



年報  
2015/16

廣澤地產



GROUND  
PROPERTIES  
廣澤地產

GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED

廣澤地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：989

# 目 錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 4 主席報告
- 6 管理層討論與分析
- 22 董事及高級管理層簡介
- 27 董事會報告
- 44 企業管治報告
- 57 獨立核數師報告
- 59 綜合損益表
- 60 綜合全面收入表
- 61 綜合財務狀況表
- 63 綜合權益變動表
- 64 綜合現金流量表
- 65 綜合財務報表附註
- 138 主要物業表
- 140 五年財務概要



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

柴琇 (主席)

(於二零一五年十一月十日辭任行政總裁)

王廣會

黃炳興

#### 非執行董事

陳陸輝 (於二零一五年九月八日辭任)

#### 獨立非執行董事

陳育棠

梅建平

尉立東

### 董事委員會

#### 審核委員會

陳育棠 (主席)

梅建平

尉立東

#### 薪酬委員會

陳育棠 (主席)

梅建平

尉立東

柴琇

#### 提名委員會

梅建平 (主席)

陳育棠

柴琇

### 公司秘書

龍月群 (於二零一六年三月一日辭任)

伍文傑 (於二零一六年三月一日委任)

### 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

中環

皇后大道中15號

置地廣場公爵大廈

35樓3505-3506室

電話：(852) 2209 2888

傳真：(852) 2209 2988

網址：<http://www.groundproperties.com>

### 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

### 法律顧問

李智聰律師事務所

### 核數師

瑪澤會計師事務所有限公司

香港執業會計師

### 主要往來銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

### 股份代號

989

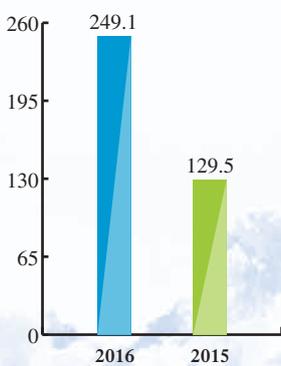
## 財務摘要

### 比率摘要

	二零一六年	二零一五年
<b>盈利能力財務比率</b>		
毛利率	42%	43%
<b>資產管理比率</b>		
應收賬款周轉比率(日)	58	47
存貨周轉比率(日)	136	100
<b>流動資金財務比率</b>		
營運資金比率	1.11	1.46
速動比率	0.58	1.38
<b>債務管理比率</b>		
債務淨額對股東權益比率	22%	31%
資本負債比率	38.1%	68.4%
利息覆蓋比率(倍)	(1.56)	(0.11)

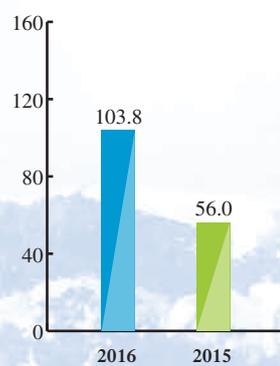
### 收益

百萬港元



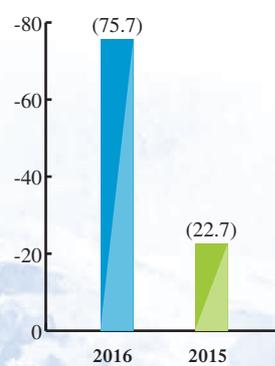
### 毛利

百萬港元



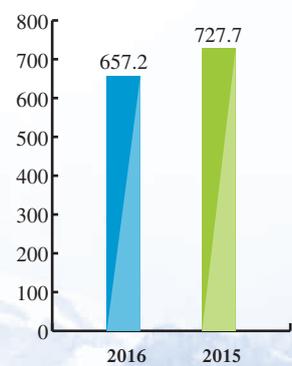
### 年度虧損

百萬港元



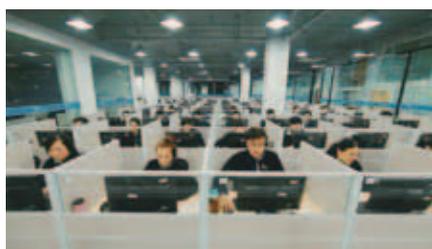
### 淨資產

百萬港元



# 主席報告

本人謹代表Ground Properties Company Limited 廣澤地產有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一六年三月三十一日止年度的全年業績報告。



於回顧年內，隨著4G通訊技術及電信網絡於中華人民共和國(「中國」)市場的日益普及和快速推進，全國多個地區陸續步入4G時代，各地對4G網絡規模部署、深度覆蓋和容量提升以及手機功能增加等，均為電信行業帶來新一輪需求和發展。與此同時，此趨勢亦導致中國電信服務周邊增值服務的需求上升，包括呼叫中心及零售店舖業務。在截至二零一五年三月三十一日止年度收購上海潤迅君斯通信科技有限公司(「上海潤迅君斯」)和上海星際通實業有限公司(「上海星際通」)後，本集團在電信零售及管理業務上的市場份額得到擴張，並藉著渠道優勢進一步發展(i)手機配件等電子產品的零售業務；(ii)零售店舖業務；及(iii)呼叫中心業務。此外，管理團隊持續整合及優化業務流程，亦有助本集團提升整體營運效率，帶來穩定可觀的收益。

除電信零售及管理服務外，本集團亦繼續發展物業投資以及物業發展及管理業務，務求把握不同的市場機遇，持續為本集團的業務發展注入新動力，實現跨業務協同效益。



本集團對中國房地產的發展前景仍持審慎樂觀態度。去年國內房地產雖面臨了較大的經濟下行壓力，然而踏入二零一六年初卻穩步增長。根據國家統計局發佈的數據顯示，二零一六年第一季度房地產開發投資同比增長6.2%，增速比二零一五年全年提高5.2個百分點<sup>1</sup>。而一系列的調控施政使吉林省經濟呈現穩中有升的發展態勢，第一季度吉林省地區生產總值增長6.2%，高於去年同期0.4個百分點<sup>2</sup>。憑藉本集團於吉林省長白山高端度假村地產項目的順利推進，及包括完成收購吉林萬升房地產開發有限公司（「吉林萬升」）和以46.5億港元與家譯投資有限公司（「家譯」）（由本公司最終控股股東崔薪瞳女士（「崔女士」）全資擁有的公司）及崔女士訂立有條件買賣協議擬收購家潤投資有限公司（「家潤」）（家譯之全資附屬公司）之全部股權已獲香港聯合交易所有限公司批准，惟有待相關買賣協議所載之先決條件獲達成及獲本公司獨立股東於二零一六年七月二十五日舉行之股東特別大會上批准，本集團將進一步加強其市場地位。本集團計劃繼續發掘有利本集團拓展物業發展業務之其他潛在收購機會，以進軍住宅物業發展市場，透過發展具高增長潛力的優質項目，提升其物業發展及管理業務的盈利水平。

展望未來，隨著電子商務的快速發展，電信零售及管理服務分部預期將繼續錄得良好業績。於物業發展及管理以及物業投資方面，我們將繼續把握吉林房地產發展契機，適時向市場推出優質、創新及具競爭力的項目，從而於當地市場建立良好基礎。秉承本集團一貫策略，致力物色具高增長潛力的商機，緊貼市場變化靈活佈局。

最後，本人謹代表董事會向本集團團隊的同心建樹致以衷心謝忱。我亦謹此感謝業務夥伴及股東們對我們的不懈支持。我們將於未來繼續精益求精，實現三大業務齊步發展。

<sup>1</sup> [http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201604/t20160415\\_1343999.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201604/t20160415_1343999.html)

<sup>2</sup> <http://finance.people.com.cn/n1/2016/0424/c1004-28300071.html>

# 管理層討論 與分析

## 業績及業務回顧

隨著電子通訊技術迅速發展，電信行業商機處處。本集團積極拓展及整合電信零售及管理業務，在呼叫中心的業務營運上取得可觀增長。因應手機普及和廣泛應用，致使本集團加快與美國（「美國」）知名耳機品牌合作，並作為該耳機品牌於中國的獨家代理。透過產品結構多樣化，本集團遂著力深化相關合作，進一步擴展耳機代理業務。與此同時，物業發展、管理以及投資業務亦在積極發展中。

回顧年內，本集團與家譯投資有限公司（「家譯」）及崔薪瞳女士（「崔女士」）訂立有條件買賣協議擬收購家潤投資有限公司（「家潤」）之全部股權，作價46.5億港元。本公司於二零一六年六月三十日向本公司股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）非常重大收購及反收購等交易詳情，並須待達成（或豁免）有關本公司買賣協議所載之先決條件及本公司獨立股東於二零一六年七月二十五日將舉行之股東特別大會上之批准，方告完成。

本集團亦於二零一六年一月成功收購吉林萬升之全部股權，代價約179,800,000港元，是次收購將有助本集團於吉林省房地產市場擴展業務規模及增加市場份額。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團的收益及毛利因耳機銷售及呼叫中心業務所帶來的收入而大幅增長，整體收益錄得約249,092,000港元（二零一五年度：129,494,000港元），按年增長92.4%；毛利為103,797,000港元（二零一五年度：56,007,000港元）。惟與截至二零一五年三月三十一日止年度約22,719,000港元之淨虧損相比，本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之淨虧損增加至約75,722,000港元。淨虧損顯著增加主要歸因於(i)擬收購家潤及其附屬公司（「家潤集團」），以及收購吉林市萬升房地產開發有限公司（「吉林萬升」）所衍生的法律及專業費用，從截至二零一五年三月三十一日止年度約7,306,000港元增加至約40,942,000港元；(ii)本集團於本年度內因兌換所持有的人民幣（「人民幣」）抵押存款時產生約11,387,000港元之匯兌虧損（二零一五年：約2,346,000港元）；以及(iii)本年度內未有錄得重大的投資物業公允價值之收益（二零一五年：約25,000,000港元）所致，惟因本集團產生以權益結算以股份為基礎之開支由截至二零一五年三月三十一日止年度約28,107,000港元減少至截至二零一六年三月三十一日止年度約5,770,000港元而被部分抵銷。

## 管理層討論與分析

### 業績及業務回顧(續)

#### 電信零售及管理業務

本集團繼二零一四年(即截至二零一五年三月三十一日止財政年度)透過收購上海星際通實業有限公司(「上海星際通」)而成功擴展電信業務後,於年內致力整合及優化營運和管理模式,配合業務規模進一步擴張。透過本集團於二零一四年十二月收購之呼叫中心業務,及於二零一四年九月新收購8間零售店舖,所取得截至二零一六年三月三十一日止年度全年營運,令收入及盈利能力大幅提升。年內,電信零售及管理服務分部之收益躍升91.4%至246,935,000港元(二零一五年:約129,028,000港元),毛利為101,640,000港元(二零一五年:約55,629,000港元),毛利率為41.2%。除稅後溢利淨額約28,168,000港元(二零一五年:約12,862,000港元),純利率為11.4%。業務營運收益詳情請參照下表:

	截至二零一六年 三月三十一日止年度		截至二零一五年 三月三十一日止年度	
	千港元	%	千港元	%
銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品	110,470	44.3	77,005	59.5
電信呼叫中心服務收入	68,406	27.5	9,666	7.5
電信零售及管理服務收入	68,059	27.3	42,357	32.7
租賃收入	2,157	0.9	448	0.3
物業項目管理收入	–	不適用	18	–
	<b>249,092</b>	<b>100.0</b>	<b>129,494</b>	<b>100.0</b>

#### 零售服務店舖營運—電信運營商A



4G通訊技術及電信網絡於中國市場日益普及,帶動電信行業快速發展。現時,上海移動通訊用戶數目已增至25,000,000戶,4G滲透率高達70%,而每用戶平均收入亦上升了40%。行業的高速增長,帶動零售店舖業務之收益增加60.7%至68,100,000港元,毛利更較上一年度大幅上升70%。

## 業績及業務回顧(續)

### 電信零售及管理業務(續)

#### 零售服務店舖營運－電信運營商A(續)

本集團在二零一四年九月完成收購上海星際通之全部股權，並引入其位於上海商業繁華黃金地段共8間零售服務店舖。年內本集團在上海繼續管理27間零售服務店舖(二零一五年：28間)，並計劃於未來2至3年根據新市鎮發展狀況及用戶調整，整合及優化店舖分佈，預計二零一六至二零一七年新增約5家零售服務店舖。此外，本集團與電子商貿平台共同營運的商城積分活動發展順利，為本集團的主營業務帶來收益。

#### 與美國知名耳機品牌之貿易合作



本集團自二零一四年中開始與美國一家知名音響品牌合作，作為該品牌旗下廣受歡迎的耳機產品系列的中華人民共和國(「中國」)獨家總代理商。受手機普及帶動，市場上包括耳機在內的多類手機副產品的銷售量顯著增加。此業務之收益大幅提升至108,080,000港元，盈利能力亦錄得顯著增長。

該品牌一直致力研發更出色的產品性能及提升產品外觀，並透過改善品牌產品特性，開闢如網上銷售等的多樣銷售渠道，並擴大銷售網絡，全力拓展耳機代理業務。

#### 電信呼叫中心服務－電信運營商A

本集團透過於二零一四年十二月收購上海潤迅君斯通信科技有限公司(「上海潤迅君斯」)而與電信運營商A合作，負責管理及營運其呼出及呼入呼叫中心，於年內此項業務發展理想。本集團亦提供有關個人生活(如旅遊、酒店預訂、醫療服務及門票預訂)的呼入及呼出呼叫中心服務，該等服務進一步擴大了本集團呼叫中心的服務範圍。



## 管理層討論與分析

### 業績及業務回顧(續)

自收購上海潤迅君斯後，呼叫中心熱線由80條增至目前約450條，使用率已達至飽和。而於二零一六年三月三十一日，員工數目亦由110人增至585人。有見業務需求持續增長，本集團已著力加強這兩個項目的相互連繫，透過合作平台進行資源共享，爭取更理想的協同效益。本集團亦會通過提升營運效率及管理水平，優化員工的服務質素，提升每人每月收益，增加業務的利潤水平。

### 物業發展及管理

由本集團持有35%權益的中國吉林省長白山廣澤果松小鎮國際度假村已如期開展，預計二零一六年底可完成第一期及周邊項目建設。此外，本集團亦擁有長白山廣澤果松小鎮國際度假村之管理權，將透過提供管理服務拓展收入來源。由於該項目仍處於發展階段，此部分業務於年內未能為集團帶來任何收益。

於本年內，本集團對主要從事吉林市物業發展業務的吉林萬升的收購事項順利完成，是次收購吉林萬升相信能有助本集團加快增長步伐，強化物業發展及管理業務規模。吉林萬升旗下之房地產項目「萬升·前城國際」(「物業項目」)的二期餘下部分之工程已於二零一六年第二季動工。

此外，本公司亦於二零一五年五月與家譯及崔薪瞳女士簽訂有條件買賣協議，以作價4,650,000,000港元收購家潤集團全部股權。家潤集團主要在中國吉林省發展住宅、商業及旅遊物業。是項收購完成後，將進一步提升本集團的物業發展及管理業務規模，強化財務狀況以獲取發展所需融資。

### 物業投資

投資物業的租賃合約於二零一四年四月屆滿後，本集團已找到新租戶並簽訂租約。合約期於二零一五年十二月起開始。於二零一六年三月三十一日止年度此分部錄得租金收入約2,157,000港元(二零一五年：約448,000港元)。

## 展望

根據中央政府所發出的《關於對全國第二次大督查發現問題進行整改的通知》<sup>1</sup>顯示，網絡提速降費成為熱點問題之一。提速降費政策的進一步推進將刺激更多用戶使用數據，使4G用戶量持續增長。根據中華人民共和國工業和信息化部發布的二零一五全年及第四季度電信服務的統計數據<sup>2</sup>顯示，截至二零一五年底，全國移動寬帶用戶達7.85億，其中4G用戶全年新增2.89億，總數達至3.86億。作為一家專業通信外包服務商，本集團將繼續與現有運營商及客戶保持緊密合作，積極開拓與其他電信服務供應商的合作機會，進一步擴大電信零售及管理服務業務規模以增加收入來源。除強化聯動呼叫中心之服務效率和品質，本集團將進一步優化代理模式，拓展與其他國際知名耳機品牌的代理合作機會，增加銷售渠道，透過與國內著名的物流企業和互聯網企業進行合作，以網上營銷方式拓展客戶群，完整線上線下銷售模式，進一步優化產品分銷，滿足多方面消費者需求。

此外，本集團亦致力發展物業投資及管理業務。根據國家旅遊局公布的數據顯示，國內旅遊市場規模擴大，於二零一六年春節假期期間，國內旅遊收入達137.9億元人民幣，同比增長14.2%<sup>3</sup>。憑藉管理層於物業投資及管理方面的優勢及豐富經驗，本集團所投資的長白山廣澤果松小鎮國際度假村預期將借助國內旅遊消費不斷增長的發展趨勢，在長白山旅遊品質不斷提升，境內外遊客上升及地方經濟發展的驅動下，達至理想的收益增長。對於吉林萬升開發的住宅項目，餘下土地的工程自二零一六年六月底開始施工，董事預期將於二零一六年底完工。此外，本集團將充分利用管理層於吉林的資源及網絡，審慎規劃發展具潛力的吉林省住宅及商業房地產市場，並將密切留意合適的發展機會。

展望未來，本集團將進一步把握電信資訊業務所帶來的商機，發揮多元化經營模式的優勢，為股東帶來可持續的長遠價值。

<sup>1</sup> <http://mobile.people.com.cn/BIG5/n/2015/0729/c183008-27378027.html>

<sup>2</sup> <http://www.miiit.gov.cn/n1146295/n1652858/n1652930/n4509627/c4625617/content.html>

<sup>3</sup> [http://www.cnta.gov.cn/xxfb/hydt/201602/t20160216\\_760729.shtml](http://www.cnta.gov.cn/xxfb/hydt/201602/t20160216_760729.shtml)

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 損益表各項目之主要變動

##### 收益

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之收入由129,500,000港元增加92.4%或119,600,000港元至249,100,000港元。本集團各主要收入來源能夠取得至少40%之大幅按年增長。尤其是，銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品及電信呼叫中心服務收入佔本集團總收益增長之77.1%。

##### 毛利及毛利率

	截至二零一六年 三月三十一日止年度		截至二零一五年 三月三十一日止年度	
	毛利 千港元	毛利率 %	毛利 千港元	毛利率 %
銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品	21,842	19.8	17,595	22.8
電信呼叫中心服務收入	21,233	31.0	3,525	36.5
電信零售及管理服務收入	58,565	86.1	34,509	81.5
租賃收入	2,157	100.0	360	80.4
物業項目管理收入	—	不適用	18	100.0
	<b>103,797</b>	<b>41.7</b>	<b>56,007</b>	<b>43.3</b>

