



---

THE  
HONG KONG PARKVIEW  
GROUP LTD.

---

僑福建設企業機構\*

ANNUAL REPORT 2011-2012

二零一一年至二零一二年度年報

Stock Code 股份代號: 207

**執行董事**

黃健華 – 主席  
黃又華  
黃幼華  
黃德華

**獨立非執行董事**

劉漢銓 金紫荊 星章，太平紳士  
林建明  
胡國祥 榮譽勳章

**公司秘書**

馬遙豪

**法定代表**

黃健華  
馬遙豪

**註冊辦事處**

Clarendon House, Church Street  
Hamilton HM11, Bermuda

**香港總辦事處**

香港大潭水塘道88號

**核數師**

德勤 • 關黃陳方會計師行

**主要往來銀行**

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

**股份登記及過戶處**

卓佳廣進有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東二十八號  
金鐘匯中心二十六樓

**網址**

[www.hkparkviewgroup.com](http://www.hkparkviewgroup.com)

**股份代號**

207

**Executive Directors**

Wong Kin Wah, George – Chairman  
Hwang Yiou Hwa, Victor  
Hwang Yiu Hwa, Richard  
Hwang Teh Hwa, Tony

**Independent Non-executive Directors**

Lau Hon Chuen, Ambrose, G.B.S., J.P.  
Lam Kin Ming, Lawrence  
Wu Kwok Cheung, MH

**Company Secretary**

Ma Yiu Ho, Peter

**Authorised Representatives**

Wong Kin Wah, George  
Ma Yiu Ho, Peter

**Registered Office**

Clarendon House, Church Street  
Hamilton HM11, Bermuda

**Principal Office in Hong Kong**

88 Tai Tam Reservoir Road  
Hong Kong

**Auditors**

Deloitte Touche Tohmatsu

**Principal Bankers**

The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited  
Bank of China (Hong Kong) Limited

**Registrars and Share Transfer Office**

Tricor Progressive Limited  
26th Floor  
Tesbury Centre  
28 Queen's Road East  
Wanchai  
Hong Kong

**Website**

[www.hkparkviewgroup.com](http://www.hkparkviewgroup.com)

**Stock Code**

207

主席報告	2
管理層討論及分析	3
企業管治報告書	5
董事會報告書	10
獨立核數師報告書	16
綜合全面收益表	18
綜合財務狀況表	19
綜合權益變動表	21
綜合現金流量表	22
綜合帳目附註	24
五年財務摘要	58

本人現謹代表董事會向各股東提呈 2011/12 年度年報。

### 業績

本集團截至 2012 年 3 月 31 日止財政年度之經審核本公司擁有人應佔全面收益為 21.9 百萬港元，相較上  
年度全面收益 31.6 百萬港元，下降大約 30.7%。

### 業務回顧及展望

於 2012 年 3 月 31 日止年度內，本集團投資物業的公平值在香港蓬勃的商用物業市場上持續錄得升值。  
在跨國公司和金融業強勁的需求帶動下，物業價格及租值均呈上升趨勢。儘管本集團持有之物業於本  
財政年度空置，集團仍受惠於該投資物業之公平價值溢利。本集團於本財政年度結束後與一租客達成  
租賃協議。租賃條款是根據當時的市場條件訂立，本集團相信此租賃令集團及其股東得到最大的回報。

與此同時，本集團會繼續探求合適的機會以令集團的投資組合更趨多元化。

### 致意

最後，本人謹此衷心感謝全體員工努力工作及忠誠服務，同時亦感謝各股東一直以來的支持。

主席  
**黃健華**

香港，2012 年 6 月 29 日

### 業務回顧及展望

集團於2012年3月31日止年度的綜合全面收益為21.9百萬港元，相較上年同期錄得31.6百萬港元的綜合全面收益，減少30.7%。盈利下降主要是由於去年財務成本之增加及錄得之註銷登記一間共同控制公司之溢利，為一次性的性質。

於2012年3月31日，本集團的投資物業的公平值，經獨立的專業估值師估值，為400百萬港元(2011年3月31日：360百萬港元)。年間公平值升幅為40百萬港元(2011：30百萬港元)，已於本集團本年度的綜合全面收益表內確認為收入。

根據本集團在2011年1月進行收購的條款(「條款」)，本集團的有關連公司向本集團提供保證租金(「擔保」)，有關詳情已詳列於本集團於2010年12月14日公佈的通函內。年內，本集團收到保證租金金額為1.5百萬港元(2011年：1.5百萬港元)。根據條款，此擔保已於2011年7月屆滿。擔保期滿後，本集團確認此擔保的公允價值變動收益為0.4百萬港元(2011年：無)。

本集團之投資物業位於香港中環商務區的黃金地段。於年內，香港商用物業，尤其是甲級商業大廈的租務及售價均表現強勁。雖然本集團的投資物業在本財政年度內仍然空置，管理層於年結後，以市場價格與一優質租戶簽訂租賃協議(「租賃」)。租賃初始賃期為3年，並於2012年6月開始。管理層對本港物業市場抱正面態度，並相信此租賃安排會令本集團及其股東得到最大的回報。同時，管理層亦會探索其他機會，以擴大本集團的投資活動。

本集團另一主要業務為提供管理服務。由於本集團唯一客戶的管理協議於2011年1月屆滿後並未續期，所以本集團於本年度並沒有衍生任何相關收入(2011年：1.2百萬港元)。管理層無意中止此主營業務，並正物色機會訂立對集團有利的管理協議。

### 財務狀況

年內的行政支出總額為4.8百萬港元，按年跌20%(2011年：6百萬港元)。跌幅主要是由於在2010年下半年集團進行重組時所產生的法律及專業費用。這些費用在本年並沒有發生。此外，本集團已實施緊縮成本和減少開支的措施，這都有助於降低行政開支。

年內的財務費用為12百萬港元(2011年：3.1百萬港元)，財務費用增加主要為應付有關連公司款項及遞延應付代價予一間有關連公司之應歸利息，利息以實際年利率5%計算。

為了保留財務資源作集團未來的擴展和營運，董事會不建議於本年度支付股息(2011年：無)。

### 流動資金和財務資源

為保持理想的資本結構，本集團日常營運以均衡的債務及權益組合提供資金。於2012年3月31日，本集團的權益約為187百萬港元，對比於2011年3月31日增加14%，去年期末股東權益則約為164.3百萬港元。

為準備於2012年4月償還若干債務，本集團於年內取得銀行信貸金額190百萬港元。全部的信貸金額已被取用，因此，本集團於2012年年末的債務總額為186.3百萬港元(2011年：無)。而本集團的銀行存款及結存(包括已抵押銀行存款)及現金亦增加至188.5百萬港元(2011年：1.7百萬港元)。

集團的財務狀況維持強健。以銀行借貸總額與總資產之比例計算的負債比率為32%(2011年：無)。

本集團所有借款、收入和支出大部分均以港元為計算單位。因此，本集團所受到之匯兌波動影響輕微，甚少需要使用金融工具作對沖。

於2012年3月31日，本集團流動負債淨額為212.8百萬港元(2011年：流動資產淨額為2.4百萬港元)。為維持集團有充裕的流動資金作營運用途，集團於年結後取得銀行信貸金額212.5百萬港元(「新信貸」)。集團已於2012年4月30日公佈有關新信貸的詳情。新信貸為2年承諾信貸，因此能為集團業務提供一個更穩定和長期的融資安排。管理層會在市況合適時，於日後進行其他籌資計劃，包括但不限於安排新的長期債務融資。有見於投資物業所帶來的穩定租金收入，本公司董事認為，本集團能在來年繼續持續經營。

### 資產抵押

於2012年3月31日，本集團將其投資物業及部份銀行存款作抵押品予銀行，以取得其授予信貸融資(2011年：無)。

### 或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大的或然負債(2011年：無)。

### 僱員和薪酬政策

於2012年3月31日，本集團共有4名僱員(2011年3月31日：4名)。僱員之酬金、晉升機會及薪金調整乃根據個人表現、專業程度與工作經驗評估，並依照業內慣例而釐定。

本集團每年均檢討薪酬政策，如有需要亦會安排調整。除薪酬外，其他員工福利包括退休福利計劃之供款及醫療保險計劃。

## 企業管治常規

本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會（「董事會」）相信優良之企業管治對本公司之成功及提升股東價值乃非常重要。

主席已確保建立良好的企業管治常規及程序的責任。他鼓勵董事表達不同意見，並允許有足夠的時間去討論問題，以建立彼此的共識。

董事會認為本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載之守則條文。

有關本公司企業管治之主要原則及守則概述如下。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事已確認本年度內均已遵守標準守則之要求。

## 董事會組成及常規

董事會負責監督本集團的業務和事務，以增進股東價值為宗旨，包括確定及通過本集團策略性決定及規劃，以及所有其他重要事項如中期及年度報告、股息、年度財政預算、業務及營運規劃等。同時委派管理層負責本集團之日常營運。此外，各董事會成員乃預期全力投入董事局事務，並確保董事會行事符合公司及整體股東的最佳利益。

董事會現時共有7名董事，包括4名執行董事及3名獨立非執行董事。

所有董事均須瞭解其集體職責。本公司亦會提供簡介及其他訓練，以提高及重溫董事之知識及技能。本公司持續提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新信息予董事，以加強董事對監管之遵守及良好企業管治常規的意識。

每一位董事均知悉須付出足夠時間及精神以處理集團的事務。董事在董事會及各委員會會議之出席率均令人滿意。董事會每年最少召開4次正式會議，大部分董事均能親身出席，或透過其他電子通訊方式積極參與此等董事會會議。

### 董事會組成及常規(續)

於本年度內，董事會已召開4次董事會會議。於4次董事會會議中，其中2次乃為商討及／或批准本集團之年度及中期財政表現／業績而舉行，其餘2次為商討(其中包括)集團的營運及其他規範事務而舉行。個別董事的出席率如下：

	出席率
執行董事	
— 黃健華先生(主席)	4/4
— 黃又華先生	1/4
— 黃幼華先生	1/4
— 黃德華先生	1/4
獨立非執行董事	
— 劉漢銓 金紫荊星章，太平紳士	4/4
— 林建明先生	4/4
— 胡國祥 榮譽勳章	4/4

