



# 漢國置業有限公司

股份代號: 160

2013/14 年報



# 目錄

	頁次
公司資料.....	2
財務摘要.....	3
於中國大陸之物業項目.....	4
主席報告.....	5
董事及高級管理人員履歷.....	11
企業管治報告.....	15
董事會報告.....	24
獨立核數師報告.....	37
綜合損益表.....	39
綜合全面收益表.....	40
財務狀況表.....	41
綜合權益變動表.....	43
綜合現金流量表.....	44
財務報表附註.....	46
五年財務摘要.....	125
物業之詳細資料.....	126
股東週年大會通告.....	131

封面圖片：

左： 中國重慶金山商業中心 – 待發出綜合竣工驗收證明

右： 中國廣州寶翠園

Cover Photos:

Left: Jinshan Shangye Zhongxin, Chongqing, PRC – pending issuance of certificate of comprehensive completion

Right: The Botanica, Guangzhou, PRC

## 董事

王世榮 (主席)  
王查美龍  
馮文起 (副主席)  
陳遠強  
李曉平  
王妍  
謝志偉\*  
林建興\*  
張信剛\*

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

林建興  
謝志偉  
張信剛

## 薪酬委員會

謝志偉  
林建興  
馮文起

## 秘書

馬恆昌

## 主要往來銀行\*\*

東亞銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
上海商業銀行有限公司  
永隆銀行有限公司

\*\* 依銀行英文名稱之字母順列

## 核數師

安永會計師事務所

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 註冊辦事處

香港干諾道中111號  
永安中心23樓

電話 : (852) 2523 7177  
圖文傳真 : (852) 2845 1629  
電郵 : general@chinneyhonkwok.com

## 股份代號

香港聯交所160

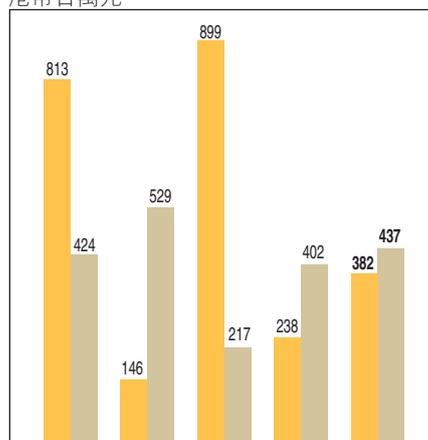
## 網站

<http://www.honkwok.com.hk>

# 財務摘要

### 營業額／溢利淨額

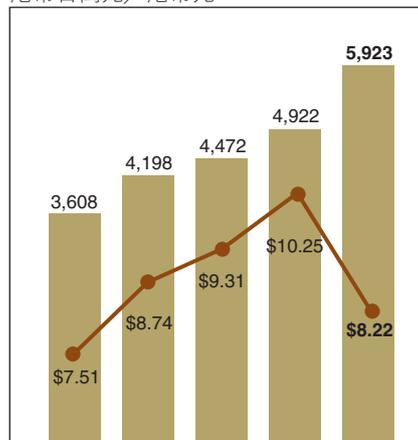
港幣百萬元



- 營業額
- 股東應佔溢利淨額

### 股東資金／每股資產淨值

港幣百萬元／港幣元



- 股東資金
- 每股資產淨值 (港幣元)

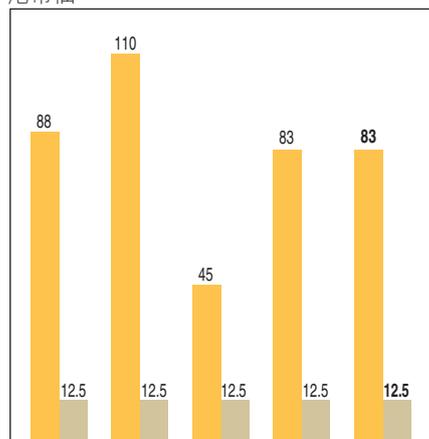
(已發行股份數目－

二零一零年至二零一三年：480,286,201股

二零一四年：720,429,301股 (於二零一四年一月以兩股供一股方式進行供股後))

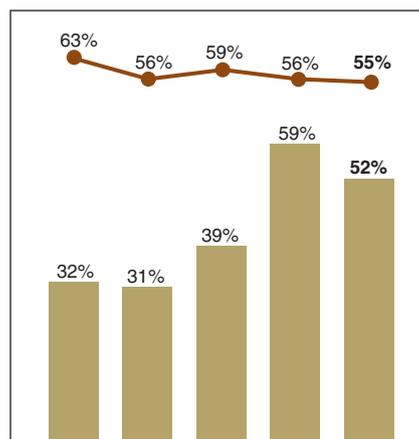
### 每股盈利／股息

港幣仙



- 每股盈利
- 每股股息

### 負債比率／股東權益融資率



- 負債比率(\*)
- 股東權益佔資產總值之融資百分比

(\*) 代表「銀行貸款＋可換股債券－銀行結餘」與「股東資金＋非控股權益」之比率。

# 於中國大陸之物業項目



- **發展中項目**
  - 1 寶翠園
  - 2 相連北京路5號公館之地段
  - 3 另一相連北京路5號公館之地段
  - 4 東莞莊項目
  - 5 南海雅瑤綠洲 (未包括於以上之地圖內)
  - 6 漢國城市商業中心
  - 7 金山商業中心
  - 8 南山區僑城坊 (未包括於以上之地圖內)
- **已完項項目**
  - 9 城市綠洲花園 (第1期於2001年落成, 第2期及3期於2002年落成)
  - 10 城市天地廣場 (於2005年落成)
  - 11 重慶漢國中心 (於2009年落成), 持作投資物業
  - 12 北京路5號公館 (於2009年落成)
- **酒店/服務式住宅**
  - 13 寶軒公寓
  - 14 寶軒酒店 (深圳)
  - 15 寶軒酒店 (廣州)
- ◆ **已收購物業**
  - 16 港滙大廈, 持作投資物業

# 主席報告

## 財務業績

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合營業額及股東應佔溢利淨額分別為港幣382,000,000元(二零一三年: 港幣238,000,000元)及港幣437,000,000元(二零一三年: 港幣402,000,000元)。每股基本盈利為港幣82.8仙(二零一三年(重列): 港幣83.2仙)。於二零一四年三月三十一日之股東權益為港幣5,923,000,000元(於二零一三年三月三十一日: 港幣4,922,000,000元), 而股東應佔每股資產淨值為港幣8.22元(於二零一三年三月三十一日: 港幣10.25元)。每股資產淨值減少, 是由於已於二零一四年一月完成之兩股供一股供股之正面影響尚未在本集團財務狀況內全面反映。

## 股息

董事會建議向於二零一四年九月五日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息, 每股普通股港幣12.5仙(二零一三年: 港幣12.5仙)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後, 預期股息支票將於二零一四年九月二十二日或之前寄發予股東。

## 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會謹訂於二零一四年八月二十八日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格, 本公司將於二零一四年八月二十五日至二零一四年八月二十八日之期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票, 務請於二零一四年八月二十二日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司, 地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零一四年三月三十一日止年度之建議末期股息須待本公司之股東於股東週年大會上批准後, 方可作實。為確定獲派發建議末期股息之權利, 本公司將於二零一四年九月四日及二零一四年九月五日之期間暫停辦理股份過戶登記手續。買賣附有權利獲派發建議末期股息之本公司股份之最後日期將為二零一四年九月一日。為符合資格享有建議之末期股息, 務請於二零一四年九月三日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司, 地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 業務回顧

### 供股

於二零一三年十二月，本集團建議按兩股供一股之方式進行供股，按每股港幣2.70元發行240,143,100股供股股份。供股由建業實業有限公司(「建業實業」)包銷，已於二零一四年一月二十一日完成。來自供股之所得款項淨額為港幣641,000,000元，將用作銀行貸款之部份還款及一般營運資金，以及作為本集團物業發展項目之資金。有關詳情，請參閱本公司二零一三年十二月三十日之供股章程。

### 收購物業

於二零一四年五月二十九日，本公司之全資附屬公司訂立一項買賣協議，向建聯集團有限公司(「建聯」)之一間全資附屬公司收購位於中國深圳市龍崗區一幢別墅，現金代價為港幣8,063,000元。上述收購事項構成本公司一項關連交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。有關詳情，請參閱本公司二零一四年五月二十九日之公佈。預期上述交易將於二零一四年六月底前完成。

### 物業發展及銷售

#### 中國廣州寶翠園三期

寶翠園位於天河區綠帶內植物園附近，總樓面面積約為229,000平方米。該項目包括39幢高層住宅樓房，計劃分階段發展。寶翠園一及二期全部16幢共超過750個單位經已售出，所產生之溢利已於過往損益表內確認入賬。寶翠園三期由12幢提供約530個單位之樓房組成，其上蓋建築工程現正進行中，並預期將由現時至二零一五／一六財政年度分階段竣工。上述第三期其中兩幢樓房已推出市場預售，截至本報告日期已售出約80%，銷售合約總額為人民幣225,000,000元。當取得預售同意書後，額外2幢樓房預期將於下個月推出市場預售。



寶翠園三期 - 上蓋建築工程正在進行中

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 物業發展及銷售 (續)



雅瑤綠洲第一期之洋房之部份景觀

#### 中國南海雅瑤綠洲

該項目位於南海大瀝鎮，總樓面面積約為273,000平方米，亦計劃分階段發展。項目第一期包括樓面面積約18,000平方米已落成之71幢3層高聯排別墅，以及樓面面積約121,000平方米正在興建之24幢高層洋房，預期後者將由現時至二零一五／一六財政年度分階段竣工。上述聯排別墅及四幢洋房單位已推出市場銷售，截至本報告日期已售出約75%，銷售所得款項為人民幣320,000,000元。上述售出之聯排別墅及洋房單位正在交付予個別買家，來自已交付單位之所得溢利已於損益表內確認入賬。

#### 中國廣州東莞莊路及北京南路項目

位於天河區東莞莊路及越秀區北京南路45-107號之發展地盤，均正處於規劃及設計階段。

#### 中國深圳僑城坊

該項目位於南山區僑香路北側，地盤面積為48,764平方米，將發展成為總樓面面積約224,500平方米作綜合用途之12幢樓宇，其中本集團擁有20%權益。該項目之地基工程將於下一季度完成。

## 物業投資

### 中國深圳

漢國城市商業中心位於福田區深南中路與福明路交界，總樓面面積為128,000平方米，其上蓋建築工程正在進行中。預期此樓高80層之商業／辦公室／住宅大廈將於二零一五年落成，而本集團計劃持有此大廈以賺取經常性租金收入。

城市天地廣場位於羅湖區嘉賓路，其5層商場中之地下零售商舖及二樓全層已全部租出。寶軒酒店(深圳)為位於商場3至5樓擁有162間客房之酒店，而寶軒公寓為位於同一商場平台上擁有64個單位之服務式住宅，兩者之平均入住率及房租價格均屬理想。



漢國城市商業中心—上蓋建築工程正在進行中

## 業務回顧 (續)

### 物業投資 (續)

#### 中國廣州

港匯大廈位於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路交界，為樓高20層之商業／辦公室大廈，現時出租率約為90%。

由本集團租賃之寶軒酒店(廣州)位於越秀區解放南路，擁有166間客房，其平均入住率及房租價格均維持於理想水平。

#### 中國重慶

重慶漢國中心位於北部新區，為建於4層零售／商業平台之上，樓高21層之雙子塔辦公大樓，現時已全數租出。

金山商業中心座落於上述重慶漢國中心毗鄰，預期不久將會獲得綜合竣工驗收證明，然後將進行空調及內部裝修工程。此雙子塔項目之總樓面面積為133,502平方米，包括一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連服務式住宅／辦公大樓，各自附設零售／商業平台，而本集團有意持有該項目以賺取經常性租金收入。



金山商業中心－待發出綜合竣工驗收證明

#### 香港

位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之地下零售樓面超過80%已租出。寶軒酒店(中環)位於上述樓宇之四層商場平台樓層，為擁有42間客房之精品式酒店，其平均入住率超過90%，而房租價格令人鼓舞。寶軒為位於該酒店之上，提供171間房之服務式住宅，其平均入住率約為80%。

寶軒酒店(尖沙咀)位於尖沙咀天文台圍樓高23層之商業／辦公室大廈高層部份，為擁有44間客房之精品式酒店，其平均入住率約為75%，而房租價格屬理想。將上述大廈之較低樓層改建為額外54間酒店客房之工程經已完成，正待發出入伙紙及酒店牌照，而預期將於未來數月內取得。其後，整幢大廈將包括20層提供合共98間客房之精品式酒店，而餘下樓層將出租作食肆／商業用途。

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道樓高23層之商業／辦公室大廈，現時出租率超過95%，而續租後之租金價格亦屬理想。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 物業投資 (續)

#### 寶軒旗下連鎖酒店及服務式住宅

現時本集團在香港、深圳及廣州以「寶軒」品牌營運650間客房，以滿足短途或長途遊客／商務旅客之住宿需要，為本集團貢獻約40%之經常性租金及服務收入。待獲發酒店牌照後，寶軒酒店(尖沙咀)之額外房間將可應付來自香港過夜旅客需求之預期增長。當重慶之五星級酒店落成後，本集團之酒店組合將新增更多酒店房間。

THE BAUHINIA 寶軒



寶軒酒店(重慶)



寶軒酒店(廣州)



寶軒酒店(深圳)



深圳寶軒公寓



香港寶軒酒店(尖沙咀)



香港中環寶軒服務式住宅  
香港寶軒酒店(中環)

#### 酒店及公寓

1. 位於中國之寶軒酒店(重慶)
2. 位於中國之寶軒酒店(廣州)
3. 位於中國之寶軒酒店(深圳)
4. 位於中國深圳之寶軒公寓
5. 位於香港中環之寶軒服務式住宅
6. 位於香港之寶軒酒店(中環)
7. 位於香港之寶軒酒店(尖沙咀)

#### 房間數目

- |             |
|-------------|
| 300 (正準備裝修) |
| 166         |
| 162         |
| 64          |
| 171         |
| 42          |
| 98 (已接近完成)  |

總計：1,003

### 展望

美國經濟第一季在三年來首次出現收縮，但普遍預期將於第二季反彈。在歐元區，經濟仍然不景，而即使最近下調利率至歷史低位，仍可能會實行更多貨幣寬鬆政策。倘若歐洲及中東現時之政局不穩情況不再惡化，在今年較後時間環球經濟復甦可望重拾動力。

在中國大陸，第一季經濟錄得十八個月以來最慢增長。為了支持增長及首次購房者置業，中央政府將繼續採取較寬鬆之貨幣政策及差異化之按揭政策，但應不會放寬一線城市之購房限制指引。然而，來自城市化、產業升級及人口增長之核心需求，預期中期內可支持房地產市場（尤其主要城市）持續發展。

在香港，隨著當局建議微調雙重印花稅，地產發展商應會繼續穩定推出一手住宅項目，而預期商業／辦公室租務市場將會平穩增長。然而，當局仍會維持現時之房地產措施，以避免房地產市場出現泡沫。

最後，本人謹此向於回顧年度內提出寶貴意見之董事全人，以及忠誠努力之全體員工致以衷心感謝。

王世榮  
主席

香港，二零一四年六月二十六日

## 董事及高級管理人員履歷

### 董事

#### 王世榮

七十六歲，一九八五年獲委任為本公司董事總經理，並於一九九零年起出任本公司主席。王博士為建業實業之主席、建業發展（集團）有限公司（「建業發展（集團）」）及Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」）之董事，上述各公司均為本公司之主要股東。彼亦為建聯之主席。除建業發展（集團）及Lucky Year外，上述各公司均在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。彼於一九八七年獲委任為香港太平紳士。

#### 王查美龍

七十四歲，一九八五年獲委任為本公司董事。彼為本公司主要股東建業實業、建業發展（集團）及Lucky Year之董事，彼亦為香港興業國際集團有限公司之董事。建業實業及香港興業國際集團有限公司均在聯交所主板上市。

#### 馮文起

七十六歲，一九八六年獲委任為本公司總經理、一九八八年獲委任為本公司董事，並於一九九一年出任本公司董事總經理。馮先生於二零零二年十月三十一日辭任董事總經理一職，並由二零零二年十一月一日起擔任為本公司副主席。彼為本公司主要股東建業實業之董事總經理、建業發展（集團）及Lucky Year之董事。彼亦為建聯之非執行董事。建業實業及建聯均在聯交所主板上市。彼在過去四十三年積極參與物業投資及發展業務，在房地產之財務、市場推廣、建築及一般行政方面擁有豐富經驗。馮先生於一九九六年十一月至二零零五年六月獲委任為香港稅務上訴委員會成員。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 董事 (續)

#### 陳遠強

五十九歲，二零零三年十二月獲委任為本公司董事，並於二零零七年一月調任為執行董事。陳先生亦為在聯交所主板上市之建聯之副主席兼董事總經理。彼於建築業擁有四十年經驗。彼為英國特許建築學會會員。

#### 李曉平

六十二歲，一九九九年加入本集團，並於二零零九年十二月獲委任為本公司執行董事。李先生於中華人民共和國(「中國」)之經濟及管理方面擁有逾三十五年經驗。彼持有中國高級經濟師資格證書，並為中國機械工程學會設備維修學會會員。

#### 王妍

四十八歲，二零一一年十一月獲委任為本公司之非執行董事王查美龍女士之替任董事，並於二零一三年六月調任為本公司之非執行董事。王妍醫生持有華盛頓大學醫學博士學位及高階健康管理碩士學位及美國內科醫學委員會文憑。

王妍醫生於求是科技基金會執行委員會擔任職務。彼現時為香港大學醫學院家庭醫學及基層醫療學系之榮譽副教授，亦為華盛頓大學醫療中心之前任參謀長。

王妍醫生為Lucky Year及建業發展(集團)之董事，上述兩家公司均為本公司之主要股東。彼為本公司之主席兼主要股東王世榮博士及本公司之非執行董事兼主要股東王查美龍女士之女兒。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 獨立非執行董事

#### 謝志偉

七十九歲，一九九三年獲委任為本公司獨立非執行董事。謝博士為澳門大學校董會主席及香港浸會大學榮休校長。彼出任香港浸會大學校長三十年，並於二零零一年六月榮休。彼持有美國匹茲堡大學物理學博士學位。彼於一九七七年獲委任為香港太平紳士，並於一九九八年獲頒金紫荊星章。

#### 林建興

六十歲，二零零四年獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生為在聯交所主板上市之華富國際控股有限公司之副主席兼行政總裁。林先生亦為證券商協會有限公司之副主席及前任主席（二零零九至二零一零年）。於二零一三年，他被委任為香港上市公司商會常務委員會成員。彼曾於一間荷蘭國際銀行擔任中國及企業銀行業務部之主管十年之久及在企業融資及銀行業方面擁有逾三十年經驗。林先生為西安大略大學計算機工程學及經濟學雙學位理學士（一九七六年），並完成香港中文大學三年制工商管理碩士課程獲授工商管理碩士資格（一九八三年）。於二零一二年，彼獲頒授加拿大特許管理學院榮譽院士及林肯大學榮譽法律博士。

