

**HENRY GROUP  
OLDINGS LIMITED**  
鎮科集團控股有限公司

年報 2012/13

**Gin-za-i-za-tion**

[noun] UK **ˈgɛn-zä .aɪˈzeɪ.jən**

*Definition*

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





## 目錄

2	公司資料
3	主席報告書
6	管理層討論及分析
9	董事會報告
21	董事及高級管理層簡歷
24	企業管治報告
32	獨立核數師報告
34	綜合全面收入表
35	綜合財務狀況表
37	財務狀況表
38	綜合權益變動表
39	綜合現金流量表
41	綜合財務報表附註
110	五年財務概要
142	本集團持有之物業表

# 公司資料

## 董事會 執行董事

吳毅先生(主席)  
李均怡先生  
陳國雄先生

## 非執行董事

吳鎮科先生  
麥華池先生

## 獨立非執行董事

李傑之先生  
朱德森先生  
陳錦文先生

## 公司秘書

李沛霖先生

## 授權代表

陳國雄先生  
李沛霖先生

## 審核委員會

李傑之先生(委員會主席)  
麥華池先生  
陳錦文先生

## 提名委員會

陳錦文先生(委員會主席)  
麥華池先生  
朱德森先生

## 薪酬委員會

李傑之先生(委員會主席)  
麥華池先生  
朱德森先生

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 核數師

國衛會計師事務所有限公司  
香港執業會計師

## 主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場2座1711室

## 主要往來銀行 香港

恒生銀行有限公司  
大新銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

## 中國大陸

上海銀行

## 法律顧問

香港法律：  
張秀儀 唐匯棟 羅凱栢律師行

中國法律：  
金杜律師事務所

百慕達法律：  
Conyers Dill & Pearman

## 財務顧問

華富嘉洛企業融資有限公司

## 股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 網站

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

## 投資及傳媒關係

縱橫財經公關顧問有限公司

## 股份代號

859

# 主席報告書

各位股東：

本人謹代表董事（「董事」）會（「董事會」）呈報鎮科集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一三年三月三十一日止年度之年度報告。

## 業務回顧

### 市場環境

於回顧年度內，香港整體租務市場維持穩健。在就業狀況平穩、收入持續增長以及旅客消費上升之背景下，零售業表現優異。本集團於銅鑼灣黃金地段持有逾90,000平方呎之多元化優質投資物業，使其組合之投資價值及以租金收入計算之回報以及出租率獲得穩定增長，並於回顧年度內實現租金上升。由於銅鑼灣將於未來數年有更多新落成之大廈、購物中心及酒店，應可營造更加精彩之購物過程。

### 營運表現

於回顧年度，本集團投資物業組合之整體租金收入總額展現顯著增長，出租率仍然高企。本集團於本年度之物業租賃營業額為約49,977,000港元（二零一二年：39,330,000港元），較上年同期增加27%。該增長主要由於本集團於香港零售物業之租金水平不斷上升，原因為對零售物業之強勁需求繼續受到不斷增長之旅客及國內消費所推動。

於報告期結束時，本集團基於專業估值錄得香港之投資物業及分類為持作出售資產之公平值增加約313,000,000港元。

### 香港營運 — 穩健基礎迎接增長

本集團多年來構建橫跨銅鑼灣之主要投資組合，以總樓面面積（「總樓面面積」）計算，該組合現已合共逾90,000平方呎。本集團致力透過於提高其投資物業之價值，與其租戶共同成長，在引進創新市場營銷活動之同時，定期為大廈進行升級及翻新。渣甸中心之主要翻新計劃已於二零一二年竣工，並通過不斷完善租戶組合，已加強其定位為銅鑼灣之年輕時尚生活品味以及餐飲選擇之首選地點。

### 中國內地營運 — 非常重大出售及主要收購

#### 於適當時機釋放投資價值並獲取豐厚收益

於回顧年度，本集團已說明一項重大出售其以合營方式擁有位於上海市靜安區愚園路68號（「西址」）之在建物業（「合營項目」）透過訂立日期為二零一二年十一月十四日之有條件買賣協議（「該協議」），以總代價約人民幣2,970,000,000元（扣除於完成前尚未償還之建造貸款負債（可予以完成後調整））出售於高泰國際有限公司（為本公司之非全資附屬公司）之全部權益及其股東貸款予Double Favour Limited（「買方」或「Double Favour」）（「非常重大出售」）。該項非常重大出售已於二零一三年一月二十四日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）獲本公司之獨立股東以投票表決方式批准。該項非常重大出售之詳情已於日期為二零一二年十二月十二日之公佈以及日期為二零一三年一月八日之通函內披露。經考慮中國物業市場之不確定情況（受到不斷頒布及實施之新推出且更為嚴格之物業交易限制及緊縮措施之不利影響），董

事會已決定將其於合營項目之策略由「興建並持有」轉移為「興建以銷售」，從而停止再向中國市場投放資源。該轉移將透過自本集團之投資回報所得收益，釋放合營項目之潛在增值，從而保留更多財務資源以擴大其香港業務領域。於回顧年度內，本集團已收到此項部份回報，透過償還向合營項目提供之股東貸款（已於股東特別大會上批准），從而收回本集團應佔之淨現金流入約327,000,000港元。

### 收購Double Favour之4%可維持與中國內地之聯繫

為確保本集團通過降低必要股權投資規模，並以降低風險之審慎方式而享有中國內地物業市場之潛在增長機會，於二零一二年十一月二十六日，與Double Favour訂立股東協議（「股東協議」），據此本集團認購Double Favour股份之4%股權以及附帶有條件承擔限於不多於約人民幣158,000,000元之融資責任（須待Double Favour悉數支付非常重大出售之總代價後方可提取有關款項）（「財務責任」）。待Double Favour成功完成同時收購西址並自當地賣家收購毗鄰東址（位於上海市靜安區15號）（「東址」），Double Favour將成為西址及東址（合共零售總樓面面積約121,000平方米）購物商場之唯一擁有人。股東協議及載有財務責任條文授出認購選擇權構成主要及關連交易（定義見上市規則），並已據此於股東特別大會以投票表決方式獲批准。股東協議之詳情已於二零一二年十二月十二日之公佈及二零一三年一月八日之通函披露。董事會相信，以有限制股權投資及股東貸款之合併形式對Double Favour作出的4%投資，可令本集團承擔之財務風險盡量降低及獲得之投資回報盡量提升，通過長期自Double Favour獲得股息之方式提供經常性現金流入及收入。

### 展望未來

作為進軍中國內地商場之踏腳石，國際零售商認同銅鑼灣是設立區域旗艦店之理想零售熱點之一。與知名零售商開設更多有關類型店舖之情況相一致，地舖價值近期屢次刷新歷史高位。由於租戶之間爭奪租約所導致之市場壓力，本地零售商及服務營運商（包括餐廳及水療）已於數年前決定將銅鑼灣之專營店遷至樓上舖。這種由地舖遷至大廈樓上單位之上遷趨勢於數年前已被形容為「銀座化」。事實上，銀座化並不限於銅鑼灣。尖沙咀之部份大廈，例如海港城辦公大樓，近期亦有此趨勢。部份辦公室樓層在重新配置後，營運商（例如水療及美容院）將進駐曾經用作辦公室之位置。本集團之銀座化策略已證實為充滿動力之發展模式，並應會於未來數年繼續帶來穩定及健康增長。

展望未來，董事會相信，香港市場氣氛整體受到中國內地經濟穩健增長以及人民幣升值之正面因素推動。此等趨勢均有助於提高內地遊客遊覽香港之興趣，從而為香港黃金地段零售物業之資本價值及租金提供支持。我們相信，於核心購物區（例如銅鑼灣）之零售物業預期於本地零售市場仍然將會扮演最具影響力之角色，而本集團之物業由於位處銅鑼



## 主席報告書

灣黃金地段之優勢而進一步獲得充分運用。我們相信，政府近期推出旨在遏抑投資活動之行政措施將穩定市場並消除價格波動。有關影響繼而將鞏固零售物業市場之穩健增長，並將為業務零售商以及物業擁有人同樣帶來互惠互利之效益。

展望未來，本集團於二零一三年／二零一四年財政年度之財務業績預期將繼續受惠於香港強勁零售租務市場及於非常重大出售完成及結算後套現出售合營項目應佔之投資回報。

### 致謝

吳鎮科先生已提出辭任董事會主席(自二零一三年三月二十八日起生效)，原因他需要更加專注於其他商業事務，並已調任至本公司非執行董事，任期直至二零一五年／二零一六年股東週年大會結束時止。董事會衷心感謝吳鎮科先生擔任主席期間發揮之領導角色。吳毅先生亦已獲委任為本公司主席(自二零一三年三月二十八日起生效)。

主席

吳毅

香港，二零一三年六月二十日



# 管理層討論及分析

## 財務回顧

本集團錄得已審核綜合營業額約49,977,000港元，較去年同期上升約27.1%，營業額上升主要由於香港投資物業租金上升貢獻所致。

經將直接與在建中合營項目之建築成本有關之利息開支及相關借貸成本約82,142,000港元（二零一二年：72,095,000港元）資本化後，財務成本約為31,544,000港元（二零一二年：38,103,000港元）。財務成本之減少主要由於以更佳競爭性的定價條款為銀行借貸再融資及償還部份股東貸款所致。

本公司擁有人應佔經審核年度溢利約354,080,000港元（二零一二年：377,623,000港元（經重列）），較上年同期下跌約6%。本公司擁有人應佔溢利輕微下跌，主要由於香港投資物業之未變現估值收益減少所致。尚不包括投資物業公平值未變現重大收益，本公司擁有人之應佔年度虧損將約43,988,000港元（二零一二年：9,721,000港元）。

董事會不建議派發本年度之股息（二零一二年：無）。

## 流動資金及財務資源

於回顧年度內，本集團以內部財務資源、股東貸款、應付非控股股東款項及銀行借貸撥付營運資金。於報告期結束後，本集團已取得一項新增銀行融資200,000,000港元，以保留用作營運資金。董事會認為，經考慮上述此等備用資源，本集團擁有充裕財務資源應付其承擔、資本開支及營運資金需求。

於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行借貸總額約908,910,000港元（二零一二年：1,563,968,000港元）。現金及銀行結餘（不包括已抵押銀行存款）約379,202,000港元（二零一二年：143,337,000港元）。銀行借貸大幅減少主要是由於將合營項目所用的若干銀行借貸重新分類為與分類為持作出售之資產直接相關之負債所致。

儘管本集團之所有銀行借貸按現行市場之浮動利率計息，本集團已與一家銀行訂立名義總額240,000,000港元（二零一二年：240,000,000港元）之固定利率掉期安排，以減低市場利率呈現上升趨勢之風險。

## 管理層討論及分析

本集團於二零一三年三月三十一日之銀行借貸概述如下：

銀行借貸之貨幣	總額 百萬港元	一年內 到期 百萬港元	超過一年 但於兩年內到期 百萬港元	超過兩年 但於五年內到期 百萬港元	於五年後 到期 百萬港元
美元	82.29	82.29	—	—	—
港元	826.62	26.75	26.75	148.25	624.87
	908.91	109.04	26.75	148.25	624.87

本集團之資產負債比率(以總負債除總資產)由二零一二年之59.7%(經重列)微升至二零一三年之60.1%。

於二零一三年三月三十一日，已審核本公司擁有人應佔資產淨值約1,849,347,000港元(二零一二年：1,451,521,000港元(經重列))，較去年增加約397,826,000港元或27.4%。按於二零一三年三月三十一日之已發行普通股總數716,419,399股計算，每股資產淨值約2.58港元(二零一二年：2.0港元(經重列))。

### 集團資產抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團已抵押以下各項：

- 就香港數間銀行授予其若干附屬公司之銀行借貸作為部分抵押之約1,904,000,000港元之香港投資物業、約15,000,000港元之銀行存款及約90,000,000港元之於香港分類為持作出售資產；及
- 重新分類為分類為持作出售資產之在建中投資物業於中國內地之約3,625,505,000港元作為抵押就一間位於中國內地之銀行授予其附屬公司之銀行借貸以滿足當地資本支出需要。

### 或然負債／財務擔保

於報告期結束時，本公司就授予旗下若干附屬公司之抵押銀行借貸向香港數間銀行作有限於合共約1,070,000,000港元(二零一二年：853,500,000港元)之數項企業擔保。由於所作擔保之公平值不能可靠計量，故本公司並無就所作企業擔保確認任何負債。

### 報告期結束後事項

於二零一三年四月二十五日，本公司根據於二零零三年九月三日已採納之購股權計劃授出21,000,000份購股權(「購股權」)。於21,000,000份購股權中，一名執行董事吳毅先生獲授7,000,000份購股權及7,000,000份購股權則授予一名非執行董事吳鎮科先生。每份購股權之持有人有權認購一股本公司股本中每股面值0.1港元之普通股。

### 資本承擔

概無於報告期結束時並無於綜合財務報表作出撥備之未履行重大資本承擔。

### 僱員及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日，本集團於香港及內地聘有約22名僱員。各僱員之薪酬乃根據其資歷、表現及經驗而釐定。本集團亦提供其他福利，包括(但不限於)醫療保險及強制性公積金計劃供款。本公司於二零零三年九月三日採納購股權計劃，讓董事向僱員、合資格參與人士及董事授出購股權作為獎勵。

### 上市發行人董事遵守證券交易標準守則(「標準守則」)

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則作為其自身有關董事之證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於回顧年度一直遵守標準守則所載之規定準則。

### 重大投資、主要收購及出售

除透過於二零一二年十二月十二日之公佈及二零一三年一月八日之通函而公佈及披露之非常重大出售及股東協議外，本集團於回顧年度內並無任何重大投資、主要收購及出售。



# 董事會報告

本公司董事會（「董事會」）謹此欣然提呈其截至二零一三年三月三十一日止年度之年報及本集團經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於本年報第107至108頁之綜合財務報表附註41。

## 業績及分派

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之業績載於本年報第34頁之綜合財務報表內。

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

## 儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動分別載於本年報第38頁及第91至93頁。

## 投資物業

本集團於二零一三年三月三十一日之投資物業已由若干間獨立專業物業估值師行進行重估。本集團之投資物業於年內的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 物業、廠房及設備

年內，本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

## 資本化利息

年內，約82,000,000港元（二零一二年：72,000,000港元）之利息已資本化於綜合財務報表附註15(d)所載之分類為持作出售資產之本集團在建中投資物業項目。

## 股本

年內，本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註26。

## 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第110至111頁。

### 董事會

於年內及報告期結束後之董事如下：

### 執行董事

吳毅先生(主席)(於二零一三年三月二十八日辭任副主席並獲委任為主席)

李均怡先生

陳國雄先生(於二零一三年七月四日獲委任)

### 非執行董事

吳鎮科先生(於二零一三年三月二十八日辭任主席並調任為非執行董事)