除4位執行董事為兄弟外，其餘各董事與其他董事概無關連。

本公司已收到3位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所發出之年度獨立確認書。董事會已對所有獨立非執行董事之獨立性作出評估並認為所有獨立非執行董事於上市規則之詮釋內均為獨立人士。

所有董事於擬舉行會議之日期不少於3天前獲供董事會會議議程及相關文件。所有董事亦可不受任何限制地取得公司秘書的意見和享用其提供的服務。公司秘書負責提供董事有關會議之文件及資料及協助主席為董事會會議準備議程，並確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

公司秘書就每個會議作出詳細的會議紀錄，所有董事均可索取。董事會會議結束後，會議記錄初稿將於合理時間內發送予全體董事以供表達意見及批核。

### 主席及行政總裁

董事會已委任黃健華先生為主席以確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。主席及行政總裁由不同人士擔任，以維持有效職能分工。行政總裁與各董事概無任何關連。

行政總裁冼杰樑先生負責管理本集團的日常運作，並定期與各執行董事及管理高層舉行會議，就營運事宜及財務表現進行評核。

### 董事之委任及重選

董事會於2012年3月15日成立提名委員會，以符合相關企業管治守則之規定。提名委員會負責就提名、委任董事及董事繼任制定政策及向董事會提出建議。提名委員會之詳情載於下列「提名委員會」一節內。

提名委員會須保證董事會由綜合技能及所需之適當經驗之成員組成，以實現本集團之業務發展、策略、營運、挑戰及機會。

根據公司細則，於本公司各股東週年大會上，當時3分之1之董事（或倘董事人數並非3之倍數，則最接近但不多於3分之1之人數）須輪流退任，惟各董事須每3年最少輪流退任1次。此外，任何獲委任以填補臨時空缺或作為新加入董事局之董事須擔任職務，直至下屆股東大會（就填補臨時空缺而言），或至下屆股東週年大會（就作為董事會新增董事而言）舉行為止，屆時將符合資格於該大會上膺選連任。所有獨立非執行董事均有特定任期，以符合企業管治守則。

### 薪酬委員會

於本年度內，本公司一直設有薪酬委員會。薪酬委員會由3名獨立非執行董事，劉漢銓金紫荊星章，太平紳士，胡國祥榮譽勳章和林建明先生組成，並由劉漢銓金紫荊星章，太平紳士出任主席。

薪酬委員會負責檢討及就董事及高級管理人員之酬金、補償及福利向董事會作出建議。薪酬委員會的職權範圍已載於本公司之網站[http://hkparkviewgroup.com/remu\\_terms\\_zh.html](http://hkparkviewgroup.com/remu_terms_zh.html)。

薪酬委員會每年至少召開1次例行會議。於本年度內，薪酬委員會召開1次會議，以檢討及商議董事及高級管理層成員之薪酬，而所有委員均出席了會議。

### 提名委員會

本公司根據企業管治守則規定於2012年3月15日成立提名委員會。提名委員會由1名執行董事及3名獨立非執行董事組成，並由黃健華先生出任主席。提名委員會負責就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提供建議。提名委員會的職權範圍已載於本公司之網站[http://hkparkviewgroup.com/nomi\\_terms\\_zh.html](http://hkparkviewgroup.com/nomi_terms_zh.html)。

### 審核委員會

審核委員會現時共有3位成員，均為獨立非執行董事同時亦無參與本公司日常管理工作。審核委員會負責考慮本集團外聘核數師之委任、審閱中期及全年財務報表，然後提交董事會及審閱本集團之內部監控制度。審核委員會的職權範圍已載於本公司之網站[http://hkparkviewgroup.com/terms\\_zh.html](http://hkparkviewgroup.com/terms_zh.html)。

於本年度內，審核委員會已舉行2次具體會議。上述會議乃為商討本集團之年終／中期財務業績。個別成員的出席率如下：

	出席率
委員會成員	
劉漢銓 金紫荊星章、太平紳士(委員會主席)	2/2
林建明先生	2/2
胡國祥 榮譽勳章	2/2

就截至2012年3月31日止財政年度，審核委員會已執行以下職責：

- 審閱及評論本集團於本回顧財政年度之半年度及全年財務報告，然後提交董事會，以供採納及刊發；
- 與核數師商討本集團之財政事項，及審閱核數師之發現、推薦意見及呈列；
- 檢討及批准委聘核數師之任期及服務範圍；及
- 審閱本公司有關內部監控之工作。

### 財務報表之確認責任

董事確認彼等編製本集團賬目之責任。於本回顧財政年度編製該等賬目時，董事已：

- 根據持續經營基準；
- 挑選適當會計政策及貫徹應用該等政策；及
- 作出審慎、公平及合理之判斷及估計。

本公司核數師就本公司的財務報表的申報責任聲明已載於第16至17頁之獨立核數師報告內。

## 薪酬政策

本集團僱員及執行董事之薪酬政策乃基於集團營運狀況及外部市況，並將不時予以檢討。

僱員之薪酬一般由以下各項組成：

- 固定薪金／津貼 — 乃根據其職責、責任、技術、經驗及市場影響訂定；
- 退休金 — 乃基於強積金供款計劃；
- 短期可變獎賞 — 可能包括酌情現金花紅（取決於取得短期公司目標及／或個人目標）；

各獨立非執行董事之酬金，如有，乃為固定之按年／季款項。

## 內部監控及風險管理

董事會負責設立、維持及檢討有效之內部監控制度，是為保障資產、集團利益和股東利益。

本公司已為保障未授權使用或出售資產、控制開支、妥善存置會計紀錄及確保業務及公佈有關之財務資料之可靠性，制訂若干程序。本集團之管理層持續履行及監察內部監控制度。

董事會監察及透過內部稽核程序進行對本公司內部監控系統效能審查後，認為內部監控系統為有效及適當。審閱報告指出本集團設有充足及有效的內部監控系統及並無發現重大監控不足。審閱範疇及結果已提呈予審核委員會以供審閱。

## 核數師薪酬

於2011/2012年度內，應付予德勤•關黃陳方會計師行之審核及非審核服務（即審閱年度業績公佈）之有關費用為533,000港元。

## 與股東之溝通

董事會認同與本公司股東維繫有效溝通之重要性。本公司建立不同的溝通方法以確保股東得悉本公司之最新資料。包括舉行股東週年大會、股東特別大會、刊發年報及中期報告、公佈、通函及通知。此等文件載於本公司網站<http://hkparkviewgroup.com/reports.html>。

## 董事會報告書

董事會同寅現謹提呈截至2012年3月31日止年度之年報及經審核綜合賬目。

### 主要業務

本公司是一間投資控股公司，本集團主要業務為物業投資及提供公司管理服務。集團附屬公司之主要業務載於綜合賬目附註35內。

### 業績

本集團截至2012年3月31日止年度之業績載於第18頁之綜合全面收益表。

### 儲備

依照百慕達公司法所訂明之計算方法，2012年3月31日，本公司並無可派發之儲備。儲備(不包括累積虧損)及累積虧損分別為283,201,639港元及446,079,601港元。

### 固定資產

本年度內本集團之樓宇、廠房及設備及投資物業變動之詳情分別載於綜合賬目附註17及18。

### 股本

於本年內本公司之股本沒有變動。

### 董事

本公司於本年度及截至本年報日期止之董事名單如下：

#### 執行董事

黃健華先生  
黃又華先生  
黃幼華先生  
黃德華先生

#### 獨立非執行董事

劉漢銓 金紫荊 星章、太平紳士  
林建明先生  
胡國祥 榮譽勳章

根據本公司之細則規定，黃又華先生及胡國祥榮譽勳章於即將舉行之股東週年大會上依章從董事會告退，惟均願意膺選連任。

## 董事(續)

每位獨立非執行董事須根據公司細則作輪值告退。

## 董事權益及關連交易

除於綜合報表註釋第33條所披露外，於年結或本年度內任何時間，本公司董事概無與本公司、其附屬公司、其最終控股公司或其最終控股公司的任何附屬公司訂立直接或間接擁有重大權益之重要合約。

獨立非執行董事確認此等交易皆為集團一般商業業務，及按一般的商業條款釐定，均為公平、合理、並以本公司之股東整體權益為主。

於即將與行之股東週年大會上獲提名連任之本公司董事與本公司或其任何附屬公司並無訂立不可於一年內由僱主終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 管理層簡介

### A. 執行董事

**黃健華先生**，現年60歲，為本集團之主席。黃先生自1973年獲取建築學位後，在台灣及香港從事建築及地產發展業務。於1992年加入董事會。黃先生亦為本集團多間成員公司之董事。

**黃又華先生**，現年58歲，持有行政及財務科學士學位，現專注發展集團之海外業務。於1992年加入董事會。黃先生亦為本集團一間成員公司之董事。

**黃幼華先生**，現年57歲，持有理科土木工程學士學位，於1982年已從事建築業。於1993年加入董事會。

**黃德華先生**，現年56歲，持有管理及組織發展碩士學位，現負責集團於中國之發展項目。於1992年加入董事會。

黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生及黃德華先生同為黃氏家族兄弟。

### 管理層簡介 (續)

#### B. 獨立非執行董事

**劉漢銓**，金紫荊星章、太平紳士，現年64歲，現為劉漢銓律師行高級合夥人。彼擁有倫敦大學法律學士學位，為香港特別行政區高等法院律師、中國司法部委託公證人、國際公證人。劉先生2001年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章勳銜。彼亦為中國人民政治協商會議全國委員常務委員及多間上市公司之非執行董事。彼於1995年被委任為獨立非執行董事。

**林建明先生**，現年57歲，現為電訊盈科有限公司高級副總裁。林先生自2006年加入該公司，其主要業務為提供電訊設備及有關服務。在此之前，林先生為一間從事物業管理及投資公司之高級行政人員。林先生於1978年畢業於多倫多大學。彼於2004年被委任為獨立非執行董事。

