭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。

章建嬋女士，54歲，為高級經濟師，於二零零一年完成中國人民大學之工商管理碩士課程。章女士於一九九三年至二零零一年期間效力一家從事物業發展、建築工程、建設監督、飲品生產以及投資與融資顧問等業務之綜合企業，先後擔任該企業一家附屬公司之總經理以及集團公司之主席助理。彼在物業發展、建築工程管理及企業規劃之經驗豐富。

自二零零一年至今，章女士加盟並效力於郭氏投資集團有限公司，該公司由主席兼執行董事兼本公司主要股東之最終實益擁有人郭加迪先生控制。彼曾擔任主席助理，負責行政工作，以及該集團之副總裁，專責項目評核、規劃、營銷、銷售以及紅星美凱龍福州三迪商場之管理及保養工作。除上文所述者外，章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其他關係。

章建嬋女士於二零一二年四月十一日獲委任為執行董事，並已於二零一五年三月五日辭任執行董事職務。

董事會 報告書

本公司董事及本集團高級管理層之個人簡歷(續)

執行董事(續)

Amika Lan E Guo 女士，29歲，於二零一四年七月九日起獲委任為本公司執行董事。郭女士亦為本公司旗下從事投資控股之若干香港及英屬處女群島附屬公司之董事。郭女士畢業於加拿大西門菲莎大學(Simon Fraser University)，獲頒人力資源管理學工商管理學士學位。彼亦持有香港大學工商管理碩士學位。郭女士為人力資源專業人員，具備招聘、員工關係、領導與員工發展、薪酬及福利方面之豐富知識。彼曾向私人及上市公司提供人力資源服務。彼將專注制定及執行人力資源政策，以及制定本集團之企業管治常規。

郭女士為主席兼執行董事兼本公司主要股東之最終實益擁有人郭加迪先生之女兒。除上文所披露者外，郭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其他關係。

林建濱 先生，44歲，自二零一五年三月五日起獲委任為本公司執行董事。林先生取得香港公開大學工商管理碩士學位及福建金融管理幹部學院學士學位。加盟本集團前，彼曾於銀行及包括物業發展及建築公司在內之商業領域任職超過十年。林先生負責本公司多間中國附屬公司之財務及營運表現。

林先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

非執行董事

季志雄 先生，46歲，於二零一零年五月十九日獲委任為執行董事，並於二零一五年一月三十一日調任為非執行董事。彼於會計及財務監控方面擁有逾20年經驗。彼持有香港理工大學會計學學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員以及英國特許秘書及行政人員公會會員。

季先生現為新嶺域(集團)有限公司(前稱「星晨集團有限公司」)(股份代號：542)、E-KONG GROUP LIMITED(股份代號：524)及國藏集團有限公司(前稱「華藝礦業控股有限公司」)(股份代號：559)之執行董事，並為必瘦站(中國)控股有限公司(股份代號：1830)、仁瑞投資控股有限公司(前稱「三和集團有限公司」)(股份代號：2322)、香港生命科學技術集團有限公司(前稱「中民安園控股有限公司」)(股份代號：8085)、奧栢中國集團有限公司(股份代號：8148)、中國天然投資有限公司(股份代號：8250)及利海資源國際控股有限公司(前稱「萬佳錫業國際控股有限公司」)(股份代號：195)之獨立非執行董事。季先生曾於二零一零年七月至二零一四年六月出任智易控股有限公司(前稱「聯夢活力世界有限公司」)(股份代號：8100)之主席兼行政總裁，彼亦曾於二零一一年十月至二零一二年八月期間在潤中國國際控股有限公司(前稱「國中控股有限公司」)(股份代號：202)出任獨立非執行董事。

季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。

董事會 報告書

本公司董事及本集團高級管理層之個人簡歷(續)

獨立非執行董事

黃潤權博士，57歲，於二零零九年九月十八日獲委任為獨立非執行董事。黃博士獲委任為本公司之提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。彼持有哈佛大學博士學位，並曾任賓夕法尼亞州大學Wharton School「傑出客座學者」。黃博士在美國及香港金融界工作多年，對企業融資、投資及衍生產品具有豐富經驗，並為香港證券專業學會會員。

黃博士自二零零四年八月三十日起為開明投資有限公司(股份代號：768)之執行董事，並自二零一五年四月三十日起成為該公司主席，並自二零一二年九月十八日起為Sincere Watch (Hong Kong) Limited(股份代號：444)、自二零一四年十二月一日起為包浩斯國際(控股)有限公司(股份代號：483)及遠東控股國際有限公司(股份代號：36)之獨立非執行董事。黃博士於二零零四年九月三日至二零一五年一月一日期間為亨亞有限公司(股份代號：428)、於二零零七年六月二十六日至二零一四年八月二十三日期間為光啟科學有限公司(前稱「英發國際有限公司」)(股份代號：439)、於二零零七年四月二十日至二零一四年十一月七日期間為凱順能源集團有限公司(股份代號：8203)、中國雲錫礦業集團有限公司(股份代號：263)及江山控股有限公司(股份代號：295)、於二零一零年十月二十一日至二零一四年九月二十五日期間為金利豐金融集團有限公司(股份代號：1031)、國藏集團有限公司(前稱「華藝礦業控股有限公司」)(股份代號：559)及華君控股有限公司(前稱「新洲印刷集團有限公司」)(股份代號：377)之獨立非執行董事。黃博士曾於二零零九年十一月至二零一二年九月期間在香港生命科學技術集團有限公司(前稱「中民安園控股有限公司」)(股份代號：8085)出任獨立非執行董事。

黃博士與任何董事、本公司高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。

陳志遠先生，48歲，持有工商管理榮譽學士學位及公司管治與董事學理學碩士學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。陳先生為執業會計師，於財務管理、企業融資及企業管治方面擁有豐富經驗。

陳先生現為仁瑞投資控股有限公司(前稱「三和集團有限公司」)(股份代號：2322)之執行董事，並為東南國際集團有限公司(股份代號：726)、新時代能源有限公司(股份代號：166)、亞洲能源物流集團有限公司(股份代號：351)、中國伽瑪集團有限公司(股份代號：164)、君陽太陽能電力投資有限公司(前稱「中國保綠資產投資有限公司」)(股份代號：397)、寰亞傳媒集團有限公司(前稱「Rojam Entertainment Holdings Limited」)(股份代號：8075)及佑威國際控股有限公司(股份代號：627)之獨立非執行董事。陳先生亦曾於二零一一年十二月至二零一三年九月期間在江山控股有限公司(股份代號：295)出任執行董事兼主席。

陳先生於二零零九年九月十八日獲委任為獨立非執行董事，並已於二零一四年七月九日辭任獨立非執行董事。

陳先生與任何董事、本公司高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。

董事會 報告書

本公司董事及本集團高級管理層之個人簡歷(續)

獨立非執行董事(續)

余伯仁先生，64歲，於二零一零年十二月三十一日獲委任為獨立非執行董事。余先生亦獲委任為本公司之薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。余先生在房地產及金融服務業擁有逾30年經驗。余先生取得美國俄亥俄州揚斯頓州立大學(Youngstown State University)管理學士學位及美國賓夕法尼亞州American College金融服務系之理學碩士學位。余先生為美國註冊商業投資人員協會成員，並為首位獲選加入三藩市地產商協會董事會之美籍華人。余先生於一九八零年至一九九五年間在美國Pacific Union Real Estate Company工作，並曾先後在美商大都會人壽保險公司及紐約人壽保險公司擔任要職，負責管理北美洲之亞裔客戶。

余先生自二零一四年十一月十二日起為遠東控股國際有限公司(股份代號：36)之執行董事，目前為金利豐金融集團有限公司(股份代號：1031)及仁瑞投資控股有限公司(前稱「三和集團有限公司」)(股份代號：2322)之獨立非執行董事。彼於二零零八年八月一日至二零一三年九月三十日期間為江山控股有限公司(股份代號：295)之執行董事，並於二零一三年九月三十日至二零一四年九月一日期間為該公司主席。余先生曾於二零一零年七月三十日至二零一四年一月二十九日期間在智易控股有限公司(前稱「聯夢活力世界有限公司」)(股份代號：8100)出任獨立非執行董事。

余先生與任何董事、本公司高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。

鄭金雲先生，52歲，於二零一二年四月十一日獲委任為獨立非執行董事。鄭金雲先生於二零零三年完成上海交通大學之中國CEO(總裁)創新管理高級研修班並獲頒有關證書，亦於二零零五年完成復旦大學總裁高級研修班並獲頒有關證書。鄭金雲先生自一九七八年開始創立本身之國際貿易業務，並將業務擴充至全球市場。鄭金雲先生於二零零六年將業務拓展至開發及管理住宅及商用物業。鄭金雲先生為福建省人民政治協商會議委員和莆田市榮譽市民。

鄭金雲先生與任何董事、本公司高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。

鄭玉瑞先生，60歲，於二零一二年四月十一日獲委任為獨立非執行董事。鄭玉瑞先生於一九九九年於中共中央黨校行政管理專業畢業，獲頒本科文憑，彼為高級經濟師。自一九七一年至一九九八年，鄭玉瑞先生曾於數家國有企業及私營公司工作，曾任一家工廠之副總經理。自一九九八年至今，鄭玉瑞先生創辦其本身之皮鞋製造公司，擔任該公司之董事長。自二零零八年至今，鄭玉瑞先生兼任一家物業發展公司之董事。鄭玉瑞先生為福建省第十屆、第十一屆人民代表大會代表和莆田市第四屆、第五屆、第六屆人民代表大會代表。

鄭玉瑞先生與任何董事、本公司高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。

董事會 報告書

本公司董事及本集團高級管理層之個人簡歷(續)

獨立非執行董事(續)

陳貽平先生，38歲，於二零一四年七月九日獲委任為獨立非執行董事。陳先生亦獲委任為本公司之審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。陳先生持有香港理工大學會計學(榮譽)工商管理學學士學位。彼為擁有香港會計師公會執業證書之會員及英國特許公認會計師公會資深會員。陳先生於會計及審計、公司秘書管理以及企業管治方面擁有逾10年工作經驗。

彼現時為伯明翰環球控股有限公司(股份代號：2309)及中國陽光紙業控股有限公司(股份代號：2002)之公司秘書，該兩家公司於聯交所主板上市，並為東北電氣發展股份有限公司(股份代號：0042)之公司秘書，該公司為於中國註冊成立之股份有限公司，其股份分別於深圳證券交易所及聯交所主板上市。彼亦於二零一三年十月七日至二零一四年七月十七日期間為粵首環保控股有限公司(股份代號：1191)之獨立非執行董事。陳先生自二零一四年七月十五日起獲委任為中國仁濟醫療集團有限公司(股份代號：648)之獨立非執行董事。彼為天昊會計師事務所有限公司之董事。

陳先生與任何董事、本公司高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。

高級管理層

林偉峰先生，42歲，本公司之公司秘書兼財務總監。彼於二零一二年十一月加入本集團，負責本集團之公司財務、會計及內部監控職能。加盟本集團前，林先生曾於香港一家國際會計師行工作超過7年，提供保證及業務顧問服務，並於商界(包括上市公司)擔當財務工作超過10年。林先生持有會計學文學士學位。彼為香港會計師公會執業會計師、特許財務分析師公會(CFA Institute)之特許財務分析師及全球風險管理專業人員協會之註冊財務風險經理。

林先生與任何董事、本公司高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。

董事之服務合約

獨立非執行董事黃潤權博士及陳志遠先生各自已與本公司訂立服務合約，由二零零九年九月十八日起初步為期三年，並已進一步重續其服務合約，由二零一二年九月十八日起為期三年。陳志遠先生已於二零一四年七月九日辭任獨立非執行董事職務。

執行董事季志雄先生已就出任執行董事與本公司訂立服務合約，由二零一零年五月十九日起初步為期三年，並已進一步重續其服務合約，由二零一三年五月十九日起為期三年。於二零一五年一月三十一日，季先生已調任為非執行董事，彼已與本公司訂立新服務合約，由二零一五年一月三十一日起為期三年。

董事會 報告書

董事之服務合約 (續)

執行董事郭加迪先生已與本公司訂立服務合約，由二零一四年十二月十二日起初步為期三年。

執行董事林建濱先生已與本公司訂立服務合約，由二零一五年三月五日起初步為期三年。

執行董事Amika Lan E Guo女士及獨立非執行董事陳貽平先生已各自與本公司訂立服務合約，由二零一四年七月九日起初步為期三年。

獨立非執行董事余伯仁先生已與本公司訂立服務合約，由二零一一年十二月三十一日起為期三年，服務合約已經重續，由二零一四年十二月三十一日起為期三年。

執行董事章建嬋女士以及獨立非執行董事鄭金雲先生及鄭玉瑞先生已各自與本公司訂立服務合約，由二零一二年四月十一日起為期三年，鄭金雲先生及鄭玉瑞先生之服務合約已經重續，由二零一五年四月十一日起為期三年。章建嬋女士已於二零一五年三月五日辭任執行董事職務。

此外，本公司全體董事均須根據本公司之公司細則輪值退任。各董事之任期均可由其中一方向另一方發出三個月通知予以終止。

獨立非執行董事之酬金將由董事會（將由本公司股東於股東週年大會授權）經參考彼等之職務及職責後酌情釐定。

除上文披露者外，於應屆股東週年大會重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何於一年內須作出補償（法定補償除外）方可由本公司終止之服務合約。

提早贖回可換股票據

於二零一四年六月五日，持有本公司於二零一二年七月十三日發行之可換股票據（「可換股票據」）之持有人Deluxe Pacific Limited（「Deluxe Pacific」）及Acelead Limited（「Acelead」）根據可換股票據之條款及條件行使Deluxe Pacific及Acelead各自之提早贖回權，要求提早贖回本金額分別為320,000,000港元及80,000,000港元之可換股票據。根據可換股票據之條款及條件，本公司於二零一四年六月六日已在提早贖回條款規限下按可換股票據本金額100%（合共400,000,000港元）贖回可換股票據。

於二零一五年三月二十三日，Deluxe Pacific及Acelead根據可換股票據之條款及條件行使Deluxe Pacific及Acelead各自之提早贖回權，要求提早贖回本金額分別為3,173,150港元及58,502,778港元之可換股票據。根據可換股票據之條款及條件，本公司已於二零一五年三月二十六日在提早贖回條款規限下按可換股票據本金額100%（合共61,675,928港元）贖回可換股票據。

提早贖回可換股票據(續)

提早贖回可換股票據完成後，於本報告日期，概無已發行但未行使之可換股票據。

更改出售事項可動用所得款項淨額之用途

如本公司日期為二零一四年一月十日之通函(「通函」)所披露，本集團出售 Success Standard Investments Limited 全部股權(「出售事項」)之所得款項淨額約395,400,000港元(「所得款項淨額」)將用作投資於其他具潛力之物業發展及投資項目及作為本集團一般營運資金。

本公司就出售事項訂立協議及刊發通函時，本公司並無預期可換股票據持有人會如「提早贖回可換股票據」一節所述作出提早贖回(「提早贖回」)要求。由於Deluxe Pacific及Acelead於二零一四年六月作出提早贖回要求，故董事決定動用所得款項淨額中約360,000,000港元作為提早贖回之資金。經考慮眾多因素後(包括提早贖回對本集團產生的正面財務影響)，董事認為以大部分所得款項淨額作提早贖回之資金符合本公司及本公司股東整體利益。詳情請參閱本公司日期為二零一四年六月五日之公告。

主要及關連交易之修訂

於二零一三年八月七日，本公司間接全資附屬公司福建先科與一家由執行董事兼本公司主要股東最終實益擁有人郭加迪先生控制之公司福州高佳訂立合營協議，以成立一家中國合營公司在中國從事投資、開發、銷售、租賃、管理物業及其他配套服務，包括供物業發展之用的項目。