#### 張信剛

七十四歲，二零零七年獲委任為本公司獨立非執行董事。張教授亦為在聯交所主板上市之光滙石油（控股）有限公司及香港電訊信託與香港電訊有限公司之獨立非執行董事。彼於二零零七年九月擔任清華大學名譽教授兼偉倫高級訪問學者，並於二零零七年十一月擔任北京大學葉氏魯迅社會科學講座教授。彼曾於一九九六年至二零零七年之期間擔任香港城市大學校長及大學講座教授。在加入城市大學之前，曾出任美國匹茲堡大學工程學院院長、香港科技大學工程學院創院院長及美國南加州大學生物醫學工程學系主任。彼曾在北美洲多間主要大學任教，亦分別在美國及香港之科技學術團體及公眾諮詢組織擔任公職。

張教授持有台灣大學土木工程學學士學位、美國史丹福大學結構工程學碩士學位及美國西北大學生物醫學工程博士學位。彼為英國皇家工程學院外籍院士及國際歐亞科學院院士，並獲頒授法國國家榮譽軍團騎士勳章及法國學術棕櫚司令勳章。彼於一九九九年獲香港政府委任為太平紳士及於二零零二年獲頒授金紫荊星章。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 高級管理人員

#### 左自杰

四十九歲，一九九八年加入本公司，現任漢國置業(中國)有限公司執行董事。左先生於建築、策劃管理及物業發展方面擁有二十六年經驗。彼為建築師名冊之認可人士。彼持有香港大學建築學學士學位，並為香港建築師學會會員。

#### 馬恆昌

四十八歲，一九九四年加入本公司，現任本公司之財務董事及公司秘書。馬先生在會計財務方面擁有二十五年經驗。彼持有香港城市大學會計學學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

#### 吳銘銳

四十二歲，二零零九年加入本公司，現任本公司企業融資部之董事。吳先生在投資銀行及會計行業擁有十九年經驗。彼畢業於香港大學並取得工商管理學士學位及持有英國倫敦大學科學碩士(財務管理)學位。彼並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。

#### 林志堅

五十九歲，二零零三年加入本公司，現任本公司資產管理部之助理總經理。林先生於大型停車場及物業服務管理方面擁有二十九年經驗。彼為香港運輸物流學會註冊會員。

#### 李振彪

四十七歲，一九九零年加入本公司，現任本公司之高級物業經理，主管香港之投資物業。李先生於物業投資及發展方面擁有二十四年經驗。

# 企業管治報告

本公司之董事會（「董事會」）致力維持及確保實施高水準之企業管治，及不斷檢討及改善本集團之企業管治常規及準則，以確保業務運作及決策過程均受到適當規管。

於本回顧年度內，董事會認為本公司均一直遵守載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「企業管治守則」）所載之適用守則條文，惟本報告所披露之偏離情況除外。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）為董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於年內已遵守標準守則內所載之規定標準。

## 董事會

本公司於截至二零一四年三月三十一日止年度之董事包括：

### 執行董事

王世榮（主席）  
陳遠強  
李曉平

### 非執行董事

王查美龍  
馮文起（副主席）  
王妍（於二零一三年六月二十八日調任為非執行董事）

### 獨立非執行董事

謝志偉  
林建興  
張信剛

有關各董事之背景及資歷之詳情，載於本年報第11頁至第14頁之「董事及高級管理人員履歷」一節中。

### 董事會 (續)

董事會負責本集團之整體發展策略，並同時監察本集團財務表現及業務營運之內部監控。執行董事負責本集團之運作及執行董事會採納之策略。本集團日常營運則授權管理層管理，各部門主管負責不同範疇之業務及職能。

非執行董事（包括獨立非執行董事）擔當相關職能，透過參與董事會會議為本集團之發展、表現及風險管理方面給予獨立意見。

董事會認為本公司各獨立非執行董事之角色及判斷均屬獨立。本公司已接獲各獨立非執行董事之書面確認書，確認彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之規定。

董事會每年最少舉行兩次會議，約每半年舉行一次，討論本集團之業務發展、營運表現及財務狀況。所有定期董事會會議，全體董事均會獲發最少十四天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。所有定期董事會會議均設有正式議程，具體列出會議事項。所有董事均有權查閱董事會文件及有關素材，並會及時獲提供充分資料，使董事可就提呈董事會會議討論及考慮之事項作出知情決定。董事會會議記錄由公司秘書備存，任何董事可於任何合理時段查閱董事會會議記錄。

據董事所知悉，除(i)王世榮及王查美龍為若干投資之夥伴（包括彼等於本公司之權益）及(ii)王妍為王世榮與王查美龍之女兒外，董事會各成員之間並無財務、業務及親屬關係。

於回顧年度內，已舉行兩次全體董事會會議。由於本公司之執行董事負責管理及監察本公司之業務運作，而彼等已不時舉行會議決定所有重大業務及管理事宜，因此，於截至二零一四年三月三十一日止年度，僅舉行兩次全體董事會會議。

## 企業管治報告 (續)

### 主席與行政總裁

本公司並未按企業管治守則條文A.2.1之規定，主席與行政總裁之職務由不同人擔任。本公司主席王世榮，現兼任主席與行政總裁之職務，負責管理董事會之職能，並為本公司制定整體發展策略及組織架構，及管理本集團整體業務之營運。鑑於本集團之業務性質要求相當之市場專門認知，董事會認為王先生現時同時兼任該兩個職位可予本集團穩定及一致之領導，及令長期業務策略之規劃及實行更有效。董事會將不時檢討此架構之有效性，以平衡董事會及管理層之權力及授權。

### 非執行董事

本公司非執行董事之委任並未按企業管治守則條文第A.4.1條之規定有特定年期，惟彼等須按本公司之組織章程細則（「組織章程細則」）之規定於股東週年大會上輪值退任，但可膺選連任。組織章程細則並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則之細則第104條，於本公司每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一之董事（倘人數並非三或三之倍數，則為最接近三分之一之人數），必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每位董事（擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外）至少每三年輪值退任一次，以遵守企業管治守則條文。

主席並未按企業管治守則條文第A.4.2條之規定輪值退任，因董事會認為主席之任期之連續性可予本集團強而穩定之領導方向，乃對本集團業務之順暢營運極為重要。

所有為填補臨時空缺而被委任之董事將於該委任隨後舉行之本公司股東週年大會上重選，而非按企業管治守則條文第A.4.2條之規定在委任後之首次股東大會上重選。

根據組織章程細則之細則第104條，於即將舉行之股東週年大會上，王查美龍、謝志偉及張信剛須輪值退任。王查美龍已通知本公司，決定不會於即將舉行之股東週年大會上膺選連任。其餘兩名即將退任之董事均合資格並願意膺選連任。

## 入職簡介及持續專業發展

公司秘書就上市規則之最新發展及變動，以及有關履行董事職責之必需事務之適用法例及條例規定以及營商環境，向董事提供最新資料。本公司鼓勵所有董事參加持續專業發展，以發展並更新彼等之知識及技能。

董事須每年向本公司提供彼等於各財政年度參與培訓環節之詳情，讓本公司為董事存置培訓記錄。根據本公司所存置之培訓記錄，各董事於截至二零一四年三月三十一日止年度所接受之培訓簡述如下：

董事姓名	培訓類別
<b>執行董事</b>	
王世榮	A、B
陳遠強	B
李曉平	A、B
<b>非執行董事</b>	
王查美龍	B
馮文起	B
王妍 (於二零一三年六月二十八日調任為非執行董事)	A、B
<b>獨立非執行董事</b>	
謝志偉	B
林建興	A、B
張信剛	A、B

A: 出席研討會／會議／論壇

B: 閱覽有關經濟、一般業務、房地產、企業管治及董事職責及責任之報章、期刊及更新資料

# 企業管治報告 (續)

## 企業管治職能

董事會集體負責執行企業管治職責，其中包括：

- (a) 發展、檢討及更新本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司遵守法例及條例規定之政策及常規；
- (d) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在「企業管治報告」內之披露；及
- (e) 履行企業管治守則（經不時修訂）所載董事會須負責之其他企業管治責任及職能。

## 董事之薪酬

薪酬委員會於二零零五年十二月成立。薪酬委員會現由三位成員組成，分別為謝志偉、林建興及馮文起，而謝志偉為薪酬委員會之主席。

薪酬委員會之職能為審閱執行董事之薪酬及就此向董事會提出建議。企業管治守則條文第B.1.2條規定薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治守則條文內所載之指定職責。本公司已於二零一二年三月三十日採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中有若干偏離企業管治守則條文之處。根據該經修訂職權範圍，薪酬委員會應審閱董事（而並非董事及高級管理層）之薪酬待遇及就此向董事會作出建議。

於回顧年度內，薪酬委員會已舉行一次會議，並個別審閱所有董事現時之薪酬。

### 審核委員會

審核委員會於二零零一年成立。審核委員會現由三位成員組成，分別為林建興、謝志偉及張信剛，全部均為本公司獨立非執行董事。林建興為審核委員會之主席。董事會認為各審核委員會成員均具有廣泛業務經驗，而委員會已適當地包括擁有營運、會計及財務管理等方面之專業知識。

審核委員會之職能包括：

- 審閱及監察財務報表，以及對該報告之判斷；及
- 與管理層及獨立核數師審閱財務及內部監控、會計政策及常規。

審核委員會於回顧年度內曾舉行兩次會議，獨立核數師安永會計師事務所亦出席所有會議。審核委員會進行之工作包括審閱以下各項：

- 半年度及全年業績以及相關財務報告事項；
- 本集團之財務及會計政策及常規；
- 與獨立核數師之關係，包括酬金、審核程序之獨立性、客觀性及有效性；及
- 本集團之財務及內部監控以及風險管理系統之有效性。

審核委員會會議之會議記錄草稿向審核委員會成員傳閱以供評註，已簽署之會議記錄由公司秘書保存。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會、薪酬委員會及審核委員會會議以及股東大會之出席紀錄

	截至二零一四年三月三十一日止年度			
	出席會議次數			
	董事會 會議	薪酬委員會 會議	審核委員會 會議	於二零一三年 八月二十九日 舉行之股東 週年大會
截至二零一四年三月三十一日止年度 舉行會議次數	2	1	2	1
王世榮	2	不適用	不適用	1
王查美龍	0	不適用	不適用	0
馮文起	2	1	2	1
陳遠強	2	不適用	2	1
李曉平	2	不適用	不適用	0
王妍 (於二零一三年六月二十八日 調任為非執行董事)	0	不適用	不適用	0
謝志偉	0	1	1	0
林建興	1	1	2	0
張信剛	1	不適用	2	1

### 董事提名

董事會負責考慮合適人選出任董事，以及集體批准及終止董事委任事宜，因為集體決策可作出更廣泛及平衡之決定。於回顧年度內，本公司並未成立提名委員會。因應其於物業行業之專業知識，主席主要負責於董事會有空缺或認為需要增聘董事時，物色合適人選加入董事會。主席將向董事會建議委任有關人選，董事會將按候選人之性別、年齡、專業資格及經驗以及教育背景，以確定有關人選之合適性。

## 核數師酬金

於回顧年度內，本集團委聘其獨立核數師安永會計師事務所提供以下服務，並分別支付以下之費用。

	已付／應付費用 港幣千元
服務類別	
審計服務	1,998
非審計服務(稅務服務及其他服務)	431
	<hr/>
	2,429
	<hr/> <hr/>

## 董事及核數師對賬目之責任

董事對賬目之責任及獨立核數師對股東之責任載於本年報第37頁及第38頁之獨立核數師報告。

## 內部監控

董事會負責實施可靠及有效之內部監控制度，以保障本集團之資產及股東之利益。

董事會已檢討本集團內部監控制度之效力及本集團在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，該檢討包括有關財務、業務運作及法規之監控與風險管理之功能，董事會確定於本年度內本集團之整體內部監控制度有效地發揮其功能，而本公司並具有足夠及合資格之會計人員適當地管理其會計及財務匯報職能。

## 公司秘書

公司秘書負責就企業管治及其他相關事務向董事會提供意見以及確保董事會內有良好之資訊交流。

截至二零一四年三月三十一日止年度，公司秘書已參加不少於15小時之相關專業培訓。

## 組織章程文件

於年內，本公司之組織章程文件並無重大變動。

然而，根據於二零一四年三月三日生效之新公司條例(香港法例第622章)(「新公司條例」)，本公司之組織章程大綱(「章程大綱」)已被廢除。在新公司條例生效前有關章程大綱內之條件會被視為組織章程細則之條文，惟載列法定股本及股份面值之任何有關條件則被視為已被刪除。於新公司條例生效前之本公司所有已發行股份，會被視為無面值股份。

# 企業管治報告 (續)

## 股東權利

### 1. 應股東要求召開股東特別大會

根據新公司條例第566條，佔全體股東總表決權最少5%之股東可向本公司發出召開股東特別大會之要求。該要求必須列明有待在有關大會上處理事務之一般性質，及可包含可在該大會上恰當地動議並擬在大會上動議之決議之文本。該要求可採用印本形式或電子形式送交本公司，並須經提出該要求之人士認證。

### 2. 向董事會查詢之程序

股東可將彼等向董事會提出之書面查詢及關注送往本公司之註冊辦事處，並註明公司秘書收，而公司秘書在收到該等書面查詢及關注後轉交本公司合適之行政人員或董事會成員作進一步處理。

### 3. 股東於股東週年大會上作出提案之程序

根據新公司條例第615條，佔全體股東總表決權最少2.5%之股東或最少50名股東，可要求本公司發出可在股東週年大會上恰當地動議並擬在大會上動議之決議之通知。該要求可採用印本形式或電子形式送交本公司，並須指出有待發出通知所關乎之決議。該要求須經所有提出該要求之人士認證，須於該要求所關乎之股東週年大會舉行前之6星期之前；或（如在上述時間之後送抵本公司）該大會之通知發出之時送抵本公司。

## 與股東之溝通

董事會深明與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司一貫之政策是透過發出中期報告、年報、公告及其他通函，以向股東及其他相關人士公開及適時地披露相關資料。該等資料亦已刊載於本公司之網站內。

股東週年大會為股東與董事會交流意見提供有利之平台。董事會鼓勵股東出席股東週年大會，而有關會議通告最少於二十個營業日前發出。董事會主席以及相關董事委員會之主席（或在彼等缺席之情況下，該等委員會之其他成員）連同獨立核數師於大會上回應股東之提問。於股東大會，每項實際獨立事宜均以個別決議案提呈，包括選舉個別董事，而按股數投票表決之程序亦於會上向股東清楚解釋。

董事會謹提呈本公司與本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司，並為其附屬公司提供管理服務。本公司附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及與物業相關之業務。於本年度內，本集團主要業務之性質並無變動。本公司主要附屬公司之進一步詳情載於財務報表附註16。

## 財務業績

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之溢利，及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第39頁至第124頁之財務報表內。

## 管理層之討論及分析

### 流動資金及財務資源

於二零一四年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣4,035,000,000元（二零一三年：港幣3,569,000,000元），債務總額中約40%（二零一三年：37%）歸類為流動負債，其中港幣196,000,000元（二零一三年：港幣184,000,000元）之債務乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,045,000,000元乃有關將於下一個財政年度進行再融資之項目貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，並假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額約為9%。債項總額增加，主要是由於為若干投資物業進行再融資以提高信貸額度，以及就中國大陸之發展項目向銀行提取建築貸款所致。

於二零一四年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣804,000,000元（二零一三年：港幣535,000,000元）。於結算日，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約為港幣598,000,000元。

於二零一四年三月三十一日，股東資金總額約為港幣5,923,000,000元（二零一三年：港幣4,922,000,000元）。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零一四年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣3,231,000,000元（二零一三年：港幣3,034,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣6,177,000,000元（二零一三年：港幣5,175,000,000元）所計算之負債比率為52%（二零一三年：59%）。

## 董事會報告 (續)

### 管理層之討論及分析 (續)

#### 供款所得款項用途

來自供款之所得款項淨額港幣641,000,000元已按本公司二零一三年十二月三十日之章程所載之建議用途動用，其中(i)港幣288,000,000元用作償還銀行貸款及(ii)港幣103,000,000元用作支付本集團項目之建築／裝修成本以及作為一般營運資金。餘下之港幣250,000,000元，待按上述第(ii)項用途動用有關款項前，其中港幣215,000,000元保留為於二零一四年三月三十一日之現金及銀行結餘，而港幣35,000,000元則暫時用作部份償還其他未償還銀行貸款。

#### 融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放在主要銀行。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，及部份來自銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。銀行貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零一四年三月三十一日，本集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

#### 資產抵押

本集團於二零一四年三月三十一日已將賬面總值約港幣8,168,000,000元之物業及銀行結餘作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

#### 或然負債

本集團之或然負債詳情載於財務報表附註29。

#### 僱員及酬金政策

於二零一四年三月三十一日，本集團(不包括其一間合營企業及一間聯營公司)共聘用約360位僱員。酬金乃參照市場情況及按僱員之資歷及經驗釐定。除每年調整薪金外，更會按個別僱員之表現發放酌情花紅。本集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括醫療保險、公積金、個人意外保險及教育津貼。

### 股息

董事會建議向於二零一四年九月五日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣12.5仙（二零一三年：港幣12.5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一四年九月二十二日或之前寄發予股東。

### 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會謹訂於二零一四年八月二十八日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一四年八月二十五日至二零一四年八月二十八日之期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票，務請於二零一四年八月二十二日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

### 就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零一四年三月三十一日止年度之建議末期股息須待本公司之股東於股東週年大會上批准後，方可作實。為確定獲派發建議末期股息之權利，本公司將於二零一四年九月四日及二零一四年九月五日之期間暫停辦理股份過戶登記手續。買賣附有權利獲派發建議末期股息之本公司股份之最後日期將為二零一四年九月一日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一四年九月三日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

### 財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益之摘要（摘錄自己公佈之經審核財務報表）列載於第125頁。該摘要並非經審核財務報表之一部份。

## 董事會報告 (續)

### 物業、廠房及設備

本年度內，本公司及本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註14。

### 投資物業

本年度內，本集團投資物業之變動詳情載於財務報表附註15。

### 物業詳情

本集團持有之主要物業詳情載於第126頁至第130頁。該詳情並非經審核財務報表之一部份。

### 股本

本年度內，本公司之股本變動詳情分別載於財務報表附註26及綜合權益變動表。

### 儲備

本年度內，本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財務報表附註27(b)及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零一四年三月三十一日，本公司根據香港公司條例（第622章）附表11第48條之規定計算，可供分派儲備為港幣701,620,000元，其中港幣90,054,000元已建議作為本年度之末期股息。此外，之前計入本公司股份溢價賬之金額而已於本年度內轉撥至已發行股本港幣798,862,000元可作為派發繳足紅利股份之股款。

### 董事

本年度內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

王世榮  
王查美龍  
馮文起  
陳遠強  
李曉平  
王妍（於二零一三年六月二十八日調任為非執行董事）  
謝志偉\*  
林建興\*  
張信剛\*

\* 獨立非執行董事

根據組織章程細則之細則第104條，於即將召開之股東週年大會上，王查美龍、謝志偉及張信剛將輪值退任。王查美龍已通知本公司，決定不會於即將舉行之股東週年大會上膺選連任。其餘兩名即將退任之董事均合資格並願意膺選連任。

謝志偉博士已擔任本公司獨立非執行董事超過九年。彼符合上市規則第3.13條所載之獨立性標準。謝博士在學術界擁有豐富知識及經驗，對董事會提供寶貴獨立意見。彼概無涉及本公司任何業務或其他關係而干預到其行使獨立判斷。董事會相信，謝博士仍屬獨立，而其重選符合本公司及股東之整體利益。