本集團之毛利由截至二零一五年三月三十一日止年度之56,000,000港元增加至截至二零一六年三月三十一日止年度之103,800,000港元，增長47,800,000港元或85.3%，當中50.3%來自電信零售及管理服務、37.1%來自電信呼叫中心服務及8.9%來自銷售耳機及移動電話。不過，本集團之毛利率由43.3%輕微下降至41.7%，乃由於本集團之收益組成改變所致，當中毛利率較低之電信呼叫中心服務成為本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之主要收益及毛利來源之一。

## 財務回顧(續)

### 損益表各項目之主要變動(續)

#### 其他收入

年內，其他收入主要指(i)借予吉林萬升之應收委託貸款相關利息收入14,800,000港元(二零一五年：8,800,000港元)及相關已抵押銀行存款之利息收入600,000港元(二零一五年：300,000港元)；及(ii)已收政府津貼2,000,000港元(二零一五年：500,000港元)。

#### 分銷成本

本集團之分銷成本由截至二零一五年三月三十一日之33,300,000港元增加至截至二零一六年三月三十一日止年度之56,700,000港元，主要是由於以下各項所致：(i)於上一財政年度收購8間電信零售店舖全年營運，導致員工成本增加15,400,000港元；(ii)於上一財政年度下半年收購電信零售店舖，導致租金開支增加2,800,000港元；及(iii)本集團耳機貿易業務之廣告及推銷活動開支2,400,000港元。

#### 行政開支

年內，本集團之行政開支增加37,900,000港元或58.3%至102,800,000港元，主要是由於(a)就收購(i)家潤集團全部股權；及(ii)吉林萬升全部股權而產生之法律及專業費用增加約33,600,000港元；(b)因於委託貸款到期時換算以人民幣計值之已抵押存款而產生匯兌虧損10,400,000港元；及(c)就香港投資物業之維修及保養工程涉及之維修及保養開支3,800,000港元所致。

#### 融資成本

本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之融資成本主要與銀行及其他借貸產生之利息開支有關，包括用於撥付應收委託貸款之銀行貸款。利息開支增加8,700,000港元或52.0%至25,400,000港元，主要是由於承兌票據利率上升及借入其他無抵押貸款以再融資償付就過往年度發行之承兌票據所致。

#### 所得稅

本集團之即期所得稅為10,600,000港元，較上一財政年度增加6,500,000港元或159.3%。所有即期所得稅均與中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備有關。即期所得稅增加主要是由於上海業務產生之溢利增加所致。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 財務狀況表之主要變動

##### 投資物業

本集團之投資物業為位於香港九龍灣之辦公室。於二零一六年三月三十一日，本集團投資物業之公允價值仍為340,000,000港元(二零一五年：340,000,000港元)。投資物業由獨立測量師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以公開市值基準進行重估。

##### 於聯營公司之權益

於聯營公司之權益為本集團於長白山廣澤果松小鎮國際度假村之投資。於二零一六年三月三十一日，於聯營公司之權益之賬面值為385,000,000港元，較二零一五年三月三十一日之386,500,000港元減少1,500,000港元。減少是由於該項目仍處於發展初階，至今並無產生收入而招致虧損所致。

##### 存貨

本集團之存貨主要指耳機及其他電信配件之存貨。於二零一六年三月三十一日，存貨為35,200,000港元(二零一五年：30,900,000港元)。存貨增加主要是由於耳機業務持續擴充及引入新耳機產品線所致。截至二零一六年三月三十一日止年度之存貨周轉日數為136日(二零一五年：100日)，增加主要是由於耳機之貿易業務自二零一四年七月投入營運(即上一財政年度第一季)，截至二零一六年三月三十一日止年度之平均存貨結餘較截至二零一五年三月三十一日止年度有所上升。

##### 發展中物業及持作出售已落成物業

於二零一六年三月三十一日，本集團之持作出售物業包括持作出售已落成物業及發展中物業分別211,000,000港元(二零一五年：無)及66,000,000港元(二零一五年：無)，該等物業主要為於收購吉林萬升全部股權時所獲得之資產。

於二零一六年三月三十一日，本集團持作出售已落成物業及發展中物業包括未確認建築面積分別55,346平方米及28,629平方米。未確認建築面積為18,574平方米之持作出售已落成物業包括於二零一六年三月三十一日已作出預售。

## 財務回顧(續)

### 財務狀況表之主要變動(續)

#### 應收貿易賬款及其他應收款項

	於二零一六年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	51,065	28,537
其他應收款項		
— 土地發展開支	151,442	—
— 預付營業稅及其他附加費	4,851	—
— 其他應收款項、預付及按金	19,722	13,579
	<b>227,080</b>	<b>42,116</b>

於二零一六年三月三十一日應收貿易賬款上升與本集團電信零售及管理服務業務之銷售量增長相符。有關本集團信貸風險之其他詳情，請參閱下文「財務風險」一節。

於二零一六年三月三十一日，本集團之附屬公司吉林萬升作出之土地發展開支指就某地盤之土地發展工程墊支予當地政府之款項。有關地盤南至前城國際項目，北至秀水北街，西至船營區規劃路，東至解放西路，建築面積為170,000平方米。於二零一五年十月二十六日，吉林萬升與吉林省吉林市當地政府訂立協議，當中載列就土地發展工程(包括重置現有居民)向當地政府作出的免息貸款之主要條款以及建議根據中國法律法規規定透過招拍掛收購地盤之土地使用權之安排。董事預計，該地盤之招拍掛程序將於二零一七年進行。

#### 應收委託貸款

於二零一四年，本集團與吉林萬升訂立委託貸款協議，以提供人民幣143,900,000元之貸款，該貸款已進一步延長至分別二零一五年三月二十五日、二零一五年九月二十六日及二零一六年三月二十五日。結餘已於二零一六年一月償付。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團的淨流動資產為65,200,000港元(二零一五年：167,000,000港元)，減少101,800,000港元或61.0%。本集團於二零一六年三月三十一日的流動比率(按本集團之流動資產與其負債之比率計算)為1.11倍(二零一五年：1.46倍)。淨流動資產及流動比率減少主要是由於償還若干計息借貸約288,000,000港元所致，惟因(i)上海業務營運資金；及(ii)吉林萬升營運資金上升而被部分抵銷。

於二零一六年三月三十一日，本集團之未償還借貸約為250,300,000港元(二零一五年：497,600,000港元)，當中包括(i)銀行借貸約209,800,000港元；(ii)來自控股股東之免息貸款2,000,000港元；及(iii)於收購吉林萬升時獲得之其他無抵押貸款38,400,000港元。當中，本集團之銀行及其他借貸104,300,000港元須於一年內償還；而其餘銀行及其他借貸146,000,000港元則須於一年後償還。於二零一六年三月三十一日，資本負債比率(按借貸總額除以本公司股權持有人應佔股本及儲備總額之百分比計算)為22%(二零一五年：31%)。

#### 發展開支承擔

於二零一六年三月三十一日，本集團於完成收購吉林萬升全部股權後就發展中物業擁有承擔96,500,000港元(二零一五年：無)。發展開支將由本集團內部資源及／或項目貸款撥付。於二零一六年三月三十一日，本集團亦有未動用銀行融資218,000,000港元。

#### 主要風險及不明朗因素

可能引致本集團財務狀況或業績與預期或過往業績出現重大偏差之主要風險及不明朗因素載述下文。

##### 有關電信零售及管理服務業務之風險

本集團之核心業務是擔任該品牌耳機於中國之獨家總代理商或為電信運營商A有關零售店舖業務或呼叫中心業務之服務供應商。倘代理權被終止或服務合約被終止或不獲續期，或會對業務造成重大影響。

本集團一直並持續發掘拓展其他品牌及其他市場，以免過份依賴某一特定品牌或某一單一市場。

## 財務回顧(續)

### 主要風險及不明朗因素(續)

#### 有關物業發展及管理業務之風險

本集團之物業項目位於中國，相關資產佔本集團於二零一六年三月三十一日總資產之19.9%。因此，本集團承受與中國物業市場相關之風險。本集團於中國之物業發展及管理業務亦可能因政策改變、利率改變、供求失衡及整體經濟狀況而承受風險，或對本集團之業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

#### 有關物業投資業務之風險

租金及出租率取決於多項因素，包括但不限於當前供求情況、經濟狀況及物業質素。並不保證本集團將能夠於短期內覓得新租戶或以當前市值租金獲得新租約或重續現有租約。

#### 財務風險

根據政策，本集團持續管理與其業務及融資活動直接有關之市場風險，且並不從事任何投機性衍生工具貿易活動。所有財務風險管理活動乃根據本集團之政策及指引進行，並於有需要時進行檢討。

#### 貨幣風險

於二零一六年三月三十一日，本集團面對以人民幣計值之金融資產及負債之貨幣風險。於二零一六年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約93.2%以人民幣計值，而本集團借貸總額中約75.9%以港元(「港元」)計值，另外24.1%則以人民幣計值。本集團目前並無外幣流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外匯風險並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。

本集團將繼續監察利率走勢變化以及觸發港元及人民幣匯率出現較大波動之潛在因素，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險，以消除因本集團業務營運所產生之外幣風險及盡量減低本集團之財務風險。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 主要風險及不明朗因素(續)

##### 財務風險(續)

###### 利率風險

於二零一六年三月三十一日，本集團借貸總額之16.2%乃免息，8.7%乃按固定年利率1.55%計息，而本集團借貸總額之75.1%乃按浮動利率介乎3.22%至3.67%計息。本集團並無訂立任何金融工具以對沖利率風險。

###### 信貸風險

本集團現時給予其客戶30至60日之信貸期。本集團之應收賬款周轉日數為58日(二零一五年：47日)，處於本集團之信貸期內。周轉日數增加是由於二零一六年三月向一名新客戶銷售耳機人民幣10,100,000元(相當於12,300,000港元)所致。本集團已實施嚴謹的監控程序以處理逾期債務及盡量減低應收貿易賬款之信貸風險。

###### 流動資金風險

本集團之政策為定期監察其流動資金需求及其遵守借貸契諾之情況，以確保維持充足現金儲備以及獲主要金融機構提供足夠的承諾融資額度，以應付其短期及長期之流動資金需求。

### 收購吉林萬升全部股權

於二零一五年九月十一日，華益管理有限公司(「華益」)(本公司之全資附屬公司)與崔桂英女士及王冬薇女士(統稱「賣方」)(獨立第三方)訂立買賣協議(經日期為二零一五年十月八日之補充協議修訂及補充)，據此，華益已有條件地同意收購而賣方亦已有條件地同意出售吉林萬升之全部股權，代價為人民幣150,000,000元(相等於約179,820,000港元)。收購事項已於二零一六年一月完成。

吉林萬升主要於吉林市從事物業發展業務，現於吉林省吉林市船營區解放西路發展住宅項目「萬升·前城國際」，佔地面積為174,000平方米。該物業項目分兩期興建。第一期已於二零一一年完成，大部分住宅單位已經出售及交付。第二期超過一半住宅單位已於二零一四年底落成，其餘單位則已於二零一六年第二季動工。

## 收購吉林萬升全部股權(續)

吉林萬升之財務資料載述如下：

	二零一六年 一月十九日 (收購日期) 至二零一六年 三月三十一日 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	-	284,514	48,086
毛利	-	23,710	6,974
除稅前(虧損)溢利淨額	(281)	16,611	(12,657)
除稅後(虧損)溢利淨額	(281)	12,458	(9,492)
非流動資產	347	341	4,612
流動資產(負債)淨額	123,388	122,981	(73,896)
資產(負債)淨額	123,735	123,322	(69,284)

## 建議收購家潤集團

於二零一五年五月二十六日，Frontier Power Investments Limited(本公司之全資附屬公司) (「買方」) 與家譯(「賣方」) 及崔女士(本公司之最終控股股東及本公司執行董事兼董事會主席柴琇女士之女兒) 訂立初步協議(經日期為二零一五年七月三日及二零一五年十二月二十二日之補充協議及日期為二零一六年三月三十一日之延期函件所補充)(統稱「買賣協議」)，據此，買方同意收購及賣方同意出售家潤全部已發行股本，作價為4,650,000,000港元，並須按下列方式支付部分作價：(i)本公司配發及發行新股份；(ii)本公司配發及發行可換股優先股；及(iii)本公司發行可換股債券(「家潤收購事項」)。

家潤集團主要於中國從事住宅、商用及旅遊物業發展、銷售及租賃以及物業管理。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，家潤收購事項構成關連交易、非常重大收購事項及反收購事項。於本報告日期，家潤收購事項尚未完成並須待買賣協議所載之先決條件獲達成方告作實。有關家潤收購事項之詳情載於本公司日期分別為二零一五年三月十九日、二零一五年五月二十六日、二零一五年七月三日、二零一五年十月十六日、二零一五年十二月二十二日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日之公告以及日期為二零一六年六月三十日之通函內。

## 管理層討論與分析

### 所持重大投資

於二零一六年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資。

### 股本

於二零一六年三月三十一日，本公司已發行858,450,000股每股面值0.05港元之股份（二零一五年：858,450,000股每股面值0.05港元之股份），本集團之股東資金金額合共約為657,218,000港元（二零一五年：727,816,000港元）。

### 或然負債

本集團為吉林萬升（本集團之全資附屬公司）開發之物業單位之若干買家作出銀行融資安排，並就確保該等買家履行還款責任提供擔保。於二零一六年三月三十一日，就物業單位之買家獲授之貸款向銀行提供之擔保金額為107,300,000港元。有關擔保將於以下較早發生之時間終止：(i)向買家發出房產證；或(ii)物業買家支付按揭貸款。

根據擔保條款，倘此等買家沒有支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家所欠負之未付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權向銀行接收相關物業之法定所有權及管有權。本集團提供之擔保為期由按揭授出日期起計。年內，本集團並無因任何此等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生買家拖欠付款之可能性極微，因此，按公允價值計量之財務擔保不大。此外，如拖欠付款，則相關物業單位之可變現淨值將足以償還未支付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保作出任何撥備。

除上述者外，於二零一六年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一五年：無）。

## 資產抵押

於二零一六年三月三十一日，本集團已就獲授之銀行貸款抵押下列資產：

	於二零一六年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
投資物業	340,000	340,000
已抵押存款	22,537	203,326

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，本集團共聘請1,009名(二零一五年：855名)全職僱員。由於本集團擴充呼叫中心業務，全職僱員人數顯著上升154人。於年內，僱員成本總額(包括董事酬金)約為101,246,000港元(二零一五年：52,297,000港元)。本集團的薪酬政策一直與現行市場慣例及個別員工的表現掛鈎。除薪酬外，本集團亦為僱員提供其他福利，包括酌情花紅、培訓津貼及公積金。



# 董事及 高級管理層簡介

## 執行董事

柴琇女士（「柴女士」），51歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事及董事會主席。彼亦於二零一三年十一月至二零一五年十一月出任本公司行政總裁。柴女士亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。

柴女士為一名女商人，主要於中華人民共和國（「中國」）物業及奶製品行業擁有逾24年工作經驗。柴女士於二零一五年十月獲委任為山東華聯礦業控股股份有限公司（一家於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600882）之非獨立董事、董事會主席、法定代表人及總經理。自二零一零年起，彼擔任廣澤投資控股集團有限公司（「廣澤投資控股」）之行政總裁，主要負責吉林省物業發展及管理業務之整體營運。柴女士亦於廣澤地產集團股份有限公司（「廣澤地產集團」）擔任董事會主席。於二零零五年至二零一零年，彼曾於吉林省廣澤集團有限公司擔任行政總裁，負責集團之整體營運及管理，包括奶製品及地產開發及管理業務。於二零零一年至二零零五年，彼於廣澤乳業有限公司擔任總經理，負責公司之整體營運及管理，包括行政、產品開發、銷售及售後服務。柴女士於二零零九年十月取得長江商學院之高級管理人員工商管理碩士學位。彼為本集團控股股東及高級管理人員崔薪瞳女士之母親。柴女士亦為美成集團有限公司董事，該公司持有本公司股份。



### 執行董事(續)

王廣會先生(「王先生」)，47歲，於二零一五年二月獲委任為本公司執行董事，亦為本公司多家附屬公司之董事。

王先生於房地產行業擁有逾二十二年經驗，專長於建築項目發展、規劃及企業管理。彼亦於財務管理方面擁有豐富經驗。王先生於二零一四年五月加入廣澤地產集團並自二零一五年四月起獲委任為廣澤地產集團董事。彼曾於二零零七年七月至二零一三年九月間在復地集團長春兆基房地產開發有限公司任副總經理。王先生於一九九三年加入新星宇建設集團有限公司並於二零零一年至二零零七年間擔任長春新星宇集團房地產開發有限公司之項目總經理、集團副總經理及總工程師等職位。王先生於一九九六年八月畢業於哈爾濱建築大學(現稱「哈爾濱工業大學」) 建築工程學士學位及於二零零九年一月取得北京交通大學之土木工程學士學位。彼於二零一一年十二月取得吉林大學項目管理及交通工程碩士學位。

黃炳興先生(「黃先生」)，47歲，於二零一五年二月獲委任為本公司執行董事，彼亦為本公司多家附屬公司之董事。

黃先生於中國之電信服務行業擁有逾二十四年工作經驗。彼主要負責本集團之電信零售及管理服務業務之整體營運及管理。黃先生於二零零八年十一月取得北弗吉尼亞大學工商管理碩士學位。

## 董事及高級管理層簡介

### 獨立非執行董事

陳育棠先生（「陳先生」），54歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事、本公司之審核委員會及薪酬委員會成員兼主席以及提名委員會成員。

陳先生於企業財務、財務諮詢及管理、專業會計及審計方面擁有逾二十六年豐富經驗。彼現為天健德揚會計師事務所有限公司董事。陳先生自二零零六年十一月起為五龍電動車（集團）有限公司（股份代號：729）及自二零零四年三月起為錦興國際控股有限公司（股份代號：2307）（該等公司均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）之獨立非執行董事。陳先生亦於二零零七年四月至二零一三年七月期間為新華文軒出版傳媒股份有限公司（股份代號：811）之獨立非執行董事，並於二零一六年二月再獲委任為獨立非執行董事。彼曾亦於二零零九年九月至二零一五年一月期間於澳優乳業股份有限公司（股份代號：1717）、二零零九年三月至二零一三年六月期間任比亞迪電子（國際）有限公司（股份代號：285）、於二零零四年九月至二零一三年八月期間任大昌微綫集團有限公司（股份代號：567）、於二零零八年六月至二零一五年十二月任Global Sweeteners Holdings Limited（大成糖業控股有限公司）（股份代號：3889）、而於二零一零年六月至二零一三年七月於創生控股有限公司（股份代號：325）（已除牌）擔任獨立非執行董事，以及於二零一四年六月至二零一四年十二月曾為金盾控股（實業）有限公司（強制清盤中）（股份代號：2123）之非執行董事。陳先生於一九八五年五月及二零零五年十二月取得澳洲紐卡素大學商業學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲註冊會計師公會（CPA Australia）之會員。