**胡國祥**，榮譽勳章，現年80歲，現為數間香港及中國公司之董事及行政總裁，並受數間公共機構委任。彼於2006年被委任為獨立非執行董事。

#### C. 高級管理人員

**洗杰樑先生**，現年72歲，為本集團之行政總裁，持有商業管理文憑並具有豐富之投資及地產發展經驗。洗先生於1990年加入本集團，現負責本集團之業務發展及整體管理。洗先生亦為本集團多間成員公司之董事。

**陳志輝先生**，現年57歲，為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，有超過20年銀行及商務經驗。陳先生於1990年加入本集團，現負責本集團之整體管理。陳先生亦為本集團多間成員公司之董事。

**伍鎮城先生**，現年68歲，在政府及商業機構有30年經驗。於1997年加入本集團之前，伍先生為一間多元化上市公司之董事。

### 管理合約

本年度並無訂立或存在着任何有關管理本公司全部或任何重要部份業務之合約。

## 董事之股本權益

於2012年3月31日，按照本公司根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊所示，各董事及彼等各自之有關連人士在本公司及其相關連法團之股份、相關股份或可轉換貸款票據中之權益，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則已知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

### 好倉－本公司之普通股每股0.10港元

董事名稱	身份	持有已發行 普通股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
黃健華先生	實益擁有人	2,000,000	0.4%
	由受控制法團持有 (註1及2)	391,674,138	73.2%
		393,674,138	73.6%
黃又華先生	由受控制法團持有(註2)	293,674,138	54.9%
黃幼華先生	由受控制法團持有(註2)	293,674,138	54.9%
黃德華先生	由受控制法團持有(註2)	293,674,138	54.9%
林建明先生	實益擁有人	6,000	0.001%

註：

- 其中98,000,000股份為High Return Trading Limited所持有，而黃健華先生則視作擁有此等股份之權益，因其擁有於High Return Trading Limited之股東大會上行使逾三分之一投票權。此等權益亦已在「主要股東」一節中披露。
- 黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生及黃德華先生等為Kompass International Limited之董事及股東，該公司擁有本公司293,674,138股之股本權益，此權益亦已在「主要股東」一節中披露。

除上述披露外，於2012年3月31日，各董事或彼等各自之有關連人士概無持有本公司或其任何關連法團之股份、相關股份或債券中的任何權益或淡倉。

於本年度內，本公司、其附屬公司、最終控股公司或其最終控股公司的任何附屬公司並無作出任何安排，使本公司董事購入本公司或其他法人團體之股份或債券而得到利益。

### 主要股東

於2012年3月31日，按照本公司根據證券及期貨條例第336條之規定而存置之主要股東登記冊所示，除了上述所披露若干董事之權益外，下列股東已通知本公司關於持有本公司已發行股本的相關權益：

#### 好倉－本公司之普通股每股0.10港元

股東名稱	身份	持有已發行 普通股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Kompass International Limited	實益擁有人	293,674,138 (註)	54.9%
High Return Trading Limited	實益擁有人	98,000,000 (註)	18.3%
Multi-Power International	實益擁有人	40,000,000	7.47%
黃建權先生	實益擁有人	40,000,000	7.47%

註：此等股份為上述「董事之股本權益」中所呈列之同一批股份。

除上述披露外，於2012年3月31日，並無任何人仕知會本公司在已發行股本中擁有須予具報之其他有關利益或淡倉。

### 主要客戶及供應商

本年度內本集團並無收益或採購。

### 可換股證券、認股權證或購股權

本年度內，本公司或其附屬公司並無發行其他可換股證券、認股權證或購股權。

### 購買、出售及贖回本公司股份

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

### 企業管治

本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會（「董事會」）認為本公司於截至2012年3月31日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則所載之條文。

本公司採用的主要企業管治常規載於本年度報告企業管治報告內。

### **優先購買權**

本公司之公司細則及百慕達法例均無關於優先購買權之規定，以強制本公司按現有股東持有之比例發行新股。

### **公眾持股量**

根據對公司公開的信息和董事的知識，本公司按照上市規則要求，於年內及截至本報告之日一直保持規定的公眾持股量。

### **核數師**

於將舉行之股東週年大會上，將會提呈繼續委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席  
**黃健華**

香港，2012年6月29日

# Deloitte.

## 德勤

### 致THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已完成審核列載於第18頁至第57頁之僑福建設企業機構(「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於2012年3月31日之綜合資產負債與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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以及香港《公司條例》之披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

我們之責任是根據審核對該等綜合財務報表發表作出意見並按照百慕達公司法第90條為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容向任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，就該等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述取得合理確定。

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資料之審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，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的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對該公司之內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

**意見**

我們認為，該綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映了 貴集團於2012年3月31日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已根據香港《公司條例》之披露要求而妥善編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

香港執業會計師

2012年6月29日

## 綜合全面收益表

截至2012年3月31日止年度

	附註	2012年 港元	2011年 港元
收益	7	—	1,238,263
直接經營成本		<b>(501,388)</b>	(1,035,397)
(毛損) 毛利		<b>(501,388)</b>	202,866
其他收入	9	<b>1,403,600</b>	2,246,552
其他收益及虧損	9	<b>(351,486)</b>	4,319,721
投資物業之公平值變動	18	<b>39,914,200</b>	30,000,000
收回已作全面減損之投資	11	—	4,896,892
註銷登記一間共同控制公司及出售附屬公司之 匯兌溢利變現		—	12,133,047
行政開支		<b>(4,751,102)</b>	(6,000,242)
其他開支	11	—	(3,004,778)
其他經營開支	11	<b>(1,616,112)</b>	(1,640,760)
有關聯營公司欠款之減損確認		—	(16,982,563)
應佔聯營公司之虧損		—	(5,876,463)
註銷登記一間共同控制公司之溢利		—	24,541,207
財務成本	10	<b>(11,972,704)</b>	(3,060,599)
除稅前溢利	11	<b>22,125,008</b>	41,774,880
稅項	14	<b>(209,000)</b>	—
年度本公司擁有人應佔之溢利		<b>21,916,008</b>	41,774,880
其他全面收入(支出)			
換算海外營運所引致之匯兌差額		—	1,924,457
重新分類已清算、出售及註銷登記海外營運之 匯兌儲備		—	(12,133,047)
		—	(10,208,590)
年度本公司擁有人應佔之全面收入		<b>21,916,008</b>	31,566,290
每股盈利 — 基本	16	<b>4.09 港仙</b>	7.80 港仙

## 綜合財務狀況表

於2012年3月31日

	附註	2012年 港元	2011年 港元
<b>非流動資產</b>			
樓宇、廠房及設備	17	—	366,289
投資物業	18	<b>400,000,000</b>	360,000,000
聯營公司權益	19	—	—
可供出售之投資	20	—	2,236,300
		<u><b>400,000,000</b></u>	<u>362,602,589</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款及預付款項		<b>239,859</b>	203,580
持作買賣之投資	21	<b>85,200</b>	375,000
保證租金	22	—	1,206,226
已抵押銀行存款	23	<b>5,650,785</b>	—
銀行存款	23	<b>171,238,055</b>	—
銀行結存及現金	23	<b>11,593,425</b>	1,715,280
		<u><b>188,807,324</b></u>	<u>3,500,086</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計費用	24	<b>2,223,161</b>	1,118,649
欠有關連公司款項	26	<b>64,172,605</b>	—
有抵押銀行貸款	25	<b>186,333,332</b>	—
遞延應付代價予一間有關連公司	27	<b>148,906,066</b>	—
		<u><b>401,635,164</b></u>	<u>1,118,649</u>
流動(負債)資產淨值		<u><b>(212,827,840)</b></u>	<u>2,381,437</u>
總資產減流動負債		<u><b>187,172,160</b></u>	<u>364,984,026</u>

## 綜合財務狀況表

於2012年3月31日

	附註	2012年 港元	2011年 港元
股本及儲備			
股本	28	<b>53,535,926</b>	53,535,926
儲備		<b>133,427,234</b>	110,809,433
本公司擁有人應佔權益		<b>186,963,160</b>	164,345,359
非流動負債			
欠有關連公司款項	26	—	58,935,479
遞延應付代價予一間有關連公司	27	—	141,703,188
遞延稅項負債	29	<b>209,000</b>	—
		<b>209,000</b>	200,638,667
		<b>187,172,160</b>	364,984,026

由第18頁至57頁之財務報表已於2012年6月29日經董事會審批並授權發行，並由下列董事簽署：

董事  
黃健華

董事  
黃又華

## 綜合權益變動表

截至2012年3月31日止年度

	股本		資本		繳入盈餘	股東貢獻	匯兌儲備	累積虧損	總額
	股本 港元	贖回儲備 港元	削減儲備 港元	港元 (註a)					
於2010年4月1日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	—	10,208,590	(412,699,852)	69,199,825	
年度溢利	—	—	—	—	—	—	41,774,880	41,774,880	
換算海外營運所引致之匯兌 差額及年度其他全面收入	—	—	—	—	—	1,924,457	—	1,924,457	
重新分類已清算及出售 海外營運之匯兌儲備	—	—	—	—	—	(12,133,047)	—	(12,133,047)	
年度其他全面支出	—	—	—	—	—	(10,208,590)	—	(10,208,590)	
年度全面(支出)收入總額	—	—	—	—	—	(10,208,590)	41,774,880	31,566,290	
股東之貢獻(附註30)(註b)	—	—	—	—	63,579,244	—	—	63,579,244	
於2011年3月31日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	63,579,244	—	(370,924,972)	164,345,359	
年度溢利及年度全面收入總額	—	—	—	—	—	—	21,916,008	21,916,008	
視作一間有關連公司注資 (附註33)	—	—	—	—	701,793	—	—	701,793	
於2012年3月31日	<u>53,535,926</u>	<u>2,382,000</u>	<u>85,844,959</u>	<u>329,928,202</u>	<u>64,281,037</u>	<u>—</u>	<u>(349,008,964)</u>	<u>186,963,160</u>	

註：

- (a) 繳入盈餘乃代表於2001年11月7日本集團資本重組時，抵銷全部股份溢價及公司已發行股份面值由1港元減少至0.1港元所產生1,200,422,356港元，並減去於2002年3月31日止年度內從繳入盈餘中進行分派之870,494,154港元。
- (b) 於截至2011年3月31日止年度內，本集團出售了若干附屬公司及一間聯營公司予Kompass International Limited(「Kompass」)，Kompass為本公司之主要控制股東，集團出售資產及轉讓貸款淨額為140,359,915港元。與此同時，本集團亦向有關連人士收購一間附屬公司，集團收購資產及轉讓貸款淨額為343,841,627港元。此等交易應付代價之公平價值淨額為139,902,468港元。此等交易所引致之差額63,579,244港元已被視作股東之貢獻並已貸入權益內(詳情見附註30及31)。

