

2014 年報

# CSI Properties Limited

資本策略地產有限公司\*

股份代號: 497

“Redefining  
Bricks  
and Mortar”



\* 僅供識別



# 目錄

公司資料	2
財務回顧	3
主席報告	8
企業管治報告	14
董事會報告	24
獨立核數師報告	35
綜合損益表	37
綜合損益及其他全面收益表	38
綜合財務狀況表	39
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	42
綜合財務報表附註	44
財務概要	134
本集團所持物業表	135



# 公司資料

## 董事會

執行董事：

鍾楚義 (主席)  
簡士民  
周厚文  
黃宗光  
方文彬

獨立非執行董事：

林家禮  
黃森捷  
鄭毓和  
盧永仁

## 審核委員會

鄭毓和 (主席)  
林家禮  
黃森捷  
盧永仁

## 薪酬委員會

鄭毓和 (主席)  
鍾楚義  
林家禮

## 提名委員會

鍾楚義 (主席)  
林家禮  
鄭毓和

## 執行委員會

鍾楚義 (主席)  
簡士民  
周厚文  
黃宗光  
方文彬

## 公司秘書

陳雪君

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
東亞銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
3108室

## 上海辦事處

中國上海  
黃浦區  
太倉路233號  
新茂大廈804室  
郵編：200020

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

## 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

## 股份代號

497

## 公司網站

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

## 財務 回顧

### 業績回顧

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度錄得之總收益約為2,578,100,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約1,162,400,000港元上升121.8%。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利815,500,000港元，較二零一三年錄得之902,700,000港元下降9.7%。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物業（包括合營企業及聯營公司）之溢利貢獻減少所致。

### 流動資金及財務資源

本集團維持良好之流動資金水平，包括約1,794,600,000港元之銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供之銀行信貸應付營運所需。

本集團之短期銀行借款由二零一三年三月三十一日約751,900,000港元增加至二零一四年三月三十一日約802,400,000港元，而長期銀行借款則由二零一三年三月三十一日約1,955,200,000港元減少至二零一四年三月三十一日約1,788,200,000港元。所有銀行借款均已用於本集團之物業投資，以產生經常性租金收入。因此，本集團之銀行借款總額由二零一三年三月三十一日約2,707,100,000港元減少至二零一四年三月三十一日約2,590,600,000港元，而本集團之總負

債（銀行及其他借款）與總資產比率為31.7%（於二零一三年三月三十一日：33.7%）。全部銀行借款均以港元及人民幣為單位，以浮息基準根據銀行最優惠借貸利率或短期銀行同業拆息計算利息。借貸中約802,400,000港元須於一年內償還、1,156,000,000港元須於一至五年內償還，以及632,200,000港元須於五年後償還。

由於本集團之資產及負債主要以港元、人民幣及美元為單位，故外幣匯兌波動對本集團之表現、業績及營運並無重大影響。然而，本集團將密切監察風險承擔狀況。

### 資產價值

本集團之持作出售物業乃根據現有會計準則按個別物業基準以成本及可變現淨值之較低者列賬。

本集團合營企業之主要資產為持作出售物業，根據現有會計準則按成本及可變現淨值之較低者列賬。

為全面反映本集團及其合營企業持作出售物業之相關經濟價值，本集團認為（如下文所載）根據本集團呈列持作出售物業於二零一四年三月三十一日之公開市場估值之基準向股東呈列本集團資產淨值表之補充資料實屬恰當。

## 財務回顧

	二零一四年 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔資產淨值(經審核)	7,773,512
加：有關本集團持作出售物業之應佔重估盈餘 <sup>(1)</sup>	2,456,519
有關合營企業及一間聯營公司持作出售物業之應佔重估盈餘 <sup>(1)</sup>	1,148,107
本公司擁有人應佔資產淨值，猶如持作出售物業及 於合營企業及一間聯營公司之權益乃按公開市場價值呈列 <sup>(2)</sup>	11,378,138
每股普通股之資產淨值，猶如持作出售物業及 於合營企業及一間聯營公司之權益乃按公開市場價值呈列	1.2元

(1) 根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師於二零一四年三月三十一日進行之公開市場估值呈列。

(2) 並無就持作出售物業之應佔盈餘作出遞延稅項負債撥備。

## 僱員

本集團之僱員報酬乃按現行市況及個人表現而釐定，而薪酬福利及政策會定期檢討。除薪金外，經評估本集團及個別僱員之表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。