麥華池先生

### 獨立非執行董事

李傑之先生

朱德森先生

陳錦文先生

根據本公司公司細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，除李均怡先生已知會本公司其將於應屆股東週年大會輪值告退且將不會重選連任外，其他董事(陳國雄先生、吳鎮科先生、麥華池先生、陳錦文先生、李傑之先生及朱德森先生)將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格並願意重選連任。

### 董事及高級管理人員之簡歷詳情

董事及高級管理人員截至本報告日期之簡歷詳情載於本年報第21至23頁。

### 董事服務合約

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

### 董事於重大合約之權益

上市規則項下之關連交易及適用會計政策項下之關連人士交易之詳情分別載於本年報第12至14頁及第98至100頁。

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

## 董事會報告

### 董事於競爭性業務之利益

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

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

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

### 主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔總營業額佔本集團總營業額約50%，而本集團最大客戶則佔本集團總營業額約20%。

由於本集團主要業務之性質，本集團並無主要供應商。

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

## 關連交易及持續關連交易

年內，本集團進行了下列多項上市規則之關連交易：

### 須申報、公告及獨立股東批准之關連交易

- a) 於二零一二年十一月十四日，High Fly Investments Limited (「High Fly」)(即本公司之間接非全資附屬公司)及 Premium Assets Development Limited (「Premium Assets」)(兩者均為賣方(統稱「該等賣方」))與Double Favour Limited (即「買方」或「Double Favour」)訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，內容有關有條件出售高泰國際有限公司(「高泰」)(為High Fly持有55%權益之附屬公司)之全部已發行股份(「銷售股份」)以及轉讓彼等各自之股東貸款(「該等貸款」)。

根據買賣協議，該等賣方須出售彼等各自之銷售股份及該等貸款，繼而出售位於中國上海愚園路68號之一個地盤及在建物業(「合營項目」)，總代價為人民幣2,970,000,000元，減未償還合營項目建築銀行貸款人民幣710,000,000元，惟可作完成後調整(「代價」)。High Fly與Premium Assets根據買賣協議另訂一項協議，High Fly與Premium Assets於二零一二年十一月十四日有條件同意，作為Premium Assets簽立日期為二零一三年二月十八日之終止契據終止其就上海天順經濟發展有限公司(為高泰透過栢年興業有限公司(「栢年」)間接非全資擁有之附屬公司，按照栢年、Premium Assets及一名獨立第三方訂立之信託安排，由栢年以信託形式為Premium Assets持有)10%股本權益之權利(「10%重組」)之代價，High Fly須轉讓而Premium Assets須收購高泰611股已發行股份。

根據上市規則，買賣協議及10%重組構成非常重大出售及關連交易。交易已於二零一二年十二月十二日公佈，而買賣協議及10%重組之詳情已於日期為二零一三年一月八日刊發之通函內披露。該等交易亦已獲得本公司獨立股東於二零一三年一月二十四日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上批准；及

- b) 於二零一二年十一月二十六日，Uptodate Management Limited (「Uptodate」)(即本公司之間接非全資附屬公司)與Best Task Limited (即間接持有High Fly之45.45%權益之非控股股東(「Best Task」))、Ultimate Best Capital Limited (Premium Assets之直接全資附屬公司)、Topnotch Corporation Limited及Effective Global Limited (「EGL」)訂立有條件股東協議(「股東協議」)，以供認購屬於買賣協議一部分之Double Favour全部股份。根據股東協議，Uptodate已按每股400美元認購Double Favour之4%股本權益，以及承諾按批例資金責任人民幣1,579,600元及資金責任最高達人民幣77,280,000元(統稱「該等股東貸款」)，兩者均於悉數結清代價後方會生效。此外，根據股東協議，Uptodate於股東特別大會上取得股東批准後向EGL授出認購股權(「DF認購股權」)，據此EGL有權迫使Uptodate出售及轉讓其所擁有Double Favour之4%股權及按協定之認購股權價以等額基準轉讓該等股東貸款予EGL。

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



## 董事會報告

### 獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之關連交易

- c) 於二零一二年三月十九日，強金國際有限公司(即一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司董事吳毅先生單獨擁有及控制)(「強金」)訂立一項貸款協議以提供一次性整筆貸款，純粹以供悉數償還及解除強金持有尚未償還本金總額約96,730,000港元之可換股票據。貸款協議之主要條款其中包括：按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.7%之年利率計算浮動利息、無抵押及毋須於未來十二個月內償還。根據上市規則第14A.65(4)條，貸款協議構成關連交易，因此獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定；及
- d) 於二零一一年八月十日，本公司董事吳毅先生向本公司提供約13,000,000港元之無抵押現金墊款(「墊款」)，按固定年利率3.28%計息及不會於未來十二個月償還。根據上市規則第14A.65(4)條，墊款構成關連交易，故獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

### 須遵守申報、公告及獨立股東批准之持續關連交易

High Fly Investments Limited (「High Fly」，作為貸款方) 將向其附屬公司栢年興業有限公司 (「栢年」，作為借貸方) 提供截至二零一五年三月三十一日止七個財政年度之年度上限 (「年度上限」) 為600,000,000港元的股東貸款 (「HF貸款」) 作為上海發展項目資金。HF貸款由高泰國際有限公司 (乃栢年之中間控股公司) 以其於栢年所持全部權益為限，向High Fly提供股份抵押作出擔保。於二零零九年五月六日，High Fly與栢年訂立一份補充協議，據此High Fly將向栢年提供額外股東借貸44,150,000港元，令股東貸款由600,000,000港元增加至644,150,000港元。因此，本公司將年度上限由600,000,000港元修訂至650,000,000港元 (「經修訂年度上限」)。根據上市規則，修訂構成本公司須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定的持續關連交易。經修訂年度上限已於二零零九年六月十日舉行的股東特別大會獲本公司獨立股東批准。

於二零一三年一月二十四日 (乃批准償還全部或部分HF貸款之股東特別大會日期)，HF貸款之所有未償還本金600,000,000港元已由栢年悉數償還及獲解除，而其應計利息為約234,700,000港元已根據於二零一二年十一月十四日簽訂之安排契據，以分別由Premium Assets、Uptodate及Best Task發出之多份承兌票據 (「承兌票據」) 償付，作為買賣協議之一部分而訂立。償還HF貸款及發行承兌票據之詳情已於二零一二年十二月十二日宣佈及於日期為二零一三年一月八日之通函內披露。交易已獲得本公司獨立股東於股東特別大會上批准。

董事會已委聘本公司核數師就持續關連交易執行若干協定程序，以協助董事會評估有關持續關連交易是否已遵守上市規則第14A.38條之規定。核數師已向董事會報告此等程序所發現事實。獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認持續關連交易乃符合以下各項後：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中釐定；
- (ii) 按一般商業條款釐定，倘並無足夠可比較交易以判斷有關條款是否屬一般商業條款，則向本集團提供之條款乃不遜於向或自 (如適用) 獨立第三方所提供條款以公平洽商基準釐定；
- (iii) 按有關協議規定釐定；
- (iv) 按公平合理且符合股東整體利益之條款釐定；及
- (v) 按不超過以往有關公佈披露之經修訂年度上限而釐定。

## 董事會報告

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

於二零一三年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊的權益及淡倉，或根據本公司所採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (I) 於本公司股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

##### (a) 於本公司每股面值0.1港元之普通股之好倉

董事姓名	身分及權益性質	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
吳鎮科先生(「吳先生」)	個人	33,274,587	4.64%
	受控公司之權益	304,552,533 (附註1及2)	42.51%
吳毅先生	受控公司之權益	80,042,689 (附註3)	11.17%
吳毅先生	個人	4,601,227	0.64%

附註1：Henry Jewellery Holdings Limited(「HJHL」)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，擁有本公司137,356,200股股份。吳先生有權行使或控制行使HJHL的80%(三分之一以上)投票權，故根據證券及期貨條例吳先生被視為擁有HJHL所持之所有股份之權益。

附註2：Jumbo Step International Limited(「Jumbo Step」)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，擁有本公司167,196,333股股份，由吳先生全資擁有。吳先生有權行使或控制Jumbo Step的100%投票權。

附註3：於二零一一年九月二十八日，Jumbo Step透過本公司分別於二零零七年六月及十一月發行之兩批可換股票據(其各自之本金額為129,105,609.21港元(「第一批可換股票據」)及42,625,000港元(「第二批可換股票據」)，換股價可予調整)，先前呈報172,724,659股股份之全部權益已轉讓給強金國際有限公司(「強金」，乃一間於英屬處女群島註冊成立之公司)。於二零一一年九月三十日，強金行使部份第一批可換股票據(佔129,105,609.21港元之75,000,000港元)附帶之兌換權，按兌換價每股0.937港元兌換為80,042,689股股份(「兌換」)。吳毅先生有權行使或控制行使強金100%之投票權。其後，其各自本金額為54,105,609.21港元及42,625,000港元的第一批可換股票據及第二批可換股票據均已於二零一二年三月十九日悉數償還。

(b) 於本公司相關股份之好倉

於二零一三年三月三十一日，董事根據於二零零三年九月三日採納之購股權計劃授出之本公司購股權所持有之個人權益如下：

董事姓名	授出購股權日期	行使期間	行使價 港元	尚未行使 購股權數目	佔已發行 股本權益 概約百分比	
吳先生	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676	2,000,000	0.28%	
	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.28%	
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.14%	
	二零一零年 三月二十四日	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.45	6,300,000	0.88%	
	二零一一年 三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零二一年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.88%	
	二零一二年 四月十二日	二零一二年四月十二日至 二零二二年四月十一日	0.55	7,000,000	0.98%	
	吳毅先生	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676	2,000,000	0.28%
	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.28%	
二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.14%		
二零一零年 三月二十四日	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.45	6,300,000	0.88%		
二零一一年 三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零二一年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.88%		
二零一二年 四月十二日	二零一二年四月十二日至 二零二二年四月十一日	0.55	7,000,000	0.98%		
李均怡先生	二零一零年 四月十三日	二零一零年四月十三日至 二零二零年四月十二日	0.48	4,770,000	0.66%	
	二零一一年 四月十八日	二零一六年四月十八日至 二零二一年四月十七日	0.66	3,280,000	0.46%	
麥華池先生	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.28%	
				59,250,000	8.27%	

## 董事會報告

### (II) 於本公司相聯法團股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於本公司相聯法團之股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持已發行 普通股數目	佔相聯法團已發行 股本概約百分比
吳先生	HJHL(附註1)	個人實益擁有人	80	80%
吳毅先生	HJHL(附註1)	個人實益擁有人	20	20%
吳先生	Jumbo Step(附註2)	個人實益擁有人	1	100%
吳毅先生	強金(附註3)	個人實益擁有人	1	100%

除上文披露者外，於二零一三年三月三十一日，各董事或本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東

據董事或本公司主要行政人員所知，於二零一三年三月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

### 於本公司每股面值0.1港元之普通股之好倉

股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持已發行普通股數目	佔本公司已發行股本概約百分比
吳先生	個人實益擁有人(附註4)	57,874,587	8.07%
吳先生	受控公司之權益(附註1及2)	304,552,533	42.51%
HJHL	實益擁有人(附註1)	137,356,200	19.17%
Jumbo Step	實益擁有人(附註2)	167,196,333	23.34%
吳毅先生	個人實益擁有人(附註4)	29,201,277	4.08%
吳毅先生	受控公司之權益(附註4)	80,042,689	11.17%
強金	實益擁有人(附註3)	80,042,689	11.17%
Premium Assets	受控公司之權益(附註5)	87,656,441	12.24%
Well Garden Limited	實益擁有人(附註5)	58,322,141	8.14%
鍾待昭先生	受控公司之權益(附註5)	87,656,441	12.24%
陳桂駢先生	個人(附註6)	39,463,027	5.51%

附註4：請參閱第15至17頁有關於本公司股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉章節。

附註5：Premium Assets Development Limited(「Premium Assets」)(於英屬處女群島註冊成立之公司)透過其六間全資附屬公司間接擁有本公司87,656,441股股份，其中包括58,322,141股本公司股份由Well Garden Limited持有，佔本公司已發行股本8.14%，餘下29,334,300股本公司股份則由其五間全資附屬公司分別持有，每間附屬公司所持本公司已發行股本均未超過5%。鍾待昭先生(「鍾先生」)有權透過其受控公司間接行使或控制行使Premium Assets之62.19%(超過三分之一)之投票權，故根據證券及期貨條例被視為擁有Premium Assets所持之所有股份之權益。

附註6：陳桂駢先生個人擁有本公司19,863,027股股份，及彼亦為持有19,600,000份購股權的合資格參與人士。

## 董事會報告

除上文披露者外，於二零一三年三月三十一日，概無任何人士知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

### 購股權

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註30。

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

承授人姓名	附註	購股權授出日期	行使價 港元	購股權數目					
				年初 尚未行使	於年內 授出	於年內 作廢／註銷	於年內 行使	年終 尚未行使	
吳鎮科先生 (董事)	(1)	二零零五年十月二十八日	0.676	2,000,000	—	—	—	2,000,000	
	(2)	二零零七年四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000	
	(3)	二零零七年八月三十一日	1.156	1,000,000	—	—	—	1,000,000	
	(4)	二零一零年三月二十四日	0.45	6,300,000	—	—	—	6,300,000	
	(6)	二零一一年三月三十日	0.56	6,300,000	—	—	—	6,300,000	
	(8)	二零一二年四月十二日	0.55	—	7,000,000	—	—	7,000,000	
	吳毅先生(董事)	(1)	二零零五年十月二十八日	0.676	2,000,000	—	—	—	2,000,000
		(2)	二零零七年四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000
(3)		二零零七年八月三十一日	1.156	1,000,000	—	—	—	1,000,000	
(4)		二零一零年三月二十四日	0.45	6,300,000	—	—	—	6,300,000	
(6)		二零一一年三月三十日	0.56	6,300,000	—	—	—	6,300,000	
(8)		二零一二年四月十二日	0.55	—	7,000,000	—	—	7,000,000	
李均怡先生 (董事)		(5)	二零一零年四月十三日	0.48	4,770,000	—	—	—	4,770,000
		(7)	二零一一年四月十八日	0.66	3,280,000	—	—	—	3,280,000
麥華池先生 (董事)	(2)	二零零七年四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000	
合資格參與人士	(1)	二零零五年十月二十八日	0.676	640,000	—	—	—	640,000	
	(2)	二零零七年四月二日	0.686	2,000,000	—	—	—	2,000,000	
	(3)	二零零七年八月三十一日	1.156	1,000,000	—	—	—	1,000,000	
	(4)	二零一零年三月二十四日	0.45	6,300,000	—	—	—	6,300,000	
	(6)	二零一一年三月三十日	0.56	6,300,000	—	—	—	6,300,000	
	(8)	二零一二年四月十二日	0.55	—	7,000,000	—	—	7,000,000	
	僱員	(2)	二零零七年四月二日	0.686	500,000	—	—	—	500,000
		(7)	二零一一年四月十八日	0.66	3,500,000	—	—	—	3,500,000
				65,490,000	21,000,000	—	—	86,490,000	