本公司已根據上市規則第3.13條之規定收到每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，而本公司認為彼等均獨立於本公司。

## 董事會報告 (續)

### 膺選連任之退任董事詳情

#### (a) 謝志偉

七十九歲，一九九三年獲委任為本公司獨立非執行董事。謝博士並無特定之委任年期，惟須於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

謝博士為澳門大學校董會主席及香港浸會大學榮休校長。彼出任香港浸會大學校長三十年，並於二零零一年六月榮休。彼持有美國匹茲堡大學物理學博士學位。彼於一九七七年獲委任為香港太平紳士，並於一九九八年獲頒金紫荊星章。

於本報告日期，謝博士並無持有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所指之本公司任何股份權益。除擔任本公司董事外，謝博士與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何其他業務關係。

本公司並無與謝博士訂立服務合約，彼可獲取每年港幣75,000元之董事酬金。

除上述披露者外，概無與謝博士有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段而須予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

### 膺選連任之退任董事詳情 (續)

#### (b) 張信剛

七十四歲，二零零七年獲委任為本公司獨立非執行董事。張教授並無特定之委任年期，惟須於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

張教授為在聯交所主板上市之光滙石油(控股)有限公司及香港電訊信託與香港電訊有限公司之獨立非執行董事。彼於二零零七年九月擔任清華大學名譽教授兼偉倫高級訪問學者，並於二零零七年十一月擔任北京大學葉氏魯迅社會科學講座教授。彼曾於一九九六年至二零零七年之期間擔任香港城市大學校長及大學講座教授。在加入城市大學之前，曾出任美國匹茲堡大學工程學院院長、香港科技大學工程學院創院院長及美國南加州大學生物醫學工程學系主任。彼曾在北美洲多間主要大學任教，亦分別在美國及香港之科技學術團體及公眾諮詢組織擔任公職。

張教授持有台灣大學土木工程學學士學位、美國史丹福大學結構工程學碩士學位及美國西北大學生物醫學工程博士學位。彼為英國皇家工程學院外籍院士及國際歐亞科學院院士，並獲頒授法國國家榮譽軍團騎士勳章及法國學術棕櫚司令勳章。彼於一九九九年獲香港政府委任為太平紳士及於二零零二年獲頒授金紫荊星章。

於本報告日期，張教授並無持有根據證券及期貨條例第XV部所指之本公司任何股份權益。除擔任本公司董事外，張教授與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何其他業務關係。

本公司並無與張教授訂立服務合約，彼可獲取每年港幣75,000元之董事酬金。

除上述披露者外，概無與張教授有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段而須予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

## 董事會報告 (續)

### 董事及高級管理人員履歷

本公司董事及本集團高級管理人員之履歷詳情載於本年報第11頁至第14頁。

### 董事服務合約

於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年三月三十一日，本公司董事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、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 董事於本公司普通股份之權益

董事姓名	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已發行 股份百分比
王世榮	1及2	透過受控制公司	489,164,139	67.90
王查美龍	1及2	透過受控制公司	489,164,139	67.90
馮文起	1	實益擁有	500,000	0.07

董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

(b) 董事於相聯法團普通股份之權益

董事姓名	附註	相聯法團名稱	身份及權益性質	持有普通 股份數目 / 已繳註冊資本	佔相聯法團 已發行股份 / 已繳註冊資本 百分比
王世榮	1及3	建業實業	透過受控制公司	347,759,324	63.07
	1	建業實業	實益擁有	480,000	0.09
	1及4	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	建業發展(集團)	實益擁有	100,000	1.00
	1	Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00
	1及5	廣州漢國福強地產 開發有限公司	透過受控制公司	人民幣 185,000,000元	100.00
	1及6	建業經貿有限公司	透過受控制公司	10,400	80.00
王查美龍	1及3	建業實業	透過受控制公司	347,759,324	63.07
	1及4	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00

附註：

- 上述所有權益均屬好倉。
- 該等股份由建業發展(集團)之附屬公司建業實業實益持有。Lucky Year擁有建業發展(集團)超過三分之一以上之股本權益，而王世榮及王查美龍乃Lucky Year之董事，並擁有其實益權益。
- 該等股份乃由建業發展(集團)實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
- 該等股份乃由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
- 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由本公司之全資附屬公司持有，而人民幣74,000,000元由王世榮控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。
- 在10,400股股份中，2,600股股份由本公司一間全資附屬公司持有，而餘下7,800股股份由王世榮控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。

## 董事會報告 (續)

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

除上述披露者外，於二零一四年三月三十一日，本公司董事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、相關股份或債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

### 董事購入股份或債券之權利

於本年度內任何時間，本公司概無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲之子女授出任何可藉購入本公司股份或債券而獲利之權益，而彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無參與任何安排，以致董事可藉購入任何其他法人團體之權利而獲益。

### 董事於合約之權益

除財務報表附註33所披露者外，於本年度內，董事於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務屬重大影響之任何合約中，概無直接或間接擁有任何重大權益。

### 董事之酬金

董事之酬金須於股東大會上取得股東批准。其他薪酬則由董事會按董事之職務、職責及表現及本集團之業績而釐定。

本公司董事之酬金由薪酬委員會按本公司之經營業績、董事之個人表現及可比較之市場統計數字審閱。

### 管理合約

本公司已與建業實業訂立一份管理合約，提供一般公司管理服務。該合約並無指定年期及可由其中一方方向對方發出兩個月書面通知而終止。

本年度內，本公司向建業實業支付之管理費用為港幣9,000,000元（二零一三年：港幣9,000,000元）。本公司董事王世榮、王查美龍及馮文起亦為建業實業之董事。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年三月三十一日，就本公司董事所知，下列主要股東及其他人士（不包括本公司董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已發行 股份百分比
建業實業	1及2	直接實益擁有	489,164,139	67.90
建業發展（集團）	1及2	透過受控制公司	489,164,139	67.90
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	489,164,139	67.90

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 根據證券及期貨條例第316條，建業實業、建業發展（集團）及Lucky Year被視為擁有同一批股份之權益。

除上述披露者外，於二零一四年三月三十一日，概無主要股東或其他人士（不包括本公司董事）於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之任何權益或淡倉。

## 董事會報告 (續)

### 董事於競爭業務之權益

於本年度內，(i)本公司主席王世榮被視為於從物業投資業務之公司中擁有權益及擔任董事職位；及(ii)王查美龍為香港興業國際集團有限公司之董事，該集團之業務包括物業發展及物業投資。就此而言，王世榮及王查美龍被視為於可能與本集團競爭之業務中擁有權益。

由於董事會獨立於該等實體之董事會，並維持三位獨立非執行董事，因此，本集團可以與該等實體之業務獨立及公平經營。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 根據上市規則第13.18條須予披露之資料

於二零一二年六月，漢國融資有限公司(本公司之全資附屬公司)作為借款人，就港幣600,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資(「港幣600,000,000元貸款融資」)與銀團訂立貸款協議(「港幣600,000,000元貸款協議」)。港幣600,000,000元貸款融資由港幣600,000,000元貸款協議日起計為期三十六個月，將作為之前未償還結餘為港幣272,000,000元之港幣400,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資之再融資及本集團之一般營運資金。

根據港幣600,000,000元貸款協議，倘(i)建業實業終止為本公司之單一最大股東，或終止擁有(不論直接或間接)本公司不少於30%之有效股權；或(ii)王世榮(本公司及建業實業之主席)終止為建業實業之主要最終實益股東，則構成違反港幣600,000,000元貸款協議。

倘出現違反港幣600,000,000元貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及(倘大多數貸款銀行就此要求)將會終止港幣600,000,000元貸款融資及/或宣佈所有未償還之款項連同港幣600,000,000元貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

### 關連交易

於二零一四年五月二十九日，本公司之全資附屬公司訂立一項買賣協議，向建聯之一間全資附屬公司收購位於中國深圳市龍崗區一幢別墅，現金代價為港幣8,063,000元。上述收購事項構成本公司一項關連交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。有關詳情，請參閱本公司二零一四年五月二十九日之公佈。上述交易預期於二零一四年六月底前完成。

### 足夠之公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可公開得到之資料及就董事所知，最少25%之本公司已發行股份總數由公眾人士持有。

### 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團之五大供應商佔全年總採購額72%，其中本集團之最大供應商獨佔34%。本集團之五大客戶佔全年總銷售額不足30%。

概無本公司之董事、彼等之聯繫人士或任何股東（據董事會所知擁有本公司已發行股份超過5%之人士）於本集團之五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

### 核數師

安永會計師事務所任滿退任，惟本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘彼等為本公司之核數師。

承董事會命  
馮文起  
副主席

香港，二零一四年六月二十六日

# 獨立核數師報告



致：漢國置業有限公司列位股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已審核刊載於第39頁至第124頁漢國置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一四年三月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表以及截至年結日止之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表與主要會計政策概要及其他說明資料。

## 董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，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。

## 核數師責任

本核數師之責任是根據審核之結果，就該等綜合財務報表作出意見，並按照香港公司條例(第622章)附表11第80條僅向全體股東報告，除此之外，本報告不可作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定，本核數師須遵守職業道德規範，並規劃及進行審核，從而獲得合理保證以確定此等綜合財務報表並無重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序，以就綜合財務報表之金額及披露獲取審核憑證。所挑選之程序乃取決於核數師之判斷，包括綜合財務報表有否因欺詐或錯失而出現重大錯誤陳述之風險評估。於進行風險評估時，核數師會考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關之內部控制，以設計適用於有關情況之審核程序，惟不會就公司內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評估所用會計政策是否適當及董事作出之會計估計是否合理，亦會評估綜合財務報表之整體呈報方式。

本核數師相信，我們已獲得足夠及合適的審核憑證為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

本核數師認為，該等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 貴公司與 貴集團於二零一四年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

安永會計師事務所  
執業會計師

香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

二零一四年六月二十六日

# 綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	5	382,237	238,370
銷售成本		<u>(174,191)</u>	<u>(96,196)</u>
毛利		208,046	142,174
其他收入及收益	5	8,498	10,623
投資物業按公平值之收益淨額		588,208	412,424
出售投資物業之收益淨額		1,057	2,269
行政開支		(79,572)	(74,139)
其他經營開支淨額		(25,196)	(10,756)
財務費用	6	(71,794)	(56,692)
所佔一間合營企業及一間聯營公司溢利及虧損		<u>(14)</u>	<u>-</u>
除稅前溢利	7	629,233	425,903
稅項開支	10	<u>(191,700)</u>	<u>(24,641)</u>
年內溢利		<u>437,533</u>	<u>401,262</u>
應佔：			
本公司擁有人	11	436,782	401,863
非控股權益		<u>751</u>	<u>(601)</u>
		<u>437,533</u>	<u>401,262</u>
本公司普通股持有人應佔每股盈利	13		(重列)
基本		<u>港幣82.8仙</u>	<u>港幣83.2仙</u>
攤薄		<u>港幣82.8仙</u>	<u>港幣83.2仙</u>

年內建議末期股息之詳情在財務報表附註12披露。

# 綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內溢利		437,533	401,262
其他全面收益／(虧損)			
於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
所佔一間聯營公司之其他全面收益		105	—
換算海外業務產生之匯兌差額		(18,967)	113,905
年內其他全面收益／(虧損)，經扣除稅項		(18,862)	113,905
年內全面收益總額		418,671	515,167
應佔：			
本公司擁有人	11	417,896	509,954
非控股權益		775	5,213
		418,671	515,167

# 財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	41,366	46,412	91	148
投資物業	15	7,310,072	6,098,139	–	–
於附屬公司之投資	16	–	–	1	1
於一間合營企業之投資	17	199	199	–	–
於一間聯營公司之投資	18	370,070	369,979	–	–
應收附屬公司之款項	16	–	–	787,515	787,475
非流動資產總值		<u>7,721,707</u>	<u>6,514,729</u>	<u>787,607</u>	<u>787,624</u>
<b>流動資產</b>					
應收附屬公司之款項	16	–	–	2,140,412	1,855,112
可收回稅項		2,813	1,194	–	–
待出售發展中物業及 待出售已完成物業	19	2,518,436	2,186,302	–	–
應收貿易賬款	20	7,725	1,098	–	–
預付款項、按金及其他應收款項	21	87,172	60,144	2,421	2,483
已抵押存款	22	116,370	120,803	–	–
現金及現金等值	22	687,536	414,595	167,234	7,687
流動資產總值		<u>3,420,052</u>	<u>2,784,136</u>	<u>2,310,067</u>	<u>1,865,282</u>
<b>流動負債</b>					
應付附屬公司之款項	16	–	–	833,794	960,635
應付貿易賬款及應計負債	23	155,084	92,636	8,312	6,159
計息銀行貸款	24	1,601,588	1,304,316	34,000	138,000
客戶按金		224,402	91,445	–	–
應付稅項		85,238	67,612	–	–
流動負債總值		<u>2,066,312</u>	<u>1,556,009</u>	<u>876,106</u>	<u>1,104,794</u>
流動資產淨值		<u>1,353,740</u>	<u>1,228,127</u>	<u>1,433,961</u>	<u>760,488</u>
資產總值減流動負債		<u>9,075,447</u>	<u>7,742,856</u>	<u>2,221,568</u>	<u>1,548,112</u>

# 財務狀況表 (續)

於二零一四年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	24	<b>2,433,303</b>	2,264,333	—	—
遞延稅項負債	25	<b>465,544</b>	303,211	—	—
非流動負債總值		<b>2,898,847</b>	2,567,544	—	—
資產淨值		<b>6,176,600</b>	5,175,312	<b>2,221,568</b>	1,548,112
<b>權益</b>					
本公司擁有人應佔權益					
已發行股本	26	<b>1,519,301</b>	480,286	<b>1,519,301</b>	480,286
儲備	27	<b>4,313,191</b>	4,381,711	<b>612,213</b>	1,007,790
建議末期股息	12	<b>90,054</b>	60,036	<b>90,054</b>	60,036
		<b>5,922,546</b>	4,922,033	<b>2,221,568</b>	1,548,112
非控股權益		<b>254,054</b>	253,279	—	—
權益總額		<b>6,176,600</b>	5,175,312	<b>2,221,568</b>	1,548,112

王世榮  
董事

馮文起  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元	
	附註	已發行股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	匯兌 波動儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元			合計 港幣千元
於二零一二年四月一日		480,286	396,352	10	561,494	2,973,937	60,036	4,472,115	248,066	4,720,181
年內溢利/(虧損)		-	-	-	-	401,863	-	401,863	(601)	401,262
年內其他全面收益：										
換算海外業務產生之匯兌差額		-	-	-	108,091	-	-	108,091	5,814	113,905
年內全面收益總額		-	-	-	108,091	401,863	-	509,954	5,213	515,167
二零一二年派發之末期股息		-	-	-	-	-	(60,036)	(60,036)	-	(60,036)
二零一三年建議之末期股息	12	-	-	-	-	(60,036)	60,036	-	-	-
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日		480,286	396,352*	10*	669,585*	3,315,764*	60,036	4,922,033	253,279	5,175,312
年內溢利		-	-	-	-	436,782	-	436,782	751	437,533
年內其他全面收益/(虧損)：										
換算海外業務產生之匯兌差額		-	-	-	(18,886)	-	-	(18,886)	24	(18,862)
年內全面收益/(虧損)總額		-	-	-	(18,886)	436,782	-	417,896	775	418,671
發行股份	26	240,143	408,243	-	-	-	-	648,386	-	648,386
股份發行開支	26	-	(5,733)	-	-	-	-	(5,733)	-	(5,733)
轉撥至已發行股本	26	798,872	(798,862)	(10)	-	-	-	-	-	-
二零一三年派發之末期股息		-	-	-	-	-	(60,036)	(60,036)	-	(60,036)
二零一四年建議之末期股息	12	-	-	-	-	(90,054)	90,054	-	-	-
於二零一四年三月三十一日		<u>1,519,301</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>650,699*</u>	<u>3,662,492*</u>	<u>90,054</u>	<u>5,922,546</u>	<u>254,054</u>	<u>6,176,600</u>

\* 該等儲備額包括在綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣4,313,191,000元(二零一三年：港幣4,381,711,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>經營業務現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>629,233</b>	425,903
已就下列各項作出調整：			
財務費用	6	<b>71,794</b>	56,692
所佔一間合營企業及一間聯營公司溢利及虧損		<b>14</b>	—
利息收入	5	<b>(4,942)</b>	(6,882)
折舊	7	<b>8,504</b>	8,336
出售投資物業之收益	7	<b>(1,057)</b>	(2,269)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	7	<b>(141)</b>	6
投資物業按公平值之收益淨額	7	<b>(588,208)</b>	(412,424)
		<b>115,197</b>	69,362
待出售發展中物業及待出售已完成物業增加		<b>(239,841)</b>	(331,444)
應收貿易賬款減少／(增加)		<b>(6,627)</b>	1,978
預付款項、按金及其他應收款項增加		<b>(27,100)</b>	(18,012)
應付貿易賬款及應計負債減少		<b>(38,843)</b>	(74,909)
客戶按金增加		<b>132,957</b>	67,444
經營業務所用現金		<b>(64,257)</b>	(285,581)
已付香港利得稅		<b>(78)</b>	—
已付海外稅款		<b>(11,019)</b>	(24,434)
經營業務所用之現金流量淨額		<b>(75,354)</b>	(310,015)
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		<b>4,942</b>	6,882
購買物業、廠房及設備項目	14	<b>(3,397)</b>	(3,069)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		<b>172</b>	887
出售投資物業所得款項		<b>5,089</b>	14,481
新增投資物業		<b>(548,830)</b>	(371,921)
已抵押存款增加		<b>(3,592)</b>	(2,402)
於存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款增加		<b>(68,000)</b>	(72,000)
收購一間聯營公司		<b>—</b>	(369,979)
投資活動所用之現金流量淨額		<b>(613,616)</b>	(797,121)

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行股份所得款項	26	648,386	—
股份發行開支	26	(5,733)	—
已付利息		(153,959)	(99,199)
新增銀行貸款		887,177	976,930
償還銀行貸款		(420,935)	(215,620)
已付股息		(60,036)	(60,036)
		<u>894,900</u>	<u>602,075</u>
<b>融資活動所得之現金流量淨額</b>			
		<u>894,900</u>	<u>602,075</u>
<b>現金及現金等值增加／(減少) 淨額</b>			
年初之現金及現金等值		342,595	828,734
外幣匯率變動之影響，淨額		(989)	18,922
		<u>547,536</u>	<u>342,595</u>
<b>年終之現金及現金等值</b>			
		<u>547,536</u>	<u>342,595</u>
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘	22	436,537	292,595
無抵押定期存款	22	250,999	122,000
		<u>687,536</u>	<u>414,595</u>
綜合財務狀況表所列之現金及現金等值		687,536	414,595
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款		(140,000)	(72,000)
		<u>547,536</u>	<u>342,595</u>
<b>年終之現金及現金等值</b>			
		<u>547,536</u>	<u>342,595</u>

## 1. 公司資料

漢國置業有限公司為於香港註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心23樓。

於本年度內，本集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

本集團之直接控股公司為建業實業有限公司（「建業實業」），該公司乃於香港註冊成立及上市之公司。

據董事之意見，本公司之最終控股公司為Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」），該公司乃於英屬處女群島註冊成立。