由於福州高佳由郭加迪先生(本公司執行董事兼單一最大股東及執行董事Amika Lan E Guo女士之父親)及其聯繫人士控制，故福州高佳為本公司之關連人士。

本公司從項目之改造辦公室得知，相關政府部門需要更長時間完成將現有租戶由一幅位於西安之土地遷出。於二零一四年七月三十日，福建先科與福州高佳簽訂補充協議(「補充協議」)，以修訂福建佳科之注資計劃。各方協定福建先科及福州高佳注入餘下80%注資總額之最後日期由福建佳科營業牌照所示之福建佳科成立日期(即二零一三年九月二十四日)起計十二個月內，延期至該日起計二十四個月內，但不得遲於有關西安土地競投之轉讓通知日期。此外，鑑於福建先科已向福建佳科作出全數注資，經公平磋商後，各方協定福州高佳須就其不時結欠福建佳科之任何尚未支付注資金額，按年利率6厘向福建佳科支付費用。補充協議已於二零一四年九月十六日舉行之股東特別大會獲本公司股東批准，而補充協議已於二零一四年九月二十四日完成。有關詳情請參閱本公司日期為二零一四年七月三十日及九月二十四日之公告以及日期為二零一四年八月二十七日之通函。

董事會 報告書

有關連人士之交易

有關本集團於本年度進行的有關連人士之交易詳情載於財務報表附註46。本公司已就該等構成不獲豁免關連交易／持續關連交易的有關連人士之交易遵守上市規則的適用規定。其他有關連人士之交易並無構成關連交易／持續關連交易，或已構成關連交易／持續關連交易但獲豁免上市規則項下所有披露及獨立股東批准規定。

董事於交易、安排或合約中之重大權益

除上文所披露「主要及關連交易之修訂」一段及財務報表附註46「有關連人士之交易」所披露外，概無本公司或其任何附屬公司所訂立於年度結算日或本年度任何時間仍然有效且本公司董事直接或間接擁有重大權益之其他重大交易、安排或合約。

管理合約

年內概無訂立或存在任何與本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政有關之合約。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益或淡倉

於二零一五年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團（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352條而存置之登記冊所記錄，或須根據標準守則知會本公司或聯交所之任何權益或淡倉如下：

(a) 於本公司之權益：

董事姓名	身分	股份或相關股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
郭加迪先生	受控法團之權益	601,666,666 (L) (附註1)	87.57

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益或淡倉(續)

(a) 於本公司之權益：(續)

附註：

1. 601,666,666 股股份包括：

- (a) 由郭加迪先生全資擁有之 United Century International Limited 所持 200,000,000 股股份及因兌換其所持本金額為 663,499,998 港元之可換股優先股所產生 221,166,666 股相關股份。
- (b) 因兌換由郭加迪先生全資擁有之 King Partner Holdings Limited 所持本金額為 541,500,000 港元之可換股優先股所產生 180,500,000 股相關股份。

(L) 指好倉

(b) 於本公司擁有 51% 權益之附屬公司福建佳科之權益

董事姓名	身分	所持註冊資本	佔福建佳科註冊資本之百分比
郭加迪先生	受控法團之權益	註冊：人民幣 106,000,000 元 繳足：人民幣 21,200,000 元	49

附註：郭加迪先生透過福州高佳持有福建佳科 49% 股權。福州高佳分別由郭氏投資集團有限公司(「郭氏」)及福建艾建商貿有限公司(「福建艾建」)擁有約 96.51% 及 3.49% 權益。郭氏分別由郭先生及郭先生之父親郭德海先生擁有 95% 及 5%。福建艾建由第三方擁有。福州高佳僅注入註冊資本之 20%，金額為人民幣 21,200,000 元，餘下之人民幣 84,800,000 元將於二零一五年九月二十四日前注資。

董事購買股份或債權證之權利

除下文「購股權計劃」一節披露者外，於年內任何時間，本公司、其附屬公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)概無訂立任何安排，致使本公司董事或彼等之聯繫人士(定義見上市規則)可藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

購股權計劃

根據於二零一一年九月十六日舉行之本公司股東週年大會通過之普通決議案及聯交所於二零一一年十一月十五日批准根據購股權計劃(「新計劃」)將予發行之本公司股份上市及買賣，本公司已採納新計劃，並終止於二零零一年十一月二十三日採納之購股權計劃(「舊計劃」)。

舊計劃

舊計劃已於二零一一年九月十六日終止。已授出但尚未行使之購股權於舊計劃終止後繼續有效及可予行使。

舊計劃之既定目的為透過向行政人員及僱員授出購股權作為獎勵或回報，嘉許彼等為本集團作出之貢獻。舊計劃之主要條款概列如下：

1. 舊計劃之合資格參與者包括於授出購股權時獲聘用之本公司及其附屬公司之行政人員、僱員、執行董事及／或非執行董事(包括獨立非執行董事)。
2. 根據舊計劃及本公司其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，合計不得超過於批准舊計劃日期之本公司已發行股本10%，而該上限可由本公司股東於股東大會上更新。根據舊計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有尚未行使及有待行使購股權獲行使時，可予發行之股份數目整體上限不得超過本公司股份不時之30%。
3. 於直至授出日期(包括該日)之任何十二個月期間內，向每位合資格人士授出及將授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使時將予發行之股份總數，以本公司之已發行股份之1%為限。如授出之任何購股權超逾此上限，須由股東於本公司股東大會上另行批准。
4. 向董事、本公司行政總裁或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出任何購股權，均須獲本公司之獨立非執行董事事先批准。

購股權計劃(續)

舊計劃(續)

5. 於直至授出購股權日期之十二個月期間內，若向本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出之任何購股權，將會導致已授出及將授出之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及將予發行之股份合計超出本公司之已發行股份之0.1%而總值(按於授出日期之本公司股份收市價計算)超出5,000,000港元，則須事先經由股東在股東大會上批准。
6. 除董事會全權酌情另行決定外，並無有關購股權可行使前須持有最短期間之一般規定。
7. 所授出購股權之行使期限之結束日期最遲為購股權授出日期起計十年。
8. 授出購股權之建議於建議訂明之期間內可供接納，而承授人須於接納時支付合共1港元之象徵式代價。
9. 購股權行使價由本公司董事決定，惟不得低於以下各項之較高者：(i)本公司股份於建議授出購股權日期(須為交易日)在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)本公司股份於緊接建議授出購股權日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。
10. 除另行註銷或修訂外，舊計劃將於採納日期二零零一年十一月二十三日起計十年內維持有效。

董事會 報告書

購股權計劃(續)

截至二零一五年三月三十一日止年度舊計劃項下購股權變動詳情如下：

	購股權數目					年終	每股行使價	購股權授出日期	行使期
	年初	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效				
僱員及顧問	1,330,000	-	-	-	(730,000)	600,000	HK\$19.60	二零零七年 三月二十七日	二零零七年四月一日至 二零一七年三月三十一日
	300,000	-	-	-	(300,000)	-	HK\$52.20	二零零七年十月二日	二零零七年十月三日至 二零一七年十月二日
	5,450,000	-	-	-	(4,150,000)	1,300,000	HK\$7.80	二零零八年九月三十日	二零零八年九月三十日至 二零一八年九月二十九日
	500,000	-	-	-	(500,000)	-	HK\$4.84	二零零八年十月三十日	二零零八年十月三十日至 二零一八年十月二十九日
	1,000,000	-	-	-	(1,000,000)	-	HK\$5.72	二零零九年 一月二十三日	二零零九年一月二十三日至 二零一九年一月二十二日
	6,180,000	-	-	-	(4,980,000)	1,200,000	HK\$5.90	二零零九年二月九日	二零零九年二月九日至 二零一九年二月八日
總計	14,760,000	-	-	-	(11,660,000)	3,100,000			

新計劃

於二零一一年九月十六日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納一項新計劃。新計劃旨在為本公司帶來靈活彈性及提供有效方法向參與者提供嘉許、獎勵、酬金、補償及／或福利。舊計劃與新計劃之條款並無重大差異，惟根據新計劃，參與者之範圍較舊計劃更明確。新計劃涵蓋董事會全權酌情認為合資格之任何全職及兼職受薪僱員、顧問、代理、承辦商、消費者及供應商。此外，根據兩項計劃，就將導致購股權失效之各種情況(如身故及終止受僱)而言，發生該等情況後購股權持有人可行使購股權之期限有別。

董事會將於授出購股權時釐定每份購股權之行使價、歸屬期、行使期及所涉及股份數目。自採納日期至本報告日期，本公司並無根據新計劃授出任何購股權。

退休福利計劃

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度實施之退休福利計劃詳情載於財務報表附註4(n)。

董事會 報告書

主要股東

於二零一五年三月三十一日，就各董事或本公司主要行政人員所知，以下人士擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部作出披露之權益；或被視為直接或間接擁有本公司已發行股本5%或以上權益；或擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊或已知會本公司之權益：

股東名稱／姓名	身份	股份或相關 股份數目	佔本公司 已發行 股本概約百分比
郭加迪先生	受控法團之權益	601,666,666 (L) (附註1)	87.57
United Century International Limited	實益擁有人	421,166,666 (L) (附註2)	61.30
King Partner Holdings Limited	實益擁有人	180,500,000 (L) (附註3)	26.27
朱李月華女士	受控法團之權益	42,500,000 (L) (附註4)	6.19
Best China Limited	實益擁有人	42,500,000 (L) (附註5)	6.19

(L) 指好倉

附註：

- 該601,666,666股股份包括：
 - 郭加迪先生全資擁有之United Century International Limited所持有之200,000,000股股份及因兌換其所持本金額為663,499,998港元之可換股優先股所產生221,166,666股相關股份；
 - 因兌換郭加迪先生全資擁有之King Partner Holdings Limited所持本金額為541,500,000港元之可換股優先股所產生相關股份180,500,000股。
- 該421,166,666股股份包括郭加迪先生全資擁有之United Century International Limited所持有之200,000,000股股份及因兌換其所持本金額為663,499,998港元之可換股優先股所得相關股份221,166,666股；
- 此代表因兌換郭加迪先生全資擁有之King Partner Holdings Limited所持本金額為541,500,000港元之可換股優先股所得相關股份180,500,000股。
- 朱李月華女士於42,500,000股股份中擁有之權益包括透過Best China Limited持有之42,500,000股股份之公司權益。
- Best China Limited全部已發行股本由朱李月華女士實益擁有。

除上文披露者外，於二零一五年三月三十一日，本公司並無獲知會有任何人士(本公司董事及本公司主要行政人員除外)在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分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

董事於競爭業務中之權益

郭加迪先生透過 Fujian Sandi Property Development Company Limited (「Fujian Sandi」) 及福州高佳於中國經營物業發展及投資業務。

為解決郭加迪先生與本公司之潛在利益衝突，郭加迪先生、Fujian Sandi 及福州高佳(「契諾人」)已按下文所載條款各自向本公司作出不競爭承諾：

- (a) 契諾人將不會並將促使其緊密聯繫人士不會直接或間接以任何方式經營、參與、投資或從事不時與本公司業務構成競爭之任何業務，惟以下所載者除外：
- (i) 持有一家從事收購土地作開發、樓宇建設以及於中國收購房地產(包括在建工程項目)作銷售、租賃或其他投資目的業務(「物業投資業務」)之公司(其股份於認可證券交易所上市)股份，惟有關股份不得超過該公司股東大會表決權之 10%；
 - (ii) 透過本集團從事物業投資業務；
 - (iii) 收購或持有房地產自用；
 - (iv) 契諾人於截至承諾日期已從事之物業項目；
 - (v) 於本集團並不考慮、計劃或投資開發其物業投資業務之中國任何省份從事物業項目；
 - (vi) 於本集團考慮、計劃或投資開發其物業投資業務之中國任何省份從事物業項目，惟須按承諾中所載條款向本集團授出優先選擇權。
- (b) 承諾將於本公司股份不再於聯交所上市之日或郭加迪先生不再於本集團擔任任何職位之日(以較早者為準)屆滿。

除所披露者外，年內及截至本報告日期，根據上市規則，各董事概無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，惟本公司董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益之業務則作別論。

董事會 報告書

企業管治

有關本公司企業管治常規之資料已載於年報隨附之企業管治報告內。

獲准許的彌償條文資料

於本年度內及截至本報告日期，概無為本公司任何董事或聯營公司利益之任何獲批准彌償條文生效。

足夠之公眾持股量

根據公眾所知資料及就董事所知，已確認於刊發年報前之最後可行日期，公眾持股量已達到超過本公司已發行股份25%之足夠水平。

獨立性之確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條而發出有關其獨立性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

審核委員會

本公司已經成立審核委員會，藉以檢討及監察本集團之財務申報程序及內部監控制度，並檢討審核過程及風險評估之成效。由獨立非執行董事陳貽平先生、黃潤權博士及余伯仁先生組成之審核委員會已於隨附之財務報表刊發前審閱有關財務報表。

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司已審核截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合財務報表。應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席
郭加迪

香港，二零一五年六月二十三日

獨立核數師 報告書



Tel: +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致中國三迪控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
列位股東

本核數師已審核第42至120頁所載中國三迪控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一五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而公平之綜合財務報表，及實施董事認為必須之內部監控，致使在編製綜合財務報表上不會出現重大錯誤陳述(不論因欺詐或失誤而產生)。

核數師之責任

本核數師之責任乃根據本核數師審核工作之結果，對該等綜合財務報表發表意見。根據百慕達一九八一年公司法第90章，本報告僅向全體股東匯報，除此之外不作其他用途。本核數師概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上責任。

本核數師根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並計劃及進行審核工作，以合理確定綜合財務報表不存在任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進行程序以就綜合財務報表內之金額及披露資料取得審核憑證。所選擇程序取決於核數師之判斷，包括評估綜合財務報表出現重大錯誤陳述(不論因欺詐或失誤而產生)之風險。在評估該等風險時，核數師會考慮實體編製真實而公平之綜合財務報表之相關內部監控，以設計適合當時環境之審核程序，而非就實體內部監控之成效發表意見。審核工作亦包括評估所採用之會計政策是否合適、董事作出之會計估計是否合理，以及綜合財務報表之整體呈列。

本核數師相信，本核數師所取得之審核憑證足夠及適合作為其審核意見之基礎。

獨立核數師 報告書

意見

本核數師認為，綜合財務報表按照香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一五年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林碧華

執業證書編號 P05325

香港，二零一五年六月二十三日

綜合損益及其他 全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務：			
收益	8	132,964	130,798
其他收入	8	4,459	1,722
其他收益及虧損淨額	10	66,451	(25,592)
一項投資物業之公平值(虧損)/收益	21	(380,264)	557,925
衍生金融工具之公平值虧損	37	(1,257)	(3,273)
可供出售投資之減值虧損	30	(155)	-
提早贖回可換股票據之虧損	37	(56,530)	-
員工成本	13	(9,308)	(10,940)
物業、廠房及設備折舊	20	(1,606)	(1,696)
其他經營費用		(33,459)	(43,943)
融資成本	11	(77,811)	(110,582)
除所得稅前(虧損)/溢利	13	(356,516)	494,419
所得稅抵免/(開支)	12	89,992	(142,589)
持續經營業務之本年度(虧損)/溢利		(266,524)	351,830
已終止業務：			
已終止業務之本年度虧損	14	-	(791,095)
本年度虧損		(266,524)	(439,265)
其後可能重新分類至損益之其他全面收益，扣除稅項：			
換算外國業務產生之匯兌差額	16	44,547	44,711
可供出售財務資產之公平值(虧損)/收益		(8,066)	2,170
出售附屬公司時作出之重新分類調整		-	(689,230)
重新分類至損益		155	-
本年度之其他全面收益，扣除稅項		36,636	(642,349)
本年度全面收益總額		(229,888)	(1,081,614)