附註：

- (1) 行使期間為二零零五年十月二十八日至二零一五年十月二十七日(包括首尾兩日)。
- (2) 行使期間為二零零七年四月二日至二零一七年四月一日(包括首尾兩日)。
- (3) 行使期間為二零零七年八月三十一日至二零一七年八月三十日(包括首尾兩日)。

- (4) 行使期間為二零一零年三月二十四日至二零二零年三月二十三日(包括首尾兩日)。
- (5) 行使期間為二零一零年四月十三日至二零二零年四月十二日(包括首尾兩日)。
- (6) 行使期間為二零一一年三月三十日至二零二一年三月二十九日(包括首尾兩日)。
- (7) 行使期間為二零一六年四月十八日至二零二一年四月十七日(包括首尾兩日)。
- (8) 行使期間為二零一二年四月十二日至二零二二年四月十一日(包括首尾兩日)。

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

### 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

### 優先購股權

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

### 足夠公眾持股量

本公司於截至二零一三年三月三十一日止整個年度一直按上市規則規定維持足夠公眾持股量。

### 報告期後事項

報告期結束後發生之重大事項詳情，載於綜合財務報表附註35。

### 核數師

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

截至二零一三年三月三十一日止年度之賬目經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。於即將舉行之股東週年大會上將提呈續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司來年核數師之決議案。

代表董事會

主席

吳毅

香港，二零一三年六月二十日

# 董事及高級管理層簡歷

## 董事

### 執行董事

#### 吳毅(47歲)

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

#### 李均怡(47歲)

李先生自二零一零年四月一日起獲委任為本公司執行董事。李先生為一名特許測量師，於房地產投資擁有超過二十二年經驗，曾向本地及國際投資者提供不同類型項目之意見。李先生持有香港理工大學(前稱香港理工學院)發出之產業管理專業文憑。李先生亦為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之會員。

李先生曾為資本策略地產有限公司(一家香港上市公司)之集團地產業務副主管。李先生曾為高力國際之香港區董事，並於加入本集團前曾任職於多家國際測量機構。李先生負責執行本集團之業務計劃。

#### 陳國雄先生(49歲)

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

### 非執行董事

#### 吳鎮科(76歲)

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

#### 麥華池(60歲)

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

### 獨立非執行董事

#### 李傑之(58歲)

李先生自二零零七年四月四日起獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生為一名執業會計師，自一九八九年起於香港執業。李先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，現為李傑之合夥會計師行有限公司董事總經理。李先生亦為其股份於聯交所上市之第一信用控股有限公司(股份代號8215)及泰昇集團控股有限公司(股份代號687)各自之獨立非執行董事。

#### 陳錦文(50歲)

陳先生自二零一零年二月十九日起獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生為一名執業會計師，自一九九五年起於香港執業。陳先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員，並擁有逾二十五年會計及財務經驗。陳先生目前為先機會計師行有限公司之董事總經理，並為東堡投資有限公司及先機策略顧問有限公司之董事。陳先生於二零零七年十二月至二零零九年五月間亦為新加坡證券交易所上市公司Sinobest Technology Holdings Limited之獨立非執行董事。

#### 朱德森(66歲)

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



## 董事及高級管理層簡歷

### 高級管理層

#### 李沛霖(43歲)

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

#### 楊其傑(34歲)

楊先生於二零零八年十二月三十日加盟本公司，並於二零一零年九月擢升為高級會計經理。楊先生持有香港理工大學公司管治碩士學位。楊先生為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員學會會員。加盟本公司前，楊先生曾於多家核數公司及一間上市公司工作，在核數及會計方面擁有廣泛經驗。



# 企業管治報告

## 企業管治常規

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

於截至二零一三年三月三十一日止年度回顧期間，本公司已遵守證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之「企業管治守則及企業管治報告」之所有守則及條文(如適用)(適用於涵蓋二零一二年四月一日後期間之財務報告)，以及前企業管治常規守則(統稱「企業管治守則」)。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，董事會認為本公司已應用企業管治守則所載之原則並已遵守守則條文。本公司之主要企業管治原則及常規概述如下。

## 董事會

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

## 董事會之組成

吳先生於二零一三年三月二十八日起調任非執行董事(「調任」)前，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事(「非執董」)以及三名獨立非執行董事。於調任後，董事會由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。吳先生調任非執行董事為期約兩年，直至二零一五／二零一六年度股東週年大會結束時為止，並須根據本公司之公司細則輪值退任。本公司有三名獨立非執行董事，佔董事會人數三分之一。最少一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或為會計或相關財務管理之專業知識。各董事之簡歷詳情載於本年報第21和22頁。

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

## 企業管治報告

### 主席及行政總裁

企業管治守則第A.2.1條守則條文規定，主席及行政總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。於委任吳毅先生為本公司主席(自二零一三年三月二十八日起生效)後，彼已辭任本公司副主席及行政總裁(「行政總裁」)，但將仍任執行董事以及本公司及其附屬公司之所有其他職務。於物色適當人選以供委任為行政總裁之前，行政總裁之職責及責任將由董事會其他執行成員之間分擔。本公司現正物色適當人選以委任為行政總裁，並將於該委任時另行公佈。

### 董事會會議

董事會每年至少舉行四次會議(約每季舉行)，並將於需要時舉行額外會議。董事會於截至二零一三年三月三十一日止財政年度共舉行4次會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事姓名	定期董事會會議 出席次數／合資格出席 <sup>(4)</sup>	特別董事會會議 出席次數／合資格出席 <sup>(5)</sup>
<b>執行董事</b>		
吳毅先生(主席) <sup>(1)(2)</sup>	4/4	8/8
李均怡先生	4/4	10/10
<b>非執行董事</b>		
吳鎮科先生 <sup>(3)</sup>	4/4	2/2
麥華池先生	4/4	4/4
<b>獨立非執行董事</b>		
李傑之先生	4/4	3/3
朱德森先生	4/4	3/3
陳錦文先生	4/4	3/3

附註：

- (1) 於二零一三年三月二十八日辭任副主席並獲委任為主席。
- (2) 除吳毅先生為吳鎮科先生之兒子外，董事會成員間並無任何關係，包括財務、業務、家族或其他重大相關關係。
- (3) 於二零一三年三月二十八日辭任主席並調任非執行董事。
- (4) 大多數董事均親自或透過其他電子通訊方式出席定期董事會會議。
- (5) 特別董事會會議不時召開，以便商討董事會須即時關注之重大事項。由於特別董事會會議主要涉及本公司日常管理事務，且需作出即時決策，一般僅需執行董事出席。

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

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

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

### 董事之委任、重選及罷免

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

企業管治守則第A.4.1條守則條文規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。非執行董事吳先生將擔任本公司非執行董事直至二零一五至二零一六年度之本公司股東週年大會結束時為止，並須根據本公司之公司細則輪值退任。非執行董事麥華池先生及獨立非執行董事李傑之先生、朱德森先生及陳錦文先生於二零一二年八月二十四日舉行之股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)上獲重選連任，任期至本公司下一屆股東週年大會結束時為止。因此，自二零一二年股東週年大會結束後，本公司全體非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任均有特定任期，故此本公司已符合上述第A.4.1條守則條文之規定。

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

### 董事之責任

董事清楚彼等須就截至二零一三年三月三十一日止財政年度編製財務報表之責任。每位董事須充份了解其作為董事之責任，以及本集團之經營方式、業務活動及發展。新獲委任之董事將接受全面而正式之入職簡介得知本集團之業務及其作為董事之責任。

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

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

## 企業管治報告

### 董事培訓及專業發展

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

根據企管守則之守則條文A.6.5，全體董事應參與持續發展，使其知識及技能溫故知新，確保其對董事會作出知情及相關之貢獻。董事獲不斷更新法律及監管發展以及業務及市場變動，以使其履行職責。本公司已向董事適時提供最新技術性資料，包括簡報聯交所頒佈之上市規則修訂及新聞稿。本公司會在必要時為董事安排持續簡報及專業發展講座。於截至二零一三年三月三十一日止年度內，已經將監管更新資料及有關修訂上市規則之資料送交董事，讓其得知有關法定規則之最新發展。

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

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

### 董事委員會

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

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行其職責，並在適當情況下可提出合理要求以尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。上述三個董事委員會於截至二零一三年三月三十一日止年度之職責及所做工作之詳情如下。

## 薪酬委員會

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

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

於回顧年度內，薪酬委員會同意批准授予一名執行董事購股權之薪酬，審閱將於二零一三年九月二日屆滿之現有購股權計劃後採納之新購股權計劃，以及審閱及批准董事會之薪酬待遇。

截至二零一三年三月三十一日止年度之具名董事酬金詳情載於綜合財務報表附註10。此外，根據守則條文第B.1.5條，於截至二零一三年三月三十一日止年度高級管理層之年度薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍	高級管理層人數 二零一三年
零港元至1,000,000港元	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1
	2

薪酬委員會於回顧年度內共舉行3次會議，其成員之出席記錄載列如下：

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

## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會包括一名非執行董事麥華池先生及兩名獨立非執行董事李傑之先生(委員會主席)及陳錦文先生。審核委員會已與管理層檢討並商討本集團所採納之會計原則及慣例、審核、內部監控及財務申報事宜，包括審閱本年度之經審核綜合財務報表。

審核委員會於回顧年度內共舉行3次會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

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

### 提名委員會

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

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

於回顧年度內，提名委員會召開一次會議，批准吳鎮科先生調任非執行董事及委任吳毅先生為本公司主席。

### 外部核數師及核數師酬金

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

國衛會計師事務所有限公司之申報責任載於本年報第32至33頁獨立核數師報告內。

核數師之酬金一般根據核數師之工作範疇及數量而釐定。於回顧年度，就本集團應付核數師提供核數服務及非核數服務之酬金約1,330,000港元。

### 內部監控

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

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

### 公司秘書

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

### 投資者關係及與股東溝通

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

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



## 企業管治報告

### 股東權利

作為其中一項保障股東利益及權利之措施，於股東大會上就每項實質事宜(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，以供股東考慮及投票。此外，包括提呈決議案在內之各項股東權利載於公司細則。

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

### 股東召開股東特別大會

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

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

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

### 向董事會提出查詢

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

# 獨立核數師報告



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

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

致：

鎮科集團控股有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載於第34至109頁鎮科集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一三年三月三十一日之綜合及 貴公司財務狀況表，及截至該日止年度之綜合全面收入表、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附註。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實公平地列報此等綜合財務報表，以及落實董事認為編製綜合財務報表所必須之內部監控，以使綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

## 核數師之責任

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

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

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



## 獨立核數師報告

### 意見

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年三月三十一日之事務狀況，以及 貴集團截至該日期止年度之溢利及現金流量，並依據香港公司條例之披露規定妥為編製。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

黃思璋

執業證書號碼：P05806

香港，二零一三年六月二十日

# 綜合全面收入表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
營業額	5	49,977	39,330
其他收入及收益	7	4,618	5,421
投資物業之公平值淨收益	15, 18	652,650	339,794
僱員成本	8	(21,667)	(12,641)
物業、廠房及設備折舊	14	(635)	(655)
其他經營開支		(22,699)	(12,957)
經營溢利	8	662,244	358,292
財務成本	9	(31,544)	(38,103)
除稅前溢利		630,700	320,189
稅項	12	(87,391)	4,334
<b>年度溢利</b>		<b>543,309</b>	<b>324,523</b>
<b>其他全面收入／(虧損)</b>			
確認衍生金融工具之對沖儲備		4,483	(2,087)
換算海外業務之匯兌差額		13,381	19,990
年度其他全面收入，扣除稅項		17,864	17,903
<b>年度全面收入總額</b>		<b>561,173</b>	<b>342,426</b>
<b>應佔年度溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		354,080	377,623
非控股權益		189,229	(53,100)
		543,309	324,523
<b>應佔全面收入／(虧損)總額：</b>			
本公司擁有人		362,605	381,546
非控股權益		198,568	(39,120)
		561,173	342,426
<b>每股盈利</b>			
— 基本(港仙)	13	49.42	55.70
— 攤薄(港仙)	13	48.91	55.54

隨附之附註為此等綜合財務報表之一部份。

# 綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

		二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 四月一日 千港元 (經重列)
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14	604	1,282	1,617
投資物業	15	1,904,000	4,472,329	3,848,060
可供出售財務資產	19	3	—	—
應收一名非控股股東款項	32(a)	32,775	29,664	25,094
遞延稅項資產	25	2,881	4,969	5,397
		<b>1,940,263</b>	<b>4,508,244</b>	<b>3,880,168</b>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收賬款	17	61,526	10,182	8,556
可供出售財務資產	19	74	74	74
可收回稅項		229	181	—
已抵押銀行存款		15,000	10,000	—
現金及銀行結餘	20	379,202	143,337	143,069
		<b>456,031</b>	<b>163,774</b>	<b>151,699</b>
分類為持作出售之資產	18	3,838,589	80,000	79,000
		<b>4,294,620</b>	<b>243,774</b>	<b>230,699</b>
<b>流動負債</b>				
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用				
— 即期部份	21	419,530	20,744	26,301
銀行借貸 — 即期部份(有抵押)	22	109,036	51,896	73,600
可換股票據 — 即期部份	23	—	—	16,759
衍生金融工具 — 即期部份	24	1,579	—	—
應付非控股股東款項	32(d)	287,434	—	—
應付一名關連人士款項	32(b)	—	—	342
應付稅項		—	—	464
		<b>817,579</b>	<b>72,640</b>	<b>117,466</b>
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	18	1,973,786	276	323
		<b>2,791,365</b>	<b>72,916</b>	<b>117,789</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,503,255</b>	<b>170,858</b>	<b>112,910</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,443,518</b>	<b>4,679,102</b>	<b>3,993,078</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

		二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日	二零一一年 四月一日
	附註	千港元	千港元 (經重列)	千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>				
其他應付賬款及已收租務按金				
— 非即期部份	21	7,925	10,077	5,656
銀行借貸 — 非即期部份(有抵押)	22	799,874	1,512,072	1,182,558
可換股票據 — 非即期部份	23	—	—	160,533
衍生金融工具 — 非即期部份	24	8,337	15,284	12,784
關連人士貸款	32(c)	99,708	150,709	47,625
應付非控股股東款項	32(d)	—	555,343	534,597
股東貸款	32(e)	33,521	161,885	192,446
遞延稅項負債	25	9,135	357,061	362,374
		958,500	2,762,431	2,498,573
<b>資產淨值</b>				
		2,485,018	1,916,671	1,494,505
<b>股本及儲備</b>				
股本	26	71,642	71,642	63,638
儲備		1,777,705	1,379,879	926,597
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>				
非控股權益		1,849,347	1,451,521	990,235
		635,671	465,150	504,270
<b>權益總額</b>				
		2,485,018	1,916,671	1,494,505