## 2.1 編製基準

本財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港普遍接納之會計原則而編製。本財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表之適用規定，而根據香港公司條例（第622章）附表11第76至第87條所載該條例第9部「賬目及審核」所作之過渡性安排及保留安排之規定，就本財政年度及比較期間而言，該等規定繼續構成前身公司條例（第32章）之一部份。除若干投資物業按公平值入賬外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本財務報表以港元（「港幣」）呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表之報告期與本公司相同，並按一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲得控制權之日起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。

溢利或虧損及其他全面收益各項組成部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益之結餘為負數亦然。因集團成員之間交易而產生之集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全面對銷。

倘事實及情況顯示下文有關附屬公司之會計政策所述之三項控制權要素之其中一項或以上出現變動，本集團會重新評估是否仍控制被投資公司。倘於一間附屬公司之所有權權益發生變動但並未失去控制權，則按權益交易方式入賬。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 2.1 編製基準 (續)

### 綜合賬目之基準 (續)

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，須取消確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；並須確認(i)所收取之代價之公平值、(ii)所保留之投資之公平值及(iii)任何因此產生並計入損益之盈餘或虧損。以往本集團於其他全面收益中確認之部份，須視乎適用情況按假設本集團已直接出售相關資產或負債所須之相同基準重新歸類為損益或保留溢利。

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 – 政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露 – 抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂	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 – 過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第1號財務報表之呈列 – 其他全面收益 項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第36號修訂	香港會計準則第36號資產減值 – 非金融資產之可收回 金額披露之修訂 (提早採納)
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
二零零九年至二零一一年週期之 年度改進	於二零一二年六月頒佈對多項香港財務報告準則 之修訂

除於下文闡述有關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、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號 (二零一一年)、對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1號及香港會計準則第36號之修訂，以及二零零九年至二零一一年週期之年度改進所包括之若干修訂之影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

## 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 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有關綜合財務報表之會計處理部份，以及針對香港（常務詮釋委員會）詮釋第12號合併－特殊目的實體之事宜。香港財務報告準則第10號制定單一控制模式，用以確定哪些實體為受控制。為符合香港財務報告準則第10號之受控制之定義，投資者必須(a)可對被投資公司行使權力，(b)承擔參與被投資公司業務所得可變回報之風險或權利，及(c)有能力運用權力影響被投資公司之回報金額。香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些為受控制實體。

由於應用香港財務報告準則第10號，本集團已更改有關確定哪些被投資公司受本集團控制之會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團就其於二零一三年四月一日參與被投資公司業務所達致之任何綜合結論。

- (b) 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（常務詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資，並闡明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營企業，並取消按比例綜合合營企業賬目入賬之選擇。香港財務報告準則第11號下合營安排之分類視乎訂約方因安排而產生之權利及義務而定。共同經營乃合作經營方就安排享有資產權利及承擔負債義務之合營安排，以合作經營方在共同經營中之權利及義務為限按項目入賬。合營企業為合營方就安排享有淨資產權利之合營安排，並須根據香港會計準則第28號（二零一一年）使用權益法入賬。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號之規定檢討及評估本集團於合營安排之投資之分類，結論是應用香港財務報告準則第11號並無改變本集團對於合營企業之投資之會計處理。

- (c) 香港財務報告準則第12號載列有關附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入有關該等實體之多項新披露規定。有關附屬公司、一間合營企業及一間聯營公司之披露詳情載於財務報表附註16、17及18內。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

- (d) 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號之修訂闡明香港財務報告準則第10號之過渡指引，並進一步寬免完全追溯採納該等準則，而僅須就上一個比較期間提供經調整之比較資料。該等修訂闡明，倘於首次應用香港財務報告準則第10號之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號為公平值作出精確定義，並為所有香港財務報告準則所使用之公平值計量及披露規定提供單一來源。該準則對本集團須應用公平值之情況並無改變，惟於其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供指引。採納香港財務報告準則第13號之準則適用於往後期間，對本集團之公平值計量亦無重大影響。基於香港財務報告準則第13號之指引，計量公平值之政策已作出修訂。香港財務報告準則第13號所規定有關投資物業公平值計量之額外披露載於財務報表附註15內。
- (f) 香港會計準則第1號修訂改變於其他全面收益呈列之項目之分類。於將來可能重新分類（或重新使用）至損益之項目（例如換算海外業務產生之匯兌差額、現金流對沖之變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額）將與不得重新分類之項目（例如土地及樓宇之重估）分開呈列。該等修訂僅影響呈列方式，對本集團之財務狀況或表現並無影響。綜合全面收益表已重新呈列以反映該等改變。此外，本集團已選擇在財務報表內使用該修訂引入之「損益表」之標題。
- (g) 香港會計準則第19號（二零一一年）載列多項修訂，包括根本性之轉變以至簡單之闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃之會計處理方法之重大變動，包括刪除遞延精算盈虧之確認之選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利之時間、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。由於本集團並無任何界定福利計劃或僱員離職計劃，亦無預期於報告期後超過十二個月清償之任何重大僱員福利，故採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或表現均無影響。

## 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

(h) 香港會計準則第36號修訂取消香港財務報告準則第13號對並無減值之現金產生單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須披露已於報告期內確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額，並擴大有關該等資產或單位（倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本計算）之公平值計量之披露規定。該等修訂於二零一四年四月一日或之後開始之年度期間追溯生效，惟於同時採納香港財務報告準則第13號時可提早應用。本集團已於該等財務報表內提早採納該等修訂。該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無影響。

(i) 二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列對多項準則之修訂。各項準則均設有獨立過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂對本集團並無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：闡明自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外之比較資料時，須於其財務報表之相關附註中加入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂闡明，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則必須呈列上個期間開始時之期初財務狀況表，惟毋須呈列上個期間開始時之期初財務狀況表之相關附註。

- 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：闡明向權益持有人作出分派所產生之所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。該修訂取消香港會計準則第32號現行之所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生之任何所得稅須採用香港會計準則第12號之規定。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於財務報表內採用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號 港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號修訂	金融工具 <sup>4</sup> 對沖會計及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則 第7號及香港會計準則第39號之修訂 <sup>4</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 (二零一一年)修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年)－投資實體之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號修訂 香港財務報告準則第14號 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂	收購於合營業務之權益之會計處理 <sup>3</sup> 受監管之遞延賬目 <sup>3</sup> 釐清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號修訂	香港會計準則第19號僱員福利－界定福利計劃：僱員供 款之修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷金融資產及 金融負債之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號修訂	香港會計準則第36號資產減值－非金融資產之可收回金 額披露之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工具 之更替及對沖會計之延續之修訂 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號 二零一零年至二零一二年週期之 年度改進 二零一一年至二零一三年週期之 年度改進	徵費 <sup>1</sup> 於二零一四年一月頒佈對多條香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup> 於二零一四年一月頒佈對多條香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

## 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

預期會適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而實體應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流量特徵，將金融資產分類為於往後期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債之處理方法頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號金融工具之現有撤銷確認原則納入香港財務報告準則第9號內。新增規定保留香港會計準則第39號大部份之內容，惟按公平值列賬並在損益表內處理之金融負債之計量將透過公平值選擇方式（「公平值選擇」）計量。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動之金額，必須於其他全面收益中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額須於損益呈列。然而，新增規定並不包括指定為按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合約。

於二零一三年十二月，香港會計師公會將對沖會計相關規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動之相關披露。香港財務報告準則第9號修訂放寬了評估對沖成效之要求，此舉引致更多風險管理策略合資格作對沖會計處理。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具之規則。此外，香港財務報告準則第9號之修訂准許實體僅就二零一零年引入之公平值選擇負債所產生之自有信貸風險相關公平值收益及虧損應用經改進會計處理，而毋須同時應用香港財務報告準則第9號之其他規定。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號有關金融資產減值方面之指引將繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號以往強制生效日期，而強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後予以釐定。然而，該準則可於現時應用。於頒佈最終準則（包括所有階段）時，本集團將配合其他階段量化有關影響。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並對符合投資實體定義之實體豁免綜合入賬。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須將附屬公司按公平值列賬並在損益表內處理而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債闡明「目前具有合法可執行抵銷權利」之釋義。該等修訂亦闡明香港會計準則第32號之抵銷標準於結算系統之應用(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步之總額結算機制。於二零一四年四月一日採納後，預期該等修訂不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審核」之年報規定已根據該條例第358條於本公司由二零一四年三月三日或之後開始之首個財政年度起生效。本集團現正評估香港公司條例之變動對首次應用新香港公司條例(第622章)第9部期間之綜合財務報表之預期影響。本集團認為有關變動不太可能造成重大影響，而主要只會影響綜合財務報表內資料之呈列及披露。

### 2.4 主要會計政策概述

#### 附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資公司可變回報之風險或權利，並能夠向被投資公司使用其權力影響回報金額(即現有權益可使本集團能於當時指揮被投資公司之相關活動)，即代表本集團擁有被投資公司之控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資公司大多數投票權或類似權利時，於評估本公司對該被投資公司是否擁有權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資公司之其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 從其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司業績按已收及應收股息，計入本公司之損益表。根據香港財務報告準則第5號並非分類為待出售之本公司於附屬公司之投資按成本值減去任何減值虧損後列賬。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 於一間聯營公司及一間合營企業之投資

聯營公司為本集團持有其一般附帶不少於20%投票權之長期股本權益，並可對其行使重大影響之實體。重大影響乃有權參與被投資公司之財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之各方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於一間聯營公司及一間合營企業之投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

會計政策如有差異則作出調整使之一致。本集團應佔一間聯營公司及一間合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，聯營公司或合營企業於其權益直接確認之變動須於本集團之綜合權益變動表內確認其應佔任何變動（如適用）。本集團與其聯營公司或合營企業間交易之未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業之投資為限對銷，惟尚未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購一間聯營公司或一間合營企業所產生之商譽列作本集團於一間聯營公司或一間合營企業之一部份投資。

倘於一間聯營公司之投資變為於一間合營企業之投資或相反情況出現時，則毋須重新計量保留權益。而該投資須繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司之重大影響力或失去對合營企業之共同控制權之情況下，本集團按其公平值計量及確認其任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制時之賬面值與剩餘投資及出售所得款項之公平值之間的任何差額乃於損益內確認。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日之公平值計量。該公平值為於收購日本集團轉讓之資產之公平值、本集團承擔被收購方之前度擁有人之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於每項業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方之非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值之現有所有權權益。非控股權益之所有其他組成部份乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為支出。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及標示，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併為分階段進行，之前所持有之股權按收購日之公平值計量，所產生之任何收益或虧損在損益中確認。

由收購方將予轉讓之任何或然代價須於收購日按公平值確認。倘或然代價歸類為資產或負債，並屬於一項金融工具且符合香港會計準則第39號之範圍，則按公平值計量而公平值變動確認為損益或其他全面收益之變動。倘或然代價並不符合香港會計準則第39號之範圍，則按適當之香港財務報告準則計量。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，而其後結算在權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團已持有之被收購方股權之公平值三者之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘該代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

於最初確認後，商譽乃按成本值減任何累計減值虧損計算。商譽每年須進行減值測試，或若有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則會進行更頻密測試。本集團於三月三十一日就商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而產生之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位（或現金產生單位組別）之可收回金額而釐定。倘現金產生單位（或現金產生單位組別）之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位（或現金產生單位組別），而該單位內部份業務被出售時，與售出售業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部份之相對價值基準計算。

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值乃在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債之交易於資產或負債之主要市場或於未有主要市場之情況下，則於資產或負債之最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達之地方。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用之假設計量（假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事）。

非金融資產之公平值計量，考慮到市場參與者以其最高效及最佳用途賺取經濟利益之能力，或能否出售予可以其最高效及最佳用途使用資產之其他市場參與者。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 公平值計量 (續)

本集團使用適用於不同情況之估值技巧，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債，基於對公平值計量整體屬重要之最低輸入數據水平按如下所述在公平值等級中分類：

第一級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中之報價 (未經調整)

第二級 — 根據對所記錄公平值有重大影響之最低輸入數據可直接或間接被觀察之估值方法

第三級 — 根據對不可觀察之公平值計量有重大影響之最低輸入數據之估值方法

對於在本財務報表內須予經常性確認之資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低輸入數據通過重估分類以確定各等級之間是否出現轉移。

### 非金融資產之減值

當減值之情況出現，或當需要對一項資產作年度減值測試 (除金融資產、投資物業、在建中投資物業、待出售發展中物業及待出售已完成物業外)，將對該資產之可收回金額作出估算。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值或其公平值減出售成本 (以較高者為準)，並釐定為個別資產。除非該項資產並不產生主要獨立於其他資產，或各種資產之現金流入，於此情況，該可收回金額會被釐定為該項資產所屬之現金產生之單元。

當資產之賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，利用可反映市場目前對金錢時間值的評估及資產特有風險的稅前貼現率，將預計將來現金流量貼現至其現值。減值虧損於產生期間在損益表及與減值資產相應的費用類別內扣除。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 非金融資產之減值 (續)

於每個報告期末，將評估以往年度確認的減值虧損是否有跡象顯示已不再存在或減少。倘有任何該等情況，將估計可收回金額。先前確認的資產（除商譽外）減值虧損，只會在用以釐定該資產可收回金額的估計有變時方會撥回，但撥回後的金額不可超過該項資產倘於以往年度並無確認減值虧損的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損的撥回於其產生期間計入損益表內。

### 關連人士

在下列情況下，有關方將被視為本集團之關連人士：

(a) 有關方為任何個人或其直系親屬，而該人士

- (i) 直接或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團發揮重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員；

或

(b) 有關方為下列任何情況適用之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一間實體之聯營公司或合營企業（或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一方實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)定義之人士控制或共同控制；及
- (vii) 上述(a)(i)定義之人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入之代價加上將該項資產付運至運作地點及達至適合擬定用途之狀態而直接產生之費用。

在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生該等支出之年度自損益表中扣除。在符合確認準則之情況下，主要檢測之開支被視為替代項目，而被資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備之重大部份須分期替換，本集團確認有關部份為具有按特定使用年期之個別資產，並作出相應折舊。

折舊乃按每項資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值減任何剩餘價值計算。計算折舊時所採用之主要年率如下：

租賃土地及樓宇	5%或按租賃之未屆滿年期
租賃物業裝修	20%
傢俬及設備	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備部份的可使用年期不同，該項目的成本或價值乃按合理基礎於該等部份中分配，而每個部份將會分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各財政年度結算日進行審閱及調整（如適用）。

一項物業、廠房及設備以及任何已初步確認之重大部份於出售或預期將不會透過使用或出售而帶來日後之經濟效益時取消確認。於資產被終止確認之年度，出售或報廢物業、廠房及設備之任何收益或虧損（乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額）將計入損益表中。

### 投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值（非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售）之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映報告期末當時之市場情況按公平值列賬。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 投資物業 (續)

未來用作投資物業之在建或發展中物業分類為在建中投資物業。倘公平值未能可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公平值可釐定之時或建築已告完成為止。本集團推斷，於報告期末若干在建中投資物業之公平值仍未能可靠地計量，因此，本集團若干在建中投資物業將繼續按成本計量。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢年度之損益表內予以確認。

### 待出售發展中物業及待出售已完成物業

#### 待出售已完成物業

待出售已完成物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇成本總值之分配比例而釐定。可變現淨值由董事基於現行市價，就個別物業作出估計而釐定。

#### 待出售發展中物業

待出售發展中物業乃於完成後擬持作出售之物業。待出售發展中物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬，其中包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期間直接因該等物業產生之其他成本。

於建築完成時，該等物業撥歸待出售已完成物業。待出售發展中物業歸類為流動資產。

### 租賃

出租人對擁有之資產享有大部份回報及承擔大部份風險之租賃，均列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租之資產乃列作非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金經扣除從出租人收取之任何優惠後，按租賃年期以直線法於損益表內扣除。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 租賃 (續)

經營租賃項下之預付土地租賃款項最初按成本列賬，其後按租約期以直線法確認。倘若租金支出無法可靠地在土地及樓宇部份之間作出分配，整份租金會列入土地及樓宇成本作為物業、廠房及設備之融資租賃處理。

### 金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於首次確認時歸類為按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產、貸款與應收款項及可供出售金融投資，或於實際對沖時指定為對沖工具之衍生工具（如適用）。除按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產外，金融資產於首次確認時以公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量。

所有循正常途徑買賣之金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售該資產當日）確認。循正常途徑買賣指須於按市場規定或慣例一般既定的期間內交付資產之金融資產買賣。

#### 其後計量

金融資產其後之計量取決於其分類如下：

#### 貸款與應收款項

貸款與應收款項為並無活躍市場報價惟具有固定或可予釐定款項之非衍生性金融資產。於初步計量後，有關資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。就計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份之費用。攤銷之實際利率確認為損益表之其他收入及收益。由減值而產生之虧損則在損益表內確認為財務費用（就貸款而言）及其他經營開支（就應收款項而言）。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 取消確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)主要於下列情況下將取消確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除):

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿;或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利,或根據「通過」安排,在未有對第三者造成嚴重延誤之情況下,已承擔支付全數所收取現金流量之責任;及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立通過安排,則會評估是否仍保留該資產擁有權之風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,則本集團繼續確認該已轉讓資產,惟以本集團持續參與之程度為限。在此情況下,本集團亦會確認相關負債。所轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

### 金融資產減值

本集團於每個報告期末時評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生之一項或以上事件,對能可靠計量之金融資產或金融資產組別之估計未來現金流量造成影響,則存在減值。減值證據或包括一名或一組債務人面對重大財務困難、違約或拖欠利息或本金以及彼等將破產或訂立其他財務重組,及估計未來現金流量出現可計量減少(例如因拖欠款項或與違約有關經濟狀況之變動)之可觀察數據。

### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,本集團首先評估單獨而言屬重大之金融資產是否個別存在減值,或共同評估單獨而言不重大之金額資產是否存在減值。倘本集團認為個別評估之金融資產(不論重大與否)並無存在減值之客觀證據,則會將有關金融資產列入信貸風險特點相若之一組金融資產內,並共同評估有否減值。個別作減值評估並確認或繼續會予以確認之減值資產,不會於共同減值評估中計算在內。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 按攤銷成本列賬之金融資產 (續)

所識別之任何減值虧損金額按該項資產賬面值與估計未來現金流量 (不包括尚未產生之未來信貸虧損) 現值間之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按金融資產原來實際利率 (即初步確認時計算之實際利率) 貼現得出。

資產之賬面值透過使用撥備賬調減，虧損於損益表確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採取就計量減值虧損用以貼現未來現金流量之利率累計。倘並無實際期望可收回款項，且所有抵押品已變現或轉讓予本集團，則貸款與應收款項連同任何相關撥備應予撇銷。

倘往後期間估計減值虧損金額增加或減少，乃因確認減值以後發生之事件產生，則先前確認之減值虧損將透過調整撥備賬調高或調減。倘撇銷金額其後收回，收回金額乃計入損益表。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值列賬並在損益表內處理之金融負債、貸款及借貸，或於有效對沖內指定為對沖工具之衍生工具 (如適用)。

所有金融負債均初步按公平值確認，而倘屬貸款及借貸，則按公平值扣除直接應佔交易成本確認。

#### 其後計量

金融負債之其後計量視乎其分類如下：

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 金融負債 (續)

#### 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法，按攤銷成本計量；除非貼現影響輕微則作別論，在此情況下，乃按成本列賬。倘負債取消確認，並經過實際利率攤銷程序，有關損益於損益表確認。