## 綜合現金流量表

截至2012年3月31日止年度

	2012年 港元	2011年 港元
<b>營業活動</b>		
除稅前溢利	<b>22,125,008</b>	41,774,880
經調整：		
銀行存款及定期存款利息盈利	<b>(1,238,192)</b>	(10,539)
聯營公司欠款之利息收入	—	(1,109,002)
股息收入	<b>(165,408)</b>	—
保證租金之公平價值變動	<b>(390,548)</b>	—
從欠有關連公司之非流動免利息款項中所產生之公平價值變動	—	(3,706,207)
投資物業之公平價值變動	<b>(39,914,200)</b>	(30,000,000)
利息支出	<b>1,804,856</b>	145,572
欠有關連公司款項之應歸利息	<b>2,964,970</b>	1,114,307
遞延應付代價予一間有關連公司之應歸利息	<b>7,202,878</b>	1,800,720
收回已作全面減損之投資	—	(4,896,892)
註銷一間共同控制公司及出售附屬公司之匯兌溢利	—	(12,133,047)
折舊 — 物業、廠房及設備之虧損	<b>107,082</b>	269,821
其他應付款回撥	—	(193,463)
有關可供出售之投資之減損確認	<b>436,300</b>	—
有關聯營公司欠款之減損確認	—	16,982,563
應佔聯營公司之虧損	—	5,876,463
註銷一間共同控制公司之溢利	—	(24,541,207)
流動資本變動前之營業活動現金流量	<b>(7,067,254)</b>	(8,626,031)
應收賬項、其他應收款及預付款項增加	<b>(36,279)</b>	(176,374)
持作買賣之投資減少	<b>289,800</b>	150,000
應付賬項、其他應收款及應計費用增加(減少)	<b>1,104,512</b>	(427,710)
營業活動中所用之現金	<b>(5,709,221)</b>	(9,080,115)
利得稅退還	—	2,481
<b>營業活動中所用之現金淨額</b>	<b>(5,709,221)</b>	(9,077,634)

## 綜合現金流量表

截至2012年3月31日止年度

	附註	2012年 港元	2011年 港元
<b>投資活動</b>			
所收銀行及定期存款利息		1,238,192	10,539
所收一間聯營公司利息		—	1,109,002
所收股息		165,408	—
墊款予聯營公司		—	(23,057,963)
投資物業增加		(85,800)	—
出售樓宇、廠房及設備所得款項		36,000	—
出售可供出售之投資所得款項		1,800,000	—
收回已作全面減損之投資		—	4,896,892
員工還款		—	385,909
註銷一間共同控制公司時之現金分配		—	5,830,718
出售附屬公司及一間聯營公司	31	—	(5,064,505)
收購一間附屬公司	30	—	363,837
存放已抵押銀行存款		(5,650,785)	—
存放銀行存款		(171,238,055)	—
<b>投資活動中所用之現金淨額</b>		<b>(173,735,040)</b>	<b>(15,525,571)</b>
<b>融資活動</b>			
新增有抵押銀行貸款		190,000,000	—
償還有抵押銀行貸款		(3,666,668)	—
有關連公司墊款		4,793,930	19,934,153
利息支出		(1,804,856)	(145,572)
銀行透支增加		—	168,177
<b>融資活動中所得之現金淨額</b>		<b>189,322,406</b>	<b>19,956,758</b>
<b>現金及現金等值項目之現金淨額增加(減少)</b>		<b>9,878,145</b>	<b>(4,646,447)</b>
<b>年初之現金及現金等值項目</b>		<b>1,715,280</b>	<b>6,361,727</b>
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>			
銀行結存及現金		11,593,425	1,715,280

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 1. 一般事項

本公司為百慕達註冊成立受豁免之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。其直接及最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立之Kompass International Limited (「Kompass」)。本公司之註冊辦事處及主要營業地點已於本年報之「公司資料」中作出披露。

本綜合財務報表乃以港元(與本公司之功能貨幣相同)呈列。

本公司為一投資控股公司及其主要附屬公司之主要業務為提供企業管理服務和投資控股等。由截至2011年3月31日止年度起，本集團開始物業投資活動。

### 2. 編製基準

鑑於於2012年3月31日，本集團之流動負債淨值為212,827,840港元，於編製綜合財務報告時，本公司董事已經就本集團之未來流動資金作出審慎考慮。於2012年4月17日，本集團與獨立第三方簽訂一物業租賃協議，租賃期為3年，每月租金約為850,000港元。於2012年4月30日，本集團與一間銀行就金額最多達212.5百萬港元，且須於提取日期起計兩年內償還之定期貸款融資訂立融資函件。新定期貸款之所得款項將部份用作償還本集團截至2012年3月31日之剩餘銀行貸款，金額約為186.3百萬港元。於2012年5月，本集團於獲得新銀行貸款後已償還剩餘銀行貸款款項186.3百萬港元。

考慮到於2012年4月獲得之新銀行貸款、本集團預計從經營中獲得的現金流入及其他財務資源，本公司董事認為本集團有充足營運資金應付其營運需要。故此，本綜合財務報表以持續經營之準則編製。

### 3. 編製綜合財務報表之基準

於本年度內，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連方披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	預付最低資本規定
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具消除金融負債

於本年度採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則並未對本集團本年度或以往年度的業績及財務狀況及／或於綜合財務報表之披露造成重大影響。

本集團並未提前採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年週期香港財務報告準則 之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產的轉讓 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號及第9號 (修訂本)	披露 — 金融資產及金融負債之抵銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	於其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	公允價值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	其他全面收益項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋 第20號	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>5</sup>
	露天礦場之生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

- <sup>1</sup> 於2011年7月1日或以後開始之年度期間生效。
- <sup>2</sup> 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效。
- <sup>3</sup> 於2015年1月1日或以後開始之年度期間生效。
- <sup>4</sup> 於2012年7月1日或以後開始之年度期間生效。
- <sup>5</sup> 於2014年1月1日或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用該等新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 4. 重大會計政策

本綜合財務報表已按歷史成本慣例法編製，惟其部份金融工具及投資物業按公平價值計量則除外，有關詳情在下文會計政策內說明。歷史成本一般是基於交易時的公平價值代價。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表已按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定作出適當披露。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體 — 即其附屬公司之財務報表。控制意為本公司有權管治該實際之財務及經營政策，從而在其活動中獲得利益。

年內收購或出售之附屬公司業績分別由收購生效日期起或直至出售生效日期止適當地計入綜合全面收益表內，如適用。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

#### 聯營公司權益

聯營公司為投資者於該實體有其重大影響而又不屬於附屬公司或公共控制公司。重大影響是在於受投資方的財務及經營政策決定上有參與的權，但沒有控制及共同控制其政策。

聯營公司之業績、資產及負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資初步按成本值於綜合財務狀況表確認，並於隨後就確認本集團分佔該聯營公司之損益及其他綜合收入而作出調整。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益（包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益）時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向該聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則需就額外虧損撥備或確認負債。

集團所佔可識別之資產、負債及或然負債於重估後的公平價淨值超過其收購成本時，會即時於損益表內確認。

#### 4. 重大會計政策(續)

##### 聯營公司權益(續)

香港會計準則第39號已被應用，要求裁定是否需要確認任何關於本集團對聯營公司投資之減損。當需要時，根據香港會計準則第36號「資產減值」，投資之全部賬面值(包括商譽)需為減值作檢驗，以單一資產比較其可收回金額(所用價值及公平價值減出售成本較高者)及其賬面值。根據香港會計準則第36號的範圍，投資其後之可收回金額增加，任何減損回撥予以確認。

從2010年4月1日起，出售聯營公司引致本集團對該聯營公司失去重大的影響力，根據香港會計準則第39號，餘下之投資按當日之公平價值計量，並當作金融資產以其公平價值為初始確認。可歸屬於該聯營公司餘下權益之賬面值，及其公平價值之差異，包括在出售聯營公司之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收入中確認關於聯營公司的金額，如聯營公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收入中確認該聯營公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去該聯營公司之重大影響力時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘本集團實體與聯營公司進行交易，於本集團的綜合財務報表中確認該交易所產生之損益，只限於非本集團所佔聯營公司的權益。

##### 共同控制公司

共同控制公司為一項於經濟活動上共同控制的安排，據此合作各方共同建立另一實體。

共同控制公司之業績、資產及負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制公司之投資初步按成本值於綜合財務狀況表確認，並於隨後就確認本集團分佔該共同控制公司之損益及其他綜合收入而作出調整。當本集團所佔共同控制公司虧損等於或超出於該共同控制公司權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向該共同控制公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則需就額外虧損撥備或確認負債。

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### 共同控制公司(續)

集團所佔可識別之資產、負債及或然負債於重估後的公平價淨值超過其收購成本時，會即時於損益表內確認。

從2010年4月1日起，出售共同控制公司引致本集團失去對共同控制公司的共同控制權，根據香港會計準則第39號，餘下之投資按當日之公平價值計量，並當作金融資產以其公平價值為初始確認。可歸屬於該共同控制公司餘下權益之賬面值，及其公平價值之差異，包括在出售共同控制公司之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收入中確認關於共同控制公司的金額，如共同控制公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收入中確認該共同控制公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去該共同控制之重大影響力時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘本集團實體與本集團之一間共同控制公司進行交易時，溢利及虧損會於本集團在該共同控制公司之權益中抵銷並以該權益為限。

由共同控制公司收得的非現金資產以轉讓日的公平價值確認。其金額，經調整抵銷在集團權益內的未變現溢利後，會於其後的賬上被視為成本。任何被視為成本的金額超過已付及應付代價，會確認為視作共同控制公司之分配。

#### 收益確認

收益乃按所收到及應收之公平價值計量，即於正常業務過程中提供貨品及服務後之除折扣後應收金額。

管理費收入乃於提供有關服務時入賬。

財務資產產生之利息收入乃於經濟利益可能將流入本集團且收益金額能可靠地計量時確認。財務資產之利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計。適用實際利率指透過財務資產預計年期將估計未來現金收入精確折現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