此等綜合財務報表已獲董事會於二零一三年六月二十日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

吳毅  
董事

麥華池  
董事

隨附之附註為此等綜合財務報表之一部份。

# 財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元	二零一一年 四月一日 千港元
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司之權益	16	572,299	681,953	682,760
<b>流動資產</b>				
其他應收賬款	17	326	209	403
現金及銀行結餘	20	7,117	24,223	1,223
		7,443	24,432	1,626
<b>流動負債</b>				
其他應付賬款	21	95	31	30
應付附屬公司款項	16	42,953	157,316	122,780
可換股票據	23	—	—	16,759
		43,048	157,347	139,569
<b>流動負債淨額</b>		<b>(35,605)</b>	<b>(132,915)</b>	<b>(137,943)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>536,694</b>	<b>549,038</b>	<b>544,817</b>
<b>非流動負債</b>				
應付一名關連人士之款項	32(c)	99,708	96,829	—
一名股東之貸款	32(e)	12,567	13,275	—
可換股票據	23	—	—	160,533
		112,275	110,104	160,533
<b>資產淨值</b>		<b>424,419</b>	<b>438,934</b>	<b>384,284</b>
<b>股本及儲備</b>				
股本	26	71,642	71,642	63,638
儲備	27	352,777	367,292	320,646
<b>權益總額</b>		<b>424,419</b>	<b>438,934</b>	<b>384,284</b>

此等財務報表已獲董事會於二零一三年六月二十日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

吳毅  
董事

麥華池  
董事

隨附之附註為此等財務報表之一部份。

# 綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												總計 千港元
	股本	股份溢價	可換股票據儲備	對沖儲備	特別儲備	資本儲備	股份 付款儲備	匯兌儲備	股東注資	其他儲備	保留溢利	非控股權益	
	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	
於二零一一年四月一日	63,638	442,935	71,163	(10,674)	9,628	926	15,562	7,090	250,139	—	7,738	504,270	1,362,415
會計政策變動，採納香港會計準則第12號 修訂本(附註2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	132,090	—	132,090
於二零一一年四月一日(經重列)	63,638	442,935	71,163	(10,674)	9,628	926	15,562	7,090	250,139	—	139,828	504,270	1,494,505
確認衍生金融工具之對沖儲備	—	—	—	(2,087)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,087)
換算海外附屬公司財務報表而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	6,010	—	—	—	13,980	19,990
年度其他全面收入/(虧損)	—	—	—	(2,087)	—	—	—	6,010	—	—	—	13,980	17,903
年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	377,623	(53,100)	324,523
年度全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(2,087)	—	—	—	6,010	—	—	377,623	(39,120)	342,426
於轉換可換股票據時發行股份(附註23(b))	8,004	94,931	(27,761)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	75,174
於可換股票據到期時轉撥至保留溢利 (附註23(a))	—	—	(3,380)	—	—	—	—	—	—	—	3,380	—	—
於贖回可換股票據時轉撥至保留溢利 (附註23(a)(b)(c))	—	—	(40,022)	—	—	—	—	—	—	—	42,822	—	2,800
於附屬公司之擁有權權益變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,119	—	—	1,119
確認股份付款(附註30)	—	—	—	—	—	—	647	—	—	—	—	—	647
於二零一二年三月三十一日(經重列)	71,642	537,866	—	(12,761)	9,628	926	16,209	13,100	250,139	1,119	563,653	465,150	1,916,671

	本公司擁有人應佔												總計 千港元
	股本	股份溢價	對沖儲備	特別儲備	資本儲備	股份 付款儲備	匯兌儲備	股東注資	其他儲備	保留溢利	非控股權益		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一二年四月一日(經重列)	71,642	537,866	(12,761)	9,628	926	16,209	13,100	250,139	1,119	563,653	465,150	1,916,671	
確認衍生金融工具之對沖儲備	—	—	4,483	—	—	—	—	—	—	—	—	4,483	
換算海外附屬公司財務報表而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	4,042	—	—	—	9,339	13,381	
年度其他全面收入	—	—	4,483	—	—	—	4,042	—	—	—	9,339	17,864	
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	354,080	189,229	543,309	
年度全面收入總額	—	—	4,483	—	—	—	4,042	—	—	354,080	198,568	561,173	
於附屬公司之擁有權權益變動(附註39)	—	—	—	—	—	—	—	—	28,047	—	(28,047)	—	
確認股份付款(附註30)	—	—	—	—	—	7,174	—	—	—	—	—	7,174	
於二零一三年三月三十一日	71,642	537,866	(8,278)	9,628	926	23,383	17,142	250,139	29,166	917,733	635,671	2,485,018	

# 綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利		630,700	320,189
經下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊		635	655
貿易及其他應收賬款之減值虧損		—	260
投資物業之公平值變動淨收益	15, 18	(652,650)	(339,794)
出售物業、廠房及設備之收益		—	(17)
贖回可換股票據之虧損		—	58
股份付款開支		7,174	647
利息收入		(4,315)	(5,117)
利息開支		31,544	38,103
營運資金變動前之經營溢利		13,088	14,984
貿易及其他應收賬款減少／(增加)		1,779	(2,058)
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用增加／(減少)		138,083	(1,867)
<b>經營業務所產生現金</b>		<b>152,950</b>	<b>11,059</b>
已付利息		(79,351)	(59,732)
已付所得稅		(97)	(784)
<b>經營業務所產生／(所用)現金淨額</b>		<b>73,502</b>	<b>(49,457)</b>
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備		(12)	(310)
添置投資物業		(308,255)	(169,581)
收購可供出售財務投資		(3)	—
出售附屬公司之按金增加		407,966	—
已收利息		1,204	547
<b>投資活動所產生／(所用)現金淨額</b>		<b>100,900</b>	<b>(169,344)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>融資活動</b>			
償還銀行貸款		(536,436)	(72,181)
已抵押銀行存款增加		(5,000)	(10,000)
非控股股東之墊款		378,471	—
償還部份非控股股東之墊款		(283,951)	—
新籌集之股東貸款		—	13,000
償還部份股東貸款		(135,527)	(51,800)
一名關連人士之墊款		—	96,731
償還可換股票據		—	(115,513)
新籌集之銀行貸款		756,434	356,645
<b>融資活動所產生之現金淨額</b>		<b>173,991</b>	<b>216,882</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>348,393</b>	<b>(1,919)</b>
<b>匯率變動之影響</b>		<b>6,110</b>	<b>2,187</b>
<b>分類為持作出售資產之現金及銀行結餘</b>		<b>(118,638)</b>	<b>—</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>143,337</b>	<b>143,069</b>
<b>年末現金及現金等價物</b>	20	<b>379,202</b>	<b>143,337</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 1. 一般事項

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

本公司乃一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業租賃及發展、提供物業代理及顧問服務及證券投資。

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

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零一二年四月一日開始之本公司財政年度生效之以下新訂修訂本(「新訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第12號(修訂本)

遞延稅項 — 收回相關資產

香港財務報告準則第1號(修訂本)

首次採納香港財務報告準則 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期

香港財務報告準則第7號(修訂本)

披露 — 轉讓財務資產

### 香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：收回相關資產」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：收回相關資產」。根據有關修訂本，於計量遞延稅項時，乃假定根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量之投資物業將全數透過銷售收回，除非有關假定被駁回則除外。

本集團使用公平值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂本，董事檢討本集團之投資物業組合，並斷定本集團並無以通過時間的推移(而非通過銷售)消耗投資物業所含絕大部份經濟利益為目標的商業模式持有投資物業。因此，董事認定載於香港會計準則第12號修訂本的「銷售」假定不會被推翻。本集團出售位於香港的投資物業時毋須繳納任何所得稅，故應用香港會計準則第12號之修訂本並未導致本集團須確認香港投資物業公平值變動的遞延稅項。以往，本集團於確認投資物業公平值變動的遞延稅項時乃基於香港物業的全部賬面值均通過使用收回。香港會計準則第12號之修訂本已追溯應用，並導致本集團於二零一一年四月一日之遞延稅項負債減少約132,090,000港元，而相應抵免已於保留盈利中確認。同樣地，二零一二年三月三十一日之遞延稅項負債減少約192,480,000港元。

於本年度，本集團並無就其香港投資物業的公平值變動計提遞延稅項。會計政策變動導致本集團截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度的所得稅開支分別減少約51,645,000港元及60,390,000港元，進而導致截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度的溢利分別增加約51,645,000港元及60,390,000港元，並進而導致截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度的溢利分別增加51,645,000港元及60,390,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：收回相關資產」(續)

#### 應用香港會計準則第12號修訂本之影響

對年度綜合全面收入表之影響：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元
年度稅項減少及溢利增加	51,645	60,390
應佔年度溢利增加：		
本公司擁有人	51,645	60,390
非控股權益	—	—
	51,645	60,390

對資產淨值及權益之影響：

	於二零一一年四月一日 香港會計準則 第12號修訂本 原先呈列 千港元	於二零一一年 四月一日 (經重列) 千港元 調整 千港元 增加/(減少)	於二零一一年 四月一日 (經重列) 千港元
遞延稅項負債	494,464	(132,090)	362,374
對資產淨值之總影響	1,362,415	132,090	1,494,505
保留溢利	7,738	132,090	139,828
對權益之總影響	1,362,415	132,090	1,494,505

	於二零一二年三月三十一日 香港會計準則 第12號修訂本 原先呈列 千港元	於二零一二年 三月三十一日 (經重列) 千港元 調整 千港元 增加/(減少)	於二零一二年 三月三十一日 (經重列) 千港元
遞延稅項負債	549,541	(192,480)	357,061
對資產淨值之總影響	1,724,191	192,480	1,916,671
保留溢利	371,173	192,480	563,653
對權益之總影響	1,724,191	192,480	1,916,671

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續) 香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：收回相關資產」(續) 應用香港會計準則第12號修訂本之影響(續)

	於 二零一三年 三月三十一日 (香港會計準則 第12號之修訂本) 千港元
遞延稅項負債減少	51,645
資產淨值增加	51,645
保留溢利增加	51,645
權益增加	51,645

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露 — 抵銷財務資產與財務負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：過渡指引 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	投資於聯營公司及合營企業 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	呈列其他全面收入項目 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷財務資產與財務負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

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

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號之主要規定說明如下：

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

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

香港財務報告準則第9號自二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預計，本集團將於二零一五年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港財務報告準則第9號，而應用新訂準則可能對本集團財務資產之呈報金額造成重大影響。然而，在完成詳細檢討之前，就該影響提供合理估計並非切實可行。

於二零一一年六月，有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之合共五項準則頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定說明如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中關於綜合財務報表之部分及香港(詮釋常務委員會) — 詮釋第12號「綜合入賬 — 特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號加入對控制權之新定義，其中包含三個元素：(a)對投資對象之權力，(b)自其參與投資對象之運作所得浮動回報之風險或權利，及(c)運用其對投資對象之權力以影響投資者回報數額之能力。關於複雜情況之廣泛指引已加入香港財務報告準則第10號。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

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

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港(詮釋常務委員會) — 詮釋第13號「共同控制實體 — 合營方之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號乃關於兩方或多方均有共同控制權之共同安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為共同業務或合營企業，視乎有關安排之各方之權利及義務而定。反之，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，香港財務報告準則第11號項下之合營企業須以權益會計法入賬，而香港會計準則第31號項下之共同控制實體則可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號乃一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未經綜合結構性實體中擁有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。

於二零一二年七月，已頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本，以澄清有關首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡性指引。

董事預計，有關修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第13號就公平值計量及有關公平值計量之披露設立單一來源指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定之具體情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。例如，根據香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」現時就金融工具規定之三級公平值等級之量化及定性披露將以香港財務報告準則第13號擴大至其範圍內涵蓋之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預計，有關修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

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

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

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

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

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

香港會計準則第1號之修訂本於全面收入表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，全面收入表改名為損益及其他全面收入表，而收益表則改名為損益表。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂本要求於其他全面收入部分中，將其他全面收入項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配。該等修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目之選擇權。

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

香港會計準則第19號之修訂本改變定額福利計劃及終止福利之會計處理方式。最重大之轉變與定額福利責任及計劃資產之會計處理方式有關。修訂本規定於定額福利責任及計劃資產之公平值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許之「緩衝區法」。修訂本規定所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收入確認，以令於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。

香港會計準則第19號之修訂本於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並規定須追溯應用，惟若干例外情況除外。董事預計，香港會計準則第19號之修訂本將於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納，而應用香港會計準則第19號之修訂本可能影響就本集團之定額福利計劃呈報之金額。然而，董事尚未就應用修訂本之影響進行詳細分析，因此未能量化計算該影響之程度。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

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

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則之多項修訂本。修訂本於二零一三年四月一日或之後開始之年度期間生效。香港財務報告準則之修訂本包括：

香港會計準則第1號之修訂本規定，追溯性更改會計政策或作出追溯性重列或重新分類之實體須呈列前一期間期初之財務狀況表(第三份財務狀況表)。香港會計準則第1號之修訂本澄清，僅於追溯性應用、重列或重新分類對第三份財務狀況表構成重大影響時，實體方須呈列第三份財務狀況表，且第三份財務狀況表毋須附帶相關附註。

香港會計準則第16號之修訂本澄清，備用部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備之定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。董事預計，香港會計準則第16號之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂本澄清，向權益工具持有人所作分派之所得稅以及股權交易之交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。董事預計，香港會計準則第32號之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成影響，乃因本集團已採納該處理方法。

### 3. 主要會計政策

#### (i) 合規聲明

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

#### (ii) 編製財務報表之基準

此等綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟重估以公平值計量之投資物業、可供出售財務資產、分類為持作出售之資產及若干金融工具除外。

#### (iii) 綜合基準

此等綜合財務報表載有本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)之財務報表。控制乃指本公司有權管理一間實體之財務及經營決策，以於其業務中獲取利益。

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### (iii) 綜合基準(續)

如有需要，將會調整附屬公司之財務報表，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

集團內公司間所有交易、結餘及收入及開支於綜合入賬時全數撇銷。

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

#### 分配全面收入總額予非控股權益

一間附屬公司之全面收入及開支總額乃分配予本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧絀結餘(自二零一零年一月一日起生效)。

#### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

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

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其(i)於失去控制權當日按賬面值終止確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認該間前附屬公司之任何非控股權益之賬面值(包括彼等應佔之其他全面收入之任何組成部份)，及(iii)確認已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和，所產生之任何差額於損益賬內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘該附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入中確認並於權益中累計，則先前已於其他全面收入中確認並於權益中累計之金額乃以猶如本集團已直接出售相關資產之方式入賬(即如適用之香港財務報告準則規定之重新分類至損益賬或直接轉撥至保留盈利)。根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，在失去控制權當日於該前附屬公司保留之任何投資之公平值，會視為於初步確認時之公平值以供日後之會計處理或(如適用)於聯營公司或共同控制實體之一項投資之初步確認成本。

#### (iv) 附屬公司

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (v) 業務合併

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

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

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

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

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### (v) 業務合併(續)