綜合損益及其他 全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(266,506)	(439,261)
非控股權益		(18)	(4)
		(266,524)	(439,265)
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(230,309)	(1,081,236)
非控股權益		421	(378)
		(229,888)	(1,081,614)
每股(虧損)/盈利	17		
持續經營及已終止業務：			
— 基本		(24)港仙	(40)港仙
— 攤薄		(24)港仙	(32)港仙
持續經營業務：			
— 基本		(24)港仙	32港仙
— 攤薄		(24)港仙	31港仙

綜合 財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
生物資產	26	-	-
投資物業	21	3,985,783	4,295,700
物業、廠房及設備	20	4,712	6,118
在建工程	22	-	-
無形資產	24	-	-
可供出售投資	30	-	8,066
衍生金融工具	37	-	3,617
非流動資產總值		3,990,495	4,313,501
流動資產			
應收賬款	28	1,683	4,313
預付租金支出	23	-	-
其他應收款項、按金及預付款項	27	156,630	156,882
持作買賣投資	29	141,017	94,321
現金及現金等值	31	15,626	449,170
流動資產總值		314,956	704,686
資產總值		4,305,451	5,018,187
流動負債			
應付賬款	39	10,888	15,554
其他應付款項及應計費用	36	87,455	70,360
應付有關連人士款項	46(b)(i)	14,075	9,668
銀行及其他借貸	40	115,625	41,209
應付稅項		-	3,527
流動負債總額		228,043	140,318
流動資產淨值		86,913	564,368
資產總值減流動負債		4,077,408	4,877,869

綜合 財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動負債			
應付可換股票據	37	–	330,802
遞延稅項	38	727,042	800,804
銀行及其他借貸	40	629,877	732,368
非流動負債總額		1,356,919	1,863,974
資產淨值		2,720,489	3,013,895
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	32	6,871	6,871
儲備		2,685,945	2,980,554
本公司擁有人應佔權益		2,692,816	2,987,425
非控股權益	41	27,673	26,470
權益總額		2,720,489	3,013,895

代表董事會

郭加迪
董事

Amika Lan E Guo
董事

綜合 權益變動表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	股本 千港元 (附註32)	可換股 優先股 千港元 (附註32及33)	股份溢價賬 千港元	以股份為基準 之儲備儲備 千港元	法定儲備基金 千港元 (附註1)	資本儲備 千港元	匯兌波動儲備 千港元	換股權儲備 千港元 (附註ii及37)	投資重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	本公司擁有人 應佔權益 千港元	非控股權益 千港元 (附註41)	合計 千港元
於二零一三年四月一日	6,871	283,858	3,284,858	50,695	137,290	4,922	671,192	69,742	5,741	(446,134)	4,069,035	66	4,069,101
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(439,261)	(439,261)	(4)	(439,265)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(644,145)	-	2,170	-	(641,975)	(374)	(642,349)
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(644,145)	-	2,170	(439,261)	(1,081,236)	(378)	(1,081,614)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(374)	-	-	-	(374)	374	-
註冊成立一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,474	26,474
出售附屬公司時轉出儲備	-	-	-	-	(137,290)	-	-	-	-	137,290	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66)	(66)
於二零一四年 三月三十一日	6,871	283,858	3,284,858	50,695	-	4,922	26,673	69,742	7,911	(748,105)	2,987,425	26,470	3,013,895
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(266,506)	(266,506)	(18)	(266,524)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	44,108	-	(8,066)	-	36,042	439	36,481
重新分類至收益表	-	-	-	-	-	-	-	-	155	-	155	-	155
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	44,108	-	(7,911)	(266,506)	(230,309)	421	(229,888)
提早贖回可換股票據	-	-	-	-	-	-	-	(65,111)	-	-	(65,111)	-	(65,111)
贖回可換股票據時轉讓	-	-	-	-	-	-	-	(4,631)	-	4,631	-	-	-
購股權失效	-	-	-	(39,934)	-	-	-	-	-	39,934	-	-	-
非控股權益出資(附註41)	-	-	-	-	-	811	-	-	-	-	811	782	1,593
於二零一五年 三月三十一日	6,871	283,858	3,284,858	10,761	-	5,733	70,781	-	-	(970,046)	2,692,816	27,673	2,720,489

附註：

- (i) 根據中華人民共和國(「中國」)相關法規，本集團於中國成立之附屬公司須自除所得稅後溢利中撥出不少於10%至法定儲備基金，直至該基金之總額相等於有關公司各自之註冊資本50%為止。法定儲備基金可轉換為附屬公司之股本，而在中國相關法規所載若干規限下，法定儲備基金可用於抵銷附屬公司之累計虧損。
- (ii) 換股權儲備指本公司發行之可換股票據權益部分，並於可換股票據工具之換股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於可換股票據獲贖回時直接轉入保留溢利／累計虧損。

綜合 現金流量表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營業務之現金流量			
除所得稅前(虧損)/溢利 — 持續經營業務		(356,516)	494,419
除所得稅前虧損 — 已終止業務		—	(791,095)
銀行利息收入		(557)	(913)
上市投資之股息收入		(1,062)	(908)
債務證券之利息收入		(2,840)	—
融資成本		77,811	115,677
物業、廠房及設備折舊		1,606	5,161
出售持作買賣投資之已變現(收益)/虧損淨額		(28,972)	44,915
持作買賣投資之公平值收益		(37,479)	(19,323)
衍生金融工具之公平值虧損		1,257	3,273
投資物業之公平值虧損/(收益)		380,264	(557,925)
轉出預付租金支出		—	16,580
可供出售投資之減值虧損		155	—
提早贖回可換股票據之虧損		56,530	—
其他應收款項減值		378	—
物業、廠房及設備之撇銷		—	651
生物資產公平值變動減銷售成本產生之虧損		—	518,934
出售物業、廠房及設備之虧損		—	440
出售附屬公司之收益	42	—	(674,750)
計量出售集團之虧損		—	909,280
匯兌差額之影響		(443)	(21,738)
營運資金變動前之經營溢利		90,132	42,678
應收賬款減少/(增加)		2,701	(4,320)
其他應收款項、按金及預付款項減少/(增加)		3,074	(162,145)
持作買賣投資增加		19,755	52,058
應收有關連人士款項減少		—	494
應付賬款(減少)/增加		(4,922)	5,798
其他應付款項及應計費用增加		16,086	27,919
經營所得/(所用)現金		126,826	(37,518)
已付中國所得稅		—	—
經營業務所得/(所用)現金淨額		126,826	(37,518)

綜合 現金流量表

截至二零一五年三月三十一日止年度

附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資業務之現金流量		
已收利息	557	913
已收上市投資之股息收入	1,062	908
債務證券之利息收入	2,129	-
因種植而令生物資產增加	-	(7,882)
購置物業、廠房及設備	(160)	(1,981)
興建投資物業之付款	(1,858)	(13,566)
結清收購生物資產(包括預付租金支出)之應付款項	-	(706)
在建工程增加	-	(1,526)
出售附屬公司，扣除售出現金	-	396,836
投資活動所得現金淨額	1,730	372,996
融資活動之現金流量		
新造銀行及其他借貸之所得款項	-	60,539
償還銀行借貸	(41,209)	(35,559)
提早贖回可換股票據之付款	(461,676)	-
已付利息	(65,176)	(68,752)
非控股權益出資	1,593	26,474
應付有關連人士之款項增加	4,300	7,050
融資活動所用現金淨額	(562,168)	(10,248)
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(433,612)	325,230
年初之現金及現金等值	449,170	120,745
外幣匯率變動之影響	68	3,195
年終之現金及現金等值	15,626	449,170
年終之現金及現金等值結餘分析		
銀行及現金結餘	15,626	449,170

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其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之地址於年報之公司資料披露。

本公司之主要業務是投資控股，其主要附屬公司主要業務為持有用作投資及租賃用途之物業以及物業發展。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一四年四月一日生效

本集團已採納以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且與本集團營運有關並於二零一四年四月一日或之後開始之年度期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號	徵費

於本年度採納新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團營運有關之新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，亦未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	合約客戶之收益 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合豁免 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或 投入 ⁴
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益之會計處理 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接納方法 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：產花果植物 ⁴
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ³
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ⁴

- ¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 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或進行之交易生效

香港財務報告準則第9號(二零一四年)－金融工具

香港財務報告準則第9號引進財務資產分類及計量之新規定。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流之債務工具(業務模式測試)以及具合約條款僅為支付本金及未償還本金利息現金流之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式目的為持有及收取合約現金流以及出售財務資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具以按公平值計入其他全面收益之方式計量。實體可於初始確認時作出不可撤銷之選擇，以按公平值計入其他全面收益之方式計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具均以按公平值計入損益之方式計量。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號(二零一四年)－金融工具(續)

香港財務報告準則第9號就並非按公平值計入損益之所有財務資產載納入有新的預期虧損減值模式以代替香港會計準則第39號之已產生虧損模式，並引入新的一般對沖會計規定，讓實體能在財務報表更有效反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號之財務負債確認、分類及計量規定，惟指定為按公平值計入損益之財務負債除外，其因負債信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收益確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配問題則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認財務資產及財務負債之規定。

香港財務報告準則第15號－合約客戶之收益

新準則確立單一收益確認框架。框架之核心原則為實體確認展現向客戶轉讓所承諾商品或服務之收入數額應按反映實體就交換所承諾商品及服務預期有權得到之代價。香港財務報告準則第15號取代現有的收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建造合約」及有關詮釋。

香港財務報告準則第15號要求應用五步法確認收益：

- 第1步：識別與客戶間之合約
- 第2步：識別合約中履行義務
- 第3步：確定交易價格
- 第4步：將交易價格分配至各項履行義務
- 第5步：在各履行義務達到時確認收益

香港財務報告準則第15號載有關於個別收益相關課題之特定指引，其可能會改變目前香港財務報告準則採用之方式。準則亦大幅增加有關收益的定性及定量披露。

本集團現正評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則帶來之潛在影響，但尚未知悉會否導致本集團之會計政策及財務報表之呈列產生任何重大變動。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(c) 提早採納與編製財務報表有關新香港公司條例條文之上市規則

香港公司條例第622章第9部「賬目及審核」之規定於本財政年度首次生效。採納該等規定主要影響綜合財務報表若干資料之呈列及披露。該等變動主要包括：以附註披露本公司財務狀況表取代主要報表之呈列形式；更新公司條例之任何參考引用為參考現行公司條例；以及以香港財務報告準則內所用專門術語取代於公司條例中不再應用之若干專門術語。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表已按照所有適用之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露。

(b) 計量基準

除投資物業及金融工具如下文所載會計政策所述按公平值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或使用另一種估值方法估計得出。估計資產或負債之公平值時，本集團考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債定價時考慮之資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量和／或披露之公平值均按此基礎確定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基準之付款」範圍內之以股份為基準之付款之交易除外。

(c) 功能及呈列貨幣

該等綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，與本公司之功能貨幣相同。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策

(a) 業務合併與綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)之財務報表。集團各公司間所有公司間交易及結餘連同未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟倘交易顯示所轉讓資產具減值憑證除外，於該情況下，虧損於收益表確認。

年內收購或出售附屬公司之業績自收購日期起或截至出售日期止(視適用情況而定)計入綜合損益及其他全面收益表。如有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使該等財務報表所應用會計政策與本集團其他成員公司所應用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權按收購日期之公平值總額計量。可識別之所收購資產及所承擔負債則主要按收購日期之公平值計量。本集團先前所持被收購方之股權按收購日期之公平值重新計量，而所產生盈虧則於收益表確認。本集團可按每宗交易選擇按公平值或按應佔被收購方可識別資產淨值之比例計量非控股權益(即附屬公司之現有擁有權權益)。除其他由香港財務報告準則所規定之計量基準外，所有其他非控股權益均按公平值計量。所產生之收購相關成本列作開支，惟發行股本工具所產生之成本則於權益扣除。

收購方將予轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。其後對代價之調整僅於調整源自於計量期(最長為收購日期起計12個月)內所取得有關於收購日期之公平值之新資料時方與商譽確認。分類為資產或負債之或然代價之所有其他其後調整均於收益表確認。

本集團於附屬公司權益之變動如不導致失去控制權，入賬列為權益交易。本集團權益及非控股權益之賬面值均予以調整，以反映其各自於附屬公司之相對權益之變動。經調整後非控股權益金額與所付或所收代價公平值之任何差額，直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(a) 業務合併與綜合基準(續)

當本集團失去附屬公司控制權時，出售所產生溢利或虧損為以下兩者之差額：(i)已收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額；與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益之過往賬面值。以往於其他全面收益確認為與附屬公司有關之金額則以相同方式入賬，猶如相關資產或負債已經出售。

收購後，非控股權益(即附屬公司之現有擁有權權益)之賬面值為初步確認時之權益金額，另加非控股權益應佔之其後權益變動。即使全面收益總額歸屬於非控股權益後會導致該等非控股權益出現虧絀結餘，仍須按此方式入賬。

(b) 附屬公司

附屬公司為本公司可對其行使控制權之投資對象。倘出現以下全部因素時，本公司即控制一名投資對象：有權控制投資對象、承擔或享有來自投資對象可變回報之風險或權利，及利用其權力影響該等可變回報之能力。當事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，將會重新評估控制權。

於本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資按成本減減值虧損(如有)列賬。有關附屬公司之業績，本公司按已收及應收之股息入賬。

(c) 商譽

商譽初步按成本確認，即所轉讓總代價及確認為非控股權益之金額超出所收購可識別資產、負債及或然負債公平值之差額。

倘可識別資產、負債及或然負債公平值超出已付代價之公平值，則有關差額於重估後於收購日期在收益表中確認。

商譽乃按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購所產生商譽分配至預期會受惠於收購協同效應的各相關現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位須每年及在該單位可能出現減值跡象時進行減值測試。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(c) 商譽(續)

就於財政年度內收購所產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該財政年度結算日前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則會首先將減值虧損分配至該單位以減少該單位獲分配商譽之賬面值，其後以該單位內各資產之賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損於收益表中確認，且於其後期間不予撥回。

(d) 無形資產

專利權

專利權按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期並非無限)及減值虧損在綜合財務狀況表列賬。除非專利權之估計可使用年期為無限，否則專利權會按直線法於收益表根據其估計可使用年期攤銷。專利權自其可供使用之日起攤銷，而其估計可使用年期為20年。可使用年期及攤銷方法以及有關專利權可使用年期之任何結果每年均予以審閱。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括該資產之購買價以及任何使該資產投入目前運作狀況及運往現址作擬定用途之直接應佔成本。

如項目相關之未來經濟利益可能歸入本集團，而其成本能夠可靠地計量，則項目之其後成本方會計入資產之賬面值，或當作一項獨立資產確認(視適用情況而定)。重置部分之賬面值會取消確認。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間於收益表支銷。

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃採用直線法按估計可使用年期計提折舊，以撇銷成本或扣除估計餘值後之估值。可使用年期、餘值及折舊方法乃於各報告期末檢討，並於適當時候作出調整。可使用年期如下：

租賃物業裝修	5年
公路	10年
樓宇及建設	5年
廠房及機器	10年
傢俬、辦公室設備及汽車	5至10年

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(e) 物業、廠房及設備(續)

在建工程按成本減減值虧損入賬。成本包括直接建設成本，以及於建設及裝修期間已撥充資本之借貸成本。當準備該資產作擬定用途所需程序已大致完成時，則停止就該等成本撥充資本，並將在建工程轉撥入物業、廠房及設備之適當類別。在建工程於完成及可按擬定用途使用前不作折舊撥備。

倘資產之賬面值高於資產之估計可收回金額，資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之盈虧為出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並於出售時在收益表確認。

(f) 投資物業

投資物業為持作賺取租金或資本增值或兩者兼有之物業，惟並非持作在一般業務過程中出售、用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途。

投資物業於初步確認時按成本計量，而其後任何公平值變動則於收益表確認。

(g) 預付租金支出

預付租金支出指使用土地之已付預付款項。有關付款乃按成本列賬並採用直線法按租賃年期攤銷。

倘資產之賬面值高於資產之估計可收回金額，資產即時撇減至其可收回金額。

(h) 生物資產

生物資產為有生命之植物，涉及由生物資產轉型為作銷售之農產品或其他新增生物資產之農業活動。生物資產及農產品(紙桑樹樹苗及紙桑樹樹墩除外)於初步確認及各報告期末按公平值減銷售成本計量。公平值減收成時之銷售成本被視為農產品作進一步加工之成本(如適用)。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(h) 生物資產(續)