投資的股息收入乃於股東收取付款的權利已確立時確認，惟經濟利益將可能流入本集團及收入金額能夠可靠地計量。

#### 4. 重大會計政策(續)

##### 樓宇、廠房及設備

樓宇、廠房及設備乃按其成本扣除其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。

折舊乃按樓宇、廠房及設備之成本，經考慮其估計剩餘價值後，於其估計可使用年內以直線法撇銷其原值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末檢討，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認該資產產生之任何收益或虧損(按該項目出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於該項目取消確認之年度計入損益內。

##### 投資物業

投資物業為持有之物業用作賺取租金收入或作資產增值。

投資物業最初按其成本計量，包括任何直接應歸屬支出。其後，則應採用公平價值模式按其公平價值計算。投資物業之公平價值變動所產生之溢利或虧損，應在其產生之時間計入損益內。

投資物業應於出售時或當投資物業在預期出售後永不能使用及無未來經濟利益時應取消確認。從取消確認資產中所引致之溢利或虧損(計算出售中所得淨額及資產賬面值之差異)應在取消確認該項目時計入損益內。

##### 有形資產減值

於每個結算日，本集團均將其有形資產的賬面金額覆閱，以確定其中資產有否減損跡象。倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

可收回金額乃指公平值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。如該資產之可收回金額被評估為少於其賬面金額，須將其賬面金額減至可收回金額，而減損將立即被確認於損益內。

當某已減損之資產賬面金額增長至已修改為估計可收回的金額，而該增長之賬面金額不超越過往確認為無減損時的賬面金額，其減損可於其後撥回。該撥回將立即被確認為收益。

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### 借貸成本

直接用於購入、興建或製造合資格資產(指需若干時期以作準備,方可成為可使用之資產)之借貸成本會被計入資產成本一部份直至當資產可作使用時。於支付合格資產成本支出前暫作投資之用的特定貸款所賺取的投資收入會用作減低可資本化的借貸成本。

所有其他借貸成本均於其發生期間的收益表中包括在財務成本中確認。

#### 稅項

所得稅支出代表當前應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項是按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於綜合全面收益表內之純利,是因為應課稅溢利不包括其他期間之應課稅或可扣除的收入和支出等項目,及不包括無須課稅或不能扣除支出等項目。於本集團負債內之流動稅項,乃按結算日制定或實質制定之稅率計算。

遞延稅項乃確認於財務報表內綜合資產及負債之賬面價值及計算應課稅溢利時所採用的相應稅基之間的差異。遞延稅項負債一般為確認所有應課稅項之暫時性差異,而遞延稅項資產之確認範圍則於其應課稅溢利將可被暫時性差異所抵銷。倘暫時差額乃因商譽或初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債(業務合併除外)而產生,則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司、聯營公司之投資之權益,產生之應課稅暫時差額而確認,惟集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見未來將不會撥回除外。與投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產,僅於可能出現可動用未來應稅溢利以抵銷可扣減暫時差額及於可見將來撥回。

遞延稅項資產之賬面值會於報告期末作檢討,並扣減至應課稅溢利不可能足以收回全部或部分資產價值為止。

遞延稅項按預期於清還負債或變現資產期間採用之稅率計算,並以於報告期末已頒佈或大體上頒佈之稅率(及稅法)為基準。

#### 4. 重大會計政策(續)

##### 稅項(續)

本集團根據預計於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之方式，考慮所產生的稅務後果而計量遞延稅項負債及資產。

本年和遞延稅項確認於損益內，除當有關之項目需確認於其他全面收入或直接到權益內，在此等情況下本年和遞延稅項亦相應地確認到其他全面收入或直接到權益內。

就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。當投資物業是可以折舊及以一個本集團的商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則(即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式)計量。

##### 外幣

於編製集團各實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額於出現差額之期間在損益中確認。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額確認於其他全面收入及按累計權益中之獨立成分(匯兌儲備)內。註銷/出售集團之海外業務，有關之匯兌儲備將變現到損益內。

##### 退休福利成本

退休供款計劃之支出乃按僱員提供之服務令他們有權利獲得其供款時列入開支內。

### 4. 重大會計政策(續)

#### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公平價值計算。因收購或發行財務資產及財務負債而直接產生之交易成本(除按金融工具或金融負債之公平價值計入損益外)，於初次確認時加入財務資產及財務負債(如適用)之公平價值或自財務資產及財務負債(如適用)之公平價值扣除。因收購按公平價值計入損益之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於溢利或虧損內確認。

#### 財務資產

本集團之財務資產分為三類，包括持作買賣之財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產。分類按投資的本質與目的而定，會在最初確認時作出分類。所有一般性購買或銷售財務資產按交易日期基準確認或取消確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之財務資產之購買或銷售。每類財務資產採納之會計政策載列如下。

#### 實際利率法

實際利率法為計算財務資產之已攤銷成本以及分配利息收入於有關期間之方法。實際利率是可準確透過財務資產之預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現之利率至初次確認之賬面淨額內。

債務工具乃按實際利率法確認其收入。

#### 持作買賣之財務資產

財務資產被分類為持作買賣，如：

- 收購時其主要目的是在不久的未來出售；或
- 屬於可識別財務資產組合一部分，本集團一起管理，並於近期顯示實際短期盈利模式；或
- 屬於衍生工具，既無被指定為及實際上亦非對沖工具。

持作買賣之財務資產為計算其公平價值計，於確認重估其公平值之變動於其產生期間直接確認在損益內。除財務資產的任何股息或利息盈利外，其淨溢利或虧損確認於損益內。

#### 4. 重大會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 財務資產(續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款、已抵押銀行存款、銀行存款、銀行結存及現金)採用實際利息法計算其攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下列之財務資產減值虧損之會計政策)。

##### 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生項目，無論是指定或未劃分按公平價值計入損益之財務資產，貸款及應收款項或持至到期日之投資。

就可供出售之股本投資而言，倘並無活躍市場之市場報價，而其公平價值未能可靠計算，應於結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算(請參閱下列之財務資產減值虧損之會計政策)。

##### 財務資產之減值

財務資產(按公平值計入損益除外)於各個結算日進行減值跡象評估。倘若有客觀證據表明因初步確認財務資產後發生之一項或多項事件財務資產之估計未來現金流量已出現減值，則財務資產予以減值。

就可供出售之權益性投資而言，該投資之公平值大幅或長期下降至低於其成本被視為減值之客觀證據。有關可供出售之權益性投資之減值虧損將不予撥回於損益內。

就其他財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方之重大財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或怠慢利息或本金支付；或
- 借款人有可能將進入破產或財務重組。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損之確認按該項資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額予以計量。

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 4. 重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 財務資產之減值(續)

就按成本值列賬之財務資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類似財務資產現時市場回報率貼現之現值之間之差額計量。該減值虧損不會於其後之期間撥回。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值直接削減減值虧損。原先撤銷之款項其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘若於其後期間，減值虧損減少之金額及減少能夠與確認減值虧損後發生之事件客觀聯繫，則原先確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回日期之賬面值不得超過未確認減值虧損時之攤銷成本。

#### 財務負債及股本工具

集團實體發行之財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之性質及財務負債與股本工具之定義以分類為財務負債或股本工具。

#### 股本工具

股本工具指可證明於集團資產經扣除其所有負債後的餘額權益的任何合約。由本公司發行之股本工具按收取之款項，扣除直接發行成本列賬。

#### 實際利率法

實際利率法為計算財務資產之已攤銷成本以及分配利息費用於有關期間之方法。實際利率是可準確透過財務資產之預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現之利率至初次確認之賬面淨額內。

利息費用按實際利率基準予以確認。

#### 財務負債

財務負債包括其他應付款及應計費用、欠有關連公司款項、遞延應付代價予一間有關連公司及有抵押銀行貸款，乃按攤銷成本採用實際利息法計量。

**4. 重大會計政策 (續)****金融工具 (續)****保證租金**

保證租金為計算其公平值計量，於重估其公平值之變動於其產生期間直接確認在損益內。

**取消確認**

當財務資產收取現金流量之權利終止，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則可取消確認財務資產。

取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額乃於損益中確認。

有關合約特定之責任已告解除、註銷或屆滿時，本集團可取消確認財務負債。取消確認財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益中確認。

**5. 資本風險管理**

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將能夠繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及權益結餘將給予股東最大之回報。本集團之整體策略於整個年度仍維持不變。

本集團之資本結構由債項，包括欠有關連公司款項、有抵押銀行貸款及公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備)。

本公司董事持續地檢討資本結構。作為審閱的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關之風險。有鑑於此，本集團將透過發行新債務或贖回現有債務，以平衡整體資本結構。

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 6. 金融工具

#### 金融工具之類別

	2012年 港元	2011年 港元
財務資產		
持作買賣之投資	85,200	375,000
可供出售之投資	—	2,236,300
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值)	188,568,834	1,772,217
保證租金	—	1,206,226
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
財務負債		
攤銷成本	400,174,682	201,215,095
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

#### 財務風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括持作買賣之投資、可供出售之投資、保險租金、其他應收賬項、已抵押銀行存款、銀行存款、銀行結存及現金、其他應付款及應計費用、有關連公司之欠款、遞延應付代價予一間有關連公司及有抵押銀行貸款。該等金融工具詳情於各附註內披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

#### 市場風險

##### 貨幣風險

於2011年及2012年3月31日，本集團所有貨幣性資產及貨幣性負債均為港元，故董事認為本集團並無承受重大的貨幣風險。

##### 利率風險

本集團之公平價值利率風險主要與定息率已抵押銀行存款及銀行存款有關。本集團亦透過就有抵押銀行貸款(以變動利率持有)之利率變動影響而承受現金流量之利率風險。本集團現時沒有任何對沖利率政策，但管理層監察利率風險並會在預期利率風險重大時考慮是否需要採取其他行動。

董事考慮到本集團已抵押銀行存款及銀行結存的利率風險並不重大，因較低息率故無敏感度分析呈列。

於2011年3月31日，本集團並無任何有抵押銀行貸款、已抵押銀行存款、銀行存款，與此同時銀行存款並不重大。因此，無敏感度分析呈列截至2011年3月31日止年度。本集團有抵押銀行貸款的利率風險敏感度呈列如下。