攤銷成本乃計及收購折讓或溢價以及屬實際利率組成部份之費用或成本後計算得出。實際利率攤銷乃於損益表計入財務費用。

#### 財務擔保合約

本集團所發行之財務擔保合約指明債務人未有根據債務工具之條款於到期時付款，則須就持有人所招致之損失向其付款以補還持有人之合同。一份財務擔保合約初步計量按其公平值減直接歸屬於發出該等財務擔保合約之交易費用確認。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期末對結算現有義務所需支出之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(若適用)累計攤銷額後之餘額。

### 取消確認金融負債

取消確認金融負債乃指在該負債下之責任獲履行、被取消或到期時被取消確認。

當同一借貸方以另一份幾乎完全不同條款之金融負債取代現有金融負債，又或現有金融負債之條款被大幅修改，此取代或修改被視為取消確認原來負債和確認新的負債，有關賬面值之差額被確認於損益表之中。

### 抵銷金融工具

倘於現時存在可依法強制執行之權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債均可予抵銷，並將淨額列入財務狀況表內。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 現金及現金等值

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且無重大價值變動風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成本集團之現金管理一部份之銀行透支。

就編製財務狀況表而言，現金及現金等值包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款），其用途不受限制。

### 所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。有關在損益以外確認之項目之所得稅，在損益以外（在其他全面收益或直接在權益中）確認。

當期及以前期間形成之當期稅項資產及負債，以在報告期末已執行之或實質上已執行之稅率（及稅法）為基礎，根據本集團經營所在國家之現行詮釋及相關常規，按預期從稅務機關返還或支付稅務機關之金額計量。

遞延稅項按照負債法就報告期末之資產及負債之稅基與作財務申報之賬面值之所有暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅之暫時差額予以確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司，一間合營企業及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，所撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 所得稅 (續)

遞延稅項資產就所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅限於可能錄得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況下才予確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及
- 涉及於附屬公司、一間合營企業及一間聯營公司之投資的可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將可以應課稅溢利抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各個報告期末均會進行檢討，而倘預期將不會出現充裕之應課稅溢利以動用遞延稅項資產之全部或部份時，則會調低其賬面值。尚未確認之遞延稅項資產會在每個報告期末重新評估，並在預期出現充裕之應課稅溢利以收回遞延稅項資產之全部或部份時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或償還負債之期間適用之稅率予以計算。

倘若存在法律上可執行之權利，可將有關相同課稅實體及相同稅務機關之流動稅項資產用作抵銷流動稅項負債與遞延稅項。

### 收入確認

倘本集團可能獲得經濟利益並能可靠計算時，收入將按下列情況確認：

- (a) 出售物業收入乃於擁有權之重大風險及回報已轉予買方，而本集團並無保留擁有權有關之管理或對售出物業之有效控制時入賬；
- (b) 租金收入乃依其租賃年期按時間比例入賬；

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 收入確認 (續)

- (c) 物業管理收入於提供服務後確認入賬；及
- (d) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期（或在適當情況下的較短期間）用實際利率法將未來估計之現金收入折現至金融資產之賬面淨值。

### 僱員福利

#### 有薪假期結轉

本集團根據僱員合約按曆年基準給予其僱員有薪年假。在若干情況下，於報告期末未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。於報告期末，將會就年內僱員享有之有關有薪年假之預期未來成本作出累算及結轉。

#### 退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其合資格參加強積金計劃之僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並按照強積金計劃之規則須繳付供款時於損益表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。除本集團繳付之僱主自願性供款外，本集團繳付之所有僱主供款於存入強積金計劃後即屬僱員所有。按照強積金計劃之規則，倘僱員於可取得全數僱主自願性供款前離任，則有關供款將退還予本集團。

本集團於中國營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須將彼等薪金成本之若干百分比作為中央退休金計劃供款。供款根據中央退休金計劃規定，成為須付款項時在損益表內扣除。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 借貸成本

收購、興建或生產符合條件資產(即須經過一段長時間才可達致其擬定用途或可供出售之資產)之直接借貸成本須作為該等資產成本之一部份。待該等資產大體上達致其擬定用途或可供出售時，停止資本化該借貸成本。倘符合條件資產之特定貸款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須用作減低已資本化的借貸成本。所有其他借貸支出在發生當期確認為費用。借貸支出包括實體就借用資金而發生之利息及其他成本。倘一般借貸的資金用於取得符合條件之資產，費用按個別資產以4.19% (二零一三年：3.98%) 之比例資本化。

### 股息

董事建議之末期股息乃於財務狀況表之權益內列作保留溢利之獨立分配，直至股息於股東大會上獲股東批准時為止。股息乃於股東批准及宣派時才確認為負債。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司組織章程細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

### 外幣

財務報表以港元，即本公司之功能及呈報貨幣呈列。本集團各個體自行決定其功能貨幣，各個體之財務報表中之項目均以該功能貨幣計算。本集團旗下各實體所記錄之外幣交易首先按交易日期適用之各自功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之匯率折算。所有因結算或換算貨幣項目所產生之差額在損益表內確認。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 外幣 (續)

根據歷史成本計算，以外幣為單位之非貨幣項目須按首次交易日期之匯率換算。根據公平值計算，以外幣為單位之非貨幣項目按計量公平值當日之匯率折算。換算按公平值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損，按與項目之公平值變動所產生盈虧之確認方式相符之方法處理（即其公平值收益或虧損在其他全面收益或損益中確認之項目之換算差額，亦分別在其他全面收益或損益中確認）。

若干海外附屬公司、一間合營企業及一間聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等個體之資產及負債按報告期末之匯率折算為本公司之呈報貨幣，該等個體之損益表按本年度之加權平均兌換率折算為港元。因此產生之匯兌差額於其他全面收益表中確認，並於匯兌波動儲備中累計。在出售海外個體時，該特定海外業務相關之其他全面收益部份被確認於損益表中。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率折算為港元。海外附屬公司於整年內經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率折算為港元。

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響所呈報之收入、開支、資產及負債呈報金額及附加之披露以及或然負債披露之判斷、估計及假設。由於該等假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 判斷

於應用本集團的會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

## 3. 重大會計判斷及估計 (續)

### 判斷 (續)

#### 經營租賃協議 – 本集團作為出租人

本集團已於其投資物業組合上訂立了商業物業租賃協議。本集團已基於對有關安排之條款及條件所作之評估，確定持有此等出租作經營租賃之物業的重大風險及回報。

#### 投資物業與待出售物業之區別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業或待出售物業，並已制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業。

待出售物業乃本集團持有擬於本集團一般業務過程中出售之物業。

本集團須就個別物業作出判斷，以釐定租出物業是否分類為待出售物業或投資物業。

#### 投資物業與自用物業之區別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業，並已制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業。因此，本集團會考慮一項物業所產生之現金流量是否基本不受集團所持有之其他資產影響。

一些物業其中部份乃為賺取租金或資本升值而持有，而另一部份乃為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。倘該等部份可以分開出售（或按融資租賃分開出租），則本集團會對該等部份分開進行會計處理。倘該等部份不能分開出售，則只有一少部份乃為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有之情況下，該物業才屬投資物業。

本集團對各項物業作判斷，以釐定配套服務是否重要以使物業並不符合投資物業之資格。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計 (續)

### 判斷 (續)

#### 發展中投資物業

未來用作投資物業之在建或發展中物業分類為在建中投資物業。倘公平值未能可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公平值可釐定之時或建築已告完成為止。董事推斷，若干在建中投資物業之公平值未能可靠地計量，因此，若干在建中投資物業繼續按成本計量，直至建築已大致完成及餘下建築成本能可靠地估計為止。

#### 投資物業之遞延稅項

為計算以公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團位於香港之投資物業乃根據一商業模式持有，而該商業模式之目標乃透過出售而消耗包含在該等投資物業內之絕大部份經濟利益。因此，於計算本集團位於香港之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已斷定透過出售全部收回以公平值模式計量之投資物業之賬面值此假設未被駁回。

就本集團位於中國之投資物業而言，本公司董事認為本集團位於中國之投資物業乃根據一商業模式持有，而該商業模式之目標乃隨著時間過去（而非透過出售）消耗包含在該等投資物業內之絕大部份經濟利益。因此，於計算本集團位於中國之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已斷定透過出售全部收回以公平值模式計量之投資物業之賬面值此假設已被駁回。

### 不確定性之估計

於報告期末估計不明朗因素對下一個財政年度之資產及負債賬面值所造成之重大調整，及重大風險帶來有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源說明如下。

### 3. 重大會計判斷及估計 (續)

#### 不確定性之估計 (續)

##### 估計待出售發展中物業及待出售已完成物業之可變現淨值

本集團考慮來自各項來源之資料，包括於相同地點及狀況之同類物業之現行價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。有關本集團之待出售發展中物業及待出售已完成物業之詳情載於財務報表附註19。

##### 估計待出售發展中物業之預算成本總額及完成物業之成本

待出售發展中物業之預算成本總額包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展物業應佔之任何其他直接成本。於估計待出售發展中物業之預算成本總額時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商之現時出價；(ii)與承包商及供應商協定之最新出價；及(iii)建築及材料成本之專業估計。

##### 估計投資物業之公平值

倘若類似物業並無活躍市場之現行價格之用作參考，本集團會考慮來自不同來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點（或受不同租約或其他合約規限）之物業在活躍市場上之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場之最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行之日期起出現之任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作之可靠估計而得出之折現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約之條款及（在可能情況下）外在證據（例如地點及狀況相同之類似物業之現行市場租金）作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量之金額及時機之不確定因素所作評估之折讓率。

進一步詳情（包括用作公平值計量之主要假設）載於財務報表附註15。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計 (續)

### 不確定性之估計 (續)

#### 本年度所得稅及遞延所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。在釐定稅項撥備金額及繳納有關稅項時間時，本集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，交易及計算均難以明確釐定最終稅項。倘該等事宜之最終稅務結果與最初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產按可能擁有可動用虧損以抵銷之應課稅溢利而確認為未動用稅項資產。管理層需要根據未來應課稅溢利之可能時間及程度及未來稅務計劃之策略作重要判斷以決定遞延稅項資產能獲確認。其他詳情列載於本財務報表附註25。

#### 土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日頒佈中國暫行條例所實施之土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例，所有因轉讓中國大陸房地產物業所得收益，由一九九四年一月一日起，須按土地增值介乎30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權之攤銷、借貸成本及所有物業發展開支)。

於中國大陸從事物業發展業務之本集團旗下各附屬公司須繳納土地增值稅，當中已計入所得稅。然而，多個中國大陸城市所實施之土地增值稅均有所不同，本集團尚未就土地增值稅向多個稅務機關報稅。因此，本集團須作出重大判斷，以釐定土地增值額及其相關稅項。於正常業務過程中，本集團尚未釐定最終稅項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始記錄之款項有所不同，有關差額將對所得稅及釐定期間土地增值稅之撥備造成影響。

## 4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單元，並有以下三項須呈報之經營分類：

- (a) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (b) 物業投資分類為持有投資物業以發展及出租以賺取租金收入；及
- (c) 「其他」分類主要包括租賃停車場業務及向商住物業提供管理服務之物業管理服務業務。

管理層分開監察本集團經營分類之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分類表現乃根據經調整除稅前溢利所計量之須呈報分類溢利／(虧損)來作出評估。經調整除稅前溢利之計量方法與本集團除稅前溢利一致，惟利息收入、財務費用、所佔一間合營企業及一間聯營公司溢利及虧損以及總辦事處與企業收入及開支不包括於該計量中。

分類資產不包括於一間合營企業之投資，一間聯營公司之投資，以及其他未分配總辦事處及企業資產包括可收回稅項、已抵押存款及現金及現金等值，因為該等資產乃以集體基準管理。

分類負債不包括其他未分配總辦事處及企業負債，其中涉及計息銀行貸款、應付稅項及遞延稅項負債，因為該等負債乃以集體基準管理。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 4. 經營分類資料 (續)

	物業發展		物業投資		其他		合計	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	177,009	43,415	168,474	155,765	36,754	39,190	382,237	238,370
分類業績	56,907	10,964	703,004	521,790	(4,209)	(3,713)	755,702	529,041
對賬：								
利息收入							4,942	6,882
未分配開支							(59,603)	(53,328)
財務費用							(71,794)	(56,692)
所佔一間合營企業及一間聯營 公司溢利及虧損							(14)	—
除稅前溢利							629,233	425,903
分類資產	2,654,507	2,255,371	7,855,590	6,505,853	1,542,884	1,554,533	12,052,981	10,315,757
對賬：								
對銷業務分類間之應收款項							(2,088,210)	(1,923,662)
於一間合營企業之投資							199	199
於一間聯營公司之投資							370,070	369,979
企業及其他未分配資產							806,719	536,592
資產總值							11,141,759	9,298,865
分類負債	1,394,805	1,233,381	537,653	468,992	535,238	405,370	2,467,696	2,107,743
對賬：								
對銷業務分類間之應付款項							(2,088,210)	(1,923,662)
企業及其他未分配負債							4,585,673	3,939,472
負債總值							4,965,159	4,123,553

## 4. 經營分類資料 (續)

	物業發展		物業投資		其他		合計	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他分類資料：								
投資物業按公平值之收益淨額	-	-	588,208	412,424	-	-	588,208	412,424
折舊	1,157	1,442	1,938	1,562	5,409	5,332	8,504	8,336
資本開支*	177	2,351	638,607	397,681	853	176	639,637	400,208

\* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

### 地域資料

#### (a) 收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	90,418	92,862
中國大陸	291,819	145,508
	<b>382,237</b>	<b>238,370</b>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

#### (b) 非流動資產

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	2,539,241	2,524,931
中國大陸	4,812,197	3,619,620
	<b>7,351,438</b>	<b>6,144,551</b>

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，並不包括於一間合營企業之投資及一間聯營公司之投資。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 5. 收入及其他收入及收益

收入乃本集團之營業額，營業額乃指年內之物業銷售所得、租金收入總額及物業管理收入。

收入及其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入		
物業銷售	177,009	43,415
租金收入總額	202,963	192,718
物業管理收入	2,265	2,237
	<u>382,237</u>	<u>238,370</u>
其他收入及收益		
銀行存款利息收入	4,942	6,882
其他	3,556	3,741
	<u>8,498</u>	<u>10,623</u>

### 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他貸款之利息	151,472	96,540
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	2,487	2,659
減：撥作物業發展項目資本之利息	(82,165)	(42,507)
	<u>71,794</u>	<u>56,692</u>

## 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已出售物業成本	100,139	19,976
折舊	8,504	8,336
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金 <sup>#</sup>	20,161	20,311
核數師酬金	1,998	1,923
僱員福利開支 (包括董事酬金 (附註8))：		
工資、薪金、津貼及實物福利	42,790	36,991
退休金計劃供款	1,426	1,259
	44,216	38,250
減：撥作物業發展項目資本之金額	(11,300)	(9,800)
	32,916	28,450
租金收入總額	(202,963)	(192,718)
減：開支*	74,052	76,220
	(128,911)	(116,498)
投資物業租金收入減直接經營開支港幣42,022,000元 (二零一三年：港幣41,910,000元)	(126,452)	(113,855)
匯兌差額淨額	164	(698)
投資物業按公平值之收益淨額	(588,208)	(412,424)
出售投資物業之收益淨額	(1,057)	(2,269)
利息收入	(4,942)	(6,882)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	(141)	6

於報告期末，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款 (二零一三年：無)。

<sup>#</sup> 該金額包括停車場營運之租金開支港幣8,018,000元 (二零一三年：港幣8,954,000元)，已計入綜合損益表之「銷售成本」內。

\* 本年度之開支已列入綜合損益表之「銷售成本」中。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 8. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例(第622章)附表11第78條,年內董事之酬金披露如下:

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
酬金	<u>263</u>	<u>225</u>
其他酬金:		
薪金、津貼及實物福利	6,994	4,707
與表現掛鈎之酌情花紅*	2,700	3,900
退休金計劃供款	<u>30</u>	<u>30</u>
	<u>9,724</u>	<u>8,637</u>
	<u>9,987</u>	<u>8,862</u>

\* 本公司若干執行董事按其年內之個別表現獲派花紅。

#### (a) 獨立非執行董事

年內發放予獨立非執行董事之酬金如下:

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
謝志偉	75	75
林建興	75	75
張信剛	<u>75</u>	<u>75</u>
	<u>225</u>	<u>225</u>

本年度內並無任何其他應付酬金予獨立非執行董事(二零一三年:無)。

## 8. 董事酬金 (續)

### (b) 執行董事及非執行董事

	酬金 港幣千元	薪金、津貼及 實物福利 港幣千元	與表現掛鈎之 酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
<b>二零一四年</b>					
執行董事：					
王世榮	-	-	-	-	-
陳遠強	-	3,979	1,600	15	5,594
李曉平	-	3,015	1,100	15	4,130
	-	6,994	2,700	30	9,724
非執行董事：					
王查美龍	-	-	-	-	-
馮文起	-	-	-	-	-
王妍 (於二零一三年 六月二十八日調任為 非執行董事)	38	-	-	-	38
	38	-	-	-	38
	38	6,994	2,700	30	9,762
<b>二零一三年</b>					
執行董事：					
王世榮	-	-	-	-	-
陳遠強	-	2,690	2,300	15	5,005
李曉平	-	2,017	1,600	15	3,632
	-	4,707	3,900	30	8,637
非執行董事：					
王查美龍	-	-	-	-	-
馮文起	-	-	-	-	-
王妍 (王查美龍之 替任董事)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	4,707	3,900	30	8,637

本年度內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄彼等之酬金。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 9. 五位薪酬最高僱員

本年度內五位薪酬最高僱員包括兩位董事(二零一三年：兩位)，彼等之薪酬詳情載於附註8內。年內其餘三位(二零一三年：三位)薪酬最高及非董事之僱員之薪酬詳情載列如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	6,592	5,277
退休金計劃供款	368	291
	<u>6,960</u>	<u>5,568</u>

非董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

	僱員人數	
	二零一四年	二零一三年
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	—	3
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	3	—
	<u>3</u>	<u>3</u>

### 10. 所得稅

香港利得稅乃按本年度在香港產生之估計應課稅溢利以16.5%稅率作撥備。由於本集團於以往年度帶來之稅項虧損可抵銷該年度產生之應課稅溢利，因此並無就上年度之香港利得稅作出撥備。於其他司法權區之應課稅溢利之稅項乃按本集團營運業務國家之現行稅率計算。

土地增值稅乃按照目前之規則及常規，就本集團於中國大陸之已完成項目，按土地增值之金額，以累進稅率30%至60%計算，而土地增值之金額相等於出售物業所得款項扣除土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支等各項支出。

## 10. 所得稅 (續)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本集團：		
期內稅項－香港	24	—
期內稅項－其他地方	16,953	3,919
中國大陸土地增值稅	10,425	5,774
遞延稅項 (附註25)	164,298	14,948
年內稅項總額	<u>191,700</u>	<u>24,641</u>