倘生物資產或農產品經參考可資比較樹種、農作物之生長狀況及預期收穫後存在活躍市場，則採納市場上所報價格釐定該資產之公平值。倘並不存在活躍市場，本集團則採用最近之市場交易價計算，惟交易日與報告期末之間並無出現重大經濟情況變動或同類資產之市價已經調整至反映差額以釐定公平值或由獨立專業估值師釐定。初步確認與其後公平值變動產生之盈虧減生物資產之銷售成本乃於產生期間於收益表確認。出售農產品作為林業產品後，賬面值轉撥入已售林業產品成本，並於收益表確認。

由於缺乏買賣紙桑樹樹苗之活躍公開市場，紙桑樹樹苗乃按其初步收購成本列賬，並於開始種植後轉撥入樹墩之賬面值。

紙桑樹之種植開支及採購樹苗以供種植之成本已撥充資本為種植樹墩之成本。若缺乏活躍公開市場，樹墩按成本減累計攤銷及累計減值列賬。樹墩於估計可使用年期8年內以直線法攤銷。

(i) 其他資產之減值

本集團於各報告期末檢討以下資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損或先前確認之減值虧損不再存在或可能有所減少：

- 物業、廠房及設備
- 無形資產
- 預付租金開支
- 於附屬公司之權益

倘資產之可收回金額(即其公平值減銷售成本與使用價值兩者的較高者)估計少於其賬面值，則資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損隨即於收益表確認為開支，除非相關資產根據另一香港財務報告準則之重新估值金額列賬，在此情況下，其減值虧損根據該香港財務報告準則視作重新估值減少。

倘其後撥回減值虧損，資產之賬面值將增至其可收回金額之經修訂估計，惟已增加賬面值不得超出於過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回隨即於收益表確認，除非相關資產根據另一香港財務報告準則之重新估值金額列賬，在此情況下，其減值虧損撥回根據該香港財務報告準則視作重新估值增加。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 租賃

凡租賃條款規定擁有權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人之款項乃按本集團於租賃之投資淨額而列作應收款項。融資租賃收入乃分配至會計期間，以反映本集團就有關租賃仍然有效之投資淨額之固定定期回報率。

來自經營租賃之租金收入於收益表內按直線法在有關租賃年期內確認。磋商及安排一項經營租賃產生之初步直接成本加入租賃資產之賬面值，並於租賃年期內按直線法確認為開支。

本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產按公平值或(如屬較低者)最低租金之現值確認為資產。相應租賃承擔列作負債。租金分析為資本及利息。利息部分於租期內在收益表扣除，其計算是為得出租賃負債之一個固定比例。資本部分削減結欠出租人之結餘。

經營租賃項下應付之租金總額於租賃年期內按直線法於收益表確認。所收取之租賃優惠會作為租金開支總額之整體部分在租賃年期內確認。

(k) 金融工具

(i) 財務資產

本集團視乎所收購資產之目的於初步確認時將財務資產分類。按公平值計入損益之財務資產初步按公平值計量，而所有其他財務資產則初步按公平值加收購財務資產直接應佔之交易成本計量。從一般途徑購買或出售之財務資產按交易日基準確認及取消確認。從一般途徑購買或出售之財務資產乃按合約購買或出售，其條款規定須按市場規例或慣例普遍訂立之時限內交付資產。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具(續)

(i) 財務資產(續)

持作買賣投資

該等資產包括持作買賣之財務資產。倘財務資產以短期出售為目的而購買，則分類為持作買賣之財務資產。衍生工具(包括獨立內含衍生工具)亦分類為持作買賣，惟被指定作為實際對沖工具者除外。

倘合約包括一項或多項附帶內含衍生工具，則整項混合式合約或須列為按公平值計入損益之財務資產，惟若附帶內含衍生工具對現金流量並無重大影響或明確禁止將附帶內含衍生工具分開入賬則除外。

於初步確認後，按公平值計入損益之財務資產按公平值計量，公平值變動於產生時在收益表確認。

貸款及應收款項

該等資產為並無於活躍市場報價且具固定或待定付款之非衍生財務資產，主要透過向客戶提供貨品及服務產生(貿易應收賬款)，當中亦包括其他類別之合約貨幣資產。於初步確認後，會使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

可供出售財務資產

該等資產為指定為可供出售或並無包括在其他財務資產類別內之非衍生財務資產。於初步確認後，該等資產按公平值列賬，而公平值變動則於其他全面收益確認。

就於活躍市場並無已報市價及公平值無法可靠計量之可供出售股本投資，以及與該等無報價股本工具掛鈎且必須以該等股本工具結算之衍生工具而言，乃按成本減任何已識別減值虧損計量。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具(續)

(ii) 財務資產之減值虧損

本集團於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示財務資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值證據，而該項事件對財務資產之估計未來現金流量造成之影響能夠可靠地估計，則有關財務資產為已減值。減值證據可包括：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如違約或拖欠償還利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而給予債務人優惠條件；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組。

就貸款及應收款項而言

減值虧損於有客觀證據顯示資產已減值時在收益表確認，並按資產賬面值與以原實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計量。財務資產之賬面值透過使用撥備賬減少。倘財務資產之任何部分被釐定為無法收回，則與相關財務資產之撥備賬撇銷。

就可供出售財務資產而言

倘若公平值下跌構成減值之客觀證據，則虧損金額會從權益重新分類，並於收益表確認。

倘投資之公平值增加客觀上可與確認減值虧損後發生之事件相連，則其後自收益表撥回可供出售債務投資之任何減值虧損。

就可供出售股本投資而言，減值虧損後之任何公平值增加乃於其他全面收益確認。

就按成本列賬之可供出售股本投資而言，減值虧損金額以資產賬面值與以類似財務資產當前之市場回報率貼現估計未來現金流量後之現值兩者間之差額計量。有關減值虧損不予撥回。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具(續)

(iii) 財務負債

本集團僅有一種財務負債，即按攤銷成本計量之財務負債。此等負債包括貿易及其他應付款項、借貸以及應付關連公司款項，初步按公平值扣除所產生之直接應佔交易成本計量，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於收益表確認。

當負債取消確認時，以及在攤銷過程中，相關盈虧乃於收益表確認。

(iv) 可換股票據

本集團發行之可換股票據包括負債、提早贖回選擇權及換股權部分，於初步確認時分別歸類至相關項目。提早贖回選擇權指本公司可於到期日前選擇提早贖回。將以固定金額現金或其他財務資產換取固定數目之本公司自設股本工具結算之換股權分類為股本工具。於發行日期，提早贖回選擇權部分按公平值確認，並分類為衍生金融工具。

於初步確認時，負債部分之公平值使用已貼現現金流量按實際利率釐定。發行可換股票據之所得款項與撥入負債部分之公平值差額(即持有人將票據兌換為權益之換股權)計入權益(換股權儲備)。

於其後報告期，可換股票據之負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回選擇權部分按公平值計量，而公平值變動則於收益表確認。權益部分(即將負債部分兌換為本公司普通股之選擇權)保留於換股權儲備，直至行使換股權為止，在此情況下，兌換時換股權儲備及負債部分之賬面值將轉撥入股本及股份溢價作為已發行股份之代價。當票據獲贖回，贖回金額與兩個部分之賬面值間之差額於收益表確認。倘換股權於到期日仍未行使，換股權儲備之結餘將轉撥入保留溢利。換股權獲兌換或到期時不會於收益表確認任何盈虧。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k) 金融工具(續)

(v) 實際利率法

實際利率法乃計算財務資產或財務負債攤銷成本及於有關期間分配利息收入或利息開支之方法。實際利率乃用作準確貼現財務資產或負債之預計年期或(倘適用)較短期間估計未來現金收款或付款之利率。

(vi) 股本工具

本公司發行之股本工具按已收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vii) 可換股優先股

本集團並無合約責任贖回且僅兌換為本集團自身股本工具之可換股優先股分類為股本項目，並於初步確認時按公平值計量。

倘兌換可換股優先股，可換股優先股轉撥入普通股股本及股份溢價。與發行股本工具有關之交易成本直接自權益扣除。

(viii) 取消確認

倘涉及財務資產未來現金流量之合約權利屆滿，或倘財務資產已經轉讓，而有關轉讓符合香港會計準則第39號之取消確認標準，則本集團可取消確認該項財務資產。

財務負債於有關合約內指定之責任獲履行、取消或到期時取消確認。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(l) 收益確認

收益乃以已收或應收代價之公平值計量。收益已就估計客戶退貨及其他類似撥備作出扣減：

- (i) 銷售貨品及林業產品之收益於擁有權之風險及回報轉移時(一般指貨品及林業產品付運予客戶以及擁有權轉移時)確認；
- (ii) 經營租賃項下出租物業之租金收入按直線法於租賃年期確認；
- (iii) 物業管理收入及相關費用於提供服務時確認；
- (iv) 利息收入根據尚未償還本金額及適用實際利率按時間比例基準確認；及
- (v) 股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

(m) 外幣

集團實體以其經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)以外其他貨幣進行之交易乃按交易當日之匯率入賬。外幣貨幣資產及負債按報告期末之匯率換算。以外幣計值並以公平值列賬之非貨幣項目按公平值釐定日期之現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

因結算及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於產生期間之收益表確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內收益表，惟重新換算有關盈虧於其他全面收益確認之非貨幣項目所產生匯兌差額，亦於其他全面收益確認。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(m) 外幣(續)

綜合賬目時，外國業務之收入及開支項目以年內平均匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，除非期內匯率大幅波動，在此情況下，則按進行該等交易時之相若匯率換算。所有外國業務之資產及負債均以報告期末之匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收益確認，並於權益累計為外匯儲備(於適當情況下歸屬於非控股權益)。於換算構成本集團於所涉外國業務之部分投資淨額之長期貨幣項目時，在集團實體獨立財務報表之收益表內確認之匯兌差額則重新分類至其他全面收益，並於權益累計為外匯儲備。

出售外國業務時，外匯儲備內確認該業務截至出售日期止之累計匯兌差額將重新分類至收益表，作為出售損益之一部分。

於二零零五年一月一日或之後，於收購外國業務時產生有關所收購可識別資產之商譽及公平值調整乃作為該外國業務之資產及負債處理，並按報告期末之適用匯率進行換算。產生之匯兌差額乃於外匯儲備確認。

(n) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利為預計於僱員提供相關服務之年度報告期末後十二個月前將全數結付之僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度內確認。

(ii) 定額供款退休計劃

對定額供款退休計劃作出之供款，於僱員提供服務時在收益表確認為開支。

(iii) 離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利之重組成本時(以較早者為準)確認。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(o) 以股份為基準之付款

倘向僱員及其他提供類似服務之人士授出購股權，則購股權於授出日期之公平值於歸屬期內在收益表確認，而權益項下僱員購股權儲備將作相應增加。透過調整於各報告期末預期將予歸屬之股本工具數目，將非市場歸屬條件考慮在內，致使最後於歸屬期確認之累計金額乃根據最終歸屬之購股權數目計算。市場歸屬條件已納入所授出購股權公平值之考慮因素。只要所有其他歸屬條件獲達成，則不論是否達致市場歸屬條件均會作出扣除。倘未能達致市場歸屬條件，不會調整累計開支。

公平值乃以期權定價模式計量。該模式所用之預計年期已根據管理層之最佳估計，就不可轉讓、行使限制及行為因素所造成之影響予以調整。

倘購股權之條款及條件在歸屬前修訂，則緊接及緊隨修訂前後計算之購股權公平值增幅亦於餘下歸屬期在收益表確認。

倘向僱員及其他提供類似服務人士以外之人士授出股本工具，則所收取貨品或服務之公平值會於收益表確認，除非有關貨品或服務符合確認為資產之資格則作別論。權益中會確認相應增加。

(p) 政府補貼

倘若可合理確定將會收取政府補貼，且本集團將符合所附帶條件，則政府補貼將予確認。補償本集團所產生開支之補貼，於開支產生之相同期間內有系統地於收益表確認為收益。補償本集團資產成本之補貼，於有關資產賬面值中扣除，其後於該資產之可使用年期內以減少折舊開支之方式實際於收益表確認。

仍未符合確認條件之已收補貼會於財務狀況表確認為遞延收益。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(q) 研究及開發成本

研究成本在產生期間自收益表扣除。開發成本於產生時支銷，惟倘已進行特定項目證明開發中產品技術上可行、成本可識別及證明該等產品存在市場，而開發成本因而預期可從日後有關經濟利益中收回，則開發成本會於財務狀況表確認為遞延開發成本，按直線法在遞延開發成本預期可產生經濟利益(自產品可供銷售之日開始)期間攤銷。先前確認為開支之開發成本不會於其後期間確認為資產。

(r) 借貸成本

收購、建設或生產需要長時間籌備作擬定用途或銷售之合資格資產之直接應佔借貸成本，乃資本化為該等資產成本之一部分。將有待用於該等資產之特定借貸作暫時投資所賺取收入會於已資本化之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間在收益表確認。

(s) 撥備及或然負債

就本集團因過往事件負有法律或推定責任而時間或數額不明確之負債而言，倘可能引致可以合理估計之經濟利益流出，則會確認撥備。

凡不可能需要流出經濟利益，或數額無法可靠估計，則有關責任會披露為或然負債，惟倘經濟利益流出之機會甚微則作別論。透過一項或多項未來事件出現或不出現始能確定之可能承擔，亦披露為或然負債，惟倘經濟利益流出之機會甚微則作別論。

(t) 所得稅

年內之所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據已就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整之日常業務損益，採用於報告期末已制定或大致制定之稅率計算。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

遞延稅項乃就財務報告之資產與負債賬面值，與就稅務所用相應數值間之暫時差額確認。除商譽以及不影響會計或應課稅溢利之已確認資產與負債外，會就所有暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產於有可能動用應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額之情況下確認。遞延稅項乃按適用於資產或負債之賬面值獲變現或結算之預期方式以及於報告期末已制定或大致制定之稅率計量。

對於計量遞延稅項金額時用於釐定適合稅率的一般規定而言，倘投資物業是根據香港會計準則第40號「投資物業」而按公平值列賬則屬例外情況。除非該假定被推翻，否則此等投資物業的遞延稅項金額是以出售此等投資物業時所適用的稅率以及按其於報告日期的賬面值而計量。若投資物業可予折舊，且該物業乃以隨時間流逝而耗用該物業所附之絕大部份經濟利益(而非透過銷售)之業務模式為目標而持有，該假設即被推翻。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額之撥回且暫時差額不會於可見將來撥回則作別論。

所得稅乃於收益表確認，惟倘所得稅與於其他全面收益確認之項目有關則除外，在此情況下，稅項亦於其他全面收益確認，或倘與於權益直接確認之項目有關，則稅項亦於權益直接確認。

(u) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之親屬與本集團有關連：

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

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(u) 關連人士(續)

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一家實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一家實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃。
- (vi) 實體受附註(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於附註(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

一名人士之直系親屬為可能預期於與實體進行交易時將影響該名人士或受該名人士影響之該等家族成員，包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或伴侶；
- (ii) 該名人士之配偶或伴侶之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或伴侶之受養人。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源

董事應用本集團會計政策時需要就未能從其他來源而得出之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及相信於該等情況乃屬相關之各項其他因素為基準而作出。實際結果或會有別於該等估計數字。

本集團持續檢討所作估計及相關假設。會計估計之變動如僅影響當期，則有關會計估計變動將於當期確認。如該項會計估計變動影響當期及以後期間，則有關會計估計變動將於當期及以後期間確認。

管理層在應用香港財務報告準則時所作出並對財務報表有重大影響之判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險之估計，於下文詳述。