**6. 金融工具 (續)****財務風險管理目標及政策 (續)****市場風險 (續)**

## 利率風險 (續)

## 利率風險敏感度分析

此分析假設於年結日有抵押銀行貸款的結餘為全年之結餘。25基點增加／減少為管理層對利率變動的合理評估。

倘利率增加／減少25個基點及其他變數維持不變，本集團截至2012年3月31日止年度之除稅後溢利會增加／減少約389,000港元左右。

## 其他價格風險

本集團透過於上市持作買賣之投資而面對股本證券價格風險。持作買賣之投資詳情呈列於附註21。

## 其他價格敏感度分析

倘持作買賣之投資上升／下跌10%，而其他因素維持不變，年度溢利之增加／減少如下：

正數指對年度之除稅後溢利增加，而負數則為對年度之除稅後溢利減少。

	<b>2012年</b>	2011年
	港元	港元
持作買賣之投資		
價格上升10%	<b>7,000</b>	31,000
價格下跌10%	<b>(7,000)</b>	(31,000)
	<u><u>7,000</u></u>	<u><u>(31,000)</u></u>

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 6. 金融工具 (續)

#### 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險

於結算日，倘有關方於2011年及2012年3月31日未能履行彼等對本集團之承擔，則本集團就每類已確認財務資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合財務狀況表列值之資產之賬面金額反映。

於2011年及2012年3月31日，本集團的財務資產除已抵押銀行存款、銀行存款及銀行結存外並不重大。

本集團的對應銀行均被國際信貸評級代理評為高級信譽之銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

於2011年及2012年3月31日，信貸風險除集中在已抵押銀行存款、銀行存款及存於數間銀行之銀行結存外，本集團並無過於集中的信貸風險。

##### 流動資金風險

本集團於2012年3月31日之流動負債淨額為212,827,840港元。於報告期後，本集團獲得2年期銀行融資安排，以減輕流動資金風險，於附註2披露。再者，於2012年4月17日，本集團與獨立第三方簽訂一物業租賃協議，租賃期為3年。本公司董事考慮到本集團有足夠營運資金應付其目前的需要。本公司董事會繼續密切監察及維持管理層視為足夠之現金及現金等值水平，以為本集團的營運提供資金，以及減輕現金流量波動之影響。

下表詳列本集團財務負債之餘下合約到期情況。該表乃根據本集團可被要求還款之最早日期而釐定之財務負債非貼現現金流量得出。具體而言，載有應要求還款條款之銀行貸款計入最早時段，而不論銀行選擇行使其權利之可能性。該表包括利息及本金現金流量。於利息流為浮動利率之前提下，未貼現金額乃以報告期末之利率曲線演算得出。

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險列表

	加權平均 實際利率 %	須應要求 或少於3個月 港元	3至6個月 港元	6至 12個月 港元	1至2年 港元	2年以上 港元	非貼現 現金流量 總額 港元	2012年 3月31日 之賬面值 港元
<b>2012年</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
其他應付款及應計費用	—	762,679	—	—	—	—	762,679	762,679
欠有關連公司款項	5%	64,913,842	—	—	—	—	64,913,842	64,172,605
遞延應付一間有關連公司應付代價	5%	148,906,066	—	—	—	—	148,906,066	148,906,066
有抵押銀行貸款	2.05%	186,333,332	—	—	—	—	186,333,332	186,333,332
		<b>400,915,919</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>400,915,919</b>	<b>400,174,682</b>

	加權平均 實際利率 %	須應要求 或少於3個月 港元	3至6個月 港元	6至 12個月 港元	1至2年 港元	2年以上 港元	非貼現 現金流量 總額 港元	2011年 3月31日 之賬面值 港元
<b>2011年</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
其他應付款及應計費用	—	576,428	—	—	—	—	576,428	576,428
欠有關連公司款項	5%	—	—	—	62,641,686	—	62,641,686	58,935,479
遞延應付一間有關連公司應付代價	5%	—	—	—	148,906,066	—	148,906,066	141,703,188
		<b>576,428</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>211,547,752</b>	<b>—</b>	<b>212,124,180</b>	<b>201,215,095</b>

載有應要求還款條款之銀行貸款計入以上到期分析中「應要求或少於3個月」之時段內。於2012年3月31日，此等銀行貸款之未貼現金額總額為186,333,332港元。考慮到本集團之財務狀況，董事相信銀行將不可能會行使其酌情權要求即時還款。本集團提早於2012年5月於獲得新銀行貸款後已償還此銀行貸款，根據於2012年4月與一間銀行簽署之新融資協議，新銀行貸款須於提取日期起計兩年內償還。於2012年3月31日，如本集團根據以下分期還款表償還貸款，本金總額及利息現金流出為217,658,924港元(一年內到期為11,110,879港元，一年以上但不超過兩年為40,997,653港元及超過兩年到期為165,550,392港元)。

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### 公平價值

財務資產及財務負債之公平價值釐定如下：

- 財務資產之公平價值，按參照報價市場中之競投價格於活躍流動市場之標準條款釐定；及
- 其他財務資產及財務負債之公平價值，按折算後之現金流動分析之可接受定價模型釐定。

本公司董事們認為財務資產及財務負債之賬面價值，於綜合報表內攤分成本後，已接近其公平價值。

#### 本綜合財務報表確認公平價值的計量

以下提供金融工具於初次確認後計量其公平價值之分析，並根據其公平值可觀察程度分為一至三級：

- 級別一：以交投活躍的市場中相同資產及負債的報價(未經調整)作為計量的公平值。
- 級別二：除不包括於級別1所指的報價，以可直接(即價格)或間接(即由價格引申)就資產或負債觀察的數據作為計量的公平值。
- 級別三：以輸入有關之資產及負債作技術估值而非以可觀察的市場資料(無法觀察的資料)作為計量的公平值。

於2012年3月31日，本集團持作買賣之投資的85,200港元(2011年：375,000港元)歸類為第一級。

### 7. 收益

收益亦即本集團之營業額，乃指集團於本年度內收取或應收之管理費收入並載列如下：

	2012年 港元	2011年 港元
管理費之收入	—	1,238,263

本集團另一主要業務為提供管理服務。由於本集團唯一客戶的管理協議於2011年1月屆滿後並未續期，所以本集團於2012年3月31日年度內並沒有衍生任何相關收入(2011年：1,238,263港元)。管理層無意中止此主營業務並跟數間優質客戶接洽。本集團正物色機會訂立對集團有利的管理協議。

## 8. 分部資料

主要營運決策者(即本集團主席)視本集團的綜合全面收益表為一整體及集中審視於其年度的溢利、應佔聯營公司業績，以作資源分配及評估其表現。另外，主要營運決策者沒有審視分部資產及負債。因此，除集團整體外並無披露按分部分析之資料。

本集團收益已於附註7呈列。

### 地區資料

本集團之營運位於香港(2011：香港及中華人民共和國(「中國」))。

本集團由外部客戶中所得收入，代表由提供管理服務於中國的客戶中產生的收入，以及按資產的地理位置呈列有關的非流動資產資料具體如下：

	由外部客戶 中所得收入	
	2012年 港元	2011年 港元
中國	—	1,238,263
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	非流動資產	
	2012年 港元	2011年 港元
香港	400,000,000	360,366,289
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

註：非流動資產不包括金融工具

### 有關主要客戶資料

從客戶所得的收入在相應年度多於集團總銷售的10%的資料如下：

	2012年 港元	2011年 港元
客戶甲	—	1,238,263
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 9. 其他收入、其他收益及虧損

	2012年 港元	2011年 港元
<b>其他收入</b>		
股息收入	165,408	—
所收銀行存款利息	1,238,192	10,539
所收一間聯營公司利息	—	1,109,002
其他	—	1,127,011
	<u>1,403,600</u>	<u>2,246,552</u>
<b>其他收益及虧損</b>		
從欠有關連公司之非流動免利息款項中所產生之公平值變動	—	3,706,207
持作買賣之投資之公平值變動淨值	(305,734)	(150,000)
收回壞賬	—	500,000
其他應付款回撥	—	193,463
有關可供出售之投資之減損確認	(436,300)	—
匯兌溢利淨額	—	70,051
從保證租金中所產生之公平值變動	390,548	—
	<u>(351,486)</u>	<u>4,319,721</u>

### 10. 財務成本

	2012年 港元	2011年 港元
銀行透支利息	—	145,572
須於5年內全數償還之有抵押銀行貸款利息支出	1,804,856	—
欠有關連公司款項之應歸利息	2,964,970	1,114,307
遞延應付代價予一間關連公司之應歸利息	7,202,878	1,800,720
	<u>11,972,704</u>	<u>3,060,599</u>

**11. 除稅前溢利**

	2012年 港元	2011年 港元
稅前溢利已包括以下費用(收入)：		
核數師酬金	515,000	510,000
折舊 — 樓宇、廠房及設備	107,082	269,821
其他開支(註a)	—	3,004,778
其他經營開支(註b)	1,616,112	1,640,760
員工成本(包括在直接經營成本及行政開支內)：		
— 薪金及其他福利	1,659,707	3,881,246
— 退休福利計劃供款	29,565	57,593
	<b>1,689,272</b>	3,938,839
收回已作全面減損之投資(註c)	—	(4,896,892)

註：

- (a) 金額代表於2011年度按照上市規則構成非常重大收購及出售之交易相關的律師費和專業費用。
- (b) 金額代表投資物業產生之直接經營開支。於本年度，投資物業並沒有產生任何租金收入。
- (c) 金額代表收取過往年度已清算及完全減值的一項非上市實體之可供出售投資的現金。

**12. 董事酬金**

於2012年3月31日及2011年3月31日止兩年度內，全部董事均沒有收取任何酬金。

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 13. 最高薪酬僱員之酬金

#### 五位最高薪酬僱員

	2012年 港元	2011年 港元
工資及其他酬金	1,659,707	2,514,342
退休金福利	29,565	20,862
	<u>1,689,272</u>	<u>2,535,204</u>

	2012年 僱員數目	2011年
1,000,000 港元或以下	3	4
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
	<u>4</u>	<u>5</u>