## 獨立非執行董事(續)

梅建平先生(「梅先生」)，56歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事、本公司之提名委員會成員兼主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。

梅先生自二零零六年起擔任中國北京長江商學院金融學教授。梅先生自二零零八年六月起為寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)及自二零一零年十一月起為MI能源控股有限公司(股份代號：1555)(均於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼亦於二零一四年七月獲委任為中國綠地潤東汽車集團有限公司(前稱「中國潤東汽車集團有限公司」)(股份代號：1365)(一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼曾發表許多關於金融的書籍及文章。梅先生於一九八二年七月獲中國復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於一九八八年一月及一九九零年六月獲美國普林斯頓大學授予經濟學碩士學位及經濟學(金融)博士學位。

尉立東先生(「尉先生」)，41歲，於二零一五年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會之成員。

尉先生於股權投資、股權託管及資產管理方面積逾十六年經驗。彼現為中國併購公會(「中國併購公會」)輪值主席及中國併購公會併購基金委員會之主任。尉先生自二零零九年起為北京惠農資本管理有限公司(一間主要從事股權投資及風險投資之公司)之管理合夥人及總裁。於二零零七年至二零零九年間，彼為北京錦瑞宏泰投資顧問有限公司(前稱「北京新天域投資管理有限公司」)(專注於中國的私募股權基金)之副總裁。於二零零一至二零零七年間，彼於中國華融資產管理股份有限公司任高級副經理。此外，尉先生亦是中國金融系統業務創新能手。尉先生於一九九九年七月取得中國清華大學工學學士學位。

## 董事及高級管理層簡介

### 高級管理層

陳志浩先生（「陳先生」），42歲，於二零零零年四月加入本集團，現時擔任本集團電信零售及管理服務分部之常務副總裁，彼亦為上海潤迅君斯通信科技有限公司之監事。陳先生於中國電信服務業積逾15年工作經驗。陳先生負責上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司電信零售及管理業務的前台之營運及整合，尤其是負責移動部門、電話業務部門、終端業務部門及營銷部門。陳先生於一九九五年七月畢業於上海機械高等專科學校（現稱中國上海理工大學），取得涉外會計學士學位。

崔薪瞳女士（「崔女士」），26歲，於二零一五年三月加入本公司，現任本公司業務發展總監。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。崔女士負責新商機探索、制訂業務計劃、執行有系統的商機探查、維繫與現有及潛在商業合作夥伴的關係，發展、指導及管理一支專業團隊，力求提供卓越服務並確保業務可持續發展。由二零一三年九月至二零一五年二月，崔女士為廣澤投資控股之總裁助理，並由二零一一年七月至二零一一年十二月出任北京時代風華投資有限公司助理副總裁。崔女士於二零一三年八月取得美國波士頓東北大學工商管理科學學士學位。崔女士為本公司之控股股東及柴女士之女兒。

伍文傑先生（「伍先生」），40歲，於二零一五年一月加入本公司，任財務及投資者關係董事，負責本集團於香港之財務管理及整體業務管理。伍先生於二零一六年三月一日起進一步獲委任為本公司之財務總監兼公司秘書。彼為本公司全職僱員，負責就企業管治事宜向董事會作出建議。彼直接向董事會主席報告，協助董事會確保董事會成員之間有效傳遞資訊，以及確保遵循董事會政策及程序。伍先生在國際專業會計師事務所服務十五年，擁有廣博之核數及會計工作經驗，並為香港會計師公會會員。伍先生於一九九八年七月取得英國赫爾大學數學及管理科學之雙學士學位，並於一九九九年六月取得英國伯明翰大學工商管理深造文憑。

## 董事會報告

董事提呈本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之報告書連同經審核綜合財務報表。

### 主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股。年內，本集團主要從事物業投資及持有之業務、為發展物業提供管理服務，包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理、買賣貨品以及提供電信零售及管理服務。本公司附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註38。

本集團於本年度之業績表現按經營分部之分析詳情載於綜合財務報表附註8。

### 業務回顧

有關業務回顧資料之詳情(包括本集團面對主要風險及不確定性的討論、本集團業務日後可能發展的反映及本集團主要財務表現指標的分析)載於本年報第6至第21頁「管理層討論與分析」一節。

本集團環境政策、遵守法例及法規以及與主要利益相關者的關係之詳情討論如下：

#### 環境政策

本集團致力於經營所在地的環境及社區的長期可持續發展，並致力於打造環境友好型企業。本集團藉由節省電力及鼓勵辦公用品及其他材料回收再用，極力減低對環境造成之影響。

#### 環境保護

在環保方面，本集團有關主要業務的電信零售及管理服務及物業投資及持有並無產生排放有害氣體或物質。本集團亦將所有物業發展項目的相關工程工作外判予獨立建築公司。與本集團物業發展有關的承建商受多項環境法律及法規約束，包括與廢料處置、水污染監控、空氣污染監控、污水排控及噪音管控有關的法律及法規。

#### 社區參與

本集團支持及鼓勵員工積極參與廣泛的慈善活動以提升社區意識及關懷，激勵更多人加入社區服務。

## 董事會報告

### 業務回顧(續)

#### 遵守法例及法規

本集團持續更新合規及風險管理之政策及程序，對高級管理層委以持續責任，負責監察對於一切重大法律及監管規定之遵行情況。據董事會及管理層所知，本集團已於各重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法例及法規。

#### 與主要利益相關者的關係

本集團的成功亦依賴主要利益相關者，包括僱員、客戶及供應商的支持。

#### 僱員

僱員被視為本集團最重要及最具價值的資產。本集團人力資源管理的目的乃藉提供優厚的薪酬待遇及推行具備適當獎勵措施的全面表現評核制度，以獎勵及表揚表現優秀的員工，並透過適當培訓及提供在本集團內晉升的機會推動員工的職業發展。

#### 客戶

本集團與其客戶維持良好關係。本集團的使命為提供卓越的客戶服務，同時維持長期盈利能力、業務及資產增長。本集團已建立各種方式加強客戶與本集團之間的溝通，以提供卓越的客戶服務。為提升服務質素，本集團已設立客戶投訴處理機制，以聽取、分析及研究投訴並就補救方案提供建議。

#### 供應商

本集團與主要供應商維持良好關係對供應鏈，應對業務挑戰及符合監管要求方面至為重要，其可產生成本效益及促進長遠商業利益。我們已與多家供應商建立長期關係，並致力確保彼等與我們並肩負起對質量及道德之承諾。

### 業績與分派

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之業績載於本年報第59頁之綜合損益表內。

董事會不建議派發任何截至二零一六年三月三十一日止年度之股息(二零一五年：無)。

## 儲備

本集團及本公司於本年度內之儲備變動分別載於本年報第63頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註31(a)內。

## 可供分派儲備

本公司根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算於二零一六年三月三十一日之可供分派儲備為約296,892,000港元(二零一五年:368,325,000港元),惟受綜合財務報表附註31(a)內所載限制規限。

## 股本及購股權

本公司於本年度內之股本及購股權變動詳情分別載於綜合財務報表附註29(a)及30內。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第140頁。

## 借貸

本集團於二零一六年三月三十一日之借貸詳情載於綜合財務報表附註27內。

## 稅務寬免

本公司並不知悉有股東基於持有本公司股份而獲得任何稅務寬免。

## 優先購買權

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一六年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 董事會報告

### 董事

於本年度內及直至本報告日期，本公司之董事如下：

#### 執行董事

柴琇女士(主席)

(於二零一五年十一月十日辭任行政總裁)

王廣會先生

黃炳興先生

#### 非執行董事

陳陸輝先生

(於二零一五年九月八日辭任)

#### 獨立非執行董事

陳育棠先生

梅建平先生

尉立東先生

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

根據公司細則第86(1)條細則，柴琇女士(「柴女士」)及陳育棠先生(「陳先生」)將於應屆股東週年大會上輪值退任董事職務及符合資格並願意膺選連任。

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

本公司已收到各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出有關彼等於本公司具有獨立性之書面年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

### 董事及高級管理層之簡介

董事及高級管理層之簡介載於本年報第22至第26頁。

## 董事之服務合約

獨立非執行董事之固定委任年期由二零一六年四月一日起，為期一年，且須根據公司細則於本公司之股東週年大會上至少每三年輪值告退並膺選連任一次。

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

## 董事於重大交易、安排或合約之重大利益

除本報告「關連交易」一節所披露者外，本公司或其控股公司或其任何附屬公司概無就有關本集團業務訂立於本年度末或於本年度內任何時間仍然生效，且任何董事或與董事有關連之實體於當中直接或間接擁有重大利益之其他重大交易、安排或合約。

## 董事於競爭業務之權益

於本報告日期，本公司執行董事柴女士為廣澤地產集團股份有限公司(「廣澤地產」，為家潤投資有限公司(「家潤」)之集團成員公司)董事及家潤集團各成員公司之控股公司，家潤集團主要於中國從事物業發展及投資業務，且廣澤地產由崔薪瞳女士最終實益擁有，彼為柴女士之女兒，故根據上市規則，柴女士被視為於與本集團之業務(「該等業務」)直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

此外，於本報告日期，本公司執行董事王廣會先生(「王先生」)為廣澤地產之董事兼總裁，故根據上市規則，王先生被視為於與該等業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

除上文披露者外，於本報告日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與該等業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 董事會報告

### 獲准彌償保證條文

根據本公司之公司細則，就履行彼等各自職務或假定職責時因所作出、發生或忽略之任何行為而將或可能產生或遭受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，董事及本公司其他高級職員均可從本公司之資產及溢利中獲得彌償及補償並可獲確保就此免受任何損害。此外，本公司已為董事及高級職員投保合適之責任保險。

### 董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一六年三月三十一日，董事及本公司最高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、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於須備存的登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則內之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### (a) 於本公司股份（「股份」）之權益

董事姓名	權益性質	持倉	所持普通股 股份數目	約佔已發行 股份百分比 (附註1)
黃炳興	實益擁有人	好倉	169,000	0.02%

#### (b) 於本公司相關股份之權益

董事姓名	權益性質	持倉	所持相關 股份數目 (附註2)	約佔已發行 股份百分比 (附註1)
柴琇	實益擁有人	好倉	850,000	0.10%
王廣會	實益擁有人	好倉	3,000,000	0.35%
黃炳興	實益擁有人	好倉	8,000,000	0.93%
陳育棠	實益擁有人	好倉	850,000	0.10%
梅建平	實益擁有人	好倉	850,000	0.10%

附註：

1. 百分比按於二零一六年三月三十一日已發行股份858,450,000股計算。
2. 相關股份指本公司向董事授予之購股權。

## 董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份及債券中之權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於二零一六年三月三十一日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於須備存的登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無於本年度內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

## 董事或本公司最高行政人員以外人士之權益及淡倉

於二零一六年三月三十一日，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須備存的登記冊內之權益或淡倉如下：

### (a) 股份權益

股東名稱	權益性質	持倉	所持相關 股份數目	約佔已發行 股份百分比 (附註1)
崔薪瞳女士(「崔女士」) (附註2)	於受控制 法團之權益	好倉	901,020,694	104.96%
美成集團有限公司 (「美成」)(附註2)	實益擁有人	好倉	558,020,694	65.00%
家譯投資有限公司 (「家譯」)(附註2)	實益擁有人	好倉	343,000,000	39.96%

## 董事會報告

### 董事或本公司最高行政人員以外人士之權益及淡倉(續)

#### (b) 於相關股份之權益

股東名稱	權益性質	持倉	所持相關 股份數目	約佔已發行 股份百分比 (附註1)
崔女士(附註3)	於受控制 法團之權益	好倉	5,127,588,235	597.31%
家譯(附註3)	實益擁有人	好倉	5,127,588,235	597.31%

附註：

1. 百分比按於二零一六年三月三十一日已發行股份858,450,000股計算。
2. 901,020,694股股份包括由美成(崔女士全資實益擁有之公司)持有之558,020,694股股份以及根據證券及期貨條例被視為將由家譯(崔女士全資實益擁有之公司)將予發行之343,000,000股股份。根據證券及期貨條例，崔女士藉其控股股東之身份而被視為於美成及家譯所持之股份中擁有權益。
3. 家譯根據證券及期貨條例被視為於本公司之5,127,588,235股相關股份中擁有權益，而根據證券及期貨條例，崔女士藉其控股股東之身份而被視為於家譯所持之相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一六年三月三十一日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須備存的登記冊內之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司股東已於二零一二年九月五日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），其中計劃授權限額已於二零一四年八月八日更新。根據購股權計劃之條款，購股權計劃將由採納日期（即二零一二年九月五日）起計十年內有效及具有效力。年內，本公司概無授出購股權。

於年內，根據購股權計劃之購股權變動如下：

承授人	購股權數目				於二零一六年 三月三十一日	授出日期	行使期限	每份購股 權行使價 港元
	於二零一五年 四月一日	年內授出	年內行使	年內註銷/ 失效				
<b>董事</b>								
柴琇	850,000	-	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980
王廣會	1,500,000	-	-	-	1,500,000	24/10/2014	24/10/2015 – 23/10/2024	1.200
	1,500,000	-	-	-	1,500,000	24/10/2014	24/10/2016 – 23/10/2024	1.200
黃炳興	4,000,000	-	-	-	4,000,000	24/10/2014	24/10/2015 – 23/10/2024	1.200
	4,000,000	-	-	-	4,000,000	24/10/2014	24/10/2016 – 23/10/2024	1.200
陳陸輝 (附註)	8,000,000	-	-	(8,000,000)	-	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980
陳育棠	850,000	-	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980
梅建平	850,000	-	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980
小計	21,550,000	-	-	(8,000,000)	13,550,000			
<b>僱員</b>								
	1,300,000	-	-	-	1,300,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980
	9,475,000	-	-	(3,275,000)	6,200,000	24/10/2014	24/10/2015 – 23/10/2024	1.200
	9,475,000	-	-	(3,275,000)	6,200,000	24/10/2014	24/10/2016 – 23/10/2024	1.200
<b>其他</b>								
	36,000,000	-	-	-	36,000,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980
小計	56,250,000	-	-	(6,550,000)	49,700,000			
總計	77,800,000	-	-	(14,550,000)	63,250,000			

附註：陳陸輝先生於二零一五年九月八日辭任本公司董事職務。根據購股權計劃，授予陳先生之8,000,000份購股權因彼之辭任已於二零一五年十月九日（即終止成為合資格人士日期後一個月）失效。

除上文披露者外，於年內，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。

## 董事會報告

### 購股權計劃(續)

購股權計劃之主要條款概述如下：

#### (i) 目的

購股權計劃旨在表揚及肯定參與者對本集團或本集團持有任何股權之任何實體(「投資實體」)已作出或將作出之貢獻或潛在貢獻、激勵參與者以最佳表現及最高效率為本集團或投資實體締造利益、並維繫或吸引與貢獻有利於或將會有利於本集團或投資實體之業務發展之參與者之業務關係。

#### (ii) 參與者

購股權可授予參與者，即：

- (a) 為本公司或任何附屬公司或任何投資實體之僱員(包括執行董事)、高級人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)、主要股東、顧問、代理、專業顧問、客戶、業務夥伴、合營夥伴、策略夥伴、業主或租客或向本公司或任何附屬公司或任何投資實體提供貨品或服務之任何供應商或提供者或酌情信託之任何受託人(該信託之一名或多名受益人須隸屬上述任何一個類別人士，或上述任何一個類別人士實益擁有之任何公司)；或
- (b) 任何其他人士，而該等人士乃董事會絕對酌情釐定按其表現及／或服務年期被認為對本集團或投資實體業務作出寶貴貢獻；或按其工作經驗、行業知識及其他相關因素被視為本集團或投資實體之有價值資源；或按其業務聯繫或網絡或其他相關因素被預計為有能力為本集團或投資實體之發展壯大、業務發展或增長作出貢獻之參與人士。

#### (iii) 可予發行之股份總數

可予發行之股份總數為85,845,000股，即於二零一四年八月八日更新計劃授權限額當日已發行股份總數10%。

## 購股權計劃(續)

### (iv) 每名參與者之最高權益

於任何十二個月期間內：

- (a) 就各承授人而言，不超過當時已發行股份數目總數之1% (包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)；
- (b) 就主要股東及獨立非執行董事而言，不超過當時已發行股份數目之0.1%及總值不超過5,000,000港元 (包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)，除非於股東大會上獲獨立股東另行批准。

### (v) 購股權期限

有關十年期限由授出函件所指定日期起，至上述期限之最後一日或購股權計劃及／或授出函件所指定之有關時間 (以較早者為準) 屆滿。

### (vi) 購股權在歸屬前須持有之最短期限

除董事會全權決定另行規定者外，購股權之行使並無最短持有期限。

### (vii) 接納購股權時付款

於授出之日期起21天內須就接納支付現金1.00港元。

### (viii) 認購價

將由董事會釐定，且該價格至少為下列三者中之最高者：

- (a) 於授出購股權之日期 (須為營業日) 聯交所日報表所載之股份收市價；
- (b) 於緊接授出購股權之日期前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；及
- (c) 股份面值。

## 董事會報告

### 購股權計劃(續)

#### (ix) 期限

由二零一二年九月五日(即採納計劃日期)起計十年期之期限,且於該日期足十週年(即二零二二年九月五日)時屆滿。

### 管理合約

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

### 關連交易

年內,本集團於其日常業務過程中訂立之重大有關連人士交易之詳情載於財務報表附註34。

年內,本集團曾進行以下根據上市規則第十四A章不獲豁免年度報告規定之關連交易,有關詳情已根據上市規則第十四A章之規定披露:

於二零一五年五月二十六日,Frontier Power Investments Limited(本公司之全資附屬公司)「買方」與家譯「賣方」及崔女士(本公司之最終控股股東及高級管理人員、家譯之控股股東及本公司執行董事及董事會主席柴女士之女兒)訂立買賣協議(經日期分別為二零一五年七月三日及二零一五年十二月二十二日之補充協議及日期為二零一六年三月三十一日之延期函件所修訂及補充)「買賣協議」,據此,買方同意收購及賣方同意出售家潤全部已發行股本,作價為4,650,000,000港元「家潤收購事項」,並須按下列方式支付部分作價:(i)本公司配發及發行新股份;(ii)本公司配發及發行可換股優先股;及(iii)本公司發行可換股債券。家潤集團主要於中國吉林省從事住宅及商用物業發展。根據上市規則,家潤收購事項構成關連交易、非常重大收購事項及反收購事項。