(a) 物業、廠房及設備之可使用年期

管理層估計其物業、廠房及設備之預期可使用年期，並釐定有關折舊政策。物業、廠房及設備之估計可使用年期及剩餘價值，反映管理層對本集團計劃藉使用物業、廠房及設備而產生未來經濟利益之年期估算。因應行業周期推出之創新技術，或會大大改變行業週期。倘該等估算出現重大變動，則於日後會計期間可能會調整折舊開支。

(b) 收回應收賬款及其他應收款項之可能性

管理層根據應收賬款及其他應收款項之賬齡特色以及管理層對各客戶及債務人目前之信用及過往還款記錄審閱收回應收款項之可能性。於評估此等應收款項之最終變現時需要作出判斷，而客戶及債務人之財務狀況可能自上次管理層評估後轉壞。倘客戶及債務人之財務狀況惡化，以致削弱彼等之付款能力，則可能須於日後會計期間作出額外撥備。

(c) 投資物業之公平值

投資物業按獨立專業估值師所進行估值得出之公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據之估值方法涉及若干市況之估計。董事依賴估值報告，行使彼等之判斷力並信納估值所用假設足以反映現時市況。該等假設之變動改變投資物業之公平值，而有關盈虧金額之相應調整須於收益表確認。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

(d) 衍生金融工具之公平值

衍生金融工具之公平值由獨立專業估值師估計。在釐定公平值時，估值師依據之估值方法涉及若干市況之估計。董事依賴估值報告，行使彼等之判斷力並信納估值所用假設足以反映現時市況。該等假設及市況之變動改變衍生金融工具之公平值，而有關盈虧金額之相應調整須於收益表確認。

(e) 所得稅

釐定所得稅撥備及遞延稅項涉及判斷若干交易於目前及未來之稅務處理方式。本集團審慎評估交易之稅務含義並隨之計提稅項撥備。有關交易之稅務處理方式乃定期重新考慮，以計及稅務法例之所有變動。

6. 資本風險管理

本集團之資本管理目標為確保本集團有持續經營能力，從而為股東帶來回報及為其他利益相關者帶來利益，並保持最佳資本架構以降低資本成本。過往期間之資本管理政策及目標並無變動。

本集團之資本架構由債務(包括附註37所披露之應付可換股票據以及附註40所披露之銀行及其他借貸)、現金及現金等值及本公司擁有人應佔權益(包括分別於附註31、32及35所披露之股本、保留盈利及儲備)組成。

於年結日之資產負債比率如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
淨債務	729,876	655,209
總權益	2,692,816	2,987,425
淨債務對權益比率	27%	22%

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

7. 財務風險管理

本集團所面對信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險乃於本集團之日常業務過程中產生。本集團亦面對於其他實體進行股本投資所帶來之股本價格風險。

該等風險由下文所述本集團之財務管理政策與慣例所規限。

(a) 信貸風險

現金及現金等值以及應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項)之賬面值反映本集團就財務資產承擔之信貸風險。本集團所面對之最大風險為各財務資產於報告期末之賬面值。本集團就其若干主要客戶面對信貸集中風險。

本集團設有信貸政策，並透過信貸審批、信貸限額及監管程序管理信貸風險。此外，本集團於各報告期末檢討個別應收賬款及其他應收款項之可收回金額，確保就回收方面有問題之結餘確認足夠減值虧損。

本集團面對之信貸風險，主要受到每位客戶及債務人之個別特點所影響。客戶經營之行業及所在國家之違約風險亦對信貸風險構成影響，但影響程度較少。於報告期末，本集團並無面對重大信貸集中風險。

有關本集團應收賬款及其他應收款項所產生信貸風險之進一步定量披露載於附註27及28。

本集團其他財務資產(包括現金及現金等值)之信貸風險有限，乃由於對手方均為擁有良好信貸評級之銀行。

(b) 流動資金風險

本集團內各個別經營實體須自行負責其現金管理事宜，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求，若借貸超過預先設定之授權水平，則須待母公司董事會批准後方可作實。本集團之政策為定期監控流動資金需求以及確保維持足夠現金及隨時可於市場上變現的證券儲備，以應付短期及長遠流動資金需求。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

7. 財務風險管理(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團之非衍生財務負債於報告期末之剩餘合約期限，乃根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率(或如屬浮息，則根據於報告期末之現行利率)推算之利息支出)及本集團可被要求還款之最早日期編列。

	賬面值 千港元	合約	一年內或 應要求 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元	五年後 千港元
		未貼現現金 流量總額 千港元				
二零一五年						
應付賬款	10,888	10,888	10,888	-	-	-
其他應付款項及應計費用	77,227	77,227	77,227	-	-	-
應付關連公司款項	14,075	14,075	14,075	-	-	-
銀行及其他行借貸	745,502	987,723	179,088	150,381	458,017	200,237
	847,692	1,089,913	281,278	150,381	458,017	200,237
二零一四年						
應付賬款	15,554	15,554	15,554	-	-	-
其他應付款項及應計費用	53,019	53,019	53,019	-	-	-
應付可換股票據	330,802	461,676	-	-	461,676	-
應付關連公司款項	9,668	9,668	9,668	-	-	-
銀行及其他借貸	773,577	1,087,119	108,773	178,276	438,078	361,992
	1,182,620	1,627,036	187,014	178,276	899,754	361,992

(c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自附註37及40分別披露之可換股票據以及銀行及其他借貸。該等金融工具按固定利率發行，導致本集團承受公平值利率風險。由於本集團並無按浮動利率計息之借貸，故並無承受現金流量利率風險。本集團並無採用任何金融工具對沖利率之潛在波動。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

7. 財務風險管理(續)

(d) 貨幣風險

本集團主要於中國經營業務，大部分交易均以人民幣(「人民幣」)計值及結算。人民幣不可自由兌換為其他外幣，而人民幣兌換為外幣亦受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例所限。由於本公司之中國附屬公司以彼等之功能貨幣交易，因此預期該等附屬公司不會產生任何貨幣風險。本公司之財務報表以港元(「港元」)呈列，人民幣兌港元之波動將導致財務金額作出調整。本集團現時並無採用任何遠期合約、貨幣借貸或其他方法對沖外幣風險。

(e) 股價風險

本集團面臨來自分類為按公平值計入損益之財務資產及可供出售股本投資之股本工具之股價變動風險。所有該等投資均為上市投資。

本集團之上市投資乃於香港聯交所上市，惟就可供出售投資持有之倫敦上市股本證券則除外。買賣證券之決定乃根據日常監察個別證券表現(經比較指數及其他行業指標)以及本集團之流動資金需要而作出。可供出售組合中所持有上市投資已根據其長遠增值潛力甄選，並定期監控其表現是否與預期相符。

敏感度分析

股價風險敏感度分析包括本集團金融工具，其公平值或未來現金流量會因其相應股價或相關資產股價之變動而波動。倘可供出售投資之價格上升/下跌10%，本集團儲備則會增加/減少零港元(二零一四年：807,000港元)。倘持作買賣投資之價格上升/下跌10%，本年度虧損則會減少/增加14,102,000港元(二零一四年：9,432,000港元)，而儲備則會減少/增加14,102,000港元(二零一四年：9,432,000港元)。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

8. 收益及其他收入

收益指來自本集團主要業務之收入。於本年度確認之收益及其他收入如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務：		
收益		
租金收入	48,967	46,728
物業管理及相關費用收入	83,997	84,070
	132,964	130,798
其他收入		
銀行利息收入	557	814
上市投資之股息收入	1,062	908
債務證券之利息收入	2,840	—
	4,459	1,722
	137,423	132,520
已終止業務：		
收益		
銷售林業產品	—	40
其他收入		
銀行利息收入	—	99
政府補貼收入	—	3,721
其他	—	19
	—	3,839
	—	3,879

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

9. 分部資料

本集團根據經主要營運決策者審閱之報告(用於作出策略決定)確定其經營分部。

本集團已識別三個須予報告分部，即生態造林業務、物業投資及物業發展。截至二零一四年三月三十一日止年度，生態造林業務呈列為已終止業務，有關詳情載於財務報表附註10。生態造林業務已於二零一四年三月二十八日出售。以下概述本集團各須予報告分部之業務：

持續經營業務：

- 物業投資業務 — 出租物業及提供物業管理服務
- 物業發展業務 — 發展物業

已終止業務：

- 生態造林業務 — 銷售林業貨品及產品

截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度並無進行任何分部間交易。中央收支項目並無分配至經營分部，原因為在計量分部溢利／(虧損)(供主要營運決策者用於評估分部表現)時並不計入該等項目。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

i. 業務分部

以下為按經營及須予報告分部劃分之本集團收益及業績分析：

	持續經營業務				已終止業務		總計	
	物業投資業務		物業發展業務		生態造林業務			
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益：								
對外銷售	132,964	130,798	-	-	-	40	132,964	130,838
分部間銷售	-	-	-	-	-	-	-	-
須予報告分部收益	132,964	130,798	-	-	-	40	132,964	130,838
須予報告分部(虧損)/溢利	(343,447)	579,904	(36)	(7)	-	(791,095)	(343,483)	(211,198)
利息收益	12	446	-	126	-	99	12	671
利息支出	(66,218)	(74,322)	-	-	-	(5,095)	(66,218)	(79,417)
折舊及攤銷	(568)	(661)	-	-	-	(3,465)	(568)	(4,126)
轉出預付租金支出	-	-	-	-	-	(16,580)	-	(16,580)
生物資產公平值變動減銷售 成本產生之虧損	-	-	-	-	-	(518,934)	-	(518,934)
投資物業之公平值 (虧損)/收益	(380,264)	557,925	-	-	-	-	(380,264)	557,925

資產及負債之資料

	持續經營業務					
	物業投資業務		物業發展業務		總計	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分部資產	4,004,122	4,308,432	153,941	149,904	4,158,063	4,458,336
添置非流動資產	1,971	14,064	-	-	1,971	14,064
分部負債	1,568,351	1,661,694	-	-	1,568,351	1,661,694

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

ii. 須予報告分部收益、損益、資產及負債之對賬

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益		
須予報告分部收益	132,964	130,838
對銷分部間收益	-	-
綜合收益	132,964	130,838

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除所得稅前虧損		
須予報告分部(虧損)/溢利	(343,483)	579,897
已終止業務之分部虧損	-	(791,095)
持作買賣投資之公平值收益	37,479	19,323
出售持作買賣投資之已變現收益/(虧損)淨額	28,972	(44,915)
融資成本	(11,594)	(36,260)
衍生金融工具之公平值虧損	(1,257)	(3,273)
可供出售投資之減值虧損	(155)	-
提早贖回可換股票據之虧損	(56,530)	-
未分配公司開支	(9,948)	(20,353)
除所得稅開支前綜合虧損	(356,516)	(296,676)

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

ii. 須予報告分部收益、損益、資產及負債之對賬(續)

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產		
須予報告分部資產	4,158,063	4,458,336
非流動財務資產	–	11,683
銀行現金	654	444,645
持作買賣投資	141,017	94,321
未分配公司資產	5,717	9,202
綜合資產總值	4,305,451	5,018,187

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
負債		
須予報告分部負債	1,568,351	1,661,694
應付可換股票據	–	330,802
未分配公司負債	16,611	11,796
綜合負債總額	1,584,962	2,004,292

iii. 地區資料

於二零一五年及二零一四年度，本集團主要業務及資產均位於中華人民共和國(「中國」)，而所有收益亦源自中國。

iv. 主要客戶

截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度，概無客戶佔本集團之營業額逾10%。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

10. 其他收益及虧損淨額

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務：		
持作買賣投資之公平值收益	37,479	19,323
出售持作買賣投資之已變現收益／(虧損)淨額	28,972	(44,915)
持作買賣投資之收益／(虧損)淨額	66,451	(25,592)
已終止業務：		
出售物業、廠房及設備之虧損	—	(440)
匯兌收益淨額	—	132
其他	—	251
	—	(57)

11. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務：		
銀行及其他借貸之利息	66,217	74,322
可換股票據之推算利息	11,594	36,260
	77,811	110,582
已終止業務：		
貼現收購若干林場應付代價產生之推算利息	—	5,095

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

12. 所得稅

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務：		
即期稅項 — 中國稅項		
— 本年度撥備	—	—
— 就上年度超額撥備	3,563	—
	3,563	—
遞延稅項抵免／(開支)	86,429	(142,589)
所得稅抵免／(開支)	89,992	(142,589)

香港利得稅乃根據本年度及過往年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。由於兩個年度均無產生應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

本集團於中國之附屬公司須繳納中國所得稅。

國務院於二零零七年十二月六日頒佈企業所得稅法實施條例(「實施條例」)。根據實施條例，自二零零八年一月一日起，從事林業之實體可悉數免繳中國企業所得稅。

根據實施條例，於出售前為本集團全資附屬公司之萬富春森林資源集團有限公司(「萬富春」)經營林業，應可悉數免繳中國企業所得稅。然而，萬富春並未獲中國稅務機關發出豁免批文。因此，萬富春於截至二零一四年三月三十一日止年度須按稅率 25% 繳納企業所得稅。

於出售前為本集團全資附屬公司之雲南神宇新能源有限公司(「雲南神宇」)於截至二零一四年三月三十一日止年度亦經營林業。根據中國有關稅務機關之批准，雲南神宇享有稅務寬免期，可於截至二零一零年十二月三十一日止曆年悉數免繳中國企業所得稅。由於雲南神宇於截至二零一四年三月三十一日止年度持續錄得虧損，故並無申請稅項豁免。

萬富春及雲南神宇已於二零一四年三月二十八日出售。

其他中國附屬公司於二零一四年及二零一五年之適用中國企業所得稅率為 25%。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

12. 所得稅(續)

本年度所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表所示本集團除所得稅前(虧損)/溢利對賬，而與採用香港利得稅稅率計算之理論數據之差額如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務：		
除所得稅前(虧損)/溢利	(356,516)	494,419
按香港利得稅稅率 16.5%(二零一四年：16.5%)計算之稅項	(58,825)	81,579
於其他司法權區經營業務之附屬公司按 不同稅率課稅之影響	(40,709)	53,381
就稅務目的而言，毋須課稅收益之稅務影響	(90)	—
就稅務目的而言，不可扣減開支之稅務影響	12,060	6,698
未確認暫時差額及稅項虧損	1,135	931
上年度超額撥備	(3,563)	—
所得稅(抵免)/開支	(89,992)	142,589
已終止業務：		
除所得稅前虧損	—	(791,095)
按香港利得稅稅率 16.5%計算之稅項	—	(130,531)
於其他司法權區經營業務之附屬公司按不同稅率課稅之影響	—	(47,305)
就稅務目的而言，時毋須課稅收入之稅務影響	—	(140,573)
就稅務目的而言，不可扣減開支之稅務影響	—	287,728
未確認暫時差額及稅項虧損	—	30,681
所得稅開支	—	—

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

13. 除所得稅前(虧損)/溢利

本集團之除所得稅前(虧損)/溢利已扣除：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務：		
核數師酬金	490	1,850
租賃物業經營租賃最低租金	1,920	1,861
其他應收款項減值	378	-
員工成本(包括董事酬金)：		
工資及薪金	8,859	10,494
退休福利計劃供款	449	446
	9,308	10,940
已終止業務：		
核數師酬金	-	478
租賃物業經營租賃最低租金	-	1,458
員工成本(包括董事酬金)：		
工資及薪金	-	4,900
退休福利計劃供款	-	924
	-	5,824

14. 已終止業務

於二零一三年九月二十七日及二零一三年十月二十五日，本公司與買方分別訂立股份轉讓協議及補充協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意(i)以399,999,900港元購買本公司全資附屬公司Success Standard Investments Limited全部股權，該公司持有本集團之生態造林業務；及(ii)以100港元購買銷售貸款，總代價為400,000,000港元。該項交易已於二零一四年三月二十八日完成。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

14. 已終止業務(續)