註：本集團只有4名僱員於2012年3月31日年度內。

### 14. 稅項

	2012年 港元	2011年 港元
遞延稅項 — 本年度(附註29)	<u>209,000</u>	<u>—</u>

香港利得稅乃根據這兩年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。因本集團於此兩年度均出現應課稅虧損，故未有對香港利得稅作出撥備。

**14. 稅項 (續)**

年度之稅項與綜合全面收益表內除稅前之業務溢利對賬如下：

	2012年 港元	2011年 港元
除稅前溢利	<b>22,125,008</b>	41,774,880
按香港利得稅率16.5%計算	<b>3,650,626</b>	6,892,855
計算不能扣除的開支之稅務影響	<b>1,924,289</b>	3,650,569
計算無須課稅的收入之稅務影響	<b>(6,497,339)</b>	(11,953,265)
應佔聯營公司虧損之稅務影響	—	969,616
未確認之利用稅項虧損及臨時性差異之稅務影響	—	(82,500)
未確認之稅項虧損之稅務影響	<b>1,131,424</b>	522,725
年度稅項	<b>209,000</b>	—

**15. 股息**

截至2011年及2012年3月31日止兩年度內，並無派付或擬派股息，而自報告期終以來亦無擬派任何股息(2011：無)。

**16. 每股盈利 — 基本**

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	2012年 港元	2011年 港元
計算每股基本盈利的溢利	<b>21,916,008</b>	41,774,880
	股份數目	
	2012年	2011年
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利的股份數目	<b>535,359,258</b>	535,359,258

由於此兩年度內，並無發行任何攤薄性之潛在普通股份，故此並未出現任何每股攤薄盈利。

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 17. 樓宇、廠房及設備

	機器、設備 及汽車 港元	傢俬及裝置 港元	藝術品 港元	租賃物業裝修 港元	總額 港元
<b>按成本</b>					
於2010年4月1日	5,311,614	1,758,168	11,000,000	8,374,061	26,443,843
收購一間附屬公司時所得	471,110	—	—	—	471,110
出售	(5,311,614)	(1,758,168)	(11,000,000)	(8,374,061)	(26,443,843)
於2011年3月31日	471,110	—	—	—	471,110
出售	(471,110)	—	—	—	(471,110)
於2012年3月31日	—	—	—	—	—
<b>折舊及減值</b>					
於2010年4月1日	5,311,614	1,758,168	2,823,333	8,374,061	18,267,176
本年度撥備	104,821	—	165,000	—	269,821
出售中抵銷	(5,311,614)	(1,758,168)	(2,988,333)	(8,374,061)	(18,432,176)
於2011年3月31日	104,821	—	—	—	104,821
本年度撥備	107,082	—	—	—	107,082
出售中抵銷	(211,903)	—	—	—	(211,903)
於2012年3月31日	—	—	—	—	—
<b>賬面淨值</b>					
於2012年3月31日	—	—	—	—	—
於2011年3月31日	366,289	—	—	—	366,289

上述樓宇、廠房及設備之折舊是以直線法及下列年率折舊：

機器、設備及汽車	20%
傢俬及裝置	20%
藝術品	2%
租賃物業裝修	20%或租賃期，以較短者為準

**18. 投資物業**

	港元
<b>公平價值</b>	
收購一間附屬公司時所得	330,000,000
本年度公平價值變動之溢利	<u>30,000,000</u>
於2011年3月31日	360,000,000
其後支出增加	85,800
本年度公平價值變動之溢利	<u>39,914,200</u>
<b>於2012年3月31日</b>	<b><u><u>400,000,000</u></u></b>

本集團之投資物業於2011年及2012年3月31日的公平價值是由威格斯資產評估顧問有限公司，為一間與本公司沒有關連的獨立合資格專業評估師，於當日之估值得出。威格斯資產評估顧問有限公司有合適的資格及對有關地區同類型的物業估值有新近的經驗。本公司之物業遵照香港測量師學會之物業估值準則，基於市場價值作出估值。其估值參考自同類物業中可比較的市場交易。

本集團之物業位於香港及持有中期租約，從而賺取租金及待資產升值。

於2012年3月31日，本集團之物業作為本集團所獲一般銀行信貸之抵押。

**19. 聯營公司權益**

	2012年 港元	2011年 港元
非上市聯營公司之投資成本	58	58
應佔收購後之虧損	<u>(58)</u>	<u>(58)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<b><u><u>—</u></u></b>	<b><u><u>—</u></u></b>

本集團於2011年及2012年3月31日並無任何重大聯營公司之投資。

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 19. 聯營公司權益(續)

下列為本集團於2011年3月31日年度內出售之聯營公司(詳情於附註31內披露)的財務資料摘要如下:

	2011年1月7日 港元
資產總值	6,066
負債總值	<u>(3,223,673)</u>
負債淨值	<u><u>(3,217,607)</u></u>
集團應佔聯營公司之資產淨值	<u><u>—</u></u>
收益(註)	<u><u>69,379,804</u></u>
年度虧損及全面支出總額(註)	<u><u>(13,067,812)</u></u>
集團應佔聯營公司年度虧損及全面支出總額(註)	<u><u>(5,876,463)</u></u>

註: 金額包括於2010年4月1日至2011年1月7日(出售日)期間之收益, 虧損及全面支出及集團應佔聯營公司期間虧損及全面支出。

本集團已終止確認應佔其他聯營公司之虧損。此等未確認應佔營公司之年度及累計金額, 取自有關的已審核/管理賬目如下:

	2011年 港元
未確認應佔聯營公司年度虧損	<u><u>(4,503)</u></u>
累計未確認應佔聯營公司虧損	<u><u>(95,094)</u></u>

**20. 可供出售之投資**

	2012年 港元	2011年 港元
非上市股本證券之成本	—	4,349,000
減：減值虧損	—	(2,112,700)
	<u>—</u>	<u>2,236,300</u>

於2011年3月31日，以上非上市實體之投資代表一間於香港成立之私人實體所發行非上市實體證券，以成本減去減值確認。本公司董事認為因計量合理公平價值的範圍十分龐大，計量此等公平價值並不可靠。

於截至2012年3月31日止年度內，本集團以相等於其出售日之賬面淨值代價1,800,000港元出售可供出售之投資。

**21. 持作買賣之投資**

	2012年 港元	2011年 港元
於香港上市之股本證券其公平價值	<u>85,200</u>	<u>375,000</u>

**22. 保證租金**

於2011年1月7日，本集團收購了僑福建設投資股份有限公司（「僑福建設」）百分之百的股權，有關收購之詳情已列於附註30。根據收購協議及作為僑福賣方並作為本公司之最終控股公司的Kompass承諾於2011年1月7日起的6個月期間（「租金保證期」），如物業未能租出，Kompass會支付每個月500,000港元的租金予本集團。由2011年1月7日起至2011年7月6日止，物業維持空置。於2012年3月31日年度內，本集團向Kompass共收取1,596,774港元（2011年：1,403,226港元）的保證租金金額。

**23. 已抵押銀行存款，銀行存款，銀行結存及現金**

已抵押銀行存款乃用作抵押本集團所獲一般銀行信貸並附帶平均市場年利率0.002%。銀行存款5,650,785港元（2011年：無）已被抵押以取得可隨時要求償還條款之銀行貸款，因此列入流動資產內。

銀行存款乃訂立時原定於3個月內到期之定期存款。銀行存款並附帶平均市場年利率0.001%至2.35%（2011年：無）

銀行結存主要為往來賬戶。

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 24. 其他應付款及應計費用

其他應付款及應計費用主要包括運作成本之欠款。

### 25. 有抵押銀行貸款

	2012年 港元	2011年 港元
有抵押銀行貸款	<b>186,333,332</b>	—
可隨時要求償還條款之銀行貸款賬面值：		
— 於1年內償還	<b>8,000,004</b>	—
— 不需於1年內償還(列入流動負債內)	<b>178,333,328</b>	—
	<b>186,333,332</b>	—

於2012年3月31日，本集團之浮息銀行借貸按香港銀行同業拆息(取自香港銀行公會)加1.75厘之年利率計息，範圍按1.87厘至2.09厘。本集團之物業及銀行存款被用作向銀行貸款之抵押。

### 26. 欠有關連公司款項

欠有關連公司款項之分析如下：

	2012年 港元	2011年 港元
流動	<b>64,172,605</b>	—
非流動	—	58,935,479
	<b>64,172,605</b>	58,935,479

註：

- 有關連公司為本集團董事之家庭成員(同時亦為最終控股公司之股東)所控制及擁有的公司。公司董事認為該人士並非由相關董事所供養。
- 於2012年3月31日，餘額61,098,647港元(2011年：58,935,479港元)，代表欠有關連公司之本金為62,641,686港元(2011年：62,641,686港元)之免利息欠款。於2011年3月31日，有關連公司延長此墊款之還款期至2012年7月1日。因此，這筆餘額於2011年3月31日歸類為非流動負債。免利息非流動欠有關連公司之款項已按其公平值調整，其公平值之調整3,706,207港元已確認於2011年3月31日年度損益內。實際年利率為5%。於2012年3月31日，總餘額3,073,958港元(2011年：無)為無抵押、免利息及須隨時歸還。

## 27. 遞延應付代價予一間有關連公司

根據2010年9月13日之收購及出售協議，出售代價(解釋見附註31)用作支付部份收購代價(解釋見附註30)。收購代價與出售代價之差異148,906,066港元(「遞延款項」)為免利息及於收購完成日起15個月後支付。於2011年1月7日，收購已完成。初次確認此遞延款項的公平價值變動以實際年利率5%計算，估計為9,003,598港元。遞延款項需於2012年4月6日償還。於報告期後，本集團已清付該遞延款項。

於本年度，7,202,878港元(2011年：1,800,720港元)之應歸利息已計入損益內。

## 28. 股本

	股份數目	港元
普通股每股0.10港元		
法定股本：		
於2010年4月1日，2011年3月31日及 2012年3月31日	<u>8,500,000,000</u>	<u>850,000,000</u>
已發行及繳足股款：		
於2010年4月1日，2011年3月31日及 2012年3月31日	<u>535,359,258</u>	<u>53,535,926</u>