## 關連交易(續)

董事認為，家潤收購事項符合本公司及本公司股東(不包括須於將舉行之股東特別大會上就(其中包括)批准買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票之該等股東)之整體利益，原因如下：

- (a) 家潤集團已產生利潤；
- (b) 於完成後，於完成家潤收購事項之經擴大集團(「經擴大集團」)可利用家潤集團之平台加速物業發展業務及為其股東創造額外價值；
- (c) 經擴大集團將擁有較大之資產基礎，繼而擁有更強實力為其長遠發展籌集資金；及
- (d) 家潤集團是吉林省當地物業發展商，其管理團隊及往績能有助經擴大集團進一步發展其在吉林省之物業發展及管理業務，並令經擴大集團處於更有利位置，於商機出現時拓展業務至其他省份。

於本報告日期，家潤收購事項尚未完成。本公司將於二零一六年七月二十五日召開股東特別大會，以(其中包括)考慮批准買賣協議及據此擬進行的交易。

年內，本集團曾進行以下根據上市規則第十四A章不獲豁免年度報告規定之持續關連交易，有關詳情已根據上市規則第十四A章之規定披露：

於二零一二年十二月八日，撫松廣澤房地產開發有限公司(「撫松廣澤」，本公司擁有當中35%股權)及Ace Plus Global Limited(「Ace Plus」，本公司的間接全資附屬公司)訂立管理合約(「管理合約」)，據此，Ace Plus將就物業發展項目向撫松廣澤提供管理服務(「持續關連交易」)。管理合約並無任何固定年期並預期將持續有效，直至物業發展項目完成為止。撫松廣澤須支付Ace Plus服務費相等於(i)撫松廣澤就物業發展所產生之成本及開支總額(不包括收購物業相關之一切開支、稅務開支及融資成本)之4%減(ii)工資成本之費用。

## 董事會報告

### 關連交易(續)

管理合約及截至二零一九年三月三十一日止六個財政年度各年的年度上限已於二零一三年十月十八日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。截至二零一六年三月三十一日止年度，概無根據管理合約向本集團支付任何管理費。

於完成家潤收購事項(須待達成多項未必一定達成的條件)後，撫松廣澤將成為本公司的全資附屬公司。管理合約將成為集團內公司之間的交易，將不再被視為本公司的關連交易。

本公司獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認所進行的交易為：

- (i) 屬本集團之一般日常業務；
- (ii) 按照一般或更優勝的商業條款訂立；及
- (iii) 根據有關協議規定之條款進行，而交易條款乃公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司已委聘核數師，以就本集團的持續關連交易每年進行匯報。核數師已向董事會出具函件，確保並無任何事宜導致其認為持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) 在各重大方面並無遵照本集團的定價政策；
- (iii) 在各重大方面並未根據規管該交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超逾本公司設定的年度上限。

### 股本掛鈎協議

除本報告「關連交易」及「購股權計劃」等章節所披露者外，本公司於本年度或於本年度末並無訂立任何股本掛鈎協議。

## 主要客戶及供應商

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團主要客戶及供應商應佔之銷售額及採購額之百分比如下：

銷售額	
最大客戶	57.4%
首五大客戶總額	94.9%
採購額	
最大供應商	50.1%
首五大供應商總額	63.1%

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

## 董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於二零一五年十二月刊發二零一五／一六年中期報告後根據第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段須予披露之董事資料之變動載列如下：

- (a) 柴琇女士自二零一五年十月八日起獲委任為山東華聯礦業控股股份有限公司（於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600882）董事及董事會主席；
- (b) 陳育棠先生自二零一六年二月十八日起獲委任為新華文軒出版傳媒股份有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：811）獨立非執行董事及審核委員會主席；及
- (c) 陳育棠先生自二零一五年十二月二十四日起辭任Global Sweeteners Holdings Limited（大成糖業控股有限公司）（於聯交所主板上市之公司，股份代號：3889）獨立非執行董事，並不再擔任審核委員會成員及主席、企業管治委員會成員及主席以及持續關連交易監督委員會成員。

## 董事會報告

### 董事資料之變動(續)

此外，根據第13.51(2)條第(h)至(v)段須予披露並已根據上市規則予已披露之董事資料之更新載列如下：

- (a) 陳育棠先生曾為金盾控股(實業)有限公司(強制清盤中)(股份代號：2123)非執行董事。金盾於二零一五年五月十一日(即陳先生辭任金盾董事後十二個月內)被勒令清盤。有關詳情於本公司日期為二零一六年四月二十九日之公告中披露。
- (b) 於二零一六年五月二十六日，證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)收購執行人員發出公開聲明(「公開聲明」)，內容關於中國新維投資有限公司及其一致行動人士(包括尉立東先生，並為中國新維實益股東之一)基於中國新維於要約結束後六個月內按上述要約價對中國城建集團股份有限公司(股份代號：711)(前稱俊和發展集團有限公司)股份進行一連串收購而被指違反公司收購及合併守則第31.3條。有關詳情於本公司日期分別為二零一六年五月三十日及二零一六年六月十三日之公告中披露。

### 足夠公眾持股量

根據可供本公司查閱之公開資料及就董事所知，本公司於截至二零一六年三月三十一日止年度期間及於本報告日期均符合上市規則之規定，維持不少於本公司全部已發行股本總額25%之公眾持股量。

## 核數師

截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表已經由瑪澤會計師事務所有限公司審核，彼將於應屆股東週年大會結束時退任，且符合資格並願意續聘。於應屆股東週年大會上將提呈決議案以續聘瑪澤會計師事務所有限公司為本公司核數師。

本公司核數師自二零零七年六月一日首次委任後並無任何變動。

代表董事會  
主席  
柴琇

香港，二零一六年六月三十日

## 企業管治報告

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

### 企業管治常規

本公司於年內已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企管守則」）之適用守則條文之原則，並已遵守所有適用守則條文，惟下文所披露之企管守則之守則條文第A.2.1條除外。

守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有所區分，且不應由同一人兼任。本公司主席及行政總裁之職務均由柴琇女士兼任，直至彼自二零一五年十一月十日起辭任本公司行政總裁為止，惟其後彼仍擔任董事會主席。有關主席及行政總裁之職務之其他詳情載於「主席及行政總裁」一節。自此，本公司已遵照企管守則之一切適用守則條文。

### 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司有關董事進行本公司證券交易之行為守則。經由本公司作出特定查詢後，各董事確認彼等於年內已遵守標準守則所訂之規定標準。

## 董事會

### 組成架構

於本年度內及直至本報告日期，董事會由下列董事組成：

#### 執行董事

柴琇女士 (主席)

(於二零一五年十一月十日辭任行政總裁)

王廣會先生

黃炳興先生

#### 非執行董事

陳陸輝先生

(於二零一五年九月八日辭任)

## 董事會(續)

### 組成架構(續)

#### 獨立非執行董事

陳育棠先生  
梅建平先生  
尉立東先生

年內，董事會維持均衡之執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)組合，使董事會能夠保持穩健之獨立性。全體董事均須根據本公司之公司細則(「公司細則」)於委任後於本公司股東大會上(倘為填補臨時空缺)或於本公司股東週年大會上(倘為董事會增補董事)及至少每三年輪值告退並膺選連任一次。一份董事名單列明其角色及職能已刊載於聯交所網站及本公司網站，以及現任董事之履歷詳情載於本年報第22至第25頁。

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

據董事所知悉，除柴琇女士及王廣會先生現於廣澤地產集團股份有限公司擔任董事外，董事會成員之間並無其他關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關之關係)。

### 董事會及管理層之職責

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

## 企業管治報告

### 董事會(續)

#### 持續專業發展

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

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

董事	出席專業機構所舉辦之 研討會／課程	閱覽材料
<b>執行董事</b>		
柴琇女士	✓	✓
王廣會先生	✓	✓
黃炳興先生	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
陳陸輝先生 <sup>#</sup>	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
陳育棠先生	✓	✓
梅建平先生	✓	✓
尉立東先生	✓	✓

<sup>#</sup> 於二零一五年九月八日辭任

## 董事會(續)

### 董事會會議、股東大會及董事出席情況

截至二零一六年三月三十一日止年度內，董事會共舉行九次全體董事會會議，其中四次為定期會議，大約每季度一次，一次為股東週年大會(「股東週年大會」)及一次為股東特別大會(「股東特別大會」)。各董事之出席率載列如下：

	出席／合資格出席 董事會會議次數	股東週年大會	股東特別大會
柴琇女士	9/9	1/1	1/1
王廣會先生	9/9	1/1	0/1
黃炳興先生	9/9	1/1	1/1
陳陸輝先生 <sup>#</sup>	3/5	0/1	不適用
陳育棠先生	9/9	0/1	0/1
梅建平先生	6/9	0/1	0/1
尉立東先生	9/9	1/1	0/1

<sup>#</sup> 於二零一五年九月八日辭任

除所述董事會會議外，需要董事會批准之例行／日常運作上之事宜亦透過書面決議案方式連同相關文件於全體董事會成員間傳閱處理。若干董事由於另有事務而未能出席股東週年大會及／或股東特別大會。

## 主席及行政總裁

於柴琇女士辭任本公司行政總裁之前，本公司主席及行政總裁角色由柴女士兼任，負責本集團之整體企業規劃及制定策略政策及管理日常營運。董事會相信，由柴女士兼任主席及行政總裁職務可為本集團提供強而貫徹之領導，令長遠策略規劃及業務執行計劃更具效益及效率。董事會由富有經驗之人員組成，具有平衡和適合本集團所需之技能及經驗，故董事會亦認為，權力及職權可透過有效之董事會運作取得平衡。

## 企業管治報告

### 主席及行政總裁(續)

自二零一五年十一月十日起柴女士辭任本公司行政總裁後，董事會主席及本公司行政總裁之職責由不同人士分開履行。柴女士仍為董事會主席，而行政總裁之職務則由執行董事及本公司相關業務單位之總裁王廣會先生及黃炳興先生履行。王先生及黃先生均在管理本集團日常業務方面擁有豐富經驗，使本集團能夠維持有效規劃長遠策略及執行業務計劃，同時亦已遵守守則條文第A.2.1條有關主席與行政總裁不應由同一人擔任之規定。本公司正物色合適之人選出任行政總裁一職。

### 獨立非執行董事

於本報告日期，共有三名獨立非執行董事，即陳育棠先生、梅建平先生及尉立東先生。全體獨立非執行董事分別與本公司訂立聘任函，由二零一六年四月一日起，固定任期為一年。全體獨立非執行董事須根據公司細則於本公司之股東週年大會上至少每三年輪值告退並膺選連任一次。

### 董事委員會

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

#### 薪酬委員會

薪酬委員會包括所有獨立非執行董事，即陳育棠先生(委員會主席)、梅建平先生及尉立東先生，以及一名執行董事，即柴琇女士。

委員會於其職權範圍之職責包括(其中包括)制訂及檢討本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構、釐定或建議各董事及高級管理人員之薪酬待遇，以及管理及監督本公司之購股權計劃。任何董事或任何其之聯繫人士不得參與決定其本身之薪酬。訂明薪酬委員會職能及職責之職權範圍於聯交所網站及本公司網站可供查閱。

## 董事委員會(續)

### 薪酬委員會(續)

董事會已採納一項董事及高級管理人員之薪酬政策，以就制訂董事及高級管理人員之所有薪酬架構提供指引。薪酬政策已經董事會及薪酬委員會每年檢閱。該政策載列(其中包括)薪酬架構(主要包括董事袍金、基本薪金、酌情花紅、其他實物利益、退休金計劃、購股權計劃及離職支付)，以及薪酬待遇之釐定或審閱。董事及高級管理人員之薪酬待遇乃經考慮彼等之經驗、職責、工作量、所投放之時間、個人及公司表現等因素以及現行市況釐定，或每年審閱。

截至二零一六年三月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行兩次會議。各成員之出席率載列如下：

	出席／合資格出席 會議次數
陳育棠先生(主席)	2/2
梅建平先生	1/2
尉立東先生	1/2
柴琇女士	1/2

薪酬委員會於年度內所進行之工作概述如下：

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

## 企業管治報告

### 董事委員會(續)

#### 提名委員會

提名委員會包括兩名獨立非執行董事，即梅建平先生(委員會主席)及陳育棠先生，以及一名執行董事，即柴琇女士。

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

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

董事會亦已於二零一三年六月二十七日採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，當中載列其為達致董事會成員多元化而採取之方針。董事會認可並接納董事會成員多元化於提升表現質素方面之好處，並致力於確保董事會均衡具備符合本公司業務要求之技能、經驗及多元觀點。本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化教育背景、種族、專業資格及經驗、技能、知識及服務任期。提名委員會將於考慮各候選人之功績及可為董事會帶來的貢獻後，向董事會推薦合適人選以供其考慮。提名委員會將適當地檢討及監察董事會成員多元化政策之執行以確保其有效性。

截至二零一六年三月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議。各成員之出席率載列如下：

	出席／合資格出席 會議次數
梅建平先生(主席)	0/1
陳育棠先生	1/1
柴琇女士	1/1

## 董事委員會(續)

### 提名委員會(續)

提名委員會於年度內所進行之工作概述如下：

- (a) 提名現任董事之重選；
- (b) 檢討董事提名政策；
- (c) 檢討董事會成員多元化政策；
- (d) 檢討職權範圍；
- (e) 檢討董事會之架構、規模及組成；
- (f) 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- (g) 評核董事會之年內表現。

### 審核委員會

審核委員會包括所有獨立非執行董事，即陳育棠先生(委員會主席)、梅建平先生及尉立東先生。其中一名委員會成員具備適當之專業會計資格及專業知識。

委員會其職權範圍之職責包括(其中包括)與管理層及核數師檢討及監察財務報告、監督及檢閱本公司之財務申報制度、內部監控程序、風險管理系統及本集團之財務及會計政策及慣例，並考慮核數師之委任、續聘及罷免與核數師薪酬及聘任條款。訂明審核委員會職能及職責之職權範圍於聯交所網站及本公司網站可供查閱。

截至二零一六年三月三十一日止年度，審核委員會共舉行兩次會議。各成員之出席率載列如下：

	出席／合資格出席 會議次數
陳育棠先生(主席)	2/2
梅建平先生	2/2
尉立東先生	1/2

## 企業管治報告

### 董事委員會(續)

#### 審核委員會(續)

審核委員會於年度內所進行之工作概述如下：

- (a) 檢閱截至二零一五年三月三十一日止年度之年度業績及截至二零一五年九月三十日止六個月之中期業績，以及有關該等業績之外聘核數師報告、管理層聲明書及管理層回應；
- (b) 檢討本集團會計政策及慣例以及財務申報制度；
- (c) 檢討職權範圍；
- (d) 檢閱截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月所進行之關連交易／持續關連交易；
- (e) 審閱有關關連人士及關連交易之慣例及程序；
- (f) 建議及／或批准外聘核數師之續聘以及其薪酬；
- (g) 檢討本集團財務報告系統、風險管理及內部監控制度之有效性；及
- (h) 檢討財務及會計部門之架構。

### 企業管治功能

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

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

年內及截至本報告日期，董事會已檢討及履行上述企業管治功能。

### 核數師之薪酬

截至二零一六年三月三十一日止年度，就核數師提供之核數服務及非核數服務之薪酬分別為920,000港元及5,934,000港元。非核數師服務費總額當中4,960,000港元與進行家潤收購事項(定義見董事會報告)的申報會計師提供的審計服務及內部監控服務相關。

## 編製及匯報財務報表之責任

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

本公司核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第57及第58頁「獨立核數師報告」內。

## 內部監控

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

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

## 公司秘書

本公司之公司秘書伍文傑先生為本公司全職僱員，並已確認年內彼已遵守上市規則第3.29條接受不少於15小時之相關專業培訓。

## 企業管治報告

### 股東權利

#### (a) 召開股東特別大會及提呈建議之程序

根據公司細則，按照百慕達一九八一年公司法（經修訂），任何於遞呈要求日期持有不少於本公司賦予於本公司股東大會投票權利之足繳股本十分一之本公司股東，於任何時候有權向董事會或本公司之秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求指明的任何事項，而該大會應於遞交該呈請後兩個月內舉行。如遞交後二十一日內，董事會未能召開該大會，則遞呈要求之人士（或佔全體要求人士總投票權超過一半以上之任何要求人士）可自行召開大會，惟所召開之任何大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

股東可根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）於股東大會上提呈建議以供考慮，而股東於股東大會上提呈本公司退任董事以外人士參選董事之程序載於本公司網站內。

#### (b) 向董事會提出查詢之程序

股東可向董事會呈上彼等的查詢及關注事宜，有關查詢及關注事宜連同彼等之聯絡資料須以郵遞送達本公司之主要營業地點或以傳真送達由公司秘書收啟。

## 與股東及投資者溝通

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

### 股東大會

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

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

### 其他溝通渠道

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

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

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

## 企業管治報告

### 憲章文件

本公司之組織章程大綱及公司細則載於聯交所網站及本公司網站內。年內，上述章程文件並無任何變動。

承董事會命  
主席  
柴琇

香港，二零一六年六月三十日

## 獨立核數師報告



### MAZARS CPA LIMITED

瑪澤會計師事務所有限公司

42nd Floor, Central Plaza

18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓

Tel 電話: (852) 2909 5555

Fax 傳真: (852) 2810 0032

Email 電郵: info@mazars.hk

Website 網址: www.mazars.cn

致廣澤地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

我們已完成審核廣澤地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載列於第59至137頁之綜合財務報表,包括於二零一六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表、綜合全面收入表、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資料。

### 董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定,編製真實兼公允觀點之綜合財務報表,並對董事釐定就確保編製並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表而言屬必要之有關內部監控負責。

### 核數師之責任

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

## 獨立核數師報告

### 核數師之責任(續)

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

我們相信，我們已取得充分且適當之審核憑證，為我們之審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已按香港財務報告準則真實兼公允地反映 貴集團於二零一六年三月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