生態造林業務分類為已終止業務，截至二零一四年三月三十一日止年度之有關業績如下：

	附註	二零一三年四月一日至 二零一四年三月二十八日 千港元
營業額	8	40
已售存貨及林業產品成本		(33)
其他收入	8	3,839
其他收益及虧損	10	(57)
生物資產公平值變動減出售成本產生之虧損	26	(518,934)
物業、廠房及設備折舊	20	(3,465)
轉出預付租金支出	23	(16,580)
其他經營費用		(16,280)
融資成本	11	(5,095)
業務之除所得稅開支前虧損		(556,565)
所得稅開支	12	-
業務之除所得稅開支前／後虧損		(556,565)
於初步確認時計量出售集團之虧損		(909,280)
出售附屬公司收益，扣除稅項	42	674,750
已終止業務之本年度虧損		(791,095)

已終止業務於截至二零一四年三月三十一日止年度之現金流量淨額如下：

	二零一三年四月一日至 二零一四年三月二十八日 千港元
經營業務之現金流出淨額	(20,809)
投資活動之現金流出淨額	(10,879)
融資活動之現金流出淨額	(1,025)
外幣匯率變動之影響	5,850
已終止業務產生之現金流量淨額	(26,863)

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

15. 本公司擁有人應佔虧損及股息

截至二零一五年三月三十一日止年度，在本公司財務報表中處理之本公司擁有人應佔本年度虧損約為82,502,000港元(二零一四年：1,537,096,000港元)。

截至二零一五年三月三十一日止年度，概無派付或建議派付股息(二零一四年：零港元)，自二零一五年三月三十一日以來亦無建議派付任何股息。

16. 其他全面收益，扣除稅項

	二零一五年			二零一四年		
	稅項		稅後金額 千港元	稅項		稅後金額 千港元
	稅前金額 千港元	開支/(得益) 千港元		稅前金額 千港元	開支/(得益) 千港元	
其後重新分類至損益之項目：						
換算外國業務產生之匯兌差額	44,547	-	44,547	44,711	-	44,711
可供出售財務資產之公平值(虧損)/收益	(8,066)	-	(8,066)	2,170	-	2,170
於出售附屬公司時作出之重新分類調整	-	-	-	(689,230)	-	(689,230)
重新分類至損益	155	-	155	-	-	-
	36,636	-	36,636	(642,349)	-	(642,349)

17. 每股(虧損)/盈利

持續經營及已終止業務：

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

本公司擁有人應佔虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
用於計算每股基本盈利之虧損	(266,506)	(439,265)
潛在普通股之攤薄影響：		
購股權	-	-
可換股票據	-	39,532
用於計算每股攤薄虧損之虧損	(266,506)	(399,733)

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

17. 每股(虧損)/盈利(續)

持續經營及已終止業務：(續)

普通股及可換股優先股加權平均數

	股份數目	
	二零一五年 千股	二零一四年 千股
用於計算每股基本虧損之普通股及可換股優先股加權平均數	1,088,719	1,088,719
潛在普通股之攤薄影響：		
購股權	—	—
可換股票據	—	153,892
用於計算每股攤薄虧損之普通股及可換股優先股加權平均數	1,088,719	1,242,611

截至二零一五年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損約266,500,000港元(二零一四年：439,300,000港元)以及本年度普通股及可換股優先股之加權平均數1,088,719,000股(二零一四年：1,088,719,000股)計算。

購股權：

計算截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損時，概無假設購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於本公司股份於二零一五年及二零一四年度之平均市價。

可換股票據：

在計算截至二零一五年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔持續經營業務之每股攤薄虧損時，加回因兌換本公司可換股票據而可能發行股份之推算利息11,600,000港元，加回公平值虧損1,300,000港元及提早贖回可換股票據之虧損56,500,000港元，將令本公司擁有人應佔每股虧損減少，故基於其具有反攤薄影響而並無納入計算。因此，截至二零一五年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔每股攤薄虧損，乃按截至二零一五年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約266,500,000港元以及普通股及可換股優先股加權平均數1,088,719,000股計算。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

17. 每股(虧損)/盈利(續)

持續經營及已終止業務：(續)

可換股票據：(續)

計算截至二零一四年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔持續經營業務之每股攤薄盈利時，加回因兌換本公司之可換股票據而可能發行股份之推算利息36,200,000港元及加回公平值虧損3,300,000港元，將令本公司擁有人應佔每股盈利減少，故基於其具有攤薄影響而納入計算。因此，截至二零一四年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔持續經營業務及已終止業務之每股攤薄虧損，乃按截至二零一四年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約399,700,000港元以及普通股及可換股優先股加權平均數1,242,611,000股計算。

持續經營業務：

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

(虧損)/盈利乃按以下方式計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損	(266,506)	(439,261)
減：		
已終止業務之本年度虧損	—	(791,095)
用於計算持續經營業務每股基本盈利之(虧損)/盈利	(266,506)	351,834
潛在普通股之攤薄影響：		
購股權	—	—
可換股票據	—	39,532
用於計算持續經營業務每股攤薄盈利之(虧損)/盈利	(266,506)	391,366

計算持續經營業務及已終止業務之每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用分母與上文所詳述者相同。

已終止業務：

截至二零一四年三月三十一日止年度按已終止業務之本年度虧損791,100,000港元及分母1,088,719,000股普通股計算，已終止業務之每股基本虧損為每股73港仙，而已終止業務之每股攤薄虧損亦為每股73港仙。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

18. 董事酬金

截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度，已付或應付本公司董事之酬金如下：

	截至二零一五年三月三十一日止年度					總額 千港元
	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份為 基準之付款 千港元	
主席：						
郭加迪 (i)	547	-	-	-	-	547
執行董事：						
Amika Lan E Guo (iii)	-	393	-	14	-	407
季志雄 (ii)	-	1,500	150	15	-	1,665
章建嬋 (iv)	112	255	-	55	-	422
林建濱 (v)	-	29	-	-	-	29
非執行董事：						
季志雄 (ii)	20	-	-	-	-	20
獨立非執行董事：						
黃潤權	100	-	-	-	-	100
陳志遠 (vi)	25	-	-	-	-	25
陳貽平 (vii)	44	-	-	-	-	44
余伯仁	100	-	-	-	-	100
鄭金雲	60	-	-	-	-	60
鄭玉瑞	60	-	-	-	-	60
	1,068	2,177	150	84	-	3,479

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

18. 董事酬金 (續)

	截至二零一四年三月三十一日止年度					總額 千港元
	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份為 基準之付款 千港元	
主席：						
季志雄	-	1,800	150	15	-	1,965
執行董事：						
章建嬋	120	291	-	55	-	466
獨立非執行董事：						
黃潤權	100	-	-	-	-	100
陳志遠	100	-	-	-	-	100
余伯仁	100	-	-	-	-	100
鄭金雲	60	-	-	-	-	60
鄭玉瑞	60	-	-	-	-	60
	540	2,091	150	70	-	2,851

- (i) 郭加迪先生於二零一四年十二月十二日獲委任為執行董事。
- (ii) 季志雄先生於二零一五年一月三十一日由執行董事調任非執行董事。
- (iii) Amika Lan E Guo 女士於二零一四年七月九日獲委任為執行董事。
- (iv) 章建嬋女士於二零一五年三月五日辭任執行董事。
- (v) 林建濱先生於二零一五年三月五日獲委任為執行董事。
- (vi) 陳志遠先生於二零一四年七月九日辭任獨立非執行董事。
- (vii) 陳貽平先生於二零一四年七月九日獲委任為獨立非執行董事。

比較資料已參照條例及規例之條文編製。

年內概無任何本公司董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。年內，本集團概無向本公司董事支付任何酬金，作為彼等加入或於加入本集團時之獎勵或作為彼等之離職補償。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

19. 僱員酬金

年內，本集團五名最高薪人士包括一名(二零一四年：兩名)董事，其酬金詳情已於上文披露。

年內，其餘四名(二零一四年：三名)非董事最高薪人士之酬金詳情如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,961	4,082
退休福利計劃供款	51	30
	3,012	4,112

酬金範圍如下：

	人數	
	二零一五年	二零一四年
港元		
零至1,000,000	2	1
1,000,001至1,500,000	2	1
1,500,001至2,000,000	—	—
2,000,001至2,500,000	—	1

已付及應付高級管理層成員之酬金範圍如下：

	人數	
	二零一五年	二零一四年
港元		
零至1,000,000	—	—
1,000,001至1,500,000	1	1

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

20. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 千港元	樓宇 及建設 千港元	公路 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俬、 辦公室設備 及汽車 千港元	合計 千港元
成本						
於二零一三年四月一日	7,139	25,643	12,072	5,701	17,250	67,805
匯兌調整	124	707	332	154	278	1,595
添置	476	-	-	9	1,496	1,981
出售／撤銷	-	(3,861)	-	(16)	(3,286)	(7,163)
按公平值減出售成本計量之虧損	(4,775)	(22,489)	(12,404)	(5,848)	(7,222)	(52,738)
於二零一四年三月三十一日	2,964	-	-	-	8,516	11,480
匯兌調整	14	-	-	-	51	65
添置	-	-	-	-	160	160
於二零一五年三月三十一日	2,978	-	-	-	8,727	11,705
累計折舊						
於二零一三年四月一日	5,010	12,317	2,414	2,214	7,563	29,518
匯兌調整	110	339	67	48	146	710
折舊	439	1,788	620	338	1,976	5,161
出售／撤銷時撥回	-	(3,668)	-	-	(2,404)	(6,072)
按公平值減出售成本計量之虧損	(4,267)	(10,776)	(3,101)	(2,600)	(3,211)	(23,955)
於二零一四年三月三十一日	1,292	-	-	-	4,070	5,362
匯兌調整	3	-	-	-	22	25
折舊	382	-	-	-	1,224	1,606
於二零一五年三月三十一日	1,677	-	-	-	5,316	6,993
賬面淨值						
於二零一五年三月三十一日	1,301	-	-	-	3,411	4,712
於二零一四年三月三十一日	1,672	-	-	-	4,446	6,118

本集團已根據會計準則所載剩餘價值之定義，檢討用作計算折舊之剩餘價值。檢討中並無強調需要調整本期間或過往期間所使用之剩餘價值。該等剩餘價值將於日後每年檢討及更新。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

21. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於四月一日	4,295,700	3,695,341
添置成本	1,858	13,566
公平值(虧損)/收益	(380,264)	557,925
匯兌調整	68,489	28,868
於三月三十一日	3,985,783	4,295,700

投資物業位於中國福州市台江區，為七層高(另加兩層地庫)之傢俬商場。投資物業已抵押予銀行作為銀行借貸之擔保(附註40)。

投資物業乃根據中期租賃持有。

公平值等級

本集團投資物業於報告期末之公平值計量採用重大不可觀察輸入數據(第三級)。

於本年度，第一級及第二級之間並無公平值計量轉撥，且並無自第三級轉入或轉出。

本集團於中國內地之投資物業乃由獨立合資格估值師資產評估有限公司採用直接撥充資本法進行估值，該公司持有認可及相關專業資格並於進行估值之投資物業地點及類別擁有近期估值經驗。

直接撥充資本法以該物業根據物業所簽立租賃可產生之租金收入淨額為基礎，並已充分考慮租賃到期時之復歸權益，有關權益乃採用比較法按空置基準評估得出。計算租金收入之現值時，會考慮貼現率之資本機會成本。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

21. 投資物業(續)

公平值等級(續)

分類至公平值等級第三級之公平值計量對賬：

	合計 千港元
於二零一四年四月一日	4,295,700
額外成本	1,858
公平值虧損	(380,264)
匯兌調整	68,489
於二零一五年三月三十一日	3,985,783

分類至公平值等級第三級之投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概述如下：

估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
中國內地一傢俬 購物商場	貼現率	6.0% (二零一四年：5.8%)	貼現率越高，公平值越低
	租值 (每平方米及每月)	人民幣50元至 人民幣200元 (二零一四年： 人民幣60元至 人民幣500元)	租值越高，公平值越高
	每平方米價格	人民幣15,000元至 人民幣70,100元 (二零一四年： 人民幣15,000元 至人民幣76,100元)	每平方米價格越高， 公平值越高

於本年度，估值技術概無變動。

公平值計量乃以上述物業之最高及最佳用途為基準，與其實際用途並無不同。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

22. 在建工程

	千港元
於二零一三年四月一日	10,569
添置	1,526
匯兌調整	292
按公平值減出售成本計量之虧損	(12,387)
於二零一四年及二零一五年三月三十一日	-

在建工程主要指雲南省雙柏縣一個生產廠房發展項目。誠如附註14所詳述，生態造林業務已於截至二零一四年三月三十一日止年度售出。

23. 預付租金支出

本集團之預付租金支出指根據中期租賃於中國持有之土地使用權。誠如附註14所詳述，生態造林業務已於截至二零一四年三月三十一日止年度售出。於截至二零一四年三月三十一日止年度內之變動如下：

	千港元
於二零一三年四月一日	860,951
匯兌調整	23,739
轉出損益之款項	(16,580)
按公平值減出售成本計量之虧損	(868,110)
於二零一四年及二零一五年三月三十一日	-

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

24. 無形資產

	商譽 千港元	專利權 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零一三年四月一日	189,607	541,441	731,048
出售附屬公司	(189,607)	(541,441)	(731,048)
於二零一四年及二零一五年三月三十一日	-	-	-
累計攤銷及減值：			
於二零一三年四月一日	189,607	541,441	731,048
出售附屬公司	(189,607)	(541,441)	(731,048)
於二零一四年及二零一五年三月三十一日	-	-	-
賬面淨值：			
於二零一四年及二零一五年三月三十一日	-	-	-

商譽

自業務合併收購之商譽乃於收購時按賬面值分配至生態造林業務分部之現金產生單位。

於過往年度已參考一名獨立估值師就該兩個現金產生單位之可收回金額所進行獨立估值，當中計及紙桑樹業務及小桐子生物柴油業務經縮減之發展規模、本集團最新業務發展策略以及目前經濟環境，商譽賬面值已悉數減值。

專利權

本集團之專利權指有關編碼蛋白質及申請桑科構樹脫水反應元素摺疊轉錄因子基因(Broussonetia Papyrifera Dehydration-Responsive Element Binding transcription factor gene)之技術，以調節及增強桑科構樹抵受乾旱、低溫及高鹽等惡劣環境之能力。

專利權按二十年之估計可使用年期以直線法攤銷。

於過往年度，董事已就專利權進行減值評估。考慮到本集團最新業務發展策略及目前經濟環境，本集團決定終止紙桑樹業務，並撤銷其賬面值。

誠如附註14所詳述，生態造林業務已於截至二零一四年三月三十一日止年度內售出。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

25. 於附屬公司之權益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非上市股份，按成本值	4,291	4,291
應收附屬公司款項	1,509,454	1,537,240
減：減值虧損	(110,713)	(114,507)
	1,403,032	1,427,024

於二零一五年及二零一四年三月三十一日，應收附屬公司款項主要為無抵押及免息之墊款。該等墊款被視為向附屬公司提供之準權益貸款，於可見將來並無計劃或不大可能獲償付／結清。

已就若干於附屬公司之投資及應收附屬公司款項賬面值110,713,000港元(二零一四年：114,507,000港元)(扣除減值虧損前)確認減值，原因為各附屬公司已虧蝕多時，且預期並無日後經濟利益。

於二零一五年三月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	繳足股本/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比	主要業務
<i>間接持有</i>				
福建先科實業有限公司 (「福建先科」)	中國	繳足及註冊資本 人民幣290,000,000元	100%	物業投資
福建佳科實業有限公司 (「福建佳科」)	中國	繳足資本人民幣131,200,000元 註冊資本人民幣216,000,000元	51%	物業發展
Strike Again Group Limited	英屬處女群島	50,000股每股面值 1美元之股份	100%	證券買賣

上表列出董事認為對年內業績構成主要影響或構成本集團資產淨值重要部分之本公司附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情會導致本年報篇幅過分冗長。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