按本公司及主要附屬公司所在的司法權區採用法定稅率計算，適用於除稅前溢利之稅項支出，與按實際稅率計算的稅項支出之調節表如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利	<u>629,233</u>	<u>425,903</u>
按法定稅率16.5% (二零一三年：16.5%) 計算之稅項	103,823	70,274
其他司法權區經營之公司之不同稅率影響	63,112	9,248
毋須課稅收入	(655)	(58,727)
不可扣稅之費用	14,733	5,160
動用以往期間之稅項虧損	(2,550)	(1,891)
未確認之稅項虧損	9,988	7,041
一間合營企業及一間聯營公司所佔溢利及虧損	3	—
土地增值稅	10,425	5,774
其他	(7,179)	(12,238)
本集團按實際稅率30.5% (二零一三年：5.8%) 計算之稅項	<u>191,700</u>	<u>24,641</u>

截至二零一四年三月三十一日止年度，並無所佔一間聯營公司及一間合營企業之稅項 (二零一三年：無)。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 11. 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利內包括在本公司財務報表內處理之溢利港幣63,991,000元（二零一三年：港幣14,246,000元）。

### 12. 股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
建議末期股息 — 每股普通股份港幣12.5仙 (二零一三年：港幣12.5仙)	<u>90,054</u>	<u>60,036</u>

本年度建議之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

### 13. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司普通股本持有人年內應佔溢利港幣436,782,000元（二零一三年：港幣401,863,000元）及年內已發行普通股之加權平均數527,408,166股（二零一三年（重列）：483,214,775股）計算。

用作計算每股基本盈利之兩個年度已發行普通股之加權平均數經已作出調整或重列，以反映附註26所述於二零一四年一月完成之供股之影響。

由於本集團於兩個年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出有關攤薄之調整。

## 14. 物業、廠房及設備

### 本集團

	租賃土地及 樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一四年三月三十一日</b>					
二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日：					
成本	27,052	28,854	19,547	7,950	83,403
累計折舊	(9,878)	(9,405)	(13,605)	(4,103)	(36,991)
賬面淨值	<u>17,174</u>	<u>19,449</u>	<u>5,942</u>	<u>3,847</u>	<u>46,412</u>
二零一三年四月一日， 已扣除累計折舊	17,174	19,449	5,942	3,847	46,412
增加	-	-	1,610	1,787	3,397
出售	-	-	(5)	(26)	(31)
年內折舊撥備	(1,233)	(3,465)	(2,514)	(1,292)	(8,504)
匯兌調整	15	43	24	10	92
二零一四年三月三十一日， 已扣除累計折舊	<u>15,956</u>	<u>16,027</u>	<u>5,057</u>	<u>4,326</u>	<u>41,366</u>
二零一四年三月三十一日：					
成本	27,052	28,614	20,443	9,140	85,249
累計折舊	(11,096)	(12,587)	(15,386)	(4,814)	(43,883)
賬面淨值	<u>15,956</u>	<u>16,027</u>	<u>5,057</u>	<u>4,326</u>	<u>41,366</u>
二零一三年三月三十一日					
二零一二年四月一日：					
成本	26,392	28,161	17,963	8,151	80,667
累計折舊	(8,450)	(5,891)	(10,893)	(4,062)	(29,296)
賬面淨值	<u>17,942</u>	<u>22,270</u>	<u>7,070</u>	<u>4,089</u>	<u>51,371</u>
二零一二年四月一日， 已扣除累計折舊	17,942	22,270	7,070	4,089	51,371
增加	-	42	1,369	1,658	3,069
出售	-	-	-	(893)	(893)
年內折舊撥備	(1,217)	(3,420)	(2,631)	(1,068)	(8,336)
匯兌調整	449	557	134	61	1,201
二零一三年三月三十一日， 已扣除累計折舊	<u>17,174</u>	<u>19,449</u>	<u>5,942</u>	<u>3,847</u>	<u>46,412</u>
二零一三年三月三十一日：					
成本	27,052	28,854	19,547	7,950	83,403
累計折舊	(9,878)	(9,405)	(13,605)	(4,103)	(36,991)
賬面淨值	<u>17,174</u>	<u>19,449</u>	<u>5,942</u>	<u>3,847</u>	<u>46,412</u>

租賃土地及樓宇位於中國大陸，持有作長期租賃。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	租賃物業 裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零一四年三月三十一日</b>			
二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日：			
成本	1,520	3,063	4,583
累計折舊	(1,520)	(2,915)	(4,435)
賬面淨值	—	148	148
二零一三年四月一日，已扣除累計折舊 增加	—	148	148
年內折舊撥備	—	7	7
	—	(64)	(64)
<b>二零一四年三月三十一日，已扣除累計折舊</b>	<b>—</b>	<b>91</b>	<b>91</b>
二零一四年三月三十一日：			
成本	1,520	3,070	4,590
累計折舊	(1,520)	(2,979)	(4,499)
賬面淨值	—	91	91
二零一三年三月三十一日			
二零一二年四月一日：			
成本	1,520	2,999	4,519
累計折舊	(1,520)	(2,847)	(4,367)
賬面淨值	—	152	152
二零一二年四月一日，已扣除累計折舊 增加	—	152	152
年內折舊撥備	—	64	64
	—	(68)	(68)
<b>二零一三年三月三十一日，已扣除累計折舊</b>	<b>—</b>	<b>148</b>	<b>148</b>
二零一三年三月三十一日：			
成本	1,520	3,063	4,583
累計折舊	(1,520)	(2,915)	(4,435)
賬面淨值	—	148	148

## 15. 投資物業

本集團	二零一四年			合計 港幣千元
	按公平值 列賬之 已完成 投資物業 港幣千元	按公平值 列賬之 在建中 投資物業 港幣千元	按成本值 列賬之 在建中 投資物業 港幣千元	
年初	4,560,400	–	1,537,739	6,098,139
增加	62,174	93,655	480,411	636,240
出售	(4,032)	–	–	(4,032)
轉撥	–	585,578	(585,578)	–
公平值調整之收益/(虧損)淨額	(16,960)	605,168	–	588,208
匯兌調整	(332)	(8,151)	–	(8,483)
年末	<u>4,601,250</u>	<u>1,276,250</u>	<u>1,432,572</u>	<u>7,310,072</u>
	二零一三年			合計 港幣千元
	按公平值 列賬之 已完成 投資物業 港幣千元	按成本值 列賬之 在建中 投資物業 港幣千元		
年初	4,098,229	1,128,617		5,226,846
增加	13,788	383,351		397,139
出售	(12,212)	–		(12,212)
公平值調整之收益淨額	412,424	–		412,424
匯兌調整	48,171	25,771		73,942
年末	<u>4,560,400</u>	<u>1,537,739</u>		<u>6,098,139</u>

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 15. 投資物業 (續)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
按類別及地區分析：		
位於香港之長期租賃土地及樓宇	1,286,600	1,314,200
位於香港之中期租賃土地及樓宇	1,250,900	1,208,700
位於中國大陸之中期租賃土地及樓宇	4,772,572	3,575,239
	<b>7,310,072</b>	<b>6,098,139</b>

本公司董事根據各項物業之性質、特性及風險，確定本集團之已完成投資物業為商業物業。根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所作估值，本集團之已完成投資物業及若干在建中投資物業於二零一四年三月三十一日之重估值合共為港幣5,877,500,000元。本集團之管理層每年均決定委任外間估值師，負責為本集團物業進行外部估值。甄選估值師之標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層每年兩次就中期及年度財務報告，與估值師進行有關估值假設及估值結果之討論。

若干已完成投資物業按經營租賃租予第三方，有關進一步詳情載於財務報表附註31(a)。

在建中投資物業包括於年內產生及撥作資本之利息開支港幣50,508,000元（二零一三年：港幣25,218,000元）。

年內，本集團於二零一三年三月三十一日按成本列賬之其中一項在建中投資物業，由於其公平值能可靠地釐定，因此由獨立專業合資格估值師根據現時用途按公開市場基準作重估。由此產生之重估收益港幣605,000,000元及相關遞延稅項港幣151,000,000元，均已於年內綜合損益表中確認。

若干在建中投資物業乃按成本計量，直至公平值能可靠地釐定或建築完成為止。本集團認為該等在建中投資物業之公平值未能可靠地計量，因此該等物業在綜合財務狀況表中按成本計量。

## 15. 投資物業 (續)

本集團於報告期末當日賬面總值為港幣7,291,972,000元(二零一三年：港幣6,081,539,000元)之投資物業已抵押予本集團之往來銀行，以獲取銀行信貸，詳情載於財務報表附註24(a)(i)。此外，本集團若干銀行貸款均以轉讓本集團投資物業租賃之租金收入來抵押，詳情載於財務報表附註24(a)(iii)。

本集團投資物業之進一步資料載列於第126頁至第130頁之「物業之詳細資料」內。

### 公平值等級

下表列示本集團按公平值列賬之已完成投資物業及在建中投資物業之公平值計量等級：

於二零一四年三月三十一日			
之公平值計量乃按以下資料作出			
活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	總計 港幣千元

就以下項目進行之經常性

公平值計量：

商業物業	—	—	5,877,500	5,877,500
------	---	---	-----------	-----------

於年內，第一級與第二級之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉入第三級或從第三級轉出。

歸類為公平值等級第三級內之公平值計量之對賬如下：

	港幣千元
於二零一三年四月一日之賬面值	4,560,400
添置	155,829
出售	(4,032)
轉讓	585,578
來自公平值調整之收益淨額	588,208
匯兌調整	(8,483)
<b>於二零一四年三月三十一日之賬面值</b>	<b>5,877,500</b>

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 15. 投資物業 (續)

#### 公平值等級 (續)

以下為按公平值列賬之已完成投資物業及在建中投資物業之估值所使用之估值技巧及主要輸入數據：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍
<b>商業物業</b>			
已完成	收入資本化法	估計市場租值	
		每平方呎及每月 (港幣)	19至155
		每平方米及每月 (人民幣)	55至423
		資本化率	3%至6.5%
	直接比較法	單位價格 (每單位港幣)	500,000至1,100,000
		單位價格 (每單位人民幣)	80,000至400,000
		每平方呎價格 (港幣)	8,000至10,000
	折現現金流法	房價 (人民幣)	480
		入住率	73%
		穩定增長率	3%
終端資本化率		5.5%	
折現率		8.5%	
在建中	直接比較法及 折現現金流法	利率	6%至6.15%
		直至完成之每平方米估計成本 (人民幣)	1,130至4,300
		發展商之溢利率	5%至10%

#### 收入資本化法

根據收入資本化法，公平值乃根據現有租金收入及經常性市場租金收入之資本化而估計。

投資物業之市場租金乃按投資者對該類型物業之預期市場收益進行評估及資本化。市場租金乃參考投資物業之可得租金以及該區其他類似物業之出租情況而作評估。所採納之市場收益（即資本化率）乃經參考分析同類物業銷售交易所得收益，並根據估值師對物業投資者市場預期之認知作出調整後得出，以反映本集團投資物業之特定因素。

主要輸入數據為市場租金及市場收益，當市場租金單獨大幅上升／下跌時，會導致投資物業之公平值大幅上升／下跌，而當市場收益單獨大幅上升／下跌時，會導致投資物業之公平值大幅下跌／上升。

## 15. 投資物業 (續)

### 公平值等級 (續)

#### 直接比較法

根據市場方法，公平值乃以直接比較法，假設物業權益可交吉出售並經參考有關市場之可比較銷售交易而作估計。

進行估值時會考慮投資物業之整體特性，包括位置、大小、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出每單位市場價格。

主要輸入數據為每單位市場價格，當市場價格大幅上升／下跌時，會導致投資物業公平值大幅上升／下跌。

#### 折現現金流法

根據折現現金流法，公平值乃採用假設有關於所有權之利益及負債超過資產之壽命（包括退出價值或終端價值）進行估計。該方法涉及對物業權益之一連串現金流量之預測。市場衍生之折現率適用於預測現金流量以便確立與資產有關之收益流之現值。退出收益通常是單獨決定且不同於折現率。

現金流量之持續時間及流入和流出之具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當之持續時間受市場行為（為物業類別一個特性）所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收賬損失、租賃優惠、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支而作估計。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時之終端價值估計金額，折現至現值。

主要輸入數據為發展商之溢利率及穩定增長率，當發展商之溢利率單獨大幅上升／下跌時，會導致投資物業之公平值大幅上升／下跌，而當增長率單獨大幅上升／下跌時，會導致投資物業之公平值大幅上升／下跌。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 16. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市股份，按成本值	1	1
應收附屬公司之款項	<u>3,750,100</u>	<u>3,462,872</u>
	<b>3,750,101</b>	<b>3,462,873</b>
應收附屬公司之款項之減值#	<u>(822,173)</u>	<u>(820,285)</u>
	<b>2,927,928</b>	<b>2,642,588</b>

# 由於該等本公司之附屬公司一直錄得虧損，故就應收附屬公司之款項確認減值。

應收及應付附屬公司之款項已包括在本公司流動資產及流動負債中。該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。應收附屬公司之款項已包括在非流動資產中。該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還，惟根據董事的意見，該等款項預期無須在一年內償還。該等應收及應付附屬公司之款項之賬面值與其公平值相若。

應收附屬公司之款項之減值撥備於年內變動如下：

	本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於四月一日	<b>820,285</b>	889,415
年內於損益中確認之減值／(減值撥回)	<b>1,888</b>	(1,976)
不能收取之撇銷款項	<u>—</u>	<u>(67,154)</u>
於三月三十一日	<b>822,173</b>	<b>820,285</b>

## 16. 於附屬公司之投資 (續)

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行 普通股股本／ 已繳註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Champion Fine International Investments Inc.*	加拿大	加幣1元	-	100	投資控股
建盈物業管理有限公司	香港	港幣100元	-	100	物業管理
建盈停車場有限公司	香港	港幣2,060,000元	-	100	停車場管理
冠豪發展有限公司	香港	港幣2元	100	-	代理人服務
Full Yip Development Limited	英屬處女群島／香港	美金1元	-	100	持有及出租物業
佛山市南海信達房地產有限公司**	中國／中國大陸	港幣300,000,000元	-	100	物業發展
廣州漢國福強地產開發有限公司**	中國／中國大陸	人民幣185,000,000元	-	60	物業發展
廣州市漢國恒生房地產開發有限公司**	中國／中國大陸	人民幣220,000,000元	-	75	物業發展
廣州華銀房地產開發有限公司**	中國／中國大陸	人民幣80,000,000元	-	100	物業發展
廣州勝晉房地產有限公司**	中國／中國大陸	人民幣52,114,000元	-	100	物業發展
廣州市同孚物業管理有限公司**	中國／中國大陸	人民幣44,400,000元	-	100	持有及出租物業
廣州中旅大道房地產開發有限公司**	中國／中國大陸	人民幣90,000,000元	-	100	物業發展

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 16. 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行 普通股股本／ 已繳註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
漢國置業(中國)有限公司	香港	港幣2元	100	-	投資控股
漢國置業(深圳)有限公司**	中國／中國大陸	港幣30,000,000元	-	100	物業發展
漢國地產策劃有限公司	香港	港幣2元	-	100	項目策劃
漢國融資有限公司	香港	港幣2元	-	100	融資
漢匯發展有限公司	香港	港幣2元	-	100	持有及出租物業
浩榮實業(重慶)有限公司**	中國／中國大陸	美金14,300,000元	-	100	持有及出租物業
Island Parking Limited	英屬處女群島／香港	美金10元	-	100	持有及出租物業
英都發展有限公司	香港	港幣2元	-	100	持有及出租物業
運冠有限公司	香港	港幣2元	-	100	持有及出租物業
Lido Parking Limited	英屬處女群島／香港	美金1元	-	100	持有及出租物業
溢利佳發展有限公司	香港	港幣2元	-	100	投資控股
深圳市廣海投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣600,000,000元	-	100	物業發展
深圳漢國華業發展有限公司**	中國／中國大陸	人民幣50,000,000元	-	100	持有及出租物業
寶軒酒店管理有限公司	香港	港幣2元	-	100	出租物業

## 16. 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行 普通股股本／ 已繳註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
寶軒酒店(尖沙咀)管理有限公司	香港	港幣2元	-	100	出租物業
浩昌地產(重慶)有限公司**	中國／中國大陸	美金30,000,000元	-	100	物業發展
毅信投資有限公司	香港	港幣2元	-	100	融資
冠暉投資有限公司	香港	港幣10,000元	-	100	貸款

\* 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所環球網絡之其他成員公司審核。

# 此等附屬公司乃於中國註冊為外資企業，經營期由25至50年。

董事認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將過於冗長，故上述資料只包括對本年度集團業績或資產淨值有重要影響之主要附屬公司。

具有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	二零一四年	二零一三年
非控股權益持有之股本權益百分比：		
廣州漢國福強地產開發有限公司	<b>40%</b>	<b>40%</b>
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
年內分配至非控股權益之溢利／(虧損)：		
廣州漢國福強地產開發有限公司	<b>765</b>	<b>(631)</b>
非控股權益於報告日期之累積結餘：		
廣州漢國福強地產開發有限公司	<b>185,726</b>	<b>184,970</b>

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 16. 於附屬公司之投資 (續)

下表列示上述附屬公司之財務資料概要。所披露之金額未計算任何集團內公司間對銷：

廣州漢國福強地產開發有限公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	4,746	—
總開支	(2,834)	(1,577)
年內溢利／(虧損)	1,912	(1,577)
年內全面收益總額	<u>1,888</u>	<u>8,744</u>
流動資產	1,284,613	925,618
非流動資產	821	945
流動負債	(446,120)	(339,137)
非流動負債	<u>(375,000)</u>	<u>(125,000)</u>
經營活動所用之現金流量淨額	(181,238)	(243,394)
投資活動所得之現金流量淨額	571	364
融資活動所得之現金流量淨額	<u>229,108</u>	<u>28,205</u>
現金及現金等值增加／(減少) 淨額	<u>48,441</u>	<u>(214,825)</u>

### 17. 於一間合營企業之投資

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
所佔之資產淨值	<u>199</u>	<u>199</u>

所有於一間合營企業之投資由本公司間接持有。

## 17. 於一間合營企業之投資 (續)

本集團之合營企業詳情如下：

公司名稱	已發行股本詳情	成立及 營業地點	應佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利分配	
Two City Hall Place Limited*	普通股股本加幣100元	加拿大	50	50	50	物業發展

\* 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所環球網絡之其他成員公司審核。

下表列示個別而言並不重大之本集團合營企業之財務資料：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
所佔合營企業年內溢利	—	—
所佔合營企業其他全面收益	—	—
所佔合營企業全面收益總額	—	—
本集團於合營企業之投資之賬面總值	<b>199</b>	<b>199</b>

## 18. 於一間聯營公司之投資

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收購產生之商譽	<b>18,374</b>	18,374
所佔資產淨值	<b>351,696</b>	351,605
	<b>370,070</b>	369,979

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 18. 於一間聯營公司之投資 (續)

該聯營公司由本公司一間全資附屬公司間接持有，其詳情如下：

名稱	已發行普通股股本	成立及 營業地點	本集團所佔 擁有權百分比	主要業務
建業經貿有限公司 (「建業經貿」)*	港幣615,425,000元	香港	20	物業發展

\* 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所環球網絡之其他成員公司審核

於二零一二年九月十八日，本集團與建業發展有限公司(「建業發展」)及運泰集團有限公司訂立一項買賣協議，以認購2,600股股份，佔建業經貿之20%股本權益(「收購事項」)。由於建業發展是由本公司主席兼主要股東王世榮所控制之公司，故建業發展為本公司之關連人士，因此根據上市規則，該收購事項構成本公司之主要及關連交易。