瑪澤會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港，二零一六年六月三十日

陳偉文  
執業證書號碼：P02487

## 綜合損益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	6	249,092	129,494
銷售及服務成本		(145,295)	(73,487)
毛利		103,797	56,007
其他收入	7	18,032	12,284
分銷成本		(56,736)	(33,327)
行政費用		(102,760)	(64,907)
融資成本	9	(25,443)	(16,743)
投資物業的公允價值之變動	14	-	25,000
應佔聯營公司之業績	17	(1,938)	2,641
應佔合營企業之業績	18	(35)	429
除稅前虧損	10	(65,083)	(18,616)
稅項	12	(10,639)	(4,103)
本年度虧損		(75,722)	(22,719)
應佔(虧損)溢利：			
本公司股東		(75,870)	(22,713)
非控股權益		148	(6)
		(75,722)	(22,719)
每股虧損			
基本及攤薄	13	(8.84)港仙	(2.79)港仙

有關本年度股息之詳情已於綜合財務報表附註29(c)披露。

## 綜合全面收入表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度虧損	(75,722)	(22,719)
本年度其他全面收入：		
其後可被重新分類至損益之項目：		
綜合賬目時產生之匯兌差額	(434)	104
應佔聯營公司之其他全面收入	435	(28)
應佔合營企業之其他全面收入	(499)	–
本年度其他全面收入總額	(498)	76
本年度全面收入總額	(76,220)	(22,643)
應佔本年度全面收入總額：		
本公司股東	(76,368)	(22,637)
非控股權益	148	(6)
本年度全面收入總額	(76,220)	(22,643)

## 綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	340,000	340,000
物業、機器及設備	15	7,711	6,606
商譽	16	–	–
於聯營公司之權益	17	385,029	386,532
於合營企業之權益	18	10,063	10,597
遞延稅項資產	28	322	–
		<b>743,125</b>	<b>743,735</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	19	35,233	30,859
發展中物業及持作出售已落成物業	20	277,037	–
應收貿易賬款及其他應收款項	21	227,080	42,116
預付所得稅		7,656	–
應收委託貸款	22	–	179,830
已抵押銀行存款	23	22,537	203,326
銀行結餘及現金	24	81,946	71,966
		<b>651,489</b>	<b>528,097</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	25	370,456	39,656
銷售物業之按金	26	108,754	–
銀行及其他借貸	27	104,263	319,574
應付稅項		2,824	1,835
		<b>586,297</b>	<b>361,065</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>65,192</b>	<b>167,032</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>808,317</b>	<b>910,767</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債			
銀行及其他借貸	27	146,000	178,000
遞延稅項負債	28	5,099	5,099
		<u>151,099</u>	<u>183,099</u>
淨資產		<u>657,218</u>	<u>727,668</u>
股本及儲備			
股本	29	42,923	42,923
儲備		614,295	684,893
本公司股東應佔股本及儲備總額		<u>657,218</u>	<u>727,816</u>
非控股權益		–	(148)
權益總額		<u>657,218</u>	<u>727,668</u>

於二零一六年六月三十日經董事會批准及授權簽發，並由以下人士代表簽署。

柴琇  
董事

王廣會  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔									非控股 權益	股本總額	
	已發行股本	股份溢價 (附註29(b))	綜合 時之儲備	物業 重估儲備 (附註29(b))	外匯儲備 (附註29(b))	資本贖回 儲備 (附註29(b))	繳入盈餘 (附註29(b))	購股權 儲備 (附註29(b))	累計溢利			總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年四月一日	28,532	43,247	4,900	9,294	3,889	450	210,587	674	134,344	435,917	(142)	435,775
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,713)	(22,713)	(6)	(22,719)
其他全面收入：												
綜合時之匯兌差異	-	-	-	-	104	-	-	-	-	104	-	104
應佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	-	(28)	-	-	-	-	(28)	-	(28)
本年度其他全面收入總額	-	-	-	-	76	-	-	-	-	76	-	76
本年度全面收入總額	-	-	-	-	76	-	-	-	(22,713)	(22,637)	(6)	(22,643)
根據購股權計劃的發行股份	84	2,066	-	-	-	-	-	(674)	-	1,476	-	1,476
公开发售項下的新股發行	14,307	271,843	-	-	-	-	-	-	-	286,150	-	286,150
發行股份開支	-	(1,197)	-	-	-	-	-	-	-	(1,197)	-	(1,197)
以權益結算以股份為基礎 之付款	-	-	-	-	-	-	-	28,107	-	28,107	-	28,107
購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	(2,798)	2,798	-	-	-
	14,391	272,712	-	-	-	-	-	24,635	2,798	314,536	-	314,536
於二零一五年三月三十一日及 於二零一五年四月一日	42,923	315,959	4,900	9,294	3,965	450	210,587	25,309	114,429	727,816	(148)	727,668
本年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(75,870)	(75,870)	148	(75,722)
其他全面收入：												
綜合時之匯兌差異	-	-	-	-	(434)	-	-	-	-	(434)	-	(434)
應佔聯營公司之其他全面收入	-	-	-	-	435	-	-	-	-	435	-	435
應佔合營企業之其他全面收入	-	-	-	-	(499)	-	-	-	-	(499)	-	(499)
本年度其他全面收入總額	-	-	-	-	(498)	-	-	-	-	(498)	-	(498)
本年度全面收入總額	-	-	-	-	(498)	-	-	-	(75,870)	(76,368)	148	(76,220)
以權益結算以股份為基礎 之付款	-	-	-	-	-	-	-	5,770	-	5,770	-	5,770
購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	(5,774)	5,774	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	(4)	5,774	5,770	-	5,770
於二零一六年三月三十一日	42,923	315,959	4,900	9,294	3,467	450	210,587	25,305	44,333	657,218	-	657,218

## 綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營活動</b>			
經營業務所動用之現金	32	(36,276)	(57,300)
已收利息		15,826	10,659
已付利息		(25,266)	(9,645)
已付所得稅		(9,650)	(2,843)
<b>經營活動所動用之現金淨額</b>		<b>(55,366)</b>	<b>(59,129)</b>
<b>投資活動</b>			
購買物業、機器及設備之付款		(3,610)	(619)
購買淨資產	33	6,871	–
收購附屬公司之權益及其他資產		–	(12,993)
減少(增加)應收委託貸款		169,716	(179,830)
減少(增加)已抵押銀行存款		169,716	(203,326)
<b>投資活動所得(所動用)之現金淨額</b>		<b>342,693</b>	<b>(396,768)</b>
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款		32,203	202,574
償還銀行貸款		(223,919)	–
控股股東貸款		13,500	–
償還控股股東貸款		(11,500)	–
其他貸款		98,800	–
償還其他貸款		(98,800)	–
償還承兌票據		(85,000)	–
因行使購股權而發行新股份之所得款項		–	1,476
發行公開發售項下新股份之所得款項淨額		–	284,953
<b>融資活動(所動用)所得之現金淨額</b>		<b>(274,716)</b>	<b>489,003</b>
<b>現金及現金等價物之增加淨額</b>		<b>12,611</b>	<b>33,106</b>
年初之現金及現金等價物		71,966	38,860
換算產生之匯兌差額		(2,631)	–
<b>年末之現金及現金等價物(以銀行結餘及現金代表)</b>		<b>81,946</b>	<b>71,966</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

廣澤地產有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「交易所」)主板上市。本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業投資及持有之業務、為發展物業提供管理服務，包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理、買賣貨品以及提供電信零售及管理服務。本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。董事確認，本公司之直接控股公司美成集團有限公司(一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司)為本公司之最終控股公司。

### 2. 新訂／經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### 新訂／經修訂的香港財務報告準則

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈多項新訂／經修訂香港財務報告準則，並於本集團之本會計期間首次生效。當中，下列會計政策之變動與本集團財務報表有關：

#### 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期的年度改進

此兩個週期的年度改進包括九項準則之修訂及連同其他準則之相應修訂。其中，香港會計準則第24號「有關連人士披露」已予以修改，藉以將「有關連人士」的釋義擴展為包括提供主要管理人員服務予申報實體的管理實體，並要求披露為獲得管理實體提供之主要管理人員服務而產生之金額。由於本集團並無自管理實體獲得主要管理人員服務，故該等修訂對本集團之有關連人士披露並無任何影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 2. 新訂／經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

#### 新訂／經修訂的香港財務報告準則（續）

##### 尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響

本集團並無提早應用下列適用於本集團且於二零一五年四月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂準則、準則之修訂本及詮釋。

	於下列或之後開始 之會計期間生效
香港財務報告準則二零一二年—二零一四年週期之年度改進 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本， 可接受之折舊及攤銷方式之澄清	二零一六年一月一日 二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號之修訂本，收購共同營運權益之會計法	二零一六年一月一日
香港會計準則第1號之修訂本，披露計劃	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂， 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出繳	將釐定之日期
香港財務報告準則第15號，客戶合約收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號，租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號，金融工具	二零一八年一月一日

本集團正在評估該等修訂本對初次應用期間內所帶來之影響，至今仍未能就採納該等修訂本會否對本集團營運業績及財政狀況構成重大影響達致結論。

### 3. 主要會計政策

#### 編製基準

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

除了採納綜合財務報表附註2所載與本集團有關並於本年度生效之新訂／經修訂之香港財務報告準則外，本綜合財務報表之編製基準與二零一五年綜合財務報表所採納之會計政策貫徹一致。本集團採納之主要會計政策概要載列於下文。

上市規則所載有關年度財務報表之披露規定已參考新香港公司條例而修訂並藉此與香港財務報告準則精簡一致。因此，截至二零一六年三月三十一日止財政年度綜合財務報表內之資料呈列及披露已予更改以遵守此等新規定。有關截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前香港公司條例或上市規則在以往須予披露但根據新香港公司條例或經修訂上市規則毋須披露之資料，在本綜合財務報表中已再無披露。

#### 計量基準

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

#### 綜合基準

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

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

#### 分配全面收入總額

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

#### 擁有權權益之變動

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、機器及設備

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

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

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

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

#### 投資物業

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

投資物業乃於呈報期末按公允價值列賬,惟仍在建中或發展中及其公允價值於該時無法可靠計量除外。倘公允價值無法可靠計量,發展中投資物業按成本減去減值虧損後列賬。因投資物業之公允價值變動而產生之盈虧於損益中確認。投資物業之公允價值乃按獨立估值師所作出之價值評估,而該獨立估值師須持有認可專業資格及最近有評估該估物業之所在地點及種類之經驗。公允價值以市值為基準,即有意買方與有意賣方在市場進行適當推銷,加上雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日交換物業之估計數額。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 附屬公司

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

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

#### 聯營公司及合營企業

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

合營企業為一項合營安排，據此，對該安排擁有共同控制權之訂約方有權享有該安排之資產淨值。合營安排為兩方或以上擁有共同控制權之安排。共同控制權為訂約協定分享一項安排之控制權，僅在相關活動需要享有共同控制權之訂約方一致同意方能作出決定之情況下存在。倘有事實及情況改變，本集團會重新評估其是否擁有一項安排之共同控制權及其參與之合營安排之類別有否改變。

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

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未變現損益會按本集團於被投資者所佔的權益比率抵銷，除非未變現虧損證實是由已轉讓資產減值而產生，則該等未變現虧損會即時在損益中確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 聯營公司及合營企業(續)

倘一項於合營企業之投資成為於聯營公司之投資或於聯營公司之投資成為於合營企業之投資，任何保留權益不會予以重新計量。而是，該項投資會繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，倘本集團失去重大影響或共同控制，則按公允價值重新計量於前被投資公司之保留權益。任何保留投資之公允價值加上出售於被投資公司部分權益之所得款項與失去重大影響當日投資之賬面值之間的差額於損益確認。此外，先前於其他全面收入所確認有關該前被投資公司的所有金額按猶如該前被投資公司直接出售相關資產或負債的方式入賬。保留權益於終止為聯營公司或合營企業當日之公允價值視為初步確認為金融資產之公允價值。

#### 商譽

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 撥備及或然負債

當本集團須就過去之事件承擔法律或推定責任，而履行責任可能涉及經濟利益流出，並可作出可靠估計，則就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘若貨幣之時間值屬重大，則撥備會以預計履行責任之支出現值列賬。

如有關責任可能不會導致經濟利益流出，或未能可靠地估計金額，則有關責任會披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。純粹視乎日後有否發生一件或多件未來事件而可能產生之責任亦會披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。

#### 金融工具

##### 確認及取消確認

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

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 分類及計量

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

#### 1) 貸款及應收款項

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

#### 2) 金融負債

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

#### 金融資產減值

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 現金等價物

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

#### 收益之確認

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

- (i) 銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品所得收益在轉讓擁有權時(一般與付運時間相同)確認。
- (ii) 電信呼叫中心服務之服務收入乃於提供服務時確認。
- (iii) 電信零售及管理服務收入及項目管理收入乃於提供服務時確認。
- (iv) 租金收入於各有關租賃期間按直線法基準確認。
- (v) 當物業風險及回報轉移至買家時，即有關物業之建築工程已竣工且物業已交付予買家及能夠合理保證可收回相關應收款項時，方確認物業之銷售收益。於收益確認日期之前所售物業之已收按金及首期已計入流動負債項下之「銷售物業之按金」。
- (vi) 金融資產之利息收入參考未償還本金及適用實際利率按時間基準計算。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣換算

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

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

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

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

#### 存貨

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 發展中物業

發展中物業按成本值與可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值考慮到最後預期會變現之價格減去各種適用之銷售費用及預期完成所需成本。物業開發成本主要包括開發期間產生之建築成本、土地使用權成本、借貸成本及專業費用。竣工後，物業轉為持作出售已落成物業。

#### 持作出售已落成物業

於呈報期末仍未出售之已落成物業按成本值與可變現淨值之較低者入賬。成本包括未出售物業應佔開發成本。可變現淨值乃經參考日常業務過程中之估計售價減去估計進行出售所需之適用出售成本。

#### 非金融資產減值(商譽除外)

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

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

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

商譽減值虧損之確認及回撥之會計政策乃於本附註前文之商譽會計政策內陳述。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃

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

根據經營租賃應收之租金乃以直線基準按有關租賃年期列入損益中。

根據經營租賃應付之租金乃以直線基準按有關租賃年期於損益中扣除。

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

#### 僱員福利

##### 短期僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非現金福利成本乃於僱員提供相關服務之年度累計。

##### 界定供款計劃

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 僱員福利(續)

##### 長期服務金

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

##### 以股份為基礎之付款交易

##### 權益結算交易

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

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 有關連人士

有關連人士為與本集團有關連之人士或實體。

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

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

(b) 倘符合以下任何條件，則實體為本集團之有關連人士：

- (i) 實體與本集團為同一集團成員公司(指各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此相互有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。
- (v) 實體是為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利所設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，資助之僱主與本集團亦有關連。
- (vi) 實體受(a)所確定人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所確定人士對實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員，向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 分部報告

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

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

### 4. 關鍵會計估計及判斷

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

#### 投資物業之估值

投資物業根據獨立專業估值師進行之估值按公允價值列賬。於釐定公允價值時，估值師依據之估值方法涉及市況之若干估計。於依據估值報告時，本集團管理層已行使其判斷並信納於估值使用之假設能反映現行市況。該等假設之變化將導致本集團投資物業之公允價值變動，對損益金額之相應調整將於損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

#### 備抵呆壞賬款項

本集團呆壞賬之撥備政策乃根據管理層對應收貿易賬款之可收回成數及賬齡分析之評估而作出。評估該等應收賬款之最終可變現程度須作出一定程度之判斷，包括評估各客戶當時之信用及過往收賬紀錄。倘該等客戶之財政狀況轉壞，引致削弱彼等之付款能力，則將須作出額外備抵。於呈報期末，應收貿易款項賬面值經扣除減值撥備後為51,065,000港元(二零一五年：28,537,000港元)。

#### 投資及應收款項之減值

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

#### 發展中物業之建築成本分配

於發展物業時，本集團通常將發展項目分期。與發展一期有關之直接成本記賬為該期之成本。多期共同的成本按各期可銷售樓面面積於整個項目之總可銷售樓面面積所佔百分比予以分配。已售單位之成本按已售樓面面積(以平方米計)乘以該期項目之平均每平方米成本釐定。

#### 中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，此等稅項於中國不同城市之執行及結付情況各異，本集團並未與中國任何地方稅務機關落實其土地增值稅之計算及付款。因此，於估計土地增值稅金額時須作出重大判斷。本集團按管理層依據稅務規則之詮釋所作之最佳估計確認此等土地增值稅。最終稅務負債可能有別於最終記賬之金額，而此等差異將影響所得稅開支及已與土地稅務機關落實該等稅項之期間之稅項撥備。

## 5. 風險管理目標及政策

### (a) 財務風險管理

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

### 市場風險

#### (i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國經營，大部份交易均以港元及人民幣計值。人民幣兌換成外幣須受中國政府頒布之外匯控制規則及規例所限。本集團就港元兌人民幣之匯率波動面對外匯風險。於二零一六年三月三十一日，倘人民幣兌港元貶值／升值1%，本集團之年內虧損將增加／減少1,481,000港元（二零一五年：4,134,000港元）。本集團目前並無任何有關海外流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 5. 風險管理目標及政策(續)

#### (a) 財務風險管理(續)

##### 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險

本集團對利率變動之市場風險主要來自本集團之抵押銀行存款及計息借貸。於綜合財務狀況表中呈報之金融工具賬面值與其公允價值相若，而且本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於呈報期末，倘利率增加／減少50個基點(二零一五年：200個基點)，所有其他變動維持不變，本集團於本年度之虧損增加／減少530,000港元(二零一五年：2,291,000港元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動於整個年度發生，且已計入年內存在之所有金融工具之利率風險後釐定。增加或減少50個基點為管理層對截至下一年度呈報期末期間利率可能出現之合理變動之評估。

##### 信貸風險

於二零一六年三月三十一日，本集團之信貸風險為交易對手未能履行責任而導致本集團承受財務損失，而信貸風險之最大額度為綜合財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險主要來自已抵押銀行存款、銀行結餘及現金及應收貿易賬款及其他應收款項。本集團差不多全部已抵押銀行存款及銀行結餘及現金乃存入中國有信譽之國際銀行及國家控制財務機構，據此，管理層認為彼等並無重大信貸風險。於呈報期末，本集團的集中信貸風險乃由於來自五大客戶的應收貿易賬款佔應收貿易賬款總額94%(二零一五年：100%)，而應收貿易賬款總額37%(二零一五年：81%)為應收最大單一客戶款項。