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

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

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

上述政策適用於二零一一年四月一日或其後發生之所有業務合併。

#### (vi) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (vii) 投資物業

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

就在建投資物業所產生之建築成本乃資本化作為在建投資物業之賬面值一部份。

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

#### (viii) 持作出售之非流動資產

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

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### (ix) 商譽

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

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

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

於出售相關現金產生單位時,商譽之應佔金額乃於釐定出售之損益時計算在內。

#### (x) 資產減值(不包括商譽)

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xi) 金融工具

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

#### (a) 財務資產

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

##### 貸款及應收賬款

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

利息收入採用實際利率法確認，惟當所確認利息將屬微不足道之短期應收賬款除外。

##### 可供出售財務資產

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

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

倘本集團收取可供出售財務資產股息之權利獲確立，則有關股息將於損益賬中確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xi) 金融工具(續)

##### (a) 財務資產(續)

###### 可供出售財務資產(續)

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

###### 財務資產減值

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

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

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

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據包括：

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

倘有任何有關證據存在，則會按以下方式釐定及確認減值虧損：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xi) 金融工具(續)

##### (a) 財務資產(續)

###### 財務資產減值(續)

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

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

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

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

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

###### 實際利率法

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xi) 金融工具(續)

##### (a) 財務資產(續)

###### 終止確認財務資產

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

##### (b) 財務負債及股本工具

###### 分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之內容分類為財務負債或權益。

###### 股本工具

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

###### 可換股票據

本集團發行之可換股票據包含財務負債及權益部份，乃於首次確認時分別分類為負債及權益部份。於首次確認時，負債部份之公平值乃按類似非可換股債務之現行市場利率釐定。發行可換股票據之所得款項與轉撥至負債部份之公平值之差額(即持有人可將票據轉換為權益之嵌入式認購選擇權)計入權益(可換股票據儲備)。

於往後期間，可換股票據之負債部份乃以實際利率法按攤銷成本列賬。權益部份(即可將負債部份兌換為本公司普通股之期權)將保留於可換股票據儲備，直至嵌入式轉換權獲行使為止(在此情況下，於可換股票據儲備列賬之結餘將轉移至股份溢價)。倘期權於到期日尚未獲行使，於可換股票據儲備列賬之結餘將撥至累計虧損。期權兌換或到期時將不會於損益賬中確認任何收益或虧損。

涉及發行可換股票據之交易成本，乃按所得款項之分配比例分配至負債及權益部份。涉及權益部份之交易成本乃直接於權益內扣除。涉及負債部份之交易成本乃計入負債部份之賬面值，並採用實際利率法於可換股票據之期間內攤銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xi) 金融工具(續)

##### (b) 財務負債及股本工具(續)

###### 財務負債

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

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

###### 實際利率法

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

債務工具之利息開支乃以實際利率法確認，惟分類為按公平值計入損益賬之該等財務負債之利息開支則計入收益或虧損淨額。

###### 終止確認財務負債

本集團會於及僅於本集團之債務被解除、取消或到期時終止確認財務負債。

##### (c) 衍生金融工具

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xi) 金融工具(續)

##### (c) 衍生金融工具

###### 現金流量對沖

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

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

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

#### (xii) 現金及現金等價物

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

#### (xiii) 租賃

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

##### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃於相關租約之年期按直線法於綜合全面收入表中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xiii) 租賃(續)

##### 本集團作為承租人

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

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

#### (xiv) 僱員福利

##### (a) 短期福利

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

##### (b) 退休金責任

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

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

##### (c) 授予若干董事及僱員之購股權

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xv) 外幣

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

貨幣項目之匯兌差額乃於其產生期間於損益賬中確認，惟以下各項除外：

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

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

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

就出售一家附屬公司之部份而不會導致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，累計匯兌差額之應佔百分比乃重新分配予非控股權益及不會於損益賬中確認。就出售所有其他部份(即出售聯營公司或共同控制實體之部份而不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，累計匯兌差額之應佔百分比乃重新分類至損益賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xv) 外幣(續)

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

#### (xvi) 撥備

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

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

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

#### (xvii) 或然負債

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

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

#### (xviii) 稅項

##### (a) 即期稅項

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xviii) 稅項(續)

##### (b) 遞延稅項

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

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

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

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

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

就採用公平值模式計量之投資物業而計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業之賬面值乃假設為將會透過出售而全數收回，惟該假設被否定則除外。當投資物業可予以折舊，並以旨在隨時間(而非透過出售)消耗該投資物業所包含絕大部分經濟利益之業務模式持有，則該假設可予否定。倘該假設被否定，有關投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產乃根據載於香港會計準則第12號之上述一般原則(即根據物業將予收回之預期方式)計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xviii) 稅項(續)

##### (b) 遞延稅項(續)

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟涉及於其他全面收入或直接於權益中確認之項目除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。倘對業務合併進行初步會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，稅務影響則計入業務合併之會計處理中。

#### (xix) 借貸成本

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

所有其他借貸成本於其產生之年度於全面收入表確認。

#### (xx) 關連人士

以下人士被視為與本集團有關連，倘：

- (1) 該人士或實體正編製本集團財務報表；
- (2) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。
- (3) 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) 一名實體為另一實體之聯繫人或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯繫人或合營企業)。
  - (iii) 兩名實體均為同一第三方之合營企業。
  - (iv) 一名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繫人。
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關之實體就僱員利益而設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則提供資助之僱主亦與本集團有關。

### 3. 主要會計政策(續)

#### (xx) 關連人士(續)

(vi) 該實體由(2)所定義之人士控制或共同控制。

(vii) (2)(i)所定義之人士對該實體能有重大影響力或該人士為該實體(或該實體之母公司)之主要管理成員。

倘一項交易中，關連人士之間存在資源或責任轉移事項，則該項交易為關連人士交易。

#### (xxi) 分類報告

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

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

#### (xxii) 收益確認

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

經營租約之租金收入於相關租賃年期按直線法確認。

利息收入按時間基準累計，並參考未償還本金及適用利率釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須對無法依循其他途徑取得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及判斷會經持續評估，並根據過往經驗及其他因素（包括在當前情況下被認為屬合理之未來事件）而作出。實際結果或會與該等估計有所不同。

本公司會不斷審閱各項估計及相關假設。倘會計估計之修訂只影響在修訂估計之期間，其影響則會在該期間確認；或倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

#### 應用會計政策之主要判斷

以下為董事於應用本集團會計政策之過程中作出並對綜合財務報表確認之金額有重大影響之主要判斷（涉及估計者除外（見下文））。

##### (a) 投資物業之遞延稅項

就採用公平值模式計量之投資物業而計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，得出之結論為本集團之投資物業並非以旨在隨時間（而非透過出售）消耗該投資物業所包含絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於計量本集團之投資物業遞延稅項時，董事已確認並無否定有關採用公平值模式計量投資物業之賬面值乃透過出售而全數收回之假設。因此，本集團並無就香港投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為本集團毋須就出售其投資物業而須繳納任何所得稅。有關詳情請參閱附註2。

#### 估計不明朗因素之主要來源

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

##### (a) 物業、廠房及設備之可使用年期

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

#### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續)

##### 估計不明朗因素之主要來源(續)

###### (b) 貿易及其他應收賬款之減值

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

###### (c) 資產減值評估

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

###### (d) 購股權估值

誠如附註30所闡釋，購股權開支受所採納之期權定價模式之限制及管理層就假設所採用估計之不明朗因素所規限。倘包括有限提早行使行為、於購股權期限內公開行使期之預計期間及次數，以及購股權模式之相關參數等估計出現變動，則會導致於損益賬及股份付款儲備中確認之購股權利益數額出現重大變動。

###### (e) 投資物業之公平值

誠如附註15所載，投資物業已於二零一三年三月三十一日由獨立專業估值師行按公開市值及現有用途基準重新估值。有關估值乃根據若干假設作出，而有關假設涉及不明朗因素，故可能與實際結果大為不同。於作出判斷時，本集團考慮類似物業於活躍市場之現行價格資料，並運用主要根據各報告期間之當前市況作出之假設。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源(續) 估計不明朗因素之主要來源(續)

#### (e) 投資物業之公平值(續)

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

#### (f) 衍生工具及其他金融工具之公平值

誠如附註24所闡釋，董事運用彼等之判斷就並無於活躍市場報價之金融工具選擇適合之估值方法，並應用市場從業者普遍採用之估值方法。就衍生金融工具而言，假設乃按就工具之特定功能調整後之市場報價而作出。其他金融工具乃根據由(如可能)可觀察市價或比率所支持之假設按折現現金流量進行估值。

#### (g) 所得稅及遞延稅項

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

### 5. 營業額

本集團之營業額包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業租金收入總額	48,655	38,184
分類為持作出售之資產租金收入總額	1,322	1,146
	49,977	39,330

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 6. 分類報告

本集團根據香港財務報告準則第8號擁有三項可呈報分類，分別為(i)物業租賃及發展，(ii)為零售物業銷售及租賃市場提供物業代理及顧問服務及(iii)證券投資。上述分類乃基於管理層用於作出決策及主要營運決策者定期審閱，以分配資源予各分類及評估其表現之本集團經營資料。

#### (a) 分類營業額及業績

本集團按可呈報分類劃分之營業額及業績分析如下：

	物業租賃及發展		提供物業代理及顧問服務		證券投資		綜合總計	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
所得款項總額	49,977	39,330	—	—	—	—	49,977	39,330
營業額	49,977	39,330	—	—	—	—	49,977	39,330
業績								
分類溢利／(虧損)	686,235	370,848	(1)	73	(3)	—	686,231	370,921
未分類企業收入							73	271
未分類企業開支							(24,060)	(12,900)
經營溢利							662,244	358,292
財務成本							(31,544)	(38,103)
除稅前溢利							630,700	320,189

上表呈報之營業額乃外部客戶產生之收益。年內並無分部間銷售(二零一二年：無)。

可呈報分類之會計政策與本集團之會計政策相同。業務分類指各分類在未分配中央經營開支(包括僱員成本及財務成本)之情況下錄得之溢利／(虧損)。此乃為進行資源分配及評估分類表現而作呈報之方式。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 6. 分類報告(續)

#### (b) 分類資產及負債

本集團按可呈報分類劃分之資產及負債分析如下：

	物業租賃及發展		提供物業代理及顧問服務		證券投資		綜合總計	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
								(Restated)
<b>資產</b>								
分類資產	2,343,648	4,590,400	39	40	77	79	2,343,764	4,590,519
未分類企業資產							3,891,119	161,499
<b>綜合總資產</b>							6,234,883	4,752,018
<b>負債</b>								
分類負債	1,654,522	2,367,827	34	34	—	—	1,654,556	2,367,861
未分類企業負債							2,095,309	467,486
<b>綜合總負債</b>							3,749,865	2,835,347

為監察分類表現及於可呈報分類間分配資源：

- 所有資產分類至可呈報分類(企業資產及分類為持作出售資產除外)。
- 所有負債分類至可呈報分類(企業負債、可換股票據、遞延稅項負債及分類為持作出售資產之直接相關負債除外)。

#### (c) 其他分類資料：

本集團之其他分類資料分析如下：

	物業租賃及發展		提供物業代理及顧問服務		證券投資		未分類		綜合總計	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	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
資本增加	308,260	169,866	—	—	—	—	7	25	308,267	169,891
物業、廠房及設備折舊	602	593	—	—	—	—	33	62	635	655
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	—	—	—	—	—	(17)	—	(17)
投資物業之公平值淨收益	(642,650)	(338,794)	—	—	—	—	(10,000)	(1,000)	(652,650)	(339,794)
貿易及其他應收賬款之減值虧損	—	260	—	—	—	—	—	—	—	260

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 6. 分類報告(續)

#### (d) 地區資料

本集團之業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團全部營業額均源自香港。按資產所在地區分析之非流動資產賬面值及資本增加之分析如下：

	非流動資產*		資本增加	
	於 二零一三年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	截至 二零一三年 三月三十一日 年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 年度 千港元
中國	32,775	2,901,261	308,255	169,599
香港	1,904,604	1,602,014	12	292
	<b>1,937,379</b>	<b>4,503,275</b>	<b>308,267</b>	<b>169,891</b>

\* 非流動資產不包括遞延稅項資產及可供出售財務資產。

#### 有關主要客戶之資料

計入物業租賃及發展所產生之約49,977,000港元(二零一二年：39,330,000港元)營業額中，其中約18,780,000港元之營業額(二零一二年：12,689,000港元)來自本集團兩名(二零一二年：兩名)最大客戶之營業額，而與有關客戶交易之營業額佔本集團年內營業額超過38%。年內，概無客戶佔本集團透過提供物業代理及顧問服務及證券投資而產生之營業額10%以上。

### 7. 其他收入及收益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	1,204	547
推算利息收入(附註32(a))	3,111	4,570
撥回超額撥備之差餉	—	20
雜項收入	303	284
	<b>4,618</b>	<b>5,421</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 8. 經營溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營溢利已扣除／(計入)下列各項：		
董事酬金(附註10)	10,039	4,573
其他僱員成本		
薪金及津貼	9,378	7,124
退休福利計劃供款(附註31)	76	69
社會保險供款(附註31)	623	445
其他實物福利	1,551	430
	11,628	8,068
僱員成本總額	21,667	12,641
匯兌虧損淨額	515	3
核數師酬金	580	570
物業、廠房及設備之折舊	635	655
出售物業、廠房及設備之收益	—	(17)
貿易及其他應收賬款之減值虧損	—	260
股份付款開支	7,174	647
贖回可換股票據之虧損	—	58
投資物業租金收入總額	(49,977)	(39,330)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,122	201
	(48,855)	(39,129)

### 9. 財務成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於五年內悉數清還	12,953	9,114
— 須於五年後悉數清還	66,398	50,618
應付非控股股東款項之利息(附註32(d)(ii))	19,357	21,597
股東貸款利息(附註32(e))	7,163	8,239
— 一名關連人士之貸款利息(附註32(c)(ii))	2,879	99
可換股票據之推算利息(附註23)	—	16,137
— 一名關連人士免息貸款之推算利息(附註32(c)(i))	4,936	4,394
	113,686	110,198
減：分類為在建中投資物業資本化之金額(附註15)	(82,142)	(72,095)
總額	31,544	38,103

財務成本已按介乎5至9%(二零一二年：5至9%)之平均年利率資本化。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 10. 董事及最高薪酬人士之酬金

#### (a) 董事酬金

截至二零一三年三月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元 (附註31)	購股權 千港元 (附註30)	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
吳毅	4	2,750	15	2,166	4,935
李均怡	—	1,781	15	327	2,123
	4	4,531	30	2,493	7,058
<b>非執行董事</b>					
麥華池	500	—	—	—	500
吳鎮科(附註a)	8	67	—	2,166	2,241
	508	67	—	2,166	2,741
<b>獨立非執行董事</b>					
李傑之	80	—	—	—	80
陳錦文	80	—	—	—	80
朱德森	80	—	—	—	80
	240	—	—	—	240
<b>總計</b>	<b>752</b>	<b>4,598</b>	<b>30</b>	<b>4,659</b>	<b>10,039</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 10. 董事及最高薪酬人士之酬金(續)