收購事項之購買代價以現金代價港幣368,537,000元支付。收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年九月十八日之公佈及日期為二零一二年十月二十五日之通函。收購事項已於二零一三年二月十五日完成，而金額為港幣18,374,000元之商譽(即購買代價超出本集團於收購事項完成日期建業經貿可識別資產淨值之公平值中之權益之數額)已獲確認。

下表列示個別而言並不重大之本集團聯營公司之財務資料：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
所佔聯營公司年內虧損	(14)	(1,103)
所佔聯營公司其他全面收益	105	—
所佔聯營公司全面收益／(虧損)總額	91	(1,103)
本集團於聯營公司之投資之賬面總值	370,070	369,979

## 19. 待出售發展中物業及待出售已完成物業

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
待出售已完成物業	261,058	270,992
待出售發展中物業	2,257,378	1,915,310
	<b>2,518,436</b>	<b>2,186,302</b>
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
待出售發展中物業		
— 預期可於以下期間變現：		
— 一年內	510,765	398,812
— 一年後	899,669	686,836
— 仍待建造而預期可於一年後變現	846,944	829,662
	<b>2,257,378</b>	<b>1,915,310</b>

待出售發展中物業及待出售已完成物業包括本年度內截至物業發展完成前已產生及撥作資本之利息支出港幣31,657,000元(二零一三年：港幣17,289,000元)。

本集團於報告期末已抵押賬面總值為港幣759,965,000元(二零一三年：港幣552,045,000元)之若干待出售發展中物業及待出售已完成物業以獲取本集團之銀行信貸，進一步詳情載於財務報表附註24(a)(ii)。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 19. 待出售發展中物業及待出售已完成物業 (續)

本集團所涉及風險在於，有關位於中國之待出售發展中物業（於報告期末之賬面值為港幣287,897,000元（二零一三年：港幣698,238,000元））之若干土地，可能會因為不符合需於以往年度完成土地上的建造工程之規定而被中國相關政府當局收回。董事認為，國土管理局在不付賠償下收回物業之機會甚微，因為本集團已於過往年度全數支付地價，並已獲得相關政府當局批准修改和申請延長數項建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，此外土地上之建築工程經已開始。此外，上述發展項目不同發展期之若干物業單位已完成興建，並已自上一個財政年度起交付予買家。

位於中國一幅無產權負擔的發展地盤之其中一部份面積為24,067平方米的土地使用權，於其中一名前擁有土地權益人士採取法律行動後被中國法院頒令凍結，涉及價值相等於約港幣69,000,000元（二零一三年：港幣69,000,000元）。就此方面所取得之書面法律意見認為，上述前擁有權益人士提出的指控並無法律根據，故並無效力。基於該法律意見，董事相信該凍結令對項目之發展並無任何重大影響。

待出售發展中物業及待出售已完成物業之詳情如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
中期租賃：		
香港	4,437	4,437
中國大陸	322,640	311,969
長期租賃：		
中國大陸	2,191,359	1,869,896
	<b>2,518,436</b>	<b>2,186,302</b>

本集團待出售發展中物業及待出售已完成物業之進一步資料載列於第126頁至第130頁之「物業之詳細資料」內。

## 20. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
30天內	2,136	953
31至60天	1,859	123
61至90天	1,607	22
90天以上	2,123	—
	<u>7,725</u>	<u>1,098</u>

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。管理層已密切監控逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，故本集團並無重大之高度集中信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。應收貿易賬款為不計息。

應收貿易賬款之賬面值與其公平值相若。

不視為已減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
未逾期亦無減值	—	—
逾期於30天內	2,136	953
逾期31天至90天	3,466	145
逾期超過90天	2,123	—
	<u>7,725</u>	<u>1,098</u>

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 20. 應收貿易賬款 (續)

未逾期亦無減值之應收款項來自多名不同之客戶，該等客戶最近並無拖欠記錄。

已逾期但無減值之應收款項來自若干於本集團擁有良好付款記錄之客戶。根據過往經驗，本公司董事相信，由於信貸質素並無重大變化，加上有關結餘仍被視為可悉數收回，故無必要就該等結餘作出減值撥備。

於報告期末，本公司並無應收貿易賬款 (二零一三年：無)。

### 21. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
預付款項	17,577	18,042	310	355
按金	12,169	11,923	2,106	2,128
其他應收款項	67,950	40,703	5	—
減值	(10,524)	(10,524)	—	—
	<u>87,172</u>	<u>60,144</u>	<u>2,421</u>	<u>2,483</u>

概無按金已逾期或已減值。減值撥備與其他應收款項有關。

一項其他應收款項 (其撥備前之賬面值為港幣10,524,000元 (二零一三年：港幣10,524,000元)) 之減值撥備為港幣10,524,000元 (二零一三年：港幣10,524,000元) 已計入上述其他應收款項之減值撥備。本集團並無就該結餘持有任何抵押品或信貸增級工具。

未逾期亦無減值之其他應收款項餘額來自最近並無拖欠記錄之大量獨立方。

## 22. 現金及現金等值及已抵押存款

	本集團		本公司	
	二零一四年 附註	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
現金及銀行結餘	<b>436,537</b>	292,595	<b>167,234</b>	7,687
定期存款	<b>367,369</b>	242,803	—	—
	<b>803,906</b>	535,398	<b>167,234</b>	7,687
減：已抵押定期存款：				
作為短期定期銀行貸款				
之抵押	24(a)(v) <b>(116,370)</b>	(120,803)	—	—
現金及現金等值	<b>687,536</b>	414,595	<b>167,234</b>	7,687

現金及現金等值包括受限制銀行存款港幣83,319,000元（二零一三年：港幣17,189,000元），於指定物業發展項目完成前，只可在該等發展項目中動用。

於報告期末，本集團以人民幣計算之現金及銀行結餘（包括定期存款）為港幣358,035,000元（二零一三年：港幣267,470,000元）。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管理制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准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。

銀行現金存款根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款存期介乎三個月至六個月，而存期則視乎本集團之即時現金需要，及按有關之短期定期存款利率計息。銀行結餘及已抵押存款乃存放於無近期拖欠記錄且具信譽之銀行。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 23. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括港幣69,765,000元(二零一三年：港幣20,356,000元)之應付貿易賬款。於報告期末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
30天內	<b>69,765</b>	<b>20,356</b>

應付貿易賬款並不計息，一般於30天內結清。

於報告期末，本公司並無應付貿易賬款(二零一三年：無)。

### 24. 計息銀行貸款

#### 本集團

	二零一四年			二零一三年		
	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款－無抵押	4.2	二零一四年至 二零一五年	150,000	4.4	二零一三年至 二零一四年	48,000
銀行貸款－已抵押	1.5-7.7	二零一四年至 二零一五年或 按要求	1,451,588	1.6-7.4	二零一三年至 二零一四年或 按要求	1,256,316
			<b>1,601,588</b>			<b>1,304,316</b>
<b>非流動</b>						
銀行貸款－無抵押	4.2	二零一五年	282,000	4.4	二零一五年	552,000
銀行貸款－已抵押	2.0-7.7	二零一五年至 二零二四年	2,151,303	2.0-7.4	二零一四年至 二零二零年	1,712,333
			<b>2,433,303</b>			<b>2,264,333</b>
			<b>4,034,891</b>			<b>3,568,649</b>

## 24. 計息銀行貸款 (續)

本公司

	二零一四年			二零一三年		
	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元
流動						
銀行貸款 - 已抵押	2.3	按要求	<u>34,000</u>	2.4-3.1	按要求	<u>138,000</u>
			<u>34,000</u>			<u>138,000</u>

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元

分析為：

銀行貸款之還款期：

一年內或按要求時	<b>1,601,588</b>	1,304,316	<b>34,000</b>	138,000
第二年	<b>1,636,398</b>	1,098,133	-	-
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	<b>766,706</b>	1,151,950	-	-
五年後	<b>30,199</b>	14,250	-	-
	<u><b>4,034,891</b></u>	<u>3,568,649</u>	<u><b>34,000</b></u>	<u>138,000</u>

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 24. 計息銀行貸款 (續)

附註：

- (a) 若干本集團之銀行貸款抵押如下：
- (i) 以於報告期末賬面總值港幣7,291,972,000元(二零一三年：港幣6,081,539,000元)之本集團若干投資物業之按揭作為抵押；
  - (ii) 以於報告期末賬面總值港幣759,965,000元(二零一三年：港幣552,045,000元)之本集團若干待出售發展中物業及待出售已完成物業之按揭作為抵押；
  - (iii) 以轉讓本集團之若干投資物業租約之租金收入作為抵押；
  - (iv) 以本集團若干附屬公司之股份作為抵押；及
  - (v) 以本集團金額為港幣116,370,000元(二零一三年：港幣120,803,000元)之若干定期存款作為抵押。
- (b) 本公司已就若干附屬公司之銀行貸款作出不可撤回及無條件之擔保。此外，本公司已將貸款予若干附屬公司之款項之優先償還權給予有關貸款銀行。
- (c) 除相等於港幣1,215,591,000元(二零一三年：港幣609,649,000元)以人民幣列值之若干銀行貸款外，於報告期末所有銀行借款均以港幣列值。

誠如財務報表附註36所詳述，本集團包含可隨時要求償還條款之計息銀行貸款港幣195,505,000元(二零一三年：港幣184,000,000元)已歸類為流動負債。就上述分析而言，該等貸款計入流動計息銀行貸款，並分析為須於一年內或按要求償還之銀行貸款。

根據貸款之還款期限，須就貸款償還之金額為：於第一年內或按要求為港幣1,406,083,000元(二零一三年：港幣1,120,316,000元)；於第二年內為港幣1,680,403,000元(二零一三年：港幣1,106,133,000元)；於第三年至第五年內(包括首尾兩年)為港幣812,206,000元(二零一三年：港幣1,179,950,000元)；以及於第五年以後為港幣136,199,000元(二零一三年：港幣162,250,000元)。

本集團及本公司所有銀行貸款均按浮動利率計息。

本集團及本公司之流動及非流動銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

## 25. 遞延稅項

本年度內，遞延稅項負債之變動如下：

### 本集團

	二零一四年		
	相關項目之 折舊撥備差額 港幣千元	重估投資 物業 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一三年四月一日	189	303,022	303,211
年內於損益表扣除之遞延稅項 (附註10)	7,178	157,120	164,298
匯兌調整	—	(1,965)	(1,965)
於二零一四年三月三十一日	<u>7,367</u>	<u>458,177</u>	<u>465,544</u>
	二零一三年		
	相關項目之 折舊撥備差額 港幣千元	重估投資 物業 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一二年四月一日	189	281,100	281,289
年內於損益表扣除之遞延稅項 (附註10)	—	14,948	14,948
匯兌調整	—	6,974	6,974
於二零一三年三月三十一日	<u>189</u>	<u>303,022</u>	<u>303,211</u>

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 25. 遞延稅項 (續)

於報告期末，本集團之未確認可扣稅暫時差額為港幣1,343,000元（二零一三年：港幣1,238,000元）及未確認稅項虧損為港幣1,221,461,000元（二零一三年：港幣1,174,716,000元），可供抵銷未來之應課稅溢利。由於未能確定將來有足夠應課稅溢利，以抵銷該等暫時性差異及稅項虧損，故該應課稅暫時性差異及稅項虧損並未確認。

於二零一四年三月三十一日，本集團並無就於中國大陸及加拿大成立的附屬公司之未匯出盈利產生之應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見將來分配有關盈利。於二零一四年三月三十一日，有關於中國大陸及加拿大附屬公司之投資而出現未確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共港幣397,748,000元（二零一三年：港幣380,705,000元）。

本公司派付予股東之股息概無附有所得稅影響。

本公司並無重大之未經確認遞延稅項負債（二零一三年：無）。

### 26. 股本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
法定：(附註(i))		
1,750,000,000股每股面值港幣1.00元之普通股 (附註(ii))	—	1,750,000
已發行及繳足股本：		
720,429,301股（二零一三年：480,286,201股）普通股	1,519,301	480,286

附註：

- (i) 根據於二零一四年三月三日生效之香港公司條例（第622章），法定股本之概念已不再存在。
- (ii) 根據香港公司條例（第622章）第135條，本公司股份自二零一四年三月三日起不再具有面值或票面值。該轉變對於已發行股份數目或任何股東之相對權益並無影響。
- (iii) 於本年度，按股東於二零一三年十二月二十七日之股東名冊每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準，按每股供股股份發行價港幣2.70元進行供股，因此發行240,143,100股每股港幣1元之股份，總代價（未扣除開支）為港幣648,386,000元。

## 26. 股本 (續)

於本年度，本公司已發行股本之交易概要如下：

	已發行 股份數目	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一二年四月一日、 二零一三年三月三十一日 及二零一三年四月一日	480,286,201	480,286	396,352	10	876,648
供股	240,143,100	240,143	408,243	—	648,386
股份發行開支	—	—	(5,733)	—	(5,733)
	720,429,301	720,429	798,862	10	1,519,301
轉撥至已發行股本 (附註)	—	798,872	(798,862)	(10)	—
於二零一四年三月三十一日	<b>720,429,301</b>	<b>1,519,301</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,519,301</b>

附註：根據於二零一四年三月三日生效之新香港公司條例(第622章)所載有關廢除股本面值之暫定條文，於二零一四年三月三日之股份溢價賬及資本贖回儲備結餘已轉撥至已發行股本。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 27. 儲備

#### (a) 本集團

本集團本年度及以往年度之儲備數額及有關變動，已呈列於財務報表之綜合權益變動表內。

#### (b) 本公司

	股份溢價賬 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	儲備總額 港幣千元
二零一二年四月一日	396,352	647	10	586,209	983,218
年內全面收益總額	-	-	-	84,608	84,608
二零一三年建議之 末期股息 (附註12)	-	-	-	(60,036)	(60,036)
二零一三年三月三十一日 及二零一三年四月一日	396,352	647	10	610,781	1,007,790
年內全面收益總額	-	-	-	90,839	90,839
發行股份	408,243	-	-	-	408,243
股份發行開支	(5,733)	-	-	-	(5,733)
轉撥至已發行股本	(798,862)	-	(10)	-	(798,872)
二零一四年建議之 末期股息 (附註12)	-	-	-	(90,054)	(90,054)
二零一四年三月三十一日	-	647	-	611,566	612,213

### 28. 綜合現金流量表附註

#### 主要非現金交易

增購若干待出售發展中物業及待出售已完成物業之代價港幣60,520,000元(二零一三年：港幣20,000,000元)及在建中投資物業之代價港幣36,902,000元(二零一三年：無)於報告期末仍未支付而記錄為應計負債。

## 29. 或然負債

(a) 於報告期末，並無於財務報表作撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
為附屬公司之融資向 銀行作出之擔保	—	—	<b>4,122,014</b>	<b>3,995,024</b>
	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4,122,014</b>	<b>3,995,024</b>

於二零一四年三月三十一日，附屬公司藉本公司向多間銀行作出擔保而獲授之銀行信貸已分別動用港幣**3,628,122,000**元（二零一三年：港幣**3,305,954,000**元）。

(b) 於二零一四年三月三十一日，本集團就本集團物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣**9,518,000**元（二零一三年：港幣**7,078,000**元）之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

該擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為，一旦買家拖欠還款，相關物業之可變現淨值將足以償還尚欠之按揭本金連同應計利息及罰款，因此於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度並無在財務報表中就有關擔保作出撥備。

## 30. 資產抵押

本集團之銀行貸款以本集團之資產作抵押，有關詳情載於財務報表附註24。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 31. 經營租賃協議

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃協議出租其若干投資物業，商議租賃年期由一至二十二年。租賃條款一般亦規定租客須支付保證金及按當時市況定期調整租金。

於二零一四年三月三十一日，本集團根據與其租客訂立之不可撤回經營租賃而將應收取之最低租金總額之年期如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年以內	117,034	103,086
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	250,611	231,841
五年後	366,025	402,070
	<b>733,670</b>	<b>736,997</b>

本集團若干銀行貸款以轉讓本集團租賃物業之租金收入作為抵押，詳情載於附註24(a)(iii)。

於報告期末，本公司並無作為出租人訂立經營租賃協議。

## 31. 經營租賃協議 (續)

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃協議承租其物業。該等物業之租賃年期商議為一至十年。

於二零一四年三月三十一日，本集團及本公司根據不可撤回經營租賃而將應付之最低租金總額之年期如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
向第三方之承諾：				
一年以內	<b>21,977</b>	17,266	<b>7,024</b>	7,024
第二年至第五年（首尾兩年 包括在內）	<b>19,795</b>	23,520	<b>2,341</b>	9,638
五年後	—	2,058	—	—
	<b>41,772</b>	<b>42,844</b>	<b>9,365</b>	<b>16,662</b>

## 32. 資本承擔

除上述附註31(b)所載之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已訂約，但未撥備：		
物業發展開支	<b>624,874</b>	<b>1,018,503</b>

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 33. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他地方所披露之交易外，本集團於本年度內曾與以下關連人士進行交易：

	附註	本集團	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已付予直接控股公司之管理費	(i)	9,000	9,000
向一間關連公司收購物業	(ii)	—	9,383

附註：

(i) 管理費乃根據直接控股公司產生之相關成本而支付，而本公司董事王世榮及王查美龍擁有該控股公司之實益權益。

(ii) 於上年度，本公司一間全資附屬公司向關連公司建聯集團有限公司（「建聯」）收購一項物業，代價為港幣9,383,000元，乃根據訂立買賣協議當時之物業市值而釐定。本公司主席兼控股股東王世榮亦為建聯之主席，並擁有建聯之控制權，因此根據上市規則第14A章，該交易構成本公司一項關連交易。

#### (b) 與有關連人士之其他交易

於上年度，本集團收購建業經貿之20%股本權益。該交易之進一步詳情載於財務報表附註18。

#### (c) 與關連人士之未付清結餘

誠如財務狀況表所披露，本公司與本公司之附屬公司有未付清之結餘。與附屬公司之結餘之條款詳情載於附註16。

#### (d) 本集團主要管理人員之補償

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期僱員福利	23,973	20,658
退休福利	847	726
	<u>24,820</u>	<u>21,384</u>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

### 34. 金融工具分類分析

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

#### 本集團

#### 金融資產

	貸款及應收賬款	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收貿易賬款	7,725	1,098
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	69,595	42,102
已抵押存款	116,370	120,803
現金及現金等值	687,536	414,595
	<b>881,226</b>	<b>578,598</b>

#### 金融負債

	按已攤銷成本列賬 之金融負債	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債	151,647	91,701
計息銀行貸款	4,034,891	3,568,649
計入客戶按金之金融負債	23,714	23,634
	<b>4,210,252</b>	<b>3,683,984</b>

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 34. 金融工具分類分析 (續)

本公司

金融資產

	貸款及應收賬款	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收附屬公司之款項	2,927,927	2,642,587
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	2,111	2,128
現金及現金等值	167,234	7,687
	<b>3,097,272</b>	<b>2,652,402</b>

金融負債

	按已攤銷成本列賬 之金融負債	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付附屬公司之款項	833,794	960,635
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債	7,375	5,364
計息銀行貸款	34,000	138,000
	<b>875,169</b>	<b>1,103,999</b>

## 35. 金融工具之公平值

管理層已評估現金及現金等值、已抵押存款、應收貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入客戶按金之金融負債、計入應付貿易賬款、計息銀行貸款之流動部份及應計負債之金融負債，以及應收／應付附屬公司之款項之公平值，認為皆與其賬面值相若，主要原因為該等工具均於短期內到期。