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

## 5. 風險管理目標及政策(續)

### (a) 財務風險管理(續)

#### 流動資金風險

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

管理層持續監察流動資金風險。管理層監察借貸使用情況。於呈報期末，董事會預期本集團於可見將來並無重大流動資金風險。

於呈報期末，本集團之金融負債之到期情況按餘下合約未貼現付款計算概列如下：

	一年內或 按要求時 千港元	一年後 但兩年內 千港元	兩年後 但五年內 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
<b>於二零一六年三月三十一日</b>					
應付貿易賬款及其他應付款項	368,275	–	2,181	370,456	370,456
銀行及其他借貸	109,762	36,171	115,917	261,850	250,263
	<b>478,037</b>	<b>36,171</b>	<b>118,098</b>	<b>632,306</b>	<b>620,719</b>
<b>於二零一五年三月三十一日</b>					
應付貿易賬款及其他應付款項	39,656	–	–	39,656	39,656
銀行及其他借貸	334,498	37,208	152,088	523,794	497,574
	<b>374,154</b>	<b>37,208</b>	<b>152,088</b>	<b>563,450</b>	<b>537,230</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 5. 風險管理目標及政策(續)

## (a) 財務風險管理(續)

## 流動資金風險(續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行及其他借貸		
計息借貸		
一年內或按要求時	63,817	319,574
一至兩年	32,000	32,000
兩至五年	114,000	146,000
	<b>209,817</b>	<b>497,574</b>
不計息借貸		
一年內或按要求時	40,446	—
	<b>250,263</b>	<b>497,574</b>

## (b) 資本管理

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

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

## 5. 風險管理目標及政策(續)

### (b) 資本管理(續)

本集團致力將債務淨額對股東權益比率維持於不多於80%。債務淨額對股東權益比率如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
總債務(附註a)	250,263	497,574
減：銀行結餘及現金	(81,946)	(71,966)
已抵押銀行存款	(22,537)	(203,326)
債務淨額	145,780	222,282
股東權益(附註b)	657,218	727,816
債務淨額對股東權益比率	22%	31%

附註：

- (a) 總債務包括於綜合財務報表附註27詳述之流動及非流動銀行及其他借貸。
- (b) 股東權益包括本公司股東應佔所有股本及儲備。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 6. 收益

本公司之主要業務是投資控股。附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註38。

本集團按類別確認之收益如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品	110,470	77,005
電信呼叫中心服務收入	68,406	9,666
電信零售及管理服務收入	68,059	42,357
租金收入	2,157	448
項目管理收入	–	18
	<b>249,092</b>	<b>129,494</b>

## 7. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息收入	15,826	10,659
政府津貼(附註)	2,017	538
收購附屬公司之議價收購收益	–	989
雜項收入	189	98
	<b>18,032</b>	<b>12,284</b>

附註：截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團獲當地政府機構發放政府津貼，作為肯定本集團於中國相關地區作出之貢獻。

## 8. 分部資料

本集團以業務及地區管理其業務。本集團以與本集團最高執行管理層用於資源分配和表現評估之內部報告資料相同一致之方式，呈列下列四個可呈報分部。下列可呈報分部並無由合併經營分部所組成。

經營分部	業務性質	營業地區
1 電信零售及管理服務	銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品以及提供(i)電信呼叫中心服務；及(ii)電信零售及管理服務	中國
2 物業投資	持有物業作長期投資及租賃用途	香港
3 物業發展及管理	物業發展及為物業項目提供管理服務	中國
4 其他	其他業務，包括投資控股	香港及中國

為監察分部表現及於分部之間分配資源：

分部資產包括所有資產，惟不包括遞延稅項資產、預付所得稅、銀行結餘及現金以及其他公司資產。分部負債包括所有負債，惟不包括應付稅項、遞延稅項負債、銀行及其他借貸及其他公司負債。未能分配至可呈報分部之資產及負債分別歸類為未能分配資產及未能分配負債。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

## (a) 分部業績及其他分部資料

截至二零一六年三月三十一日止年度

	電信零售及 管理服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展及管理 千港元	其他 千港元	總計 千港元
外來顧客收益	246,935	2,157	-	-	249,092
可呈報分部收益	246,935	2,157	-	-	249,092
可呈報分部業績	29,399	(4,747)	(16,558)	(61,587)	(53,493)
利息收入					15,826
融資成本					(25,443)
應佔聯營公司業績	-	-	(1,938)	-	(1,938)
應佔合營企業業績	(35)	-	-	-	(35)
除稅前虧損					(65,083)
稅項					(10,639)
本年度虧損					(75,722)
資產					
可呈報分部資產	109,749	341,858	826,669	3,877	1,282,153
遞延稅項資產					322
預付所得稅					7,656
未能分配資產					104,483
資產總額					1,394,614
負債					
可呈報分部負債	(36,793)	(2,921)	(419,149)	(20,347)	(479,210)
遞延稅項負債					(5,099)
應付稅項					(2,824)
未能分配負債					(250,263)
負債總額					(737,396)
其他資料					
資本開支	3,518	-	25	92	3,635
折舊	1,800	-	-	462	2,262
以權益結算以股份為基礎之 付款開支	2,419	-	3,351	-	5,770
重大非現金支出(不包括折舊及攤銷)	3	-	-	-	3

## 8. 分部資料(續)

### (a) 分部業績及其他分部資料(續)

截至二零一五年三月三十一日止年度

	電信零售及 管理服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展及管理 千港元	其他 千港元	總計 千港元
外來顧客收益	129,028	448	18	-	129,494
可呈報分部收益	129,028	448	18	-	129,494
可呈報分部業績	9,310	18,329	(24,301)	(19,929)	(16,591)
利息收入					10,659
融資成本					(16,743)
應佔聯營公司業績	-	-	2,641	-	2,641
應佔合營企業業績	429	-	-	-	429
收購附屬公司之議價收購收益	989	-	-	-	989
除稅前虧損					(18,616)
稅項					(4,103)
本年度虧損					(22,719)
資產					
可呈報分部資產	263,566	340,460	386,551	5,963	996,540
未能分配資產					275,292
資產總額					1,271,832
負債					
可呈報分部負債	(27,971)	(159)	(18)	(11,508)	(39,656)
遞延稅項負債					(5,099)
應付稅項					(1,835)
未能分配負債					(497,574)
負債總額					(544,164)
其他資料					
資本開支	506	-	-	113	619
投資物業公允價值之變動	-	(25,000)	-	-	(25,000)
折舊	736	-	-	439	1,175
以權益結算以股份為基礎之付款	1,479	-	19,898	6,730	28,107
重大非現金支出(不包括折舊及攤銷)	59	-	-	-	59

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

## (b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團之外來顧客收益；及(ii)本集團物業、機器及設備、投資物業及於聯營公司及合營企業之權益(「指定非流動資產」)之地理位置資料。顧客之地理位置乃根據提供服務或送付貨品之地區而定。指定非流動資產之地理位置乃以資產實際所在地(倘屬物業、機器及設備與投資物業)及業務所在地(倘屬於聯營公司及合營企業之權益)劃分。

	外來顧客收益	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中國	246,935	129,046
香港	2,157	448
	<b>249,092</b>	<b>129,494</b>
	指定非流動資產*	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中國	401,926	402,488
香港	340,877	341,247
	<b>742,803</b>	<b>743,735</b>

\* 指定非流動資產為非流動資產總額不包括遞延稅項資產。

## 有關主要客戶之資料

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之電信零售及管理服務分部之外來收益約143,030,000港元或57.4% (二零一五年：約48,617,000港元或37.5%) 來自電信零售及管理服務分部之一名單一客戶(附註)。

附註：單一客戶包括四名(二零一五年：兩名)被共同控制之法人實體。

## 9. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款利息	12,216	9,645
承兌票據利息	5,948	7,098
其他貸款利息	7,279	-
	<b>25,443</b>	<b>16,743</b>

## 10. 除稅前虧損

經扣除下列項目後：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
員工成本(包括董事酬金)			
薪金、報酬及其他福利		78,521	33,016
以權益結算以股份為基礎之開支	(a)	5,770	12,402
界定供款計劃之供款		16,955	6,879
		<b>101,246</b>	<b>52,297</b>
核數師酬金			
本年度		920	870
其他服務		5,934	1,527
出售存貨成本		88,628	59,409
折舊		2,262	1,175
樓宇之經營租賃費用		12,000	8,685
以權益結算以股份為基礎之開支	(a)	5,770	28,107
匯兌虧損淨額		13,694	762
產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支		107	89
未有產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支		5,696	2,405

附註：

- (a) 以權益結算以股份為基礎之開支合共5,770,000港元(二零一五年：28,107,000港元)指去年已授出之29,950,000份(二零一五年：84,350,000份)購股權之公允價值，當中，公允價值合共為5,770,000港元(二零一五年：12,402,000港元)之29,950,000份(二零一五年：48,350,000份)購股權已授予本集團之董事及僱員，並計入年內員工成本內。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 11. 董事及高級管理人員酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	以權益結算以 股份付款 千港元	總額 千港元
二零一六年						
執行董事：						
柴琇	-	3,789	-	18	-	3,807
黃炳興	-	830	-	99	1,652	2,581
王廣會	-	600	-	-	619	1,219
非執行董事：						
陳陸輝(c)	105	-	-	-	-	105
獨立非執行董事：						
陳育棠	240	-	-	-	-	240
梅建平	240	-	-	-	-	240
尉立東	240	-	-	-	-	240
	<b>825</b>	<b>5,219</b>	<b>-</b>	<b>117</b>	<b>2,271</b>	<b>8,432</b>
二零一五年						
執行董事：						
柴琇	-	4,145	-	18	427	4,590
叢紅松(a)	-	514	-	15	696	1,225
黃炳興(b)	-	120	-	-	998	1,118
王廣會(b)	-	100	-	-	374	474
陳陸輝(c)	-	1,028	-	15	3,369	4,412
非執行董事：						
陳陸輝(c)	40	-	-	-	649	689
丁鵬雲(d)	36	-	-	-	-	36
獨立非執行董事：						
陳育棠	240	-	-	-	427	667
梅建平	240	-	-	-	427	667
聶梅生(e)	144	-	-	-	427	571
尉立東(b)	40	-	-	-	-	40
	<b>740</b>	<b>5,907</b>	<b>-</b>	<b>48</b>	<b>7,794</b>	<b>14,489</b>

## 11. 董事及高級管理人員酬金(續)

附註：

- (a) 於二零一五年二月一日辭任。
- (b) 於二零一五年二月一日獲委任。
- (c) 於二零一五年二月一日由執行董事調任為非執行董事，並於二零一五年九月八日辭任。
- (d) 於二零一四年八月八日退任。
- (e) 於二零一四年十一月六日辭任。

除上述酬金外，本公司或其附屬公司之若干董事及僱員獲授予本公司所採納之購股權計劃項下之購股權。有關本公司向個別人士授予之購股權詳情於附註30中披露。

於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度並無董事放棄領取任何酬金。

本年度本集團五位最高薪人士包括三名董事(二零一五年：四名)，彼等之酬金反映在上文呈列之分析內。其餘兩名(二零一五年：一名)人士之酬金詳情載於下文：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,388	1,023
退休計劃供款	37	18
以權益結算以股份為基礎之付款	—	436
	<b>2,425</b>	<b>1,477</b>

支付予該等人士酬金之組別如下：

酬金組別	人數	
	二零一六年	二零一五年
零港元—1,000,000港元	—	—
1,000,001港元—1,500,000港元	—	1
1,500,001港元—2,000,000港元	2	—
	<b>2</b>	<b>1</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 11. 董事及高級管理人員酬金(續)

#### 以董事為受益人之貸款、準貸款及其他交易

年內概無以董事、其受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款或其他交易(二零一五年：無)。

#### 董事於交易、安排或合約中之重大利益

本公司概無訂立與本公司業務有關，而本公司董事於其中擁有重大利益(不論直接或間接)，且於本年度完結時或年內任何時間仍具效力之任何重大交易、安排及合約(二零一五年：無)。

### 12. 稅項

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

中國企業所得稅已按估計應課稅溢利，根據適用於中國附屬公司之有關稅項法律作出撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%(二零一五年：25%)。

中國土地增值稅按土地價值升幅(即銷售物業減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)後之所得款項)介乎30%至60%的累進稅率計算。

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

二零零七年後賺取之盈利預期在可見將來不作分配，惟倘作分配則須繳付額外稅項。分配該等中國附屬公司及合營企業未匯出之保留盈利之估計預提稅影響約為2,353,000港元(二零一五年：1,647,000港元)。董事認為，目前為止該等保留盈利須留作各中國附屬公司之持續營運資金，並在可見將來不作分配。因此並無就此作出遞延稅項撥備。就本集團於聯營公司之權益而言，由於所有中國聯營公司尚未產生任何溢利，因此並無須繳納預提稅之未匯出保留盈利。

## 12. 稅項 (續)

所得稅支出主要由以下所組成：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度稅項			
中國企業所得稅			
本年度		10,689	4,103
過往年度超額撥備		(50)	–
		<b>10,639</b>	<b>4,103</b>
遞延稅項			
起初及撥回之暫時差額	28	–	–
本年度稅項支出總額		<b>10,639</b>	<b>4,103</b>
<b>稅項支出之對賬</b>			
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前虧損		<b>(65,083)</b>	<b>(18,616)</b>
按適用稅率計算之所得稅		<b>(10,739)</b>	<b>(3,072)</b>
不可扣除之支出		<b>17,453</b>	<b>10,413</b>
毋須課稅收益		<b>(3,588)</b>	<b>(8,782)</b>
尚未確認之未動用稅項虧損之稅務影響		<b>4,318</b>	<b>3,574</b>
往年超額撥備		<b>(50)</b>	<b>–</b>
尚未確認之暫時差額		<b>(281)</b>	<b>71</b>
海外稅率差額之影響		<b>3,657</b>	<b>1,991</b>
其他		<b>(131)</b>	<b>(92)</b>
本年度稅項支出		<b>10,639</b>	<b>4,103</b>

香港利得稅之相關適用稅率為16.5% (二零一五年：16.5%)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 13. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

## (a) 股份數目

	二零一六年	二零一五年
於年初已發行普通股	858,450,000	570,630,000
已行使購股權之影響	–	1,670,000
發行新股份	–	241,362,904
就每股基本及攤薄虧損之普通股份加權平均數	858,450,000	813,662,904
(b) 本公司股東應佔虧損(千港元)	(75,870)	(22,713)

截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，由於已發行之購股權並無攤薄影響及並無具攤薄性之普通股存在，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 14. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按公允價值		
年初	340,000	315,000
公允價值之變動	—	25,000
年末	340,000	340,000

本集團的投資物業位於香港，並以中期租約持有。

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，投資物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以公開市值基準採用銷售比較法及收入資本化法進行重估。公允價值計量載於綜合財務報表附註35。

如綜合財務報表附註27所載，本集團於呈報期末賬面總值為340,000,000港元（二零一五年：340,000,000港元）之投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之擔保。

本集團就不可撤銷經營租賃之應收未來最低租金付款總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	6,852	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	11,419	—
	18,271	—

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 15. 物業、機器及設備

	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	租賃裝修 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
賬面值對賬—截至二零一五年三月三十一日止年度				
年初	1,904	286	357	2,547
添置	619	—	—	619
收購附屬公司	1,346	2,121	1,181	4,648
出售	(5)	—	—	(5)
折舊	(619)	(302)	(254)	(1,175)
匯兌差額	54	(15)	(67)	(28)
年末	3,299	2,090	1,217	6,606
賬面值對賬—截至二零一六年三月三十一日止年度				
年初	3,299	2,090	1,217	6,606
添置	1,414	1,214	982	3,610
購買淨資產(附註33)	5	—	20	25
出售	(3)	—	—	(3)
折舊	(1,014)	(909)	(339)	(2,262)
匯兌差額	(111)	(89)	(65)	(265)
年末	3,590	2,306	1,815	7,711
於二零一五年四月一日				
成本	5,390	9,027	2,649	17,066
累計折舊	(2,091)	(6,937)	(1,432)	(10,460)
	3,299	2,090	1,217	6,606
於二零一六年三月三十一日				
成本	6,620	10,108	3,522	20,250
累計折舊	(3,030)	(7,802)	(1,707)	(12,539)
	3,590	2,306	1,815	7,711

## 16. 商譽

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
成本	-	119,756
累計減值虧損	-	(119,756)
	-	-

與上海電信零售及管理服務業務之現金產生單位相關之商譽已悉數減值，並已自過往年度之綜合損益表中扣除。經考慮商譽減值於可見將來不會扭轉後，董事認為撇減成本及累計減值虧損乃屬適當。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 17. 於聯營公司之權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資成本	385,000	385,000
累計應佔收購後資產淨值之變動	29	1,532
	385,029	386,532
減值虧損	—	—
	385,029	386,532

本集團於呈報期末主要聯營公司之詳情載於下文：

聯營公司名稱	主要經營地點及 註冊成立地點	註冊股本	本集團所持註冊資本比例		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
吉林省廣澤旅遊開發有限公司	中國	人民幣10,000,000元	35%	35%	投資控股
撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司	中國	人民幣10,000,000元	35%	35%	發展旅遊相關項目
撫松廣澤房地產開發有限公司	中國	人民幣10,000,000元	35%	35%	物業發展

## 17. 於聯營公司之權益(續)

### 與聯營公司之關係

吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其附屬公司(「吉林廣澤集團」)為中國公司，業務範疇為旅遊信息、開發旅遊產品及管理旅遊項目。藉著本集團之聯營公司，管理層認為可為本集團帶來商機，透過積極參與物業發展項目作為項目經理，以進軍中國物業市場及累積物業管理經驗。

### 主要聯營公司之財務資料

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
毛額		
流動資產	1,766,120	1,649,036
非流動資產	14,450	13,699
流動負債	(351,975)	(565,496)
非流動負債	(616,992)	(281,341)
淨資產	811,603	815,898
對賬		
淨資產毛額	811,603	815,898
本集團之擁有權權益及投票權	35%	35%
本集團應佔淨資產	284,061	285,564
商譽	100,968	100,968
權益之賬面值	385,029	386,532

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 17. 於聯營公司之權益(續)

## 主要聯營公司之財務資料(續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
毛額		
收益	-	-
經營(虧損)溢利	(5,537)	7,545
其他全面收入	1,243	(78)
全面收入總額	(4,294)	7,467

## 18. 於合營企業之權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資成本	10,168	10,168
累計應佔收購後資產淨值之變動	(105)	429
	10,063	10,597

本集團於呈報期末合營企業之詳情載於下文：

合營企業名稱	主要經營地點及 註冊成立地點	註冊股本	本集團所持註冊資本比例		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
上海新華匯訊通信設備銷售 有限公司(「上海新華匯訊」)	中國	人民幣10,000,000元	55%	55%	提供零售及管理服務

## 18. 於合營企業之權益(續)

### 與上海新華匯訊之關係

上海新華匯訊乃一家從事零售網絡及向最終用家出售電信及流動產品之公司。本集團已根據電行業之發展趨勢調整策略以加強業務盈利能力。本集團亦尋求與其他電信運營商之合作機會以進一步拓展其電信業務及把握其渠道優勢進一步擴展手機配件等電子產品之零售。