#### (a) 董事酬金(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元 (附註31)	購股權 千港元 (附註30)	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
吳鎮科	8	67	—	—	75
吳毅	4	1,636	12	—	1,652
李均怡	—	1,781	12	313	2,106
	12	3,484	24	313	3,833
<b>非執行董事</b>					
麥華池	500	—	—	—	500
<b>獨立非執行董事</b>					
李傑之	80	—	—	—	80
陳錦文	80	—	—	—	80
朱德森	80	—	—	—	80
	240	—	—	—	240
<b>總計</b>	<b>752</b>	<b>3,484</b>	<b>24</b>	<b>313</b>	<b>4,573</b>

附註：

(a) 於二零一三年三月二十八日調任

概無作出有關任何董事放棄或同意放棄於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止兩個年度各年之任何酬金安排。

## 10. 董事及最高薪酬人士之酬金(續)

### (b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士包括兩名(二零一二年：兩名)本公司董事，其薪酬已於上述分析反映。其餘三名(二零一二年：三名)人士之酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪酬、津貼及其他福利	3,801	2,668
退休金供款	100	24
	<b>3,901</b>	<b>2,692</b>

該等人士之酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一三年	二零一二年
零港元至1,000,000港元	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	3	1
	<b>3</b>	<b>3</b>

高級管理層(不包括於10(a)披露之董事)之酬金介乎以下範圍。

	高級管理層人數	
	二零一三年	二零一二年
零港元至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<b>2</b>	<b>2</b>

(c) 於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度內，概無已付或應付任何董事或五名最高薪酬人士之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。

(d) 於截至二零一二年三月三十一日止年度及直至二零一三年三月二十八日止，本公司執行董事吳毅先生亦為本公司行政總裁，而上述所披露彼之酬金包括彼擔任行政總裁所提供服務之酬金。

## 11. 股息

於截至二零一三年三月三十一日止年度內概無派付或建議派付股息，而且報告期間結束以來亦無建議派付任何股息(二零一二年：零)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 12. 稅項

(a) 綜合全面收入表之稅項指：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
<b>即期稅項 — 香港</b>		
— 本年度撥備	76	380
— 往年超額撥備	(26)	(242)
	50	138
<b>遞延稅項</b>		
— 於綜合全面收入表扣除／(計入)(附註25)	87,341	(4,472)
	87,391	(4,334)

香港利得稅乃按截至二零一三年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一二年：16.5%)作出撥備。

根據中國所得稅法例及法規，中國企業所得稅撥備按中國附屬公司應課稅溢利之法定稅率25%計算。由於中國附屬公司於年內出現虧損，故並無就年內中國企業所得稅作出撥備(二零一二年：無)。

(b) 年度稅項扣除與綜合全面收入表之除稅前溢利之對賬如下：

	二零一三年 千港元	%	二零一二年 千港元 (經重列)	%
除稅前溢利	630,700		320,189	
按香港利得稅率16.5%(二零一二年：16.5%) 計算之稅項抵免	104,065	16.5	52,831	16.5
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	15,465	2.5	17,804	5.6
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(62,101)	(9.8)	(72,636)	(22.7)
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	28,870	4.6	(2,227)	(0.7)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	2,357	0.3	1,097	0.3
往年超額撥備	(26)	0.0	(242)	(0.1)
動用先前未確認之稅項虧損	(1,239)	(0.2)	(961)	(0.3)
年度稅項扣除／(計入)	87,391	13.9	(4,334)	(1.4)

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<b>354,080</b>	377,623
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>716,419</b>	678,032
可能產生攤薄影響之普通股之影響：		
購股權	<b>7,475</b>	1,906
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>723,894</b>	679,938

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 14. 物業、廠房及設備 本集團

	租賃物業裝修 千港元	傢具、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零一一年四月一日	1,426	1,981	798	4,205
添置	—	310	—	310
出售	—	(84)	—	(84)
匯兌調整	—	13	30	43
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	1,426	2,220	828	4,474
添置	—	12	—	12
出售	—	—	—	—
匯兌調整	—	6	15	21
重新分類為持作出售資產	—	(370)	(843)	(1,213)
於二零一三年三月三十一日	1,426	1,868	—	3,294
<b>累計折舊</b>				
於二零一一年四月一日	982	1,109	497	2,588
出售	—	(79)	—	(79)
匯兌調整	—	7	21	28
年度撥備	142	350	163	655
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	1,124	1,387	681	3,192
年度撥備	142	343	150	635
出售	—	—	—	—
匯兌調整	—	5	12	17
重新分類為持作出售資產	—	(311)	(843)	(1,154)
於二零一三年三月三十一日	1,266	1,424	—	2,690
<b>賬面值</b>				
於二零一三年三月三十一日	160	444	—	604
於二零一二年三月三十一日	302	833	147	1,282
於二零一一年四月一日	444	872	301	1,617

上述物業、廠房及設備項目乃按下列年率以直線法折舊：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 15. 投資物業

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
<b>公平值：</b>			
位於香港之已落成投資物業	1,904,000	1,601,000	1,236,000
位於中國之在建中投資物業	—	2,871,329	2,612,060
	<b>1,904,000</b>	<b>4,472,329</b>	<b>3,848,060</b>

	本集團		
	位於香港之 已落成投資物業 千港元	位於中國之 在建中投資物業 千港元	總計 千港元
<b>公平值：</b>			
於二零一一年四月一日	1,236,000	2,612,060	3,848,060
匯兌調整	—	43,799	43,799
所產生之建築成本	—	169,581	169,581
資本化利息(附註9)	—	72,095	72,095
於全面收入表確認之公平值淨收益／(虧損)	365,000	(26,206)	338,794
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	1,601,000	2,871,329	4,472,329
匯兌調整	—	24,129	24,129
所產生之建築成本	—	308,255	308,255
資本化利息(附註9)	—	82,142	82,142
於全面收入表確認之公平值淨收益	303,000	339,650	642,650
重新分類為分類為持作出售資產	—	(3,625,505)	(3,625,505)
於二零一三年三月三十一日	1,904,000	—	1,904,000

#### (a) 投資物業之估值

於二零一三年三月三十一日，本集團分別約1,904,000,000港元之香港投資物業(如上文及附註18)及3,625,505,000港元之中國在建中投資物業(於附註18)已按公平值列賬。公平值乃根據獨立合資格專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及戴德梁行有限公司於該日期進行之估值達致。該等估值師行之員工為香港測量師學會會員，對所估值物業之位置及類別有即期經驗。有關估值與香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)相符。香港投資物業之估值乃參考市場上可獲得之銷售證據及於合適情況下以將租金收入淨額撥充資本為基準而釐定。中國在建中投資物業之估值乃使用投資法，將建議完成開發所得的潛在租金收入撥充資本，並就完全完成開發將耗費的成本計提撥備而進行評估。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 15. 投資物業(續)

(b) 投資物業之賬面值分析如下：

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
於香港			
— 長期租賃	1,904,000	1,601,000	1,236,000
於中國			
— 中期租賃	—	2,871,329	2,612,060
	1,904,000	4,472,329	3,848,060

### (c) 已抵押投資物業

賬面總值1,904,000,000港元(二零一二年：4,472,329,000港元)之投資物業已抵押予若干銀行作本集團借貸，詳情載於附註22。

### (d) 重新分類中國投資物業為持作出售資產

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

### 16. 於附屬公司之權益

	本公司		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
非上市股份，按成本	—	—	—
應收附屬公司之款項	634,464	744,118	744,960
減：減值虧損	(62,165)	(62,165)	(62,200)
	572,299	681,953	682,760
應付附屬公司之款項	42,953	157,316	122,780

本公司附屬公司於二零一三年三月三十一日之詳情載於附註41。

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。該等款項預期不會於未來十二個月內償還，而基本上屬本公司於附屬公司之投資。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 16. 於附屬公司之權益(續)

於附屬公司權益之賬面值減少至根據使用價值釐定之可回收金額。

應付附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

### 17. 貿易及其他應收賬款

	於二零一三年 三月三十一日 千港元	本集團 於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
貿易應收賬款	1,656	2,230	2,942
減：貿易應收賬款之減值虧損	—	—	—
其他應收賬款	1,656	2,230	2,942
承兌票據(附註iv)	2,252	7,952	5,614
	57,618	—	—
	61,526	10,182	8,556

	於二零一三年 三月三十一日 千港元	本公司 於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
貿易應收賬款	—	—	—
減：貿易應收賬款之減值虧損	—	—	—
其他應收賬款	—	—	—
	326	209	403
	326	209	403

(i) 貿易應收賬款之減值虧損變動如下：

#### 本集團

	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
於四月一日	—	—	2,196
貿易應收賬款之減值虧損	—	260	—
撥回應收賬款之減值虧損	—	—	(855)
壞賬撇銷	—	(260)	(1,341)
於三月三十一日	—	—	—

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 17. 貿易及其他應收賬款(續)

(i) (續)

根據本集團與所有租戶訂立之租賃協議，租金及訂金須預先向租戶收取。

截至二零一二年三月三十一日止年度，260,000港元之貿易應收賬款已個別釐定為已減值及撇銷，原因為債務人面對財務困難及管理層評估將無法收回有關款項。本集團概無就該等結餘持有任何抵押品。

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

(ii) 貿易應收賬款之賬齡分析如下：

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

	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元	二零一一年 四月一日 千港元
30日以內	1,598	2,216	2,918
31至60日	8	1	—
61至90日	36	7	24
超過90日	14	6	—
	1,656	2,230	2,942

## 17. 貿易及其他應收賬款(續)

(iii) 並無個別或集體被視作減值之貿易應收賬款賬齡分析如下：

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
並無逾期或減值	1,153	1,579	2,525
逾期少於一個月	445	637	393
逾期一至三個月	44	8	24
逾期超過三個月	14	6	—
	503	651	417
	1,656	2,230	2,942

概無逾期或減值之貿易應收賬款與眾多近期並無欠款記錄之客戶有關。

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 18. 分類為持作出售之資產

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
物業、廠房及設備	59	—	—
投資物業	3,715,505	80,000	79,000
貿易及其他應收賬款	4,387	—	—
現金及銀行結餘	118,638	—	—
<b>分類為持作出售之資產</b>	<b>3,838,589</b>	<b>80,000</b>	<b>79,000</b>
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	149,837	276	323
銀行借貸	890,695	—	—
應付一名非控股股東之款項	439,404	—	—
關連人士貸款	59,786	—	—
遞延稅項負債	434,064	—	—
<b>分類為持作出售資產之直接相關負債</b>	<b>1,973,786</b>	<b>276</b>	<b>323</b>

誠如附註15(d)所述，根據日期為二零一二年十一月十四日之買賣協議，本集團將出售高泰之全部已發行股本（須待先決條件達成後，方可作實）。非常重大出售已於二零一三年一月二十四日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。有關非常重大出售之更多詳情，請參閱日期為二零一三年一月八日之本公司通函。

賬面總值約為3,715,505,000港元（二零一二年：80,000,000港元）之投資物業已就本集團之借貸抵押予若干銀行。

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團於香港有約90,000,000港元及80,000,000港元之投資物業，而本集團擬於未來12個月內出售投資物業。

### 19. 可供出售財務資產

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
非即期：			
非上市股本投資，按成本（附註a）	3	—	—
即期：			
非上市債券（附註b）	74	74	74

## 19. 可供出售財務資產(續)

附註：

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

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

- (b) 債券按年利率0.25%計息。

## 20. 現金及銀行結餘

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

	本集團			本公司		
	於二零一三年 三月三十一日	於二零一二年 三月三十一日	於二零一一年 四月一日	於二零一三年 三月三十一日	於二零一二年 三月三十一日	於二零一一年 四月一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及銀行結餘	77,119	93,109	143,069	7,117	24,223	1,223
定期存款	302,083	50,228	—	—	—	—
	<b>379,202</b>	<b>143,337</b>	<b>143,069</b>	<b>7,117</b>	<b>24,223</b>	<b>1,223</b>

於報告期間結束時，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘約為114,165,000港元(二零一二年：38,217,000港元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

現金及銀行結餘包括由本集團持有之現金，以及按介乎0.01%至1.21%(二零一二年：0.01%至1.21%)之現行市場年利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

於二零一三年三月三十一日，已抵押銀行存款約15,000,000港元(二零一二年：10,000,000港元)指抵押予銀行以獲得授予本集團之銀行融資之存款。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 21. 其他應付賬款、已收租務按金及應計費用

	本集團			本公司		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
應付建築成本	144,495	9,922	14,691	—	—	—
已收租務按金	15,790	14,568	11,287	—	—	—
買方按金	407,966	—	—	—	—	—
應計費用	6,401	4,708	4,335	95	31	30
	574,652	29,198	30,313	95	31	30
已收預付租金	2,080	1,899	1,967	—	—	—
	576,732	31,097	32,280	95	31	30
減：其他應付賬款及已收租務 按金 — 非即期部份 與分類為持作出售之資產相 關之其他應付賬款、已收 租務按金及應計費用	(7,925)	(10,077)	(5,656)	—	—	—
	(149,277)	(276)	(323)	—	—	—
	419,530	20,744	26,301	95	31	30

### 22. 銀行借貸 — 有抵押

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
銀行貸款	1,799,605	1,563,968	1,256,158
分類為持作出售資產之相關銀行貸款	(890,695)	—	—
減：即期部份	(109,036)	(51,896)	(73,600)
非即期部份	799,874	1,512,072	1,182,558

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 22. 銀行借貸 — 有抵押(續)

銀行借貸須於下列期間償還：

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
應要求或一年內	109,036	51,896	73,600
一年以上兩年以內	26,750	54,735	4,400
兩年以上五年以內	148,251	412,649	126,102
五年以上	624,873	1,044,688	1,052,056
	799,874	1,512,072	1,182,558
	908,910	1,563,968	1,256,158

根據數間本港銀行授予本公司之數間全資附屬公司之銀行融資金金額合共約908,910,000港元(二零一二年：1,563,968,000港元之其中782,819,000港元)之銀行借貸乃按香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息浮動息率另加息率計息。該等銀行借貸以本集團之香港投資物業、投資物業之租金轉讓、已抵押銀行存款15,000,000港元及本公司所提供為數約1,070,000,000港元(二零一二年：803,500,000港元)之公司擔保作為抵押。

銀行借貸約890,695,000港元(於附註18列入分類為持作出售資產)(二零一二年：1,563,968,000港元)其中之781,149,000港元，列入銀行借貸)則按中國人民銀行(「中國人民銀行」)五年期標準浮動利率貼現5%計息，並以本集團於中國之在建中投資物業作為抵押。

### 23. 可換股票據

	本集團及本公司		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
於四月一日之負債部份	—	177,292	158,125
推算利息(附註9)	—	16,137	19,167
	—	193,429	177,292
兌換股份	—	(75,174)	—
提前贖回款項	—	(107,441)	—
到期償還款項	—	(10,814)	—
於三月三十一日之負債部份	—	—	177,292
即期部份	—	—	(16,759)
非即期部份	—	—	160,533