26. 生物資產

	小桐子 千港元 (附註(a))	其他 森林資產 千港元 (附註(b))	總計 千港元
於二零一三年四月一日	125,702	1,322,112	1,447,814
匯兌調整	1,871	21,727	23,598
公平值變動減銷售成本產生之虧損(附註14)	(41,369)	(477,565)	(518,934)
所產生種植開支	7,690	192	7,882
出售附屬公司(附註42)	(93,894)	(866,466)	(960,360)
於二零一四年及二零一五年三月三十一日	-	-	-

誠如附註14所詳述，生態造林業務已於截至二零一四年三月三十一日止年度內售出。

附註：

(a) 小桐子

本集團之小桐子位於中國雲南省，於出售日期二零一四年三月二十八日之估值經由一名獨立估值師(「估值師」)以淨現值(「淨現值」)法評估。

估值師已採納淨現值法以貼現率15.65%為本集團之小桐子進行估值，所用主要假設如下：

- 只計算來自當前小桐子輪伐期產生之現金流量，概不考慮於收成後再造林之收益或成本或尚未開始種植之土地。
- 小桐子種植之估計小桐子種子產量為100公斤/畝，估計於五年內達成。

(b) 其他森林資產

其他森林資產指位於中國不同地點之天然林、人造林及混合林場內之活立木。

本集團位於中國之其他森林資產於二零一四年三月二十八日之估值經由估值師獨立評估。估值師應用預期收入法根據本集團森林資產之預測木材流量及預測未來除10%採伐稅前現金流量(透過評估木材現價得出)以貼現率15.65%為本集團其他森林資產進行估值。

採納之主要估值方法及假設如下：

- 年度採伐量視乎森林生長率而定。
- 只計算來自當前樹木輪伐期產生之現金流量，概不考慮於收成後再造林之收益或成本或尚未開始種植之土地。
- 現金流量並無計及所得稅及融資成本。
- 現金流量乃以實質數字為基準編製，故不包括通脹構成之影響。
- 並無考慮有關業務任何已規劃未來活動可能對森林收成原木價格構成之影響。
- 成本為目前平均成本，概無考慮未來營運之成本改良。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

27. 其他應收款項、按金及預付款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他應收款項	3,782	6,338
按金	152,894	150,421
預付款項	335	123
	157,011	156,882
減：減值虧損	(381)	—
	156,630	156,882

其他應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於四月一日	—	75,552
確認減值虧損	378	—
出售附屬公司	—	(76,337)
匯兌調整	3	785
於三月三十一日	381	—

誠如附註 14 所詳述，生態造林業務已於截至二零一四年三月三十一日止年度售出。

本集團並無就該等結餘持有抵押品或其他提升信用之保障。餘下並無逾期亦無減值之其他應收款項之賬面值與其他並無近期欠款記錄之債務人有關。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

28. 應收賬款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收賬款	1,683	4,313

本集團通常提早一個月收訖租金。本集團嚴格控制未償還之應收款項，以確認信貸風險，而高級管理層亦會定期審閱逾期結餘。應收賬款一般為免息，其賬面值與公平值相若。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(i) 以下為於報告期末根據發票日期計算應收賬款之賬齡分析：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至90日	1,637	4,313
91至180日	46	-
	1,683	4,313

(ii) 於本年度，應收賬款之減值虧損變動如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於四月一日	-	45,097
減：出售附屬公司	-	(45,566)
匯兌調整	-	469
於三月三十一日	-	-

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

29. 持作買賣投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港上市股本證券，按公平值	111,706	94,431
香港上市債務證券，按公平值	29,311	-
	141,017	94,431

上述股本及債務證券分類為持作買賣投資，原因為其收購目的主要為於短期內出售，或作為集中管理之已識別金融工具組合一部分，且有跡象顯示其近期確實出現短期獲利回吐交易模式。其公平值變動已計入收益表(附註10)。

30. 可供出售投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
倫敦上市股本證券，按公平值	-	8,066

上述投資指於上市股本證券之投資，由董事指定為可供出售投資，為本集團提供機會從股息收入及公平值收益中取得回報。有關證券並無固定到期日或票息率，其公平值乃根據報告期末之市場報價及有關出售該等證券之可能限制評估而釐定。

31. 現金及現金等值

於二零一五年三月三十一日，現金及現金等值約15,000,000港元(二零一四年：4,000,000港元)以人民幣計值。人民幣兌換為外幣須受中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定限制。本公司現金及現金等值之餘額以港元計值。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

32. 股本

	二零一五年 股份數目 千股	二零一五年 金額 千港元	二零一四年 股份數目 千股	二零一四年 金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	200,000,000	2,000,000	200,000,000	2,000,000
可換股優先股	602,000	6,020	602,000	6,020

	二零一五年 股份數目 千股	二零一五年 金額 千港元	二零一四年 股份數目 千股	二零一四年 金額 千港元
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股	687,053	6,871	687,053	6,871
可換股優先股	401,667	283,858	401,667	283,858

33. 可換股優先股

於二零一二年一月三十日，本公司發行601,666,666股可換股優先股。一股名義價值為3港元之可換股優先股可轉換為一股新普通股，可在慣常情況(包括股份合併、股份拆細、資本化發行、股本分派、供股及按折讓率多於20%發行其他證券以換取現金)下予以調整。可換股優先股(a)較本公司普通股及任何其他類別股份優先獲發還股本；及(b)就可換股優先股累計之任何股息而言，與本公司普通股具有同等地位。可換股優先股並無任何表決權。可換股優先股不可贖回，亦未有於任何證券交易所上市。於初步確認時，可換股優先股之公平值已計入可換股優先股。

截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度並無可換股優先股轉換為普通股。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

34. 權益結算以股份為基準之交易

本公司設有權益結算以股份為基準之補償計劃，作為向曾為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。根據此目的，於一九九八年十月二十五日，本公司採納一項購股權計劃（「一九九八年計劃」），其合資格參與者包括由本公司董事決定之本公司及其附屬公司之董事及僱員。

為遵守上市規則之修訂，本公司董事認為，終止一九九八年計劃及採納一項購股權計劃（「舊計劃」）乃符合本公司之利益。於二零零一年十一月二十三日舉行之本公司股東週年大會上通過一項普通決議案，批准採納舊計劃及終止一九九八年計劃。

舊計劃之合資格參與者包括本公司及其附屬公司之董事及僱員。舊計劃已於二零一一年九月十六日終止。已授出但尚未行使之購股權於舊計劃終止後繼續有效及可予行使。

於二零一一年九月十六日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納一項新購股權計劃（「新計劃」）並終止舊計劃。新計劃旨在為本公司帶來靈活彈性及提供有效方法向參與者提供嘉許、獎勵、酬金、補償及／或福利。舊計劃與新計劃之條款並無重大差異，惟根據新計劃，參與者之範圍較舊計劃更明確。新計劃涵蓋董事會全權酌情認為合資格之任何全職及兼職受薪僱員、顧問、代理、承辦商、消費者及供應商。此外，根據兩項計劃，就將導致購股權失效之各種情況（如身故及終止受僱）而言，發生該等情況後購股權持有人可行使購股權之期限有別。

董事會將於授出購股權時釐定每份購股權之行使價、歸屬期、行使期及所涉及股份數目。自採納日期至本報告日期，本公司並無根據新計劃授出任何購股權。

現時獲准按新計劃授出尚未行使購股權之數目上限，相等於該等購股權獲行使時本公司於任何時間已發行股份之30%。於任何十二個月期間內根據購股權可向新計劃各合資格參與者發行之股數上限，以本公司於任何時間已發行股份之1%為限。如進一步授出之購股權超逾此限額，須在股東大會上取得股東批准。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

34. 權益結算以股份為基準之交易 (續)

向本公司董事或主要股東或彼等任何聯繫人士授出購股權前，須事先取得本公司獨立非執行董事批准。此外，如於任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士授出之任何購股權所涉及股份超出本公司於任何時間已發行股份之0.1%而總值(按本公司股份於授出日期之價格計算)超出5,000,000港元，須事先在股東大會上取得股東批准。

授出購股權之建議於建議訂明之期間內可供接納，承授人於接納時須支付合共1港元之象徵式代價。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，並於若干歸屬期結束後開始，而結束日期不會遲於購股權授出日期起計十年或新計劃之屆滿日(以較早者為準)。

於二零一一年十一月三十日，股東特別大會上已通過一項特別決議案以批准股本重組，於二零一一年十二月一日生效。於實行股份合併及股本削減後，行使價及所授出購股權獲行使而可能發行之股份數目已予調整。

於二零零七年三月二十七日，合共9,255,000份購股權已授予本集團之董事及僱員，每名承授人須支付現金代價1港元。承授人可憑購股權按每股19.60港元之行使價認購本公司新普通股。購股權須按以下方式歸屬：

自	二零零七年四月一日起	不超過40%
	二零零七年四月二日至二零零八年四月一日	不超過70%
	二零零八年四月二日至二零零九年四月一日	未行使之餘額

於二零零七年十月二日，合共450,000份購股權已授予本集團之董事，每名承授人須支付現金代價1港元。承授人可憑購股權按每股52.20港元之行使價認購本公司新普通股。購股權須按以下方式歸屬：

自	二零零七年十月三日起	不超過40%
	二零零七年十月四日至二零零八年十月三日	不超過70%
	二零零八年十月四日至二零零九年十月三日	未行使之餘額

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

34. 權益結算以股份為基準之交易 (續)

於二零零八年九月三十日，合共7,450,000份購股權已授予本集團之董事及僱員，每名承授人須支付現金代價1港元。承授人可憑購股權按每股7.80港元之行使價認購本公司新普通股。購股權須按以下方式行使：

自	二零零八年九月三十日起	100%
---	-------------	------

於二零零八年十月三十日，合共600,000份購股權已授予本集團之僱員，每名承授人須支付現金代價1港元。承授人可憑購股權按每股4.84港元之行使價認購本公司新普通股。購股權須按以下方式歸屬：

自	二零零八年十月三十日起	不超過40%
	二零零八年十一月一日至二零零九年十月三十日	不超過70%
	二零零九年十一月一日至二零一零年十月三十日	未行使之餘額

於二零零九年一月二十三日，合共1,000,000份購股權已授予本集團之董事，每名承授人須支付現金代價1港元。承授人可憑購股權按每股5.72港元之行使價認購本公司新普通股。購股權須按以下方式歸屬：

自	二零零九年一月二十三日起	不超過40%
	二零零九年一月二十四日至二零一零年一月二十三日	不超過70%
	二零一零年一月二十四日至二零一一年一月二十三日	未行使之餘額

於二零零九年二月九日，合共15,330,000份購股權已授予本集團之董事及僱員，每名承授人須支付現金代價1港元。承授人可憑購股權按每股5.90港元之行使價認購本公司新普通股。購股權須按以下方式歸屬：

自	二零零九年二月十日起	不超過40%
	二零零九年二月十一日至二零一零年二月十日	不超過70%
	二零一零年二月十一日至二零一一年二月十日	未行使之餘額

於二零一零年三月二日，合共32,905,000份購股權已授予本集團之董事、顧問及僱員，每名承授人須支付現金代價1港元。承授人可憑購股權按每股5.80港元之行使價認購本公司新普通股。購股權須按以下方式歸屬：

董事

自	二零一零年三月二日起	100%
---	------------	------

僱員及顧問

自	二零一零年三月二日起	不超過42%
	二零一零年三月三日至二零一一年三月二日	未行使之餘額

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

34. 權益結算以股份為基準之交易 (續)

(a) 以下為於二零一五年及二零一四年三月三十一日存在之購股權條款及條件：

授出日期	歸屬期	行使期	合約行使價	購股權之 合約有效期	購股權數目	
					二零一五年	二零一四年
授予前董事之購股權：						
二零零七年 三月二十七日	由授出日期起計兩年	二零零七年四月一日至 二零一七年三月三十一日	19.60港元	十年	300,000	300,000
二零零八年 九月三十日	即時	二零零八年九月三十日至 二零一八年九月二十九日	7.80港元	十年	300,000	300,000
二零零九年 二月九日	由授出日期起計兩年	二零零九年二月九日至 二零一九年二月八日	5.90港元	十年	500,000	500,000
授予僱員及顧問之購股權：						
二零零七年 三月二十七日	由授出日期起計兩年	二零零七年四月一日至 二零一七年三月三十一日	19.60港元	十年	300,000	1,030,000
二零零七年 十月二日	由授出日期起計兩年	二零零七年十月三日至 二零一七年十月二日	52.20港元	十年	—	300,000
二零零八年 九月三十日	即時	二零零八年九月三十日至 二零一八年九月二十九日	7.80港元	十年	1,000,000	5,150,000
二零零八年 十月三十日	由授出日期起計兩年	二零零八年十月三十日至 二零一八年十月二十九日	4.84港元	十年	—	500,000
二零零九年 一月二十三日	由授出日期起計兩年	二零零九年一月二十三日至 二零一九年一月二十二日	5.72港元	十年	—	1,000,000
二零零九年 二月九日	由授出日期起計兩年	二零零九年二月九日至 二零一九年二月八日	5.90港元	十年	700,000	5,680,000
					3,100,000	14,760,000

於二零一五年三月三十一日，本公司根據該計劃有3,100,000份(二零一四年：14,760,000)份尚未行使之購股權，佔本公司於該日之已發行股份約0.45%(二零一四年：2%)。根據本公司現行股本架構，全面行使餘下購股權將會導致本公司須發行3,100,000股(二零一四年：14,760,000股)額外普通股，以及產生額外股本31,000港元(二零一四年：147,600港元)及股份溢價28,954,000港元(二零一四年：128,707,200港元)(未計發行開支)。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

34. 權益結算以股份為基準之交易 (續)

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零一五年		二零一四年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目
年初尚未行使	8.73	14,760,000	8.73	14,760,000
年內失效(附註)	8.56	(11,660,000)	不適用	—
年終尚未行使	9.35	3,100,000	8.73	14,760,000
年終可予行使	9.35	3,100,000	8.73	14,760,000

附註：年內因承授人辭任而失效之購股權數目。

購股權行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下各項之最高者：(i)本公司股份於建議授出購股權日期(須為交易日)在聯交所每日報價表所示收市價；(ii)本公司股份於緊接建議授出購股權日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

於二零一五年三月三十一日年終尚未行使購股權之加權平均餘下合約期為3.35年(二零一四年：4.52年)。

(c) 購股權之公平值及假設

截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度，並無授出權益結算購股權，亦無於收益表扣除權益結算以股份為基準之付款。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

35. 儲備 本公司

	可換股優先股 千港元 (附註33)	股份溢價賬 千港元	換股權儲備 千港元 (附註i)	以股份為基準		投資重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
				之補償儲備 千港元 (附註ii)				
於二零一三年四月一日	283,858	3,284,858	69,742	50,695	5,741	(506,498)	3,188,396	
本年度虧損及全面收益總額	-	-	-	-	2,170	(1,643,332)	(1,641,162)	
於二零一四年三月三十一日	283,858	3,284,858	69,742	50,695	7,911	(2,149,830)	1,547,234	
本年度虧損	-	-	-	-	-	(78,708)	(78,708)	
其他全面收益	-	-	-	-	(8,066)	-	(8,066)	
重新分類至收益表	-	-	-	-	155	-	155	
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(7,911)	(78,708)	(86,619)	
提早贖回可換股票據	-	-	(65,111)	-	-	-	(65,111)	
於贖回可換股票據時轉撥	-	-	(4,631)	-	-	4,631	-	
購股權失效	-	-	-	(39,934)	-	39,934	-	
於二零一五年三月三十一日	283,858	3,284,858	-	10,761	-	(2,183,973)	1,395,504	