### 上海新華匯訊之分類

本集團擁有上海新華匯訊55%股權。根據上海新華匯訊之組織章程大綱及細則，對被投資者回報構成顯著影響之相關活動須獲三分之二的權益投票表決批准。因此，本集團認為其對上海新華匯訊並無擁有控制權，但擁有共同控制權。

該合營安排以有限責任公司構成，在此安排下，給予本集團及合營方享有有限責任公司之淨資產之權利。因此，上海新華匯訊被分類為本集團之合營企業。

### 合營企業之財務資料

下表說明上海新華匯訊根據與本集團所採用之相同會計政策編製之財務資料概要，本集團已作出調整以反映上海新華匯訊之可識別資產及負債之公允價值及於綜合財務報表賬面值之對賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 18. 於合營企業之權益(續)

## 合營企業之財務資料(續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
毛額		
流動資產	18,320	29,554
非流動資產	25	73
流動負債	(48)	(10,360)
淨資產	18,297	19,267
對賬		
淨資產毛額	18,297	19,267
本集團之擁有權權益及投票權	55%	55%
本集團應佔淨資產	10,063	10,597
權益之賬面值	10,063	10,597
上述包括下列各項：		
現金及現金等價物	9,824	25,096
流動金融負債*	-	-
非流動金融負債*	-	-

\* 不包括應付貿易賬款及其他應付款項以及撥備

	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	收購日期至 二零一五年 三月三十一日 千港元
毛額		
收益	14,708	24,497
經營(虧損)溢利	(64)	780
其他全面收入	(907)	-
全面收入總額	(971)	780
上述包括下列各項：		
折舊及攤銷	33	12
利息收入	191	44
利息開支	-	-
所得稅收入	-	-
所得稅開支	209	524

## 19. 存貨

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
製成品	35,233	30,859

## 20. 發展中物業及持作出售已落成物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
發展中物業	66,008	—
持作出售已落成物業	211,029	—
	<b>277,037</b>	—

### 附註：

發展中物業及持作出售已落成物業包括收購若干使用土地權利之成本，該等土地位於中國，乃作物業發展。土地使用權按介乎40至70年租期持有。

於二零一六年三月三十一日發展中物業及持作出售已落成物業之總額預計於一年以上在綜合損益表確認為銷售成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 21. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款			
應收第三方之貿易賬款	(a)	51,065	28,537
其他應收款項			
預付及其他應收款項		9,857	6,219
按金		9,865	7,360
土地發展開支	(b)	151,442	–
預付營業稅及其他稅項		4,851	–
		176,015	13,579
		227,080	42,116

附註：

## (a) 應收第三方之貿易賬款

本集團已於各核心業務為顧客訂立信貸政策，平均應收貿易賬款之信貸期為自發票日期起計30至60天。應收貿易賬款賬面值與其公允價值相若。並無作出任何呆賬備抵。

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0-30天	38,178	18,860
31-60天	7,607	5,621
61-90天	2,253	4,038
90天以上	3,027	18
	51,065	28,537

## 21. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

### (a) 應收第三方之貿易賬款(續)

並無逾期亦無減值之應收款項與近期無拖欠記錄之多名客戶有關。

本集團之應收貿易賬款結餘包括於呈報期末結欠已逾期賬款之賬面金額5,280,000港元(二零一五年：4,056,000港元)之債務。本集團並無就此作出減值。已逾期但未減值之應收款項涉及與本集團具有良好業務往來之多名獨立客戶。基於過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，此乃由於信用品質並無重大變動，且該等結餘仍被視為可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
逾期		
0-30天	4,741	4,038
31-60天	-	-
61-90天	-	-
90天以上	539	18
	<u>5,280</u>	<u>4,056</u>

### (b) 土地發展開支

該等結餘指就某地盤土地發展開支向當地政府墊支之款項。無論本集團是否將於日後獲得該土地之土地使用權，本集團將就進行土地發展獲償付墊支予當地政府之款項。於二零一六年三月三十一日全部土地發展開支預期將於一年內收回。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 22. 應收委託貸款

於去年，本集團已訂立諒解備忘錄，以從兩名獨立第三方收購中國吉林市萬升房地產開發有限公司（「吉林萬升」）之全部股權。

此外，本集團與中國之吉林萬升（「借款方」）訂立委託貸款協議，透過中國一家銀行向借款方發放本金額為人民幣143,900,000元（相當於約179,830,000港元）之貸款。委託貸款旨在為借款方於一項物業項目及將予發展之潛在物業項目之物業發展中住宅單位之建築成本提供融資。

原有委託貸款自二零一四年九月二十六日起初步為期6個月，年利率為10%。於二零一五年三月二十五日及二零一五年九月二十五日，借款方與本集團簽署委託貸款延長協議，將貸款之屆滿日期延長至二零一五年九月二十六日及其後二零一六年三月二十五日。根據日期為二零一四年九月二十五日之保證契據，委託貸款以借款方之100%股權之股份押記及銷售借款方之物業發展項目所產生之應收貿易賬款結餘作為抵押。委託貸款並無逾期亦無減值。

已抵押銀行存款人民幣143,900,000元（相當於約179,830,000港元）（附註23）已用作於附註27所示委託銀行貸款之抵押，以取得應收委託貸款。

於二零一六年一月十八日完成收購吉林萬升全部股權之前（附註33），應收委託貸款之全部結餘已獲償付。

### 23. 已抵押銀行存款

於二零一五年三月三十一日之結餘包括已抵押銀行存款人民幣143,900,000元(相當於約179,830,000港元)，已予抵押作為獲得中國一家銀行授予委託貸款之現金抵押品，及作為取得向獨立第三方作出之應收委託貸款。有關詳情載於綜合財務報表附註22及附註27(b)(iv)。

於二零一六年三月三十一日，短期已抵押銀行存款人民幣18,800,000元(相當於約22,537,000港元)(二零一五年：23,496,000港元)已抵押，作為本集團以信託收據貸款之方式經營於中國之全資附屬公司業務之現金抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註27(b)(iii)。

按貨幣計算(以港元定值)之已抵押銀行存款如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
人民幣	22,537	203,326

### 24. 銀行結餘及現金

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

按貨幣計算(以港元定值)之銀行結餘及現金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	6,825	6,495
人民幣	74,793	64,553
其他	328	918
	81,946	71,966

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 25. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付貿易賬款	(a)	39,186	20,443
預提建築成本		40,992	–
應計費用及其他應付款項		75,192	11,046
收取按金		3,937	119
應付合營企業款項	(b)	8,391	–
就購買淨資產應付之代價	33	179,820	–
應付利息		22,938	8,048
		<b>370,456</b>	<b>39,656</b>

附註：

## (a) 應付貿易賬款

於呈報期末，應付貿易賬款由發票日期起計算之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0-30天	29,446	19,332
31-60天	5,553	286
61-90天	159	170
90天以上	4,028	655
	<b>39,186</b>	<b>20,443</b>

## (b) 應付合營企業款項

應付合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 26. 銷售物業之按金

預計出售物業之按金於二零一六年三月三十一日為數人民幣90,719,000元(相當於約108,754,000港元)於一年以上在綜合損益表確認為收入。

## 27. 銀行及其他借貸

(a) 銀行及其他借貸之抵押情況及到期日分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
有抵押	209,817	412,574
無抵押	40,446	85,000
	<b>250,263</b>	<b>497,574</b>
應償還款項：		
一年內	104,263	319,574
第二年	32,000	32,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	114,000	146,000
	<b>250,263</b>	<b>497,574</b>
列作流動負債之部分	<b>(104,263)</b>	<b>(319,574)</b>
非流動部分	<b>146,000</b>	<b>178,000</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 27. 銀行及其他借貸(續)

(b) 於二零一六年三月三十一日，銀行及其他借貸包括以下：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>計息借貸</b>			
有抵押銀行貸款	(i)	188,000	210,000
無抵押承兌票據	(ii)	—	85,000
信託收據貸款	(iii)	21,817	22,744
委託貸款	(iv)	—	179,830
		<b>209,817</b>	<b>497,574</b>
<b>不計息借貸</b>			
控股股東貸款	(v)	2,000	—
無抵押其他貸款	(vi)	38,446	—
		<b>40,446</b>	<b>—</b>
		<b>250,263</b>	<b>497,574</b>

附註：

- (i) 以本集團投資物業提供擔保之有抵押銀行貸款188,000,000港元(二零一五年：210,000,000港元)(附註14)。除投資物業外，公司擔保乃由本集團聯營公司提供。

有抵押銀行貸款按香港銀行同業拆息加年利率3%計息。於二零一六年三月三十一日之有抵押銀行貸款包括貸款結餘60,857,000港元(二零一五年：60,000,000港元)，據此，貸款協議載有條款，賦予銀行權利按其絕對酌情權要求隨時即時還款，而不論本集團是否遵守貸款協議所載之條款。不過，銀行以書面確認其將不會要求於未來十二個月內償還該50,857,000港元(二零一五年：60,000,000港元)之款項，因此，有關貸款結餘之部分已重新分類為非流動負債項下之銀行及其他借貸。餘下10,000,000港元連同為數32,000,000港元(二零一五年：32,000,000港元)根據貸款協議所述還款期須於未來12個月內償還之款項均分類為流動負債項下之計息借貸。

## 27. 銀行及其他借貸(續)

### (b) (續)

附註：(續)

- (ii) 本公司於二零一三年十月二十九日發行之無抵押承兌票據85,000,000港元乃於二零一三年十月收購Ace Plus Global Limited及其附屬公司全部股權之收購代價之一部分。

承兌票據為無抵押及按年利率4%至12%計息，視乎本金之償還日期而定。承兌票據初步於二零一四年十月二十八日到期，並可選擇額外延長一年，據此，本公司已行使有關選擇權將到期日延遲至二零一五年十月二十八日，而承兌票據已於到期時贖回。

- (iii) 信託收據貸款人民幣18,200,000元(相當於約21,817,000港元)(二零一五年：22,744,000港元)以存於中國一家銀行之銀行存款人民幣18,800,000元(相當於約22,537,000港元)(二零一五年：23,496,000港元)(附註23)作抵押。該貸款按固定年利率1.55%計息並須於二零一六年九月償還。

- (iv) 於二零一五年三月三十一日，委託貸款人民幣143,900,000元(相當於約179,830,000港元)以存於中國一家銀行之銀行存款人民幣143,900,000元(相當於約179,830,000港元)作抵押，以取得向獨立第三方作出之應收委託貸款(附註22)。有關貸款已於年內償還。

- (v) 控股股東貸款之初步貸款本金金額人民幣5,000,000元為無抵押及免息。當中3,000,000港元已於二零一六年三月十八日償還，其餘餘額已於年結日後獲償還。

- (vi) 本集團之全資附屬公司吉林萬升與29名個別第三方於過往年度訂立借貸安排。所有借貸均為無抵押、按年利率介乎15%至42%計息及須於一年內或按要求償還。根據二零一四年與其餘20名個別第三方訂立之補充協議，該等借貸安排自二零一四年九月三十日起變為免息，並須按要求償還。

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

本集團定期監察該等契諾之遵守情況，確保有期貸款如期償還，並認為只要本集團持續遵守該等規定，銀行不大可能行使其酌情權隨時要求還款。有關本集團管理流動資金風險之其他詳情載於附註5。截至二零一六年三月三十一日止，本集團無違反有關提取融資之契諾(二零一五年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 28. 遞延稅項

本年度本集團遞延稅項淨額水平之變動如下：

已確認遞延稅項負債(資產)

	稅項虧損 千港元	加速 折舊備抵 千港元	總計 千港元
於二零一四年四月一日	–	5,099	5,099
從損益中扣除	–	–	–
於二零一五年三月三十一日	–	5,099	5,099
於二零一五年四月一日	–	5,099	5,099
購買淨資產(附註33)	(322)	–	(322)
於二零一六年三月三十一日	(322)	5,099	(4,777)

未確認遞延稅項資產源自

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
可扣除之暫時差額	2,554	901
稅項虧損	232,819	355,136
年末	235,373	356,037

由於本集團於未來不大可能獲得應課稅溢利以動用據此產生之稅項利益，故本集團概無就稅項虧損及可扣除之暫時差額確認遞延稅項資產。根據現時稅務法例，該等稅項虧損並未到期，惟與於中國經營之附屬公司有關之稅務虧損425,716港元(二零一五年：無)自產生虧損之年起計最高五年內可用作抵銷相關附屬公司之日後應課稅溢利。

## 29. 股本、儲備及股息

### (a) 股本

	二零一六年		二零一五年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
<b>普通股每股0.05港元</b>				
法定：				
於二零一五年四月一日				
每股面值0.05港元之普通股 (二零一五年：每股面值0.01港元) (附註(i))	15,600,000,000	780,000	78,000,000,000	780,000
按每五股面值0.01港元之股份合併為 一股面值0.05港元之合併股份之股份合併 (附註(ii))	-	-	(62,400,000,000)	-
於三月三十一日每股面值0.05港元之普通股	<u>15,600,000,000</u>	<u>780,000</u>	<u>15,600,000,000</u>	<u>780,000</u>
已發行及繳足：				
於二零一五年四月一日				
每股面值0.05港元之普通股 (二零一五年：每股面值0.01港元) (附註(i))	858,450,000	42,923	2,853,150,000	28,532
行使購股權	-	-	8,350,000	84
按每五股面值0.01港元之股份合併為 一股面值0.05港元之合併股份 之股份合併(附註(ii))	-	-	(2,289,200,000)	-
公開發售每股0.05港元(附註(iii))	-	-	286,150,000	14,307
於三月三十一日每股面值0.05港元之 普通股	<u>858,450,000</u>	<u>42,923</u>	<u>858,450,000</u>	<u>42,923</u>

附註：

- (i) 所呈列於二零一四年四月一日之股份數目乃股份合併前數目。
- (ii) 根據於二零一四年五月十五日生效之股份合併，五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份已合併為一股面值0.05港元之合併股份(「股份合併」)。
- (iii) 於二零一四年五月二十八日，公開發售已完成。公開發售之認購價為每股合併股份1.00港元，於股份溢價賬中進賬約271,843,000港元。因此，根據公開發售發行之股份數目乃按已計股份合併呈列。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 29. 股本、儲備及股息(續)

#### (b) 儲備

##### 股份溢價及資本贖回儲備

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

##### 物業重估儲備

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

##### 外匯儲備

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

##### 繳入盈餘

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

##### 購股權儲備

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

#### (c) 股息

董事不建議派發截至二零一六年三月三十一日止年度之任何股息(二零一五年：無)。

### 30. 以權益結算股份支付之交易

本公司股東已於二零一二年九月五日舉行之股東週年大會上採納新購股權計劃（計劃限額於二零一四年八月八日更新）（「二零一二年購股權計劃」）。

根據二零一二年購股權計劃已授出購股權之條款及條件如下：

#### 二零一二年購股權計劃

承授人	購股權數目			授出日期	行使期限	每份購股權 行使價 港元
	於二零一五 年四月一日 尚未行使	年內 註銷/失效	於二零一六年 三月三十一日 尚未行使			
<b>董事</b>						
柴琇	850,000	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014 - 18/06/2024	0.98
王廣會	1,500,000	-	1,500,000	24/10/2014	24/10/2015 - 23/10/2024	1.20
	1,500,000	-	1,500,000	24/10/2014	24/10/2016 - 23/10/2024	1.20
黃炳興	4,000,000	-	4,000,000	24/10/2014	24/10/2015 - 23/10/2024	1.20
	4,000,000	-	4,000,000	24/10/2014	24/10/2016 - 23/10/2024	1.20
陳陸輝	8,000,000	(8,000,000)	-	19/06/2014	19/06/2014 - 18/06/2024	0.98
陳育棠	850,000	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014 - 18/06/2024	0.98
梅建平	850,000	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014 - 18/06/2024	0.98
小計	21,550,000	(8,000,000)	13,550,000			
<b>授予僱員之購股權</b>						
	1,300,000	-	1,300,000	19/06/2014	19/06/2014 - 18/06/2024	0.98
	9,475,000	(3,275,000)	6,200,000	24/10/2014	24/10/2015 - 23/10/2024	1.20
	9,475,000	(3,275,000)	6,200,000	24/10/2014	24/10/2016 - 23/10/2024	1.20
其他	36,000,000	-	36,000,000	19/06/2014	19/06/2014 - 18/06/2024	0.98
小計	56,250,000	(6,550,000)	49,700,000			
總計	77,800,000	(14,550,000)	63,250,000			

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 30. 以權益結算股份支付之交易(續)

就授予本公司董事之本公司購股權而言，根據附註3所載本集團之會計政策，估計於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之綜合損益表中確認之相關開支如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
柴琇	-	427
陳陸輝	-	4,018
叢紅松	-	696
陳育棠	-	427
梅建平	-	427
聶梅生	-	427
黃炳興	1,652	998
王廣會	619	374
	<b>2,271</b>	<b>7,794</b>

於截至二零一六年三月三十一日止年度授出之購股權之公允價值，乃利用二項式模式於授出日釐定。除上文所述之行使價外，應用二項式模式時須對其參數(例如無風險利率、股息率及預期波幅)作出重大判斷，其概述如下：

	授出日期	
	二零一四年 六月十九日	二零一四年 十月二十四日
於授出日期之加權平均股價	0.98	0.91
無風險利率	2.02%	1.75%
股息率	0%	0%
預期波幅	49.89%	49.12%

### 30. 以權益結算股份支付之交易(續)

於二零一六年及二零一五年三月三十一日之尚未行使購股權之加權平均行使價如下：

	二零一六年		二零一五年	
	每股股份 按港元 計算之 加權平均 行使價	購股權數目 (千股)	每股股份 按港元 計算之 加權平均 行使價	購股權數目 (千股)
年初	1.0692	77,800	0.1768 <sup>(i)</sup>	8,350
已授出	不適用	–	1.0678 <sup>(ii)</sup>	84,350
已行使	不適用	–	0.1768 <sup>(i)</sup>	(8,350)
已失效	1.0790	(14,550)	1.0371 <sup>(iii)</sup>	(6,550)
年終	1.0614	63,250	1.0692 <sup>(ii)</sup>	77,800

於購股權行使日期之加權平均股價為零港元(二零一五年：1.08港元)。

於呈報期末，可行使購股權數目為51,550,000份(二零一五年：47,850,000份)。

於呈報期末未屆滿及未行使之購股權之條款

行使期限	行使價	二零一六年 數目	二零一五年 數目
19/06/2014 – 18/06/2024	0.98	39,850,000	47,850,000
24/10/2015 – 23/10/2024	1.20	11,700,000	14,975,000
24/10/2016 – 23/10/2024	1.20	11,700,000	14,975,000
		63,250,000	77,800,000