金融資產及負債之公平值以該工具按交易雙方自願進行之現行交易（並非被迫或清盤銷售）之情況下之交易金額入賬。估計公平值時乃根據下列方法及假設：

計息銀行貸款之非流動部份之公平值，乃使用具類似條款、信貸風險及餘下還款期限之工具現時之折現率將預計未來現金流量折現而計算。本集團本身於二零一四年三月三十一日有關計息銀行貸款之不履約風險被評定為並不重大。

### 公平值等級

於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融資產。

於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。於二零一四年三月三十一日，本集團並無按公平值計量但已就此披露公平值之金融負債包括計息銀行貸款港幣2,433,303,000元（二零一三年：港幣2,264,333,000元）。該等已披露之金融負債之公平值乃根據估值技巧計量，其中對所記錄之公平值有重大影響之全部輸入資料均屬不可觀察（第三級）。

於年內，本集團之金融資產及金融負債概無第一級與第二級之間之公平值計量之轉移，亦無向第三級或自第三級之轉移（二零一三年：無）。

於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，本公司並無任何按公平值計量之金融資產及負債。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 36. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行貸款及現金及現金等值。該等金融工具之主要目的是為本集團之經營籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債，如直接由經營產生之應收貿易賬款及應付貿易賬款。

於回顧年度，本集團之政策一直為不進行買賣金融工具。

本集團之金融工具面對之主要風險為外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。管理層已審議並同意管理此等風險之政策，政策之概要如下。

#### 外匯風險

本集團之若干附屬公司之貨幣資產及交易主要以人民幣及加幣計算，本集團因而面對外匯風險。本集團現時並無特定對沖工具以對沖外匯風險。本集團之政策乃監察外匯風險及於有需要時採取最恰當之對沖政策。本集團約**76%** (二零一三年：**61%**) 之銷售是以外幣計價。

下表顯示於報告期末因人民幣及加幣匯率之合理可能變動，在所有其他變量均保持不變之情況下，對本集團除稅後溢利及本集團之權益 (因貨幣資產及負債之公平值變動而產生) 之敏感度。

## 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 外匯風險 (續)

#### 本集團

	匯率變動 %	除稅後溢利 及權益之 增加/(減少) 港幣千元
<b>二零一四年</b>		
若港幣兌人民幣下降	5	(3,235)
若港幣兌人民幣上升	5	3,235
若港幣兌加幣下降	5	—
若港幣兌加幣上升	5	—
<b>二零一三年</b>		
若港幣兌人民幣下降	5	(3,892)
若港幣兌人民幣上升	5	3,892
若港幣兌加幣下降	5	—
若港幣兌加幣上升	5	—

### 利率風險

本集團所承擔之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之長期債務承擔有關。本集團貸款之利率及還款年期於財務報表附註24中披露。本集團之政策是以維持最優惠之利率供其作借貸。惟管理層監察利率風險及在有需要時考慮對沖重大利率風險。

下表列示於報告期末因受到浮息貸款所影響而對利率之合理可能變動，在所有其他變數保持不變之情況下，對本集團除稅後溢利及本集團權益之敏感度，並已計入撥作物業發展項目資本之利息對敏感度之影響港幣10,472,000元（二零一三年：港幣11,616,000元）。

# 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

## 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 利率風險 (續)

#### 本集團

	基點上升／ (下降)	除稅後溢利及 權益之 增加／(減少) 港幣千元
二零一四年		
港幣	100	(14,713)
人民幣	50	(483)
港幣	(100)	14,713
人民幣	(50)	483
二零一三年		
港幣	100	(13,607)
人民幣	50	(414)
港幣	(100)	13,607
人民幣	(50)	414

### 信貸風險

本集團僅與已確認及具信譽之第三方進行貿易。本集團之政策訂明所有欲於信貸期進行貿易之客戶須根據信用監證程序。此外，應收賬款一直受監察及本集團之壞賬風險並不重大。

按本集團由其他金融資產因對方違約而產生之信貸風險(包括其他應收賬款及現金及現金等值)，而最高風險相等於該等工具之賬面值。本集團亦因授出財務擔保而涉及信貸風險，進一步詳情在財務報表附註29(b)披露。

由於本集團僅與認可及具信譽之第三方進行貿易，故並未要求提供抵押品。由於本集團之應收貿易賬款之客戶基礎廣泛地分散於各個界別，因此本集團並無顯著集中之信貸風險。

有關本集團因應收貿易賬款引致之信貸風險之進一步量化數據載於本財務報表附註20。

## 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險

本集團採用週期性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。此工具考慮其金融工具與金融資產(如應收貿易賬款)之到期日以及來自業務之預測現金流量。

本集團之目的是以銀行計息貸款及其他資金籌集活動以維持本集團之延續性和靈活性的平衡。本集團將持續審慎之財務政策及確保可維持足夠現金及信貸額度以達至其流動資金要求。根據財務報表載列之貸款之賬面值，於二零一四年三月三十一日，本集團40%之債務(包括計息銀行貸款)將於一年內到期(二零一三年：37%)。倘若根據貸款協議所載之到期日計算，本集團35%債務將於一年內到期(二零一三年：31%)。

本集團及本公司於報告期末根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下：

### 本集團

	二零一四年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至二年 港幣千元	二年以上 港幣千元	
計入應付貿易賬款及應計負債 之金融負債	3,688	147,959	-	-	151,647
計息銀行貸款	245,000	1,497,644	1,719,038	836,092	4,297,774
計入客戶按金之金融負債	23,714	-	-	-	23,714
就本集團物業之買家獲授 按揭融資而向銀行作出之擔保	9,518	-	-	-	9,518
	<u>281,920</u>	<u>1,645,603</u>	<u>1,719,038</u>	<u>836,092</u>	<u>4,482,653</u>

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

##### 本集團

	二零一三年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至二年 港幣千元	二年以上 港幣千元	
計入應付貿易賬款及應計負債 之金融負債	3,683	88,018	–	–	91,701
計息銀行貸款	345,400	1,070,322	1,173,856	1,226,232	3,815,810
計入客戶按金之金融負債	23,634	–	–	–	23,634
就本集團物業之買家獲授 按揭融資而向銀行作出之擔保	7,078	–	–	–	7,078
	<u>379,795</u>	<u>1,158,340</u>	<u>1,173,856</u>	<u>1,226,232</u>	<u>3,938,223</u>

##### 本公司

	二零一四年		總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	
應付附屬公司之款項	833,794	–	833,794
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債	1,031	6,344	7,375
計息銀行貸款	34,000	–	34,000
就附屬公司獲授信貸而向銀行作出之擔保	3,628,122	–	3,628,122
	<u>4,496,947</u>	<u>6,344</u>	<u>4,503,291</u>

## 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險 (續)

#### 本公司

	二零一三年		總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	
應付附屬公司之款項	960,635	—	960,635
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債	1,015	4,349	5,364
計息銀行貸款	138,000	—	138,000
就附屬公司獲授信貸而向銀行作出之擔保	3,305,954	—	3,305,954
	<u>4,405,604</u>	<u>4,349</u>	<u>4,409,953</u>

就計息銀行貸款港幣245,000,000元(二零一三年：港幣345,400,000元)而言，有關貸款協議包含令銀行有權無條件隨時要求償還貸款之條款，因此就上述到期情況而言，全數金額歸類為「按要求償還」。

儘管有以上條款，董事並不認為該等貸款將於12個月內被要求全數償還，而董事認為該等貸款將會按貸款協議所列之還款期限償還。此評估乃基於：本集團於財務報表批准日期之財務狀況；本集團遵守貸款契諾；並無發生違約事件以及本集團以往均準時按期還款。

根據貸款之條款，本集團於二零一四年三月三十一日之計息銀行貸款之已訂約未折現付款金額之到期情況為：於第一年內為港幣1,551,581,000元(二零一三年：港幣1,235,748,000元)，第二年內為港幣1,766,032,000元(二零一三年：港幣1,185,191,000元)，第二年之後為港幣998,400,000元(二零一三年：港幣1,425,467,000元)。

## 財務報表附註 (續)

二零一四年三月三十一日

### 36. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 資本管理

本集團資本管理之主要目的是確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及提高股東價值。

本集團因應經濟狀況變化管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度內，管理資本的有關目標、政策或程序並無變動。

本集團以負債比率監控資本。負債比率為計息債務淨額除以本公司擁有人應佔權益及非控股權益。計息債務淨額包括計息銀行貸款減現金及現金等值及已抵押存款。於報告期末，負債比率如下：

#### 本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
計息銀行貸款	4,034,891	3,568,649
減：現金及現金等值及已抵押存款	(803,906)	(535,398)
計息債務淨額	<u>3,230,985</u>	<u>3,033,251</u>
本公司擁有人應佔權益	5,922,546	4,922,033
非控股權益	<u>254,054</u>	<u>253,279</u>
權益總額	<u>6,176,600</u>	<u>5,175,312</u>
負債比率	<u>52%</u>	<u>59%</u>

### 37. 報告期後事項

於二零一四年五月二十九日，建聯之間接全資附屬公司雅各臣(中國)有限公司(作為賣方)訂立一項買賣協議(「協議」)，向本公司之間接全資附屬公司中國停車場興業有限公司(作為買方)(「買方」)出售位於中國深圳市一項物業，現金代價為港幣8,063,000元(相等於人民幣6,450,000元)(「代價」)。於簽訂協議時，買方已支付金額港幣806,300元作為按金及／或代價之部份付款。由於本公司主席兼控股股東王世榮亦為建聯之主席並擁有建聯之控制權，因此根據上市規則第14A章，該交易構成本公司一項關連交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。上述交易預期將於二零一四年六月底前完成。

### 38. 財務報表之批准

財務報表由董事會於二零一四年六月二十六日批准及授權發出。

## 五年財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績與資產、負債及非控股權益之摘要（摘錄自己公佈之經審核財務報表）載列如下。

	截至三月三十一日止年度				
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>業績</b>					
收入	<u>382,237</u>	<u>238,370</u>	<u>899,422</u>	<u>145,534</u>	<u>812,584</u>
年內溢利	<u>437,533</u>	<u>401,262</u>	<u>279,550</u>	<u>530,053</u>	<u>454,657</u>
以下人士應佔溢利：					
本公司擁有人	<u>436,782</u>	<u>401,863</u>	<u>216,555</u>	<u>528,934</u>	<u>424,466</u>
非控股權益	<u>751</u>	<u>(601)</u>	<u>62,995</u>	<u>1,119</u>	<u>30,191</u>
	<u>437,533</u>	<u>401,262</u>	<u>279,550</u>	<u>530,053</u>	<u>454,657</u>
	於三月三十一日				
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>資產、負債 及非控股權益</b>					
資產總值	<u>11,141,759</u>	<u>9,298,865</u>	<u>8,048,104</u>	<u>7,820,360</u>	<u>6,039,568</u>
負債總值	<u>(4,965,159)</u>	<u>(4,123,553)</u>	<u>(3,327,923)</u>	<u>(3,442,991)</u>	<u>(2,258,978)</u>
資產淨值	<u>6,176,600</u>	<u>5,175,312</u>	<u>4,720,181</u>	<u>4,377,369</u>	<u>3,780,590</u>
非控股權益	<u>(254,054)</u>	<u>(253,279)</u>	<u>(248,066)</u>	<u>(179,174)</u>	<u>(172,887)</u>
股東資金	<u>5,922,546</u>	<u>4,922,033</u>	<u>4,472,115</u>	<u>4,198,195</u>	<u>3,607,703</u>

## 第一類 – 持作發展之物業

地點	用途	地盤面積 (平方米/平方呎)	總樓面面積 (平方米/平方呎)	發展進度	估計 落成日期	本集團 應佔權益 (百分比)
				(直至二零一四年 六月二十六日)		
中國大陸						
1. 廣東省南海市 大瀝鎮 雅瑤綠洲	低密度 住宅	247,987平方米 (2,668,340平方呎)	272,786平方米 (2,935,177平方呎)	第一期包括 (i) 已完成之約18,000 平方米之71幢 聯排別墅 (ii) 約121,000平方米 之高層洋房正進行 建築工程	- 2014至 2016	100
2. 廣東省廣州市 天河區 東莞莊路 東莞莊	住宅	95,382平方米 (1,026,310平方呎)	265,768平方米 (2,859,663平方呎)	規劃及設計階段	-	75
3. 廣東省廣州市 天河區 廣汕路以西地段 龍洞村 寶翠園	住宅	113,796平方米 (1,224,444平方呎)	228,646平方米 (2,460,230平方呎)	第一及第二期共約 92,000平方米 - 已完成 第三期約70,000平方米 - 正進行上蓋 建築工程	- 2015至 2016	60
4. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路45-65號	商業/ 住宅	2,177平方米 (23,424平方呎)	23,077平方米 (248,308平方呎)	規劃及設計階段	-	100
5. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路67-107號	商業	2,781平方米 (29,923平方呎)	38,568平方米 (414,991平方呎)	規劃及設計階段	-	100
6. 廣東省深圳市 福田區 深南中路及 福明路交匯處 漢國城市商業中心	商業/ 住宅	7,845平方米 (84,412平方呎)	128,000平方米 (1,377,280平方呎)	正進行上蓋建築工程	2015	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

## 物業之詳細資料 (續)

二零一四年三月三十一日

### 第一類 – 持作發展之物業 (續)

地點	用途	地盤面積 (平方米/平方呎)	總樓面面積 (平方米/平方呎)	發展進度 (直至二零一四年 六月二十六日)	估計 落成日期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸						
7. 廣東省深圳市 南山區 僑香路北側 僑城坊	綜合	48,764平方米 (524,700平方呎)	224,500平方米 (2,415,620平方呎)	正進行地基工程	-	20
香港						
8. 新界元朗 丈量約份111份 地段716號及 其他地段	-	35,386平方呎	-	臨時露天貨倉	-	100

### 第二類 – 已完成物業

地點	用途	剩餘未出售 單位數目	總樓面面積 (平方米/平方呎)	車位數目	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
9. 廣東省廣州市 越秀區 北京路5號 港滙華庭	商業	四層商場	4,157平方米 (44,729平方呎)	71	100
10. 廣東省廣州市 天河區 寶翠園一及二期	商業	5間地下商舖	257平方米 (2,765平方呎)	247	60
11. 廣東省南海市 大瀝鎮 雅瑤綠洲第一期	低密度 住宅	32幢聯排別墅及 30個洋房單位	10,812平方米 (116,337平方呎)	-	100
12. 廣東省深圳市 龍崗區植物園 綠色山莊S幢及W幢別墅	住宅	2間	535平方米 (5,756平方呎)	-	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

第三類 — 持作投資之物業

地點	用途	總樓面面積 (平方米/平方呎)	服務式住宅/ 酒店客房數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
13. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 城市天地廣場/ 寶軒酒店(深圳)	五層商場 包括酒店 及商業	20,308平方米 (218,514平方呎)	162間客房	中期租賃	100
14. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 寶軒公寓	服務式住宅	3,692平方米 (39,725平方呎)	64個住宅單位	中期租賃	100
15. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-03號 重慶漢國中心	商業/ 寫字樓	107,802平方米 (1,159,949平方呎)	—	中期租賃	100
16. 廣東省廣州市 越秀區 北京路3號 港滙大廈	商業/ 寫字樓	13,053平方米 (140,450平方呎)	—	中期租賃	100
17. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-02號 金山商業中心	商業/ 寫字樓/ 酒店	133,502平方米 (1,436,481平方呎)	~300間酒店客房 (正準備裝修)	中期租賃	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

## 物業之詳細資料 (續)

二零一四年三月三十一日

### 第三類 — 持作投資之物業 (續)

地點	用途	總樓面面積 (平方米/平方呎)	服務式住宅/ 酒店客房數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
香港					
18. 九龍尖沙咀 山林道 5、7及7A號 漢國佐敦中心	商業/ 寫字樓	62,127平方呎	—	中期租賃	100
19. 香港干諾道中 119-121號及 德輔道中 237-241號 寶軒/寶軒酒店(中環)	服務式住宅/ 酒店/ 商業	123,283平方呎	112間服務式住宅單位 及42間酒店客房 (合共提供213間客房)	長期租賃	100
20. 九龍尖沙咀 天文臺圍5-9號 寶軒酒店(尖沙咀)	酒店/ 商業	60,893平方呎	98間客房 (包括額外54間已完成 裝修工程之客房)	中期租賃	100

第四類 — 持作投資之停車場

地點	車位數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
香港			
21. 香港北角 和富道21-53號 和富中心	11	長期租賃	100
22. 新界荃灣 深井 青山道41-63號 麗都花園	36	中期租賃	100
23. 九龍長沙灣 順寧道439號 順寧居	26	中期租賃	100

# 股東週年大會通告

茲通告漢國置業有限公司（「本公司」）謹訂於二零一四年八月二十八日（星期四）下午三時三十分假座香港干諾道中200號信德中心東翼四樓澳門賽馬會喜月上海料理舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告及獨立核數師報告。
2. 宣佈派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息。
3. 選舉董事及授權董事會釐定董事酬金。
4. 委聘核數師及授權董事會釐定核數師酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過（不論是否修訂）下列決議案為一項普通決議案：

「動議一般性及無條件批准董事會於有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司之額外股份及於有關期間內或之後需要或可能需要配發、發行或處理股份之售股建議、協議及購股權（包括可認購股份之認股權證）之權力，惟除(a)按股東之持股比例及按董事會所指定之期間內以供股方式配售本公司之新股予一指定記錄日期之股東（惟董事會有權就零碎股份或就有關地域所適用之法律限制或就該地域之有關管理機構或證券交易所所定之有關規定，而必須或權宜取消在此方面之權利或作出其他安排）；或(b)按照本公司組織章程細則規定配發證券以代替本公司股份之全部或部份股息之任何以股代息計劃或類似安排；或(c)行使本公司之任何購股權計劃所附之任何認購權或其他類似安排以授出或配發本公司股份或可認購本公司股份之認購權予本公司及／或其任何附屬公司之員工；或(d)本公司股東於股東大會上授予之特別授權外，所配發、發行或處理之額外股份（包括依據選擇權或以其他有附帶條件或無附帶條件方式協議配發、發行或處理之股份）不得超過本普通決議案通過當日本公司已發行股份總數百分之二十（惟若本普通決議案通過後，有任何根據新公司條例第170(2)(e)條轉換全部或任何本公司股份為更大或更小數目之股份之情況，該數目應就此作出相應調整），而此項之批准亦受此限制。

## 股東週年大會通告 (續)

就本普通決議案而言，「有關期間」乃指由本普通決議案通過當日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 根據任何適用法例或本公司組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本普通決議案所授予之權力。」。

承董事會命  
馬恆昌  
公司秘書

香港，二零一四年七月二十九日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之股東，均有權就其所持股份數目委任一位或多位代表出席、發言及投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 已簽署之代表委任表格連同授權簽署委任表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間**48**小時前交回本公司註冊辦事處，地址為香港干諾道中**111**號永安中心**23**樓，方為有效。
3. 如為聯名股東，則任何一位該等股東均可親身或委任代表就有關股份於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，倘超過一位以上之該等聯名股東親身或委派代表出席上述大會，則該等出席股東中，僅在股東名冊上名列首位之股東方有權憑該等股份投票。
4. 本通告所載之全部決議案將以按股數投票方式進行表決。