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 23. 可換股票據(續)

- (a) 於二零零八年十一月十七日，本公司發行兩批本金額均為17,860,000港元之可換股票據，作為收購Uptodate Management Limited(「Uptodate」)之部份代價。可換股票據按年利率1.68%計息，並先後於二零零九年八月一日及二零一二年二月一日到期，或可於到期當日起計一個月後按初步兌換價每股1.9港元(可於考慮具攤薄影響之資本交易後予以調整)兌換為本公司股份。年內並無進行兌換。每批可換股票據可按兌換價每股1.9港元兌換作9,400,000股本公司股份。倘並無進行兌換，則該等款項將於到期日連同其利息一併償還。截至二零一零年三月三十一日止年度，約17,860,000港元之本金額已於二零零九年八月一日到期時全數償還。

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約為28,424,000港元及7,296,000港元，負債部份按其公平值確認，餘額則歸入權益部份。負債部份隨後按攤銷成本列值，權益部份則於可換股票據儲備確認。兩份可換股票據負債部份之實際年息率分別為14.23%及15.13%。

於二零一一年十月七日，本金額17,860,000港元其中的7,600,000港元的部份可換股票據獲提前贖回；餘下本金額為10,260,000港元的尚未行使可換股票據於二零一二年二月一日到期時獲悉數償還。

- (b) 於二零零七年六月二十五日，本公司發行本金額為129,105,609港元之可換股票據，作為收購Max Act Enterprises Limited(「Max Act」)之部份代價。可換股票據按年利率1.68%計息，由發行日起計五年後到期，須於發行日或可按初始轉換價每股0.98港元(經考慮具有攤薄影響之資本交易後可予調整)轉換為本公司股份之日起計五年後償還，而其後已就二零零七年十一月進行股份配售之攤薄影響調整為0.937港元。可換股票據之全部款項可按兌換價每股0.937港元兌換為137,786,136股本公司股份。倘並無進行兌換，則該等款項將於到期日連同其利息一併償還。

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約為81,318,000港元及47,787,000港元，負債部份按其公平值確認，餘額則歸入權益部份。負債部份隨後按攤銷成本列值，權益部份則於可換股票據儲備確認。負債部份實際年息率為11.41%。

於二零一一年九月三十日，本金額為129,105,609港元其中的75,000,000港元的部份可換股票據獲行使，按兌換價兌換為80,042,689股已發行股份。

於二零一二年三月十九日，餘下本金額為54,105,609港元的尚未行使可換股票據於其到期前獲悉數償還。

## 23. 可換股票據(續)

- (c) 於二零零七年十一月十四日，本公司發行本金額為42,625,000港元之可換股票據，作為收購Seedtime International Limited (「Seedtime」) 之部份代價。可換股票據之年息為1.68%，由發行日起計五年後到期，須於發行日或可按初始轉換價每股1.25港元(經考慮具有攤薄影響之資本交易後可予調整)轉換為本公司股份之日起計五年後償還，而其後已就二零零七年十一月進行股份配售之攤薄影響調整為1.22港元。可換股票據之全部款項將按兌換價每股1.22港元兌換為34,938,525股本公司股份。於二零一二年三月十九日，本金額為42,625,000港元的可換股票據於其到期時獲悉數償還。

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約為25,135,000港元及17,490,000港元，負債部份按其公平值進行確認，餘額則歸入權益部份。負債部份隨後按攤銷成本列賬，權益部份則於可換股票據儲備確認。負債部份實際年息率為12.95%。

## 24. 衍生金融工具

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
流動負債：			
現金流量對沖 — 利率掉期	1,579	—	—
非流動負債：			
現金流量對沖 — 利率掉期	8,337	15,284	12,784

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

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，利率掉期之主要條款載列如下：

面值	到期	掉期
120,000,000港元	二零一三年	由香港銀行同業拆息至固定利率3.12%
120,000,000港元	二零一五年	由香港銀行同業拆息至固定利率3.29%

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 24. 衍生金融工具(續)

利率掉期對沖被視為有效，而約8,278,000港元(二零一二年：12,761,000港元)之虧損淨額(扣除遞延稅項)已計入對沖儲備如下：

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
公平值虧損總額	9,916	15,284	12,784
減：公平值虧損之遞延稅項	(1,638)	(2,523)	(2,110)
	8,278	12,761	10,674

利率掉期協議以本公司提供最高達30,000,000港元之公司擔保作為抵押。

### 25. 遞延稅項

	本集團	
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元 (經重列)
於四月一日	352,092	356,977
計入權益	885	(413)
於綜合全面收入表扣除(附註12)	87,341	(4,472)
轉讓至分類為持作出售資產之直接相關負債	(434,064)	—
於三月三十一日	6,254	352,092

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 25. 遞延稅項(續)

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項(資產)/負債部份及年內變動如下:

	遞延稅項負債		遞延稅項資產		
	折舊撥備超出 相關折舊之部份 千港元	重估投資物業 千港元 (經重列)	對沖工具 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元 (經重列)
<b>本集團</b>					
於二零一一年四月一日	6,671	355,703	(2,110)	(3,287)	356,977
於綜合全面收入表扣除/(計入)(附註12)	1,238	(6,551)	—	841	(4,472)
計入權益	—	—	(413)	—	(413)
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	7,909	349,152	(2,523)	(2,446)	352,092
於綜合全面收入表扣除(附註12)	1,226	84,912	—	1,203	87,341
計入權益	—	—	885	—	885
轉撥至分類為持作出售資產之直接相關負債	—	(434,064)	—	—	(434,064)
於二零一三年三月三十一日	9,135	—	(1,638)	(1,243)	6,254

於二零一三年三月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約43,996,000港元(二零一二年：36,794,000港元)可用以抵銷未來溢利。由於未來溢利來源乃不可預測，故並無就約36,463,000港元(二零一二年：21,969,000港元)之未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 26. 股本

	股份數目			金額		
	二零一三年 千股	二零一二年 千股	二零一一年 千股	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
法定： 每股面值0.10港元之普通股 於四月一日及於三月三十一日	1,000,000	1,000,000	1,000,000	100,000	100,000	100,000
已發行及繳足： 每股面值0.10港元之普通股 於四月一日及於三月三十一日 行使可換股票據所發行之股份 (附註a)	716,419 —	636,377 80,042	636,377 —	71,642 —	63,638 8,004	63,638 —
於三月三十一日	716,419	716,419	636,377	71,642	71,642	63,638

- (a) 於二零一一年九月三十日，佔129,105,609港元之本金額為75,000,000港元之部份可換股票據已行使並轉換至80,042,689已發行股份，轉換價為每股0.937港元。

### 27. 儲備

#### (a) 本公司之儲備

	股份溢價 千港元	股份付款 儲備 千港元	可換股票據 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
<b>本公司</b>						
於二零一一年四月一日	442,935	15,562	71,163	39,258	(248,272)	320,646
年度全面虧損總額	—	—	—	—	(23,971)	(23,971)
於轉換可換股票據時發行股份(附註23(b))	94,931	—	(27,761)	—	—	67,170
於可換股票據到期時轉撥至累計虧損	—	—	(3,380)	—	3,380	—
於贖回可換股票據時轉撥至累計虧損	—	—	(40,022)	—	42,822	2,800
確認股份付款	—	647	—	—	—	647
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	537,866	16,209	—	39,258	(226,041)	367,292
年度全面虧損總額	—	—	—	—	(21,689)	(21,689)
確認股份付款	—	7,174	—	—	—	7,174
於二零一三年三月三十一日	537,866	23,383	—	39,258	(247,730)	352,777

## 27. 儲備(續)

### (a) 本公司之儲備(續)

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

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

董事認為本公司於報告期結束時之可供分派儲備約329,394,000港元(二零一二年：351,083,000港元)。

### (b) 儲備特性

#### 資本儲備

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

#### 特別儲備

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

#### 可換股票據儲備

可換股票據之權益部份指根據附註3(xi)(b)所載就可換股票據採納之會計政策所確認之本公司已發行可換股票據之未行使權益部份之價值。

#### 股份付款儲備

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

#### 匯兌儲備

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 27. 儲備(續)

#### (b) 儲備特性(續)

##### 對沖儲備

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

### 28. 承擔

於報告期結束時並無於綜合財務報表作出撥備之未履行資本承擔如下：

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
投資物業之建築成本，已訂約	—	236,415	182,589

### 29. 經營租約安排

#### 本集團作為承租人

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
根據物業經營租約已付並於本年度全面收入表確認 之最低租賃款項	2,272	2,076	1,902

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

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
一年內	1,221	1,961	1,461
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	892	988
	1,221	2,853	2,449

經營租約款項指本集團就其若干辦公室物業及董事宿舍應付之租金。經磋商之租期平均為3年，而於租約期內之租金為定額。

## 29. 經營租約安排(續)

### 本集團作為出租人

於報告期結束時，本集團與租戶已按下列日後應收最低租金款項訂約：

	本集團		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
一年內	34,974	37,902	27,690
第二年至第五年(包括首尾兩年)	33,476	27,178	12,312
	68,450	65,080	40,002

該等物業預期會持續產生每年2.51%(二零一二年：2.99%)之租金收入。所持有之全部物業已獲租戶承諾於未來一年租用。

## 30. 股份付款交易

將於二零一三年九月二日屆滿之購股權計劃乃由本公司於二零零三年九月三日舉行之股東特別大會上採納。購股權計劃之主要目的旨在鼓勵或獎賞可能對本集團作出貢獻之僱員及其他人士，及／或令本集團能聘請及留聘優秀僱員及吸納對本集團有價值之人力資源。

根據購股權計劃，本公司董事會可根據購股權計劃條款向全職僱員(包括本公司及／或其附屬公司之全職執行董事及非執行董事)授出購股權以認購本公司之股份，所授出之每批購股權代價為1港元。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有尚未行使購股權獲行使而可予發行之股份最高數目，不得超過本公司不時已發行股份總數之30%(或上市規則可能允許之較高百分比)。於任何12個月期間內可授予任何僱員之購股權所涉及之股份數目，不得超過本公司已發行股份總數之1%，惟須取得本公司股東之批准。本公司可於股東大會上徵求股東批准更新該10%限額。計劃授權限額獲股東於二零一二年八月二十四日舉行之股東週年大會上通過普通決議案更新及重續，該項決議案批准進一步授出購股權，可認購最多達71,641,939股股份，即於上述日期已發行股份的10%。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 30. 股份付款交易(續)

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

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

年內已授予本公司前董事、董事、僱員以及其他合資格參與人士之購股權變動如下：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 30. 股份付款交易(續)

授出日期	行使價 港元	於四月一日				於三月三十一日	
		尚未行使之 購股權數目 千份	年內授出 千份	年內行使 千份	年內失效 ／註銷 千份	年內重新 分類 千份	尚未行使之 購股權數目 千份
<b>二零一二年</b>							
<b>董事</b>							
二零零五年十月二十八日	0.676	4,000	—	—	—	—	4,000
二零零七年四月二日	0.686	6,000	—	—	—	—	6,000
二零零七年八月三十一日	1.156	2,000	—	—	—	—	2,000
二零一零年三月二十四日	0.450	12,600	—	—	—	—	12,600
二零一零年四月十三日	0.480	4,770	—	—	—	—	4,770
二零一一年三月三十日	0.560	12,600	—	—	—	—	12,600
二零一一年四月十八日	0.660	—	3,280	—	—	—	3,280
		41,970	3,280	—	—	—	45,250
<b>合資格</b>							
<b>參與人士</b>							
二零零五年十月二十八日	0.676	640	—	—	—	—	640
二零零七年四月二日	0.686	2,000	—	—	—	—	2,000
二零零七年八月三十一日	1.156	1,000	—	—	—	—	1,000
二零一零年三月二十四日	0.450	6,300	—	—	—	—	6,300
二零一一年三月三十日	0.560	6,300	—	—	—	—	6,300
		16,240	—	—	—	—	16,240
<b>僱員</b>							
二零零七年四月二日	0.686	500	—	—	—	—	500
二零一一年四月十八日	0.660	—	3,500	—	—	—	3,500
		500	3,500	—	—	—	4,000
		58,710	6,780	—	—	—	65,490

指定類別購股權之詳情如下：

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

截至二零一三年三月三十一日止年度內，已授出21,000,000份(二零一二年：6,780,000份)購股權。於年終尚未行使之購股權之加權平均剩餘合約年期為7年(二零一二年：9年)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 30. 股份付款交易(續)

該等公平值以二項式期權定價模式計算。該模式之輸入項目如下：

	二零一三年	二零一二年
加權平均股價	0.55港元	0.66港元
加權平均行使價	0.55港元	0.66港元
預計波幅	80.14%	81.27%
預計年期	10年	10年
無風險利率	1.195%	2.69%
預期股息率	0%	0%

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

年內，本集團就權益結算之股份付款交易確認總開支為7,174,000港元(二零一二年：647,000港元)。

### 31. 退休福利計劃

本集團為全部香港合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金」)。該計劃的資產與本集團之資產分開並由受託人控制之基金持有。本集團為各僱員以1,000港元或1,250港元(自二零一二年六月一日起生效)或有關薪金之5%之較低者向該計劃作出供款，而該供款額與僱員供款額相同。

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

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團對退休福利計劃之供款約為729,000港元(二零一二年：538,000港元)。

## 32. 重大關連方交易

除於綜合財務報表其他部份披露外，本集團之重大關連方交易如下：

- (a) 應收一名非控股股東Premium Assets之款項為免息且毋須於未來十二個月內償還。該金額於報告期結束時按公平值列賬，並按類似金融工具之當時市場利率貼現貸款之賬面值估計。年內貸款之推算利息約為3,111,000港元(二零一二年：4,570,000港元)。
- (b) 陳國雄先生(「陳先生」)為一間非全資附屬公司之前董事。該款項為無抵押、免息及無固定還款期。截至二零一二年三月三十一日止年度，陳先生已同意完全出售債務予本集團一間全資附屬公司，代價為1港元。
- (c) 關連方之貸款包括下列各項：

附註	本集團			本公司		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
北京栢宇興業房地產開發有限公司 (「北京栢宇」)	(i) —	53,880	47,625	—	—	—
強金國際有限公司(「強金」)	(ii) 99,708	96,829	—	99,708	96,829	—
	99,708	150,709	47,625	99,708	96,829	—