附註：

- (i) 換股權儲備指本公司發行之可換股票據之權益部分。
- (ii) 以股份為基準之補償儲備指根據就以股份為基準之付款而採納之會計政策所確認授予本公司僱員、董事及顧問之未行使購股權實際或估計數目之公平值。
- (iii) **儲備之可分派性**
於二零一五年三月三十一日，根據香港公司條例第6部條文計算並包括上文所披露可予分派金額，可供分派予本公司權益股東之儲備總額為1,111,646,000港元(二零一四年：1,263,376,000港元)。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

36. 其他應付款項及應計費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他應付款項及應計費用	50,284	18,236
自租戶收取之按金	17,359	17,324
累計銀行貸款利息	9,584	17,459
預收款項	10,228	17,341
	87,455	70,360

37. 應付可換股票據

本公司發行本金額合共461,676,000港元之可換股票據，作為於二零一二年二月收購附屬公司之部分代價。可換股票據零息票計息，並於發行日期起計五年到期。到期日為二零一七年七月十三日。

持有人有權於可換股票據發行日期起期間，隨時按初步兌換價每股兌換股份3港元將可換股票據轉換為本公司普通股。根據可換股票據之條款及條件，兌換價可在發生(其中包括)股份拆細或合併、資本化發行、供股、按折讓率多於20%發行股份及其他攤薄事宜下予以調整。

本公司有權於到期日前滿第七個營業日當日之前，隨時及不時向持有人事先發出不少於10個營業日書面通知，全權酌情按相等於可換股票據本金額之金額，贖回可換股票據尚未兌換之任何部分。

持有人有權於到期日前滿第七個營業日當日之前，隨時要求本公司按相等於將予贖回金額100%之價格贖回可換股票據尚未兌換之全部或部分本金額，惟本公司經考慮本集團之財務狀況後可接納持有人之提早贖回要求。

於初步確認時，可換股票據之公平值為287,919,000港元，包括負債部分258,280,000港元、換股權部分69,742,000港元及提早贖回選擇權40,103,000港元。換股權部分已計入換股權儲備，而提早贖回選擇權則於非流動資產項下衍生金融工具中記錄。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

37. 應付可換股票據(續)

於二零一四年六月六日及二零一五年三月二十六日，本公司提早贖回本金額分別為400,000,000港元及61,676,000港元之可換股票據，該等可換股票據分別由兩名票據持有人Deluxe Pacific Limited及Acelead Limited持有。兩名票據持有人均由本公司董事兼主要股東郭加迪先生實益擁有。負債部分及提早贖回選擇權之公平值於贖回當日重新計量。因此，虧損56,530,000港元確認至收益表。於贖回所有可換股票據後，換股權儲備餘下價值4,631,000港元撥至累計虧損。

本集團負債及衍生金融工具部分之變動如下：

	負債部分 千港元	衍生金融工具 千港元
於二零一三年一月一日	294,542	(6,890)
推算利息開支(附註11)	36,260	-
公平值變動	-	3,273
於二零一四年三月三十一日	330,802	(3,617)
推算利息開支(附註11)	11,594	-
公平值變動	-	1,257
年內提早贖回	(342,396)	2,360
於二零一五年三月三十一日	-	-

負債部分乃由一名獨立估值師於二零一四年六月六日及二零一五年三月二十六日(贖回日期)採用貼現現金流量按實際利率5%重新計量。

公平值等級

本集團之衍生金融工具於各報告期末之公平值計量按照香港財務報告準則第13號公平值計量所界定三個公平值等級分類(見附註2(a)及47)。公平值計量之等級乃參考估值技術所用輸入數據之可觀察性及重要性分類。

本集團之政策為於產生轉撥之報告期間結算日確認公平值等級之間之轉撥。於本年度，各級之間並無任何轉撥。

財務報表

附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

37. 應付可換股票據(續)

公平值計量第三級所用估值技術及輸入數據

本集團根據獨立估值師採用二項式樹狀定價模式所作估值釐定提早贖回期權之公平值。輸入模式之主要不可觀察數據如下：

	附註	二零一四年 三月三十一日
預期波幅	(a), (b)	66%

附註：

- (a) 預期波幅乃透過計算本公司股價於估值日期前與可換股票據剩餘年期相同期間之歷史波幅釐定。
- (b) 預期波幅越高，公平值越高。

於本年度，虧損 1,257,000 港元(二零一四年：3,273,000 港元)已確認為衍生金融工具公平值變動。

38. 遞延稅項

- (a) 以下為本集團於本年度及過往年度確認之遞延稅項負債及其變動：

	附註	投資物業之 公平值變動 千港元
於二零一三年一月一日		653,908
於收益表扣減之遞延稅項	12	142,589
匯兌調整		4,307
於二零一四年三月三十一日		800,804
於收益表扣減之遞延稅項	12	(86,429)
匯兌調整		12,667
於二零一五年三月三十一日		727,042

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

38. 遞延稅項(續)

(b) 遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損進行確認。本集團有未確認稅項虧損243,018,000港元(二零一四年：223,066,000港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入，其中包括稅項虧損96,546,000港元(二零一四年：75,939,000港元)可根據中國稅法結轉五年以抵銷未來應課稅收入。餘下稅項虧損可無限期結轉。

39. 應付賬款

本集團通常獲供應商給予30日至120日信貸期。以下為於報告期末根據收訖所購貨品計算應付賬款之賬齡分析：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期或少於一個月	4	4,162
一至三個月	66	1,315
超過三個月但少於十二個月	571	2,965
超過十二個月	10,247	7,112
	10,888	15,554

董事認為，於二零一五年及二零一四年三月三十一日，本集團應付賬款之賬面值與其公平值相若。

40. 銀行及其他借貸

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行貸款 — 已抵押	(i)	683,963	713,038
其他貸款 — 無抵押	(ii)	61,539	60,539
		745,502	773,577

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

40. 銀行及其他借貸(續)

即期及非即期銀行及其他借貸總額須按以下方式償還：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須償還貸款：		
一年內	115,625	41,209
一年以上，但不超過兩年	95,013	120,452
兩年以上，但不超過五年	347,986	289,942
五年後	186,878	321,974
	745,502	773,577
分類為即期負債之部分	(115,625)	(41,209)
分類為非即期負債之部分	629,877	732,368

到期款項乃以貸款協議之預定還款日期為基準。貸款協議並無任何應要求償還條款。

附註：

- (i) 銀行貸款以附屬公司賬面值約3,985,783,000港元(二零一四年：4,295,700,000港元)之投資物業作擔保。於二零一五年三月三十一日，銀行貸款包括貸款本金159,939,000港元(二零一四年：173,576,000港元)及564,864,000港元(二零一四年：580,669,000港元)，分別按年利率7.86厘(二零一四年：7.86厘)及7.86厘(二零一四年：8.16厘)計息，並分別須分期還款至二零二零年九月二十六日及二零二一年四月二十九日。本公司之董事郭加迪先生已就本金額為159,939,000港元(二零一四年：173,576,000港元)之銀行貸款向一家銀行提供擔保，保證於附屬公司違反銀行融資契約時履行有關銀行融資契約。
- (ii) 其他貸款為無抵押，按年利率13厘計息，並須於二零一五年六月九日一筆過償還。

41. 非控股權益

福建佳科(於二零一三年九月二十四日在中國成立，為本公司間接擁有51%權益之附屬公司)擁有重大非控股權益(「非控股權益」)。誠如附註25所述，其註冊資本為人民幣216,000,000元，福建先科及福州高佳房地產發展有限公司(「福州高佳」)分別應佔人民幣110,000,000元及人民幣106,000,000元。福州高佳由本公司董事兼主要股東郭加迪先生實益擁有及控制。於二零一四年三月三十一日，福建先科之部分已繳足，而福州高佳已繳足人民幣21,200,000元。根據日期為二零一三年八月七日之合作協議，未繳股本人民幣84,800,000元將於成立日期起計一年內結清。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

41. 非控股權益(續)

於二零一四年七月三十日，福建先科與福州高佳訂立補充協議(「補充協議」)，修訂福建佳科之注資計劃。根據補充協議，支付餘下注資金額之規定延期至福建佳科成立日期起計二十四個月內，但不得遲於土地競投結果公佈之日。訂約雙方亦同意，自二零一四年九月二十四日起，福州高佳須就未付資金按年利率6%向福建佳科支付利息，並須按季度支付，原因為福建先科已作出其全額注資。於截至二零一五年三月三十一日止年度，已收取利息人民幣1,260,000元(相當於約1,593,000港元)並確認為注資。

所有其他附屬公司由本公司直接或間接全資擁有。

有關福建佳科於進行集團內公司間對銷前之財務資料概述如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
截至三月三十一日止年度／期間		
收益	-	-
本年度虧損	36	8
分配至非控股權益之虧損	18	4
截至三月三十一日止年度／期間		
經營活動之現金流出	(37)	(163,909)
融資活動之現金流入	1,593	163,836
投資活動之現金流入	-	126
現金流入淨額	1,556	53
於三月三十一日		
流動資產	168,094	163,828
資產淨值	168,094	163,828
累計非控股權益	27,673	26,470

財務報表

附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

42. 出售附屬公司

誠如附註14所述，於二零一四年三月二十八日，本集團透過出售 Success Standard Investments Limited 全部股權及銷售貸款售出全部生態造林業務。

出售集團於出售日期之資產淨值如下：

	賬面淨值 千港元
生物資產	960,360
存貨	3,480
應收賬款	722
其他應收款項、按金及預付款項	10,150
現金及現金等值	3,164
應付賬款	(18,795)
遞延收益	(60,295)
其他應付款項及應計費用	(332,725)
應付稅項	(84,498)
長期應付款項	(70,738)
所出售資產淨值	410,825

出售收益：	千港元
已收現金代價	400,000
所出售資產淨值	(410,825)
出售附屬公司時轉出換算儲備	689,230
出售直接應佔開支	(3,721)
非控股權益	66
出售收益	674,750
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	400,000
所出售現金及銀行結餘	(3,164)
	396,836

出售集團應付本集團款項約1,342,000,000港元指銷售貸款，並已於出售日期出售予買方。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

43. 或然負債

於二零一五年及二零一四年三月三十一日，本公司及本集團並無任何或然負債。

44. 租賃

本集團於截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度租用其辦公室物業。辦公室物業之租賃經磋商後為期兩年。

本集團作為承租人

確認為開支之租金支出如下：

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
最低租金支出	13	1,920	3,319

本集團根據不可撤銷經營租賃於以下期限到期之未來最低租金支出總額如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	1,600	1,974
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	1,600
	1,600	3,574

本集團作為出租人

本集團之購物商場已按不同期限出租予多名租戶。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	54,395	62,546
一年後但五年內	54,444	57,835
五年後	63,184	81,536
	172,023	201,917

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

45. 資本承擔

於二零一五年及二零一四年三月三十一日，本集團有以下承擔：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已訂約但未撥備之資本承擔： 在建工程	1,162	-

46. 有關連人士之交易

除財務報表其他章節所披露者外，本集團重要有關連人士之交易詳情如下：

(a) 主要管理人員之補償

於本年度，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
薪金及其他短期僱員福利	3,395	2,490
離職後福利	84	15
	3,479	2,505

(b) 與有關連人士之交易／結餘

- (i) 應付有關連人士款項為無抵押、免息及須應要求償還。
- (ii) 郭加迪先生已就本金額為159,939,000港元(二零一四年：173,576,000港元)之銀行貸款向一家銀行提供擔保，以保證本公司一家附屬公司妥善履行獲授銀行融資之契約。
- (iii) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團與由郭加迪先生實益擁有之公司就租用福州一個購物商場一樓層部分訂立租賃協議。本年度收取之租金收入為908,000港元(二零一四年：380,000港元)。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

47. 按類別劃分之財務資產及財務負債概要

本集團於二零一五年及二零一四年三月三十一日確認之財務資產及財務負債賬面值分類如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
財務資產		
持作買賣投資	141,017	94,321
衍生金融工具	—	3,617
按公平值計量之可供出售投資	—	8,066
貸款及應收款項(包括現金及銀行結餘)	173,604	610,365
財務負債		
按攤銷成本計量之財務負債	847,692	1,182,620

(a) 並非按公平值計量之金融工具

並非按公平值計量之金融工具包括現金及現金等值、應收賬款、其他應收款項、按金及預付款項、應收非控股權益款項、應付賬款、其他應付款項及應計費用、應付有關連人士款項、銀行及其他借貸及應付可換股票據。

基於其短期性質使然，現金及現金等值、應收賬款、其他應收款項、按金及預付款項、應付賬款、其他應付款項及應計費用以及銀行及其他借貸之賬面值與公平值相若。

(b) 按公平值計量之金融工具

具標準條款及條件且於活躍流通市場買賣之財務資產及財務負債之公平值乃參考所報市價釐定。

就披露目的而言之衍生金融工具公平值已採用二項式樹狀定價模式釐定並於公平值等級中分類為第三級。

釐定第三級金融工具公平值計量所用之估值方法及重大不可觀察輸入數據以及主要可觀察輸入數據與公平值之關係載列如下：

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

47. 按類別劃分之財務資產及財務負債概要(續)

(b) 按公平值計量之金融工具(續)

有關第三級公平值計量之資料

衍生金融工具之公平值乃採用二項式樹狀模式估算。

重大不可觀察輸入數據

預期波幅 66%

預期波幅越高，衍生金融工具之公平值越高。

於本年度，估值方法並無任何變動。

財務資產及財務負債之公平值乃按以下方式釐定：

- 具有標準條款及條件以及於活躍流動市場交易之財務資產及財務負債之公平值乃參考所報市價釐定；及
- 其他財務資產及財務負債之公平值乃利用可觀察現行市場交易之價格，按貼現現金流量分析根據公認定價模式釐定。

下表提供按公平值等級以公平值入賬之金融工具分析：

第一級： 相同資產或負債在活躍市場所報(未經調整)價格；

第二級： 可直接或間接自資產或負債觀察所得輸入數據(第一級所包含報價除外)；及

第三級： 並非依據可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

47. 按類別劃分之財務資產及財務負債概要 (續)

二零一五年三月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
持作買賣投資 — 上市	141,017	—	—	141,017

二零一四年三月三十一日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
持作買賣投資 — 上市	94,321	—	—	94,321
可供出售投資 — 上市	8,066	—	—	8,066
衍生金融工具	—	—	3,617	3,617

於兩個年度內，計量架構各等級之間並無重大轉讓。

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

48. 本公司之財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	25	1,403,032	1,427,024
物業、廠房及設備		1,949	2,860
可供出售投資		–	8,066
衍生金融工具		–	3,617
非流動資產總值		1,404,981	1,441,567
流動資產			
其他應收款項、按金及預付款項		2,453	6,138
現金及現金等值		582	444,511
流動資產總值		3,035	450,649
資產總值		1,408,016	1,892,216
流動負債			
其他應付款項及應計費用		5,293	7,309
應付一間關連公司款項		348	–
		5,641	7,309
流動(負債淨額)/資產淨值		(2,606)	443,340
資產總值減流動負債		1,402,375	1,884,907
非流動負債			
應付可換股票據		–	330,802
資產淨值		1,402,375	1,554,105
股本及儲備			
股本	32	6,871	6,871
儲備	35	1,395,504	1,547,234
總權益		1,402,375	1,554,105

代表董事會

郭加迪
董事

Amika Lan E Guo
董事

財務報表 附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

49. 報告期後事項

誠如本公司日期為二零一五年四月二十八日之公佈所披露，本公司訂立配售協議，據此，配售代理同意竭盡所能，努力促使承配人（該等承配人及其最終實益擁有人（如適用）均非本公司關連人士），於配售期內認購本金總額最高達200,000,000港元之第一批債券及第二批債券。債券將按面值1,000,000港元配售。

誠如本公司日期為二零一五年四月二十九日之公佈所披露，本公司透過配售代理訂立配售協議，按配售價每股配售股份0.37港元配售137,410,000股配售股份。配售事項根據配售協議之條款及條件於二零一五年五月十五日完成。

50. 批准財務報表

財務報表已於二零一五年六月二十三日獲董事會批准及授權刊發。