附註：

- (i) 股份數目及平均行使價乃按股份合併生效前影響呈列。
- (ii) 股份數目及平均行使價乃按股份合併生效後影響呈列。
- (iii) 於已失效之購股權總數當中，8,000,000份(二零一五年：2,350,000份)購股權乃授予前董事及餘下6,550,000份(二零一五年：4,200,000份)購股權乃授予僱員及提供類似服務之其他人士。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 30. 以權益結算股份支付之交易(續)

二零一二年購股權計劃之概要如下：

- 1) 目的 表揚及肯定參與人士對本集團或任何本集團持有股本權益實體(「投資實體」)已作出或將作出之貢獻或潛在貢獻、激勵參與人士以最佳表現及最高效率為本集團或投資實體締造利益、並維繫或吸引與貢獻有利於或將會有利於本集團或投資實體之業務發展之參與人士之業務關係。
- 2) 參與者 購股權可授予參與者，即：
  - (a) 為本公司或任何附屬公司或任何投資實體之僱員(包括執行董事)、高級人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)、主要股東、顧問、代理、專業顧問、客戶、業務夥伴、合營夥伴、策略夥伴、業主或租客或向本公司或任何附屬公司或任何投資實體提供貨品或服務之任何供應商或提供者或酌情信託之任何受託人(該信託之一名或多名受益人須隸屬上述任何一個類別人士，或上述任何一個類別人士實益擁有之任何公司)；或
  - (b) 任何其他人士，而該等人士乃董事會絕對酌情釐定按其表現及／或服務年期被認為對本集團或投資實體業務作出寶貴貢獻；或按其工作經驗、行業知識及其他相關因素被視為本集團或投資實體之有價值資源；或按其業務聯繫或網絡或其他相關因素被預計為有能力為本集團或投資實體之發展壯大、業務發展或增長作出貢獻之參與人士。
- 3) 可供發行之股份總數 85,845,000股股份，即於二零一四年八月八日更新計劃授權限額當日已發行股份總數10%。
- 4) 每位參與者之權利上限 於任何十二個月期間內：
  - (a) 就各承授人而言，不超過當時已發行股份數目總數之1%(包括已行使及尚未行使之購股權)；
  - (b) 就主要股東及獨立非執行董事而言，不超過當時已發行股份數目之0.1%及總值不超過5,000,000港元(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)，

除非於股東大會上獲獨立股東另行批准。

### 30. 以權益結算股份支付之交易(續)

二零一二年購股權計劃之概要如下：(續)

- 5) 購股權期限 有關期限由授出函件所指定日期起，至上述期限之最後一日或計劃及／或授出函件所指定之有關時間(以較早者為準)屆滿，惟不得超過授出日期起計十年。
- 6) 購股權在歸屬前須持有之最短期限 除董事會全權決定另行規定者外，購股權之行使並無最短持有期限。
- 7) 接納購股權時付款 於授出之日期起二十一天內須就接納支付現金1.00港元。
- 8) 認購價 將由董事會釐定，且該價格至少為下列三者中之最高者：
  - (a) 於授出購股權之日期(須為營業日)聯交所日報表所載之股份收市價；
  - (b) 於緊接授出購股權之日期前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；及
  - (c) 股份面值。
- 9) 期限 由二零一二年九月五日(即採納計劃日期)起計十年期之期限，且於該日期足十週年(即二零二二年九月五日)時屆滿。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 30. 以權益結算股份支付之交易(續)

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

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

### 31. 本公司財務狀況表

附註	於二零一六年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
於附屬公司之權益	860,191	991,109
	<u>860,191</u>	<u>991,109</u>
流動資產		
應收貿易賬款及其他應收款項	109	1,864
銀行結餘及現金	2,979	39,947
	<u>3,088</u>	<u>41,811</u>
流動負債		
應付貿易賬款及其他應付款項	19,055	10,263
計息借貸	42,000	117,000
	<u>61,055</u>	<u>127,263</u>
淨流動負債	(57,967)	(85,452)
總資產減流動負債	802,224	905,657
非流動負債		
計息借貸	146,000	178,000
	<u>146,000</u>	<u>178,000</u>
淨資產	656,224	727,657
股本及儲備		
股本	42,923	42,923
儲備	613,301	684,734
	<u>656,224</u>	<u>727,657</u>
本公司股東應佔股本及儲備總額	656,224	727,657
非控股權益	-	-
權益總額	<u>656,224</u>	<u>727,657</u>

於二零一六年六月三十日經由董事會批准及授權簽發，並由以下人士代表簽署。

柴琇  
董事

王廣會  
董事

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 31. 本公司財務狀況表(續)

## (a) 儲備

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	累計溢利 千港元	總額 千港元
於二零一四年四月一日	43,247	450	263,441	674	97,669	405,481
根據購股權計劃發行股份	2,066	-	-	(674)	-	1,392
公開發售項下已發行股份	271,843	-	-	-	-	271,843
發行股份之開支	(1,197)	-	-	-	-	(1,197)
以權益結算以股份為基礎之 付款	-	-	-	28,107	-	28,107
購股權失效	-	-	-	(2,798)	2,798	-
本年度虧損	-	-	-	-	(20,892)	(20,892)
於二零一五年三月三十一日	315,959	450	263,441	25,309	79,575	684,734
於二零一五年四月一日	315,959	450	263,441	25,309	79,575	684,734
以權益結算以股份為基礎之 付款	-	-	-	5,770	-	5,770
購股權失效	-	-	-	(5,774)	5,774	-
本年度虧損	-	-	-	-	(77,203)	(77,203)
於二零一六年三月三十一日	315,959	450	263,441	25,305	8,146	613,301

### 32. 經營業務所動用之現金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前虧損	(65,083)	(18,616)
利息收入	(15,826)	(10,659)
利息開支	25,443	16,743
應佔聯營公司業績	1,938	(2,641)
應佔合營企業業績	35	(429)
折舊	2,262	1,175
收購附屬公司之議價收購收益	—	(989)
投資物業公允價值之變動	—	(25,000)
應收貿易賬款及其他應收款項之呆賬撇銷	—	54
出售物業、機器及設備之虧損	3	5
換算產生之匯兌差額	10,535	132
以權益結算以股份為基礎之付款開支	5,770	28,107
增加存貨	(6,711)	(28,627)
增加發展中物業及持作出售已落成物業	(6,337)	—
增加應收貿易賬款及其他應收款項	(23,004)	(22,149)
增加應付貿易賬款及其他應付款項	34,699	5,594
經營業務所動用之現金	(36,276)	(57,300)

### 33. 購買淨資產

#### 收購吉林萬升100%股權

誠如本公司日期為二零一五年九月十一日之公告所披露，於二零一五年九月，本集團與兩名獨立第三方訂立協議（經日期為二零一五年十月之補充協議所補充），按代價人民幣150,000,000元（相當於約179,820,000港元）收購吉林萬升100%股權（「萬升收購事項」）。

吉林萬升之主要業務為於中國吉林省吉林市從事物業發展業務。萬升收購事項使本集團能夠有機會擴大物業發展及管理分部，並利用其渠道優勢進一步拓展至吉林省之物業市場。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 33. 購買淨資產(續)

## 收購吉林萬升100%股權(續)

於收購日期，吉林萬升所持之主要資產為發展中物業及持作出售已落成物業。所收購相關組合之資產並無綜合組成業務以產生收入。因此，董事認為，萬升收購事項為購買淨資產，就會計而言並不構成業務合併。

萬升收購事項對本集團之資產及負債有以下影響：

	於萬升收購事項 時之公允價值 千港元
物業、機器及設備	25
遞延稅項資產	322
發展中物業及持作出售已落成物業	267,316
應收貿易賬款及其他應收款項	164,084
預付所得稅	7,530
現金及現金等價物	6,871
應付貿易賬款及其他應付款項	(122,156)
銷售物業之按金	(106,349)
其他借貸	(37,823)
淨資產	<u>179,820</u>
以下列方式支付：	
現金代價已包括在應付貿易賬款及其他應付款項(附註25)	<u>179,820</u>
	千港元
於收購時之淨現金流量：	
已收購現金淨額	6,871
已付代價(附註)	—
	<u>6,871</u>

附註：代價於年底尚未支付，但其後已於二零一六年五月償付。

### 34. 與有關連人士之交易

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
(i) 主要管理人員		
給予主要管理人員之報酬 (包括付予本公司董事及 若干最高薪僱員之款項(見附註11披露))如下：		
—薪金、津貼及實物利益	10,713	9,310
—酌情花紅	164	76
—退休計劃供款	453	395
—以權益結算以股份為基礎之付款	2,581	8,854
	<b>13,911</b>	18,635
(ii) 本公司一名控股股東之近親家族成員所控制之實體		
—項目管理費收入	—	18
—已付租金開支	216	216

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 35. 公允價值計量

下文呈列於二零一六年三月三十一日，按公允價值計量或須於財務報表中按經常性基準根據香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定公允價值等級三個級別披露公允價值之資產及負債，當中公允價值計量乃按對有關整體計量有重大影響之最低輸入級別將整項公允價值計量分類。輸入數據界定如下：

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

本集團投資物業零港元（二零一五年：340,000,000港元）乃按公允價值級別二計量。

## 級別三公允價值計量之變動

二零一六年

概況	投資物業 千港元	總計 千港元
年初	—	—
轉撥至級別三(附註)	340,000	340,000
呈報期末	340,000	340,000
就呈報期末所持資產計入損益之期內未變現損益變動	—	—

附註：本集團之政策是確認截至導致轉撥情況之事件或變動之日轉入至及轉出級別三之情況。

### 35. 公允價值計量(續)

#### 級別三公允價值計量之變動(續)

二零一五年

概況	投資物業 千港元	總計 千港元
年初	—	—
轉撥至級別三	—	—
呈報期末	—	—
就呈報期末所持資產計入損益之期內未變現損益變動	—	—

#### 級別三公允價值計量所用之重大不可觀察輸入數據之量化資料及估值技術概況

重大不可觀察輸入數據之量化資料及級別三公允價值計量所用之估值技術概況(包括對經常性級別三公允價值計量之不可觀察輸入數據變動之敏感度概況)載列如下：

概況	於二零一六年三月三十一日之公允價值 千港元	估值技術	不可觀察輸入數據	區間(加權平均數, 如適用)	對不可觀察輸入數據變動之公允價值敏感度
<b>資產</b>					
九龍九龍灣常悅道9號企業廣場第1P層停車場A1至A14號(兩者包括在內)泊車位	19,600	銷售比較法	可比公司之單位售價/要求價	每個單位 1,400,000 港元	單位售價越高, 公允價值越高

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 35. 公允價值計量(續)

級別三公允價值計量所用之重大不可觀察輸入數據之量化資料及估值技術概況(續)

概況	於二零一六年三月三十一日之公允價值 千港元	估值技術	不可觀察輸入數據	區間(加權平均數, 如適用)	對不可觀察輸入數據變動之公允價值敏感度
九龍九龍灣常悅道9號企業廣場第一、二及三座20樓	320,400	收入資本化法	市值租金	每平方呎 19.7港元	市值租金越高, 公允價值越高
			資本化利率	3%	資本化率越低, 公允價值越高

## 本集團之估值過程

誠如附註14所述, 就於呈報期末為空置之投資物業而言, 投資物業由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以市值基準採用銷售比較法進行重估。用於物業估值之周邊地區以樓面面積計算之可比物業售價之主要估值參數已予調整, 如物業大小。該估值法之最重要輸入數據為每個單位之價格。

年內, 投資物業一部分已出租, 就該等物業之估值法由銷售比較法改為收入資本化法(年期及復歸法), 該估值法很大程度上使用不可觀察輸入數據(如市值租金、收益率等), 並經考慮因應現行租約到期後之復歸風險而就租期收益率作出之重大調整, 以及因應有關物業之實際位置、類型及質素, 並輔以任何現有租約、其他合約條款以及外部證據(如同類物業之現行市值租金)而就租值作出之調整。

### 36. 或然負債

本集團為本集團全資附屬公司吉林萬升開發之物業單位之若干買家作出銀行融資安排，並就確保該等買家履行還款責任提供擔保。於二零一六年三月三十一日，就物業單位之買家獲授之貸款向銀行提供之擔保金額為107,300,000港元。有關擔保將於以下較早發生之時間終止：(i)向買家發出房產證；或(ii)物業買家支付按揭貸款。

根據擔保條款，倘此等買家沒有支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家所欠負之未付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權向銀行接收相關物業之法定所有權及管有權。本集團提供之擔保為期由按揭授出日期起計。年內，本集團並無因任何此等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生買家拖欠付款之可能性極微，因此，按公允價值計量之財務擔保不大。此外，如拖欠付款，則相關物業單位之可變現淨值將足以償還未支付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保作出任何撥備。

### 37. 承擔

#### (a) 經營租賃承擔—本集團作為承租人

於呈報期末，本集團就不可撤銷經營租賃之應付未來最低租金付款總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租賃物業：		
一年內	9,310	10,175
第二至第五年(包括首尾兩年)	8,946	9,699
	<b>18,256</b>	<b>19,874</b>

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 37. 承擔(續)

## (b) 經營租賃安排—本集團作為出租人

本集團根據經營租賃出租其部分投資物業，平均租賃期為三年，並可於屆滿時選擇按新條款重續租約。於呈報期末，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低應收租金收入總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	6,888	—
第二年至第五年(包括首尾兩年)	11,479	—
	<b>18,367</b>	—

## (b) 發展開支承擔

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
發展中物業之計劃開支 —已訂約但未撥備	96,543	—

### 38. 主要附屬公司

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 經營國家/ 地點及於中國 之法人類別	已發行股本/ 註冊資本詳情	所持實際股權 百分比 <sup>1</sup>	主要業務
Frontier Power Investments Limited	英屬維爾京群島	1股普通股股份 合共1美元	100%	投資控股
廣澤電腦有限公司	香港	2股普通股股份 合共2港元	100%	持有物業
Ground Holdings Limited	英屬維爾京群島	100股普通股股份 合共100美元	100%	投資控股
廣澤置業(香港)有限公司	香港	2股普通股股份 合共2港元	100%	持有物業
廣訊通信集團有限公司	英屬維爾京群島	500,000,000股普通股股份 合共50,000,000港元	100%	投資控股
俊建實業有限公司	香港	2股普通股股份 合共2港元	100%	持有物業
新安顧問有限公司	香港	1股普通股股份 合共1港元	100%	行政及管理服務
先豪有限公司	香港	6,176,497股普通股股份 合共13,966,499港元	100%	投資控股
中成顧問有限公司	香港	1股普通股股份 合共1港元	100%	行政及管理服務

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 38. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營國家/ 地點及於中國 之法人類別	已發行股本/ 註冊資本詳情	所持實際股權 百分比 <sup>1</sup>	主要業務
偉潤置業有限公司	香港	2股普通股股份 合共2港元	100%	持有物業
上海錦瀚銀通信產品 銷售有限公司	中國，外資企業	繳足資本人民幣500,000元 註冊資本人民幣500,000元	100%	提供分銷及 管理服務
上海潤迅概念通信產品 連鎖銷售有限公司	中國	繳足資本人民幣30,000,000元 註冊資本人民幣30,000,000元	100%	提供電信零售及 管理服務
上海宏億通信產品銷售有限公司	中國	繳足資本人民幣500,000元 註冊資本人民幣500,000元	100%	提供分銷及 管理服務
上海潤迅君斯通信科技有限公司	中國	繳足資本人民幣5,000,000元 註冊資本人民幣5,000,000元	100%	提供電信 呼叫中心服務
上海星際通實業有限公司	中國	繳足資本人民幣5,000,000元 註冊資本人民幣5,000,000元	100%	提供電信零售及 管理服務
吉林市萬升房地產開發有限公司	中國，外資企業	繳足資本人民幣200,000,000元 註冊資本人民幣200,000,000元	100%	物業發展

### 38. 主要附屬公司(續)

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

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

本公司附屬公司概無發行債務證券。

## 主要物業表

本集團於二零一六年三月三十一日持有之主要物業之詳情如下：

### 投資物業

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

### 發展中物業

地址	預計建築面積(平方米)	用途	本集團所持百分比
中國吉林省 吉林船營區 解放西路 萬升·前城國際一期 及二期部分	55,346	住宅及商業	100%

## 主要物業表

### 持作出售已落成物業

地址	概約建築面積(平方米)	用途	本集團 所持百分比
中國吉林省 吉林船營區 解放西路 萬升·前城國際一期及二期部分	28,629	住宅、商業、 辦公室、倉庫及停車場	100%

## 五年財務概要

## 截至三月三十一日止年度

	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年 (重列)	二零一二年 (重列)
收益(百萬港元)	249.1	129.5	56.2	150.0 <sup>(1)(2)</sup>	178.6 <sup>(1)(2)</sup>
毛利(百萬港元)	103.8	56.0	39.4	68.3 <sup>(1)(2)</sup>	76.7 <sup>(1)(2)</sup>
來自持續經營業務之 年度(虧損)溢利(百萬港元)	(75.7)	(22.7)	(3.8)	42.4	(41.9)
來自已終止經營業務之 年度溢利(虧損)(百萬港元)	—	—	—	40.8	(5.0)
年度(虧損)溢利(百萬港元)	(75.7)	(22.7)	(3.8)	83.2 <sup>(1)</sup>	(46.9) <sup>(1)</sup>
每股(虧損)盈利(港仙)	(8.84)	(2.79)	(0.68)	14.75 <sup>(1)(3)</sup>	(8.27) <sup>(1)(3)</sup>
總資產(百萬港元)	1,394.6	1,271.8	753.4	464.7	402.6
總負債(百萬港元)	737.4	544.1	317.6	19.6	41.1
淨資產(百萬港元)	657.2	727.7	435.8	445.1	361.5
每股資產淨值(港元)	0.76	0.85	0.76	0.79 <sup>(3)</sup>	0.64 <sup>(3)</sup>

(1) 此資料包含持續經營及已終止經營業務。

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

(3) 截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之數字經已重列，以符合二零一四年、二零一五年及二零一六年就按五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股本合併為一股每股面值0.05港元股份進行之股份合併之呈列基準。



**GROUND  
PROPERTIES**  
**广泽地产**

**GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED**  
**廣澤地產有限公司**

香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈35樓3505-3506室  
電話: (852) 2209 2888 傳真: (852) 2209 2988  
[www.groundproperties.com](http://www.groundproperties.com)