- (i) 北京栢宇為於中國註冊成立之公司，一間非全資附屬公司之董事擁有其股本權益。有關欠款為無抵押、免息及於二零一五年十一月十四日前毋須償還。有關款項已於報告期結束時以公平值列賬，公平值按於償還期內類似金融工具現行市場利率折算貸款面值約人民幣60,186,000元作估計。本年度貸款面值之推算利息約為4,936,000港元(二零一二年：4,394,000港元)，已於全面收入表扣除。有關金額計入附註18所載之分類為持作出售之資產。
- (ii) 截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度內，控股股東吳毅先生於強金擁有控股權益。強金提供貸款以供悉數償還及解除按香港銀行同業拆息加年利率2.7%計息之可換股票據，該貸款為無抵押且毋須於未來十二個月內償還。本年度之貸款利息約為2,879,000港元(二零一二年：99,000港元)，已於全面收入表扣除。於二零一三年三月三十一日，未償還貸款本金額為96,730,000港元(二零一二年：96,730,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 32. 重大關連方交易(續)

(d) 應付非控股股東款項包括下列各項：

	附註	本集團		
		於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
華匯物業集團有限公司(「華匯」)	(i)	—	—	851
Best Task Limited	(ii)	287,434	555,343	533,746
總計		287,434	555,343	534,597

(i) 有關款項為無抵押、免息及須於二零一二年十月三十一日償還。有關款項已於報告期結束時以公平價值列賬，公平值按類似金融工具現行市場利率折算貸款面值作估計。截至二零一二年三月三十一日止年度，華匯已同意出售債務予本集團一間全資附屬公司鎮科集團管理有限公司，代價為1港元。

(ii) 有關款項包括按比例之股東貸款約零港元(二零一二年：239,317,000港元)，按固定年利率9%計息，而其應付利息約為零港元(二零一二年：87,312,000港元)。貸款及應付利息均為無抵押，及預期毋須於未來十二個月償還。本年度之貸款利息約為19,357,000港元(二零一二年：21,597,000港元)。餘下結餘約287,434,000港元(二零一二年：228,714,000港元)為無抵押及免息，並實質上代表一間非全資附屬公司之非控股股東於附屬公司之按比例之準股本投資。

(e) 股東貸款指下列各項：

	本集團			本公司		
	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元	於二零一三年 三月三十一日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元	於二零一一年 四月一日 千港元
吳鎮科先生	—	128,915	174,011	—	—	—
吳毅先生	32,976	22,849	8,945	12,567	13,275	—
吳力先生	—	9,576	8,945	—	—	—
陳桂駢先生	545	545	545	—	—	—
總計	33,521	161,885	192,446	12,567	13,275	—

股東對本集團之貸款為無抵押、按固定年利率9%計息，且毋須於未來十二個月償還。本年度該等貸款之利息約6,770,000港元(二零一二年：7,964,000港元)已於全面收入表扣除。於報告期間結束後，有關墊款已悉數償清及解除。

### 32. 重大關連方交易(續)

(e) 股東貸款指下列各項：(續)

於二零一一年八月十日，董事吳毅先生向本公司提供約13,000,000港元之無抵押、按利率3.28%計息且毋須於未來十二個月償還之墊款。於截至二零一三年三月三十一日止年度內，本公司已償還約1,100,000港元，約393,000港元(二零一二年：275,000港元)之年度利息已於全面收入表扣除。於報告期間後，有關墊款已獲悉數償還並解除。

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

(g) 有關年內出現之關連交易及持續關連交易，請參閱本年報第12至14頁之董事會報告「關連交易及持續關連交易」。

### 33. 企業擔保

於報告期間結束時，本公司已向數間銀行作出為數約1,070,000,000港元(二零一二年：853,500,000港元)之企業擔保，以獲得授予旗下若干附屬公司之銀行融資。

### 34. 抵押資產

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團若干銀行存款、投資物業(附註15)及分類為持作出售之資產(附註18)抵押為香港及中國數間銀行授予本集團之若干銀行融資之抵押品。

### 35. 報告期結束後事項

於二零一三年四月二十五日，本公司根據於二零零三年九月三日已採納之購股權計劃授出21,000,000份購股權(「購股權」)。於21,000,000份購股權中，一名執行董事吳毅先生獲授7,000,000份購股權及7,000,000份購股權則授予一名非執行董事吳鎮科先生。每份購股權之持有人有權認購本公司股本中每股面值0.1港元之普通股。

### 36. 資本風險管理

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 36. 資本風險管理(續)

本年度末之資產負債比率(以總負債除總資產)如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
總資產	6,234,883	4,752,018
總負債	3,749,865	2,835,347
資產負債比率	60.1%	59.7%

### 37. 財務風險管理

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

#### (i) 信貸風險

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

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

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

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

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

### 37. 財務風險管理(續)

#### (ii) 流動資金風險

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

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

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

本集團	合約未貼現		一年內或 應要求	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年
	賬面值	現金流量總額				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非衍生財務負債</b>						
<b>二零一三年</b>						
銀行借貸	908,910	1,106,710	127,737	44,858	197,492	736,623
其他應付款項、租務按金及應計費用	427,455	427,455	419,530	7,925	—	—
關連方貸款	99,708	111,345	—	111,345	—	—
應付非控股股東款項	287,434	287,434	287,434	—	—	—
股東貸款	33,521	35,206	—	35,206	—	—
	<b>1,757,028</b>	<b>1,968,150</b>	<b>834,701</b>	<b>199,334</b>	<b>197,492</b>	<b>736,623</b>
<b>二零一二年</b>						
銀行借貸	1,563,968	1,922,173	111,003	112,959	561,068	1,137,143
其他應付款項、租務按金及應計費用	31,097	31,097	21,020	10,077	—	—
關連方貸款	150,709	185,293	—	—	185,293	—
應付非控股股東款項	555,343	587,651	—	587,651	—	—
股東貸款	161,885	173,883	—	173,883	—	—
	<b>2,463,002</b>	<b>2,900,097</b>	<b>132,023</b>	<b>884,570</b>	<b>746,361</b>	<b>1,137,143</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 37. 財務風險管理(續)

#### (ii) 流動資金風險(續)

本集團	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內或 應要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元
<b>衍生工具 — 結算淨額</b>						
<b>二零一三年</b>						
利率掉期	9,916	9,916	1,579	—	8,337	—
<b>二零一二年</b>						
利率掉期	15,284	15,284	—	4,791	10,493	—
<b>本公司</b>						
<b>二零一三年</b>						
其他應付款項	95	95	95	—	—	—
應付一間關連公司款項	99,708	111,345	—	111,345	—	—
應付一名股東款項	12,567	12,994	—	12,994	—	—
應付附屬公司款項	42,953	42,953	42,953	—	—	—
	155,323	167,387	43,048	124,339	—	—
<b>二零一二年</b>						
其他應付款項	31	31	31	—	—	—
應付一間關連公司款項	96,829	111,124	2,956	2,857	105,311	—
應付一名股東款項	13,275	14,402	—	14,402	—	—
應付附屬公司款項	157,316	157,316	157,316	—	—	—
	267,451	282,873	160,303	17,259	105,311	—

#### (iii) 利率風險

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

### 37. 財務風險管理(續)

#### (iii) 利率風險(續)

下表載列於報告期結束時本集團借貸淨額之利率資料詳情：

	本集團				本公司			
	二零一三年		二零一二年		二零一三年		二零一二年	
	實際 利率	千港元	實際 利率	千港元	實際 利率	千港元	實際 利率	千港元
<b>定息借貸</b>								
應付非控股股東款項	—	—	9.00%	239,317	—	—	—	—
股東貸款	9%	13,980	9.00%	82,553				
一名股東貸款	3.28%	11,900	3.28%	13,000	3.28%	11,900	3.28%	13,000
		25,880		334,870		11,900		13,000
<b>浮息借貸淨額</b>								
關連方貸款	(附註2)	96,731	(附註2)	96,731	(附註2)	96,731	(附註2)	96,731
銀行借貸	(附註1)	908,910	(附註1)	1,563,968	—	—	—	—
銀行結餘(包括已抵押存款)	0.01%	(394,202)	1.49%	(153,337)	0.01%	(7,117)	0.01%	(24,223)
		611,439		1,507,362		89,614		72,508
定息借貸佔總借貸淨額之百分比	4%		18%		11%		15%	

附註1： 本集團銀行借貸之詳情載於綜合財務報表附註22。

附註2： 關連方貸款之詳情載於綜合財務報表附註32(c)(ii)。

於二零一三年三月三十一日，在所有其他可變因素維持不變之情況下，估計利率一般性地上調／下調100個基點，將會導致本集團除稅後溢利增加／減少約6,114,000港元(二零一二年：溢利減少／增加約15,074,000港元)。累計虧損將增加／減少相同金額。

釐定以上之敏感度分析時，已假設利率變動已於報告期結束時發生，並已應用於該日存在之金融工具所涉及之利率風險。上調或下調100個基點指管理層對利率在直至下一個年度報告日期間之可能合理變動之評估。分析按二零一二年相同之基準進行。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 37. 財務風險管理(續)

#### (iv) 外匯風險

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

#### (v) 公平值

財務資產及財務負債之公平值由以下各項釐定：

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

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

#### 公平值計量於綜合財務狀況表確認

下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，並根據於二零一三年及二零一二年三月三十一日之公平值之可觀察程度分以第一至三層分類。

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

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>財務負債</b>				
<b>二零一三年</b>				
衍生金融工具				
— 利率掉期	—	9,916	—	9,916
<b>二零一二年</b>				
衍生金融工具				
— 利率掉期	—	15,284	—	15,284

於本年度及過往年度，第一與第二層之間概無轉移。

### 38. 財務資產及財務負債分類概要

本集團於二零一三年及二零一二年三月三十一日確認之財務資產及財務負債之賬面值分類如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>財務資產</b>		
貸款及應收賬款(包括現金及銀行結餘)	488,503	193,183
可供出售財務資產	77	74
<b>財務負債</b>		
財務負債(按攤銷成本計量)	1,757,028	2,463,002
財務負債(按公平值計量)	9,916	15,284

### 39. 於附屬公司之擁有權權益變動

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

### 40. 非現金交易

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 41. 附屬公司

於二零一三年三月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 41. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 ／營運地點	已發行及繳足 股本／ 註冊資本	本公司應佔權益 百分比／本公司 所持有的投票權比例		主要業務
			直接	間接	
榮盛投資有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
勝傲有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Honeyguide Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股100美元	—	100%	投資控股
Uptodate Management Limited	英屬處女群島／香港	普通股100美元	—	100%	投資控股
High Pitch Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股10,000美元	—	54.55%	投資控股
High Fly Investments Limited (「High Fly」)	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
高泰國際有限公司(「高泰」)	英屬處女群島／香港	普通股10,000美元	—	55% (附註2)	投資控股
栢年興業有限公司	香港	普通股100,000港元	—	100%	投資控股
上海天順經濟發展有限公司	中國	普通股 102,100,000美元	—	100% (附註2)	物業投資
弘飛企業有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	提供行政服務

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

附註2： 於二零一三年二月十八日，High Fly轉讓611股高泰之股份予Premium Assets，作為終止10%信託協議之代價。

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



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 42. 比較財務資料

若干比較數字已重列以符合現年度呈列方式。

# 五年財務概要

截至二零一三年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元 (附註b)	二零一零年 千港元 (附註b)	二零一一年 千港元 (附註b)	二零一二年 千港元 (經重列) (附註a)	二零一三年 千港元
<b>持續經營業務</b>					
營業額	25,886	34,023	33,461	39,330	<b>49,977</b>
其他收入及收益	2,272	2,267	4,683	5,421	<b>4,618</b>
投資物業之公平值(減少)/增加	(94,790)	(47,022)	119,985	339,794	<b>652,650</b>
在建中物業之減值虧損	(18,478)	—	—	—	—
撤銷商譽	—	—	—	—	—
僱員成本	(11,139)	(17,650)	(18,610)	(12,641)	<b>(21,667)</b>
物業、廠房及設備折舊	(666)	(754)	(613)	(655)	<b>(635)</b>
其他經營開支	(15,699)	(19,473)	(15,613)	(12,957)	<b>(22,699)</b>
經營(虧損)/溢利	(112,614)	(48,609)	123,293	358,292	<b>662,244</b>
財務成本	(31,680)	(37,845)	(37,622)	(38,103)	<b>(31,544)</b>
出售共同控制實體之收益	—	15,592	—	—	—
分佔共同控制實體虧損	(14,641)	(12,115)	—	—	—
除稅前(虧損)/溢利	(158,935)	(82,977)	85,671	320,189	<b>630,700</b>
稅項抵免/(支出)	21,335	19,770	(12,921)	4,334	<b>(87,391)</b>
持續經營業務之年度(虧損)/溢利	(137,600)	(63,207)	72,750	324,523	<b>543,309</b>
<b>已終止業務</b>					
已終止業務之年度(虧損)/溢利	—	—	—	—	—
年度(虧損)/溢利	(137,600)	(63,207)	72,750	324,523	<b>543,309</b>
<b>以下人士應佔年度溢利/(虧損)：</b>					
本公司權益持有人	(118,469)	39,695	147,709	377,623	<b>354,080</b>
非控股權益	(19,131)	(102,902)	(74,959)	(53,100)	<b>189,229</b>
	(137,600)	(63,207)	72,750	324,523	<b>543,309</b>
<b>股息</b>	—	—	—	—	—

## 五年財務概要

截至二零一三年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元 (附註b)	二零一零年 千港元 (附註b)	二零一一年 千港元 (附註b)	二零一二年 千港元 (經重列) (附註a)	二零一三年 千港元
<b>每股(虧損)/溢利</b>					
<b>來自持續經營業務及已終止業務</b>					
— 基本(港仙)	(21.08)	6.24	23.21	55.70	<b>49.42</b>
— 攤薄(港仙)	(21.08)	6.24	19.87	55.54	<b>48.91</b>
<b>來自持續經營業務</b>					
— 基本(港仙)	(21.08)	6.24	23.21	55.70	<b>49.42</b>
— 攤薄(港仙)	(21.08)	6.24	19.87	55.54	<b>48.91</b>
<b>資產及負債</b>					
總資產	3,643,816	3,688,017	4,110,867	4,752,018	<b>6,234,883</b>
總負債	2,327,647	2,425,726	2,748,452	2,835,347	<b>3,749,865</b>
	1,316,169	1,262,291	1,362,415	1,916,671	<b>2,485,018</b>

附註：

- (a) 二零一二年度之數字已因應綜合財務報表附註2所述之會計政策變動而作出調整。
- (b) 本集團截至二零一一年、二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度之財務概要並無因會計政策變動而重列，原因是本公司董事認為此舉所涉及之成本與本集團所獲得之利益不成比例。

# 本集團持有之物業表

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 主要物業

於二零一三年三月三十一日，本集團所持有主要物業之詳情如下：

## 投資物業

地點	用途	本集團之權益	概約總面積
香港 銅鑼灣 渣甸街50號 渣甸中心	商業	100%	58,522 (平方呎)
香港 銅鑼灣 駱克道487至489號 駱克駅	商業	100%	33,600 (平方呎)

## 分類為持作出售之資產

地點	用途	本集團之權益	概約總面積
香港 銅鑼灣 渣甸街38號 地舖及閣樓	商業	100%	1,400 (平方呎)
中國 上海市 靜安區 愚園路68號	商業	30%	11,400 (平方米)