此兩年本公司之股本均無變動。

## 29. 遞延稅項

集團所確認之主要遞延稅項資產(負債)及年度內變動如下：

	稅項虧損 港元	高於有關折舊 之折舊免稅額 港元	總額 港元
於2010年4月1日及2011年 3月31日	—	—	—
於損益表計入(扣除)	<u>679,000</u>	<u>(888,000)</u>	<u>(209,000)</u>
<b>於2012年3月31日</b>	<b><u>679,000</u></b>	<b><u>(888,000)</u></b>	<b><u>(209,000)</u></b>

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 29. 遞延稅項(續)

於2012年3月31日，集團存有153,830,000港元(2011年：142,858,000港元)之估計未使用稅項虧損可予抵銷未來之溢利。本年度就稅項虧損4,115,000港元(2011年：無)作出遞延稅項資產確認。由於未來的溢利無法預測，並無就稅項虧損149,715,000港元(2011年：142,858,000港元)作出遞延稅項資產確認。此估計稅項虧損可無限期結轉。

根據中華人民共和國於2007年3月16日所頒布之企業所得稅法，於中國之附屬公司，聯營公司及共同控制公司需由2008年1月1日起就其賺取的利潤所宣派的股息須繳付預扣稅。由於中國之附屬公司及聯營公司截至2008年1月1日產生虧損並已於2011年1月出售，故未有作出遞延稅項撥備。

### 30. 收購一間附屬公司

於2011年1月7日，本集團透過以289,516,400港元(「收購代價」)從一本公司之股東(同時亦為最終控股公司之股東)及其配偶持有的數間公司收購了僑福建設投資股份有限公司的100%發行股本，從而獲得其資產及負債。僑福建設投資股份有限公司主要資產是位於香港的一個商業物業，因此作為資產及負債之收購。此收購為關連交易。

於收購日獲得之資產及確認之負債如下：

	港元
投資物業	330,000,000
樓宇、廠房及設備	471,110
本集團之欠款	10,436,350
其他應收及預付	50,522
可收回稅項	2,481
銀行結存及現金	363,837
其他應付款	(92,125)
欠股東及有關連公司款項	<u>(53,355,478)</u>
	287,876,697
欠股東及有關連公司款項轉讓予本集團	53,355,478
保證租金(註22)	<u>2,609,452</u>
	<u><u>343,841,627</u></u>

於2011年1月7日投資物業的公平價值是由威格斯資產評估顧問有限公司，為一與本公司沒有關連的獨立合資格專業評估師，於當日之估值得出。威格斯資產評估顧問有限公司有合適的資格及對有關地區同類型的物業估值有新近的經驗。投資物業之估值參考自同類物業中可比較的市場交易。

## 30. 收購一間附屬公司(續)

## 收購僑福建設投資股份有限公司的現金流淨額

	港元
所得現金及現金等值	363,837
減：已付現金代價	—
	<u>363,837</u>

根據收購協議，收購代價部份被出售代售所抵消。其分析如下：

	港元
收購資產及轉讓貸款淨額	343,841,627
出售資產及轉讓貸款淨額(附註31)	<u>(140,359,915)</u>
	203,481,712
遞延款項之公平價值(附註27)	<u>(139,902,468)</u>
	63,579,244
於權益中確認的股東注資	<u><u>63,579,244</u></u>

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 31. 出售附屬公司及一間聯營公司

於2011年1月7日，本集團出售其附屬公司，名為，Dragon Spirit Limited、Newmeadow Limited (Newmeadow Limited之主要資產為其擁有45%南京丁山之權益)、億驅有限公司、Jiangsu Parkview Hotels & Resorts Limited、國際傢俬有限公司的全部權益及其聯營公司，奇雅企業有限公司之全部權益(統稱「出售公司」)予Kompass，本公司之直接及最終控股公司，合共代價140,610,334港元(「出售代價」)。出售代價用作抵消部份收購代價(見附註30)。此出售被視為關連交易。於出售日出售公司之資產淨值如下：

轉至Kompass的資產及負債之分析：

	港元
樓宇、廠房及設備	8,011,667
一間聯營公司之欠款	75,501,302
持作買賣之物業	79,377,582
其他應收款及預付款項	464,457
一間有關聯公司之欠款	22,805
銀行結存及現金	5,064,505
其他應付款及應計費用	(455,024)
欠本集團款項	(382,235,015)
欠有關連公司款項	(1,376,230)
應付稅項	(59,215)
銀行透支	(3,748,240)
	<u>(219,431,406)</u>
變現出售持作買賣之物業之未變現溢利	(22,443,694)
轉讓欠本集團之金額予Kompass	<u>382,235,015</u>
	<u><u>140,359,915</u></u>

從出售中所得現金流淨額：

	港元
已收現金代價	—
減：出售銀行結存及現金	<u>(5,064,505)</u>
	<u><u>(5,064,505)</u></u>

於2010年4月1日至2011年1月7日期間，出售公司並無現金交易。

**32. 退休福利計劃**

本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，自2000年12月1日起生效。強積金計劃乃強制性公積金計劃管理局按強制性公積金計劃條例所註冊之計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分別存放於不同資金，並受獨立信託人管理。根據強積金計劃守則，僱主及僱員須各自就計劃按守則指定之百分比作出供款。就強積金計劃而言，本集團之唯一責任乃作出計劃所需之供款。本集團在此計劃下之有關供款以1,000港元或5%較低者作出貢獻。本集團就強積金計劃所作供款及計入損益之總額為29,565港元(2011年：57,593港元)。

**33. 有關連人士之交易**

除附註26及27所披露與有關連公司之欠款及借款及附註30及31呈列之收購及出售外，於本年度，本集團與一間聯營公司及有關連公司發生下列交易：

	一間聯營公司		有關聯公司	
	2012年 港元	2011年 港元	2012年 港元	2011年 港元
管理費收入	<u>—</u>	<u>1,238,263</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
管理費支付(註a)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>264,780</u>	<u>246,180</u>
一般費用支付(註a)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>234,747</u>	<u>386,802</u>
利息收入	<u>—</u>	<u>1,109,002</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
保證租金收入(註b)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,596,774</u>	<u>1,403,226</u>
出售物業、廠房及設備(註c)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>925,000</u>	<u>—</u>

## 綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

### 33. 有關連人士之交易(續)

註：

- (a) 有關連公司為本集團董事之家庭成員(同時亦為最終控股公司之股東)所控制及擁有的公司。公司董事認為該人士並非由相關董事所供養。
- (b) 有關連公司之股東為本公司其中一名董事(同時亦為最終控股公司之股東)及其配偶。
- (c) 本集團以合共代價925,000港元出售其樓宇、廠房及設備予一間本公司其中一位董事(同時亦為最終控股公司之股東)及其配偶共同擁有之有關連公司。賬面淨值及代價之差異701,793港元已計入權益中的股東貢獻之內。

#### 重要管理人仕之補償

年度內本集團之重要管理人仕之薪酬如下：

	2012年 港元	2011年 港元
薪金及其他短期僱員福利	<u>1,029,900</u>	<u>1,000,980</u>

董事及重要行政人員之薪酬為薪酬委員會按人之表現及市場趨勢所釐定。

### 34. 主要非現金交易

於截至2012年3月31日止之年度內，集團以925,000港元出售其樓宇、廠房及設備予一間有關連公司。再者，集團從另一間有關連公司收取1,596,774港元之保證租金。總所得款項為金額2,521,774港元已透過該有關連公司之往來賬戶結算。

於截至2011年3月31日止之年度內，收購僑福建設投資股份有限公司之代價289,516,400港元以出售公司之代價140,610,334港元抵銷及餘下之應付款項148,906,066港元已遞延至2012年4月6日支付，詳情呈列於附註27。

### 35. 主要附屬公司詳情

下表包括所有本公司於2011年及2012年3月31日之附屬公司之詳情。下列所有附屬公司主要在香港經營業務。

名稱	註冊 成立國家/ 地點	股份類別	已發行 股本/ 繳入資本	本集團所持股權百分比				主要業務
				直接		間接		
				2012年 %	2011年 %	2012年 %	2011年 %	
Parkview International Trading Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100	100	—	—	投資控股
僑福建設企業機構股份有限公司	香港	普通股	10,000,000港元	—	—	100	100	投資控股
陽明山莊國際管理有限公司	香港	普通股	2港元	—	—	100	100	企業管理服務
Parkview Management Services Limited	英屬處女群島	普通股	4美元	100	100	—	—	投資控股
僑福物業發展有限公司	香港	普通股	1,000港元	100	100	—	—	投資控股
僑福建設(註)	香港	普通股	20港元	—	—	100	100	物業投資
		不具投票權 遞延股份	8,500,000港元	—	—	100	100	
僑福財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	—	—	暫無業務
現代汽車有限公司	香港	普通股	1,000港元	—	—	100	100	暫無業務

註： 於2011年1月7日收購之附屬公司。

於年度內或截至2012年3月31日止，所有附屬公司均沒有發行任何債務證券。

## 五年財務摘要

截至2012年3月31日止年度

	2008年 港元	2009年 港元	2010年 港元	2011年 港元	2012年 港元
<b>綜合業績</b>					
收益	<u>6,247,246</u>	<u>2,316,785</u>	<u>1,834,992</u>	<u>1,238,263</u>	<u>—</u>
公司擁有人 應佔年度(虧損)溢利	<u>(16,837,193)</u>	<u>(39,115,039)</u>	<u>(12,721,327)</u>	<u>41,774,880</u>	<u>21,916,008</u>
每股(虧損)盈利 — 基本	<u>(3.15 仙)</u>	<u>(7.31 仙)</u>	<u>(2.38 仙)</u>	<u>7.8 仙</u>	<u>4.09 仙</u>
<b>綜合資產及負債</b>					
資產總額	187,276,562	167,459,537	180,912,369	366,102,675	<b>588,807,324</b>
負債總額	<u>(65,552,373)</u>	<u>(83,229,558)</u>	<u>(111,712,544)</u>	<u>(201,757,316)</u>	<u>(401,844,164)</u>
	<u>121,724,189</u>	<u>84,229,979</u>	<u>69,199,825</u>	<u>164,345,359</u>	<u>186,963,160</u>
公司擁有人 應佔股東權益	<u>121,724,189</u>	<u>84,229,979</u>	<u>69,199,825</u>	<u>164,345,359</u>	<u>186,963,160</u>