## 或然負債

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之公司擔保：		
合營企業	1,723,709	1,523,312
一間聯營公司	96,000	96,000
	1,819,709	1,619,312
及由下列各方動用：		
合營企業	1,173,308	971,570
一間聯營公司	88,800	96,000
	1,262,108	1,067,570

## 財務回顧

此外，於二零一四年三月三十一日，一間合營企業（本集團持有其已發行股本之50%）之其他合營企業夥伴就銀行向相關合營企業授出之整筆貸款額度約625,000,000港元（二零一三年：625,000,000港元）提供企業擔保。於報告期末，相關合營企業已動用之銀行額度約為419,000,000港元（二零一三年：365,000,000港元）。一份以其他合營企業夥伴為受益人之背對背擔保書已予簽立，據此，本集團承諾彌償其他合營企業夥伴因上述貸款額度所引致負債之50%。

董事評估合營企業及聯營公司於每個報告期末之違約風險，並認為有關風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。其他應付款項及應計費用內包括向合營企業提供之金融擔保合約所涉及遞延收入5,772,000港元（二零一三年：2,785,000港元）。

## 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行額度之擔保：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業、廠房及設備	593,739	636,031
持作出售物業	3,708,517	3,394,825
持作買賣投資	300,517	92,926
	<b>4,602,773</b>	4,123,782



# 主席報告







# 主席報告

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然呈列資本策略地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年三月三十一日止財政年度之年報。

## 業務回顧及前景

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利815,500,000港元，而二零一三年則為902,700,000港元。

本集團總收益為2,578,100,000港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度則為1,162,400,000港元。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物業（包括合營企業及聯營公司）之溢利貢獻減少所致。

## 概覽

由於香港政府推出多項印花稅措施，導致住宅及商業地產的市場流動性受到限制，令本集團於回顧期內面對重重挑戰。中國政府新一屆領導階層推行的多項改革政策，亦令國內地產市場缺乏清晰方向。儘管面對上述挑戰，本集團期內仍然保持佳績和盈利能力，繼續佔據有利位置來打造其在香港及中國房地產投資及發展的新晉領先地位。本集團管理層深信，集團將能夠利用其穩健的財務狀況將不利形勢轉化為有利優勢，收購商業及住宅領域之優質項目以進一步增加其土地儲備及加快本集團未來數年之發展。

我們亦欣然宣佈，在區內權威財經雜誌

《FinanceAsia》舉辦的「亞洲最佳管理公司投票選舉」中，本集團連續第二年於香港組別榮獲「2014年最佳小市值公司」第一名。由於是次選舉是由亞太區內300多位主要投資專業人士及財經分析員經投票選出，評選準則包括公司的整體管理、企業管治、投資者關係及致力履行維持優厚派息的承諾等，故此投資界對於集團過去所創造的成就表示肯定，我們深感欣喜。

## 主席報告

### 商業物業

期內完成之重大出售事項包括以1,029,000,000港元出售位於旺角彌敦道703至705號的一幢全新商業大廈—金鑽璽、以約668,000,000港元出售位於尖沙咀的H8商廈、以223,000,000港元出售安盛中心第23層，以及以283,000,000港元出售位於九龍灣企業廣場的一層商業寫字樓。成功出售該等物業於期內為本集團帶來巨額溢利。

收購方面，本集團與我們夥伴攜手合作，完成購入位於旺角西洋菜街最繁華地段的一個高檔零售商舖，代價約為593,000,000港元。隨著與韓國著名化妝品零售商Innisfree訂立的新租約於二零一四年三月起生效，租金收入幾近倍增。鑒於有關商舖位置處於黃金地段，而且能夠充分利用內地遊客為區內帶來的人流，故該項目坐擁龐大升值潛力。此外，本集團一直積極評估多個位於中環、銅鑼灣及尖沙咀等主要地帶的優質商業項目，並且入標競投多個發展項目，包括近期與信和置業和麗新發展聯手競投香港政府招標出售的中環美利大廈。我們今後將會在香港和中國兩地，收購符合我們的投資準則的合適項目。

對於管理和提升我們現有的商業項目方面，我們完成了若干主要工程。在銅鑼灣的J-Plus精品酒店，為進一步提升這個位於銅鑼灣的優質物業而展開的優化租戶以及大堂和外牆翻新工程已經完工。些利街項目的重建工程進展理想，位於中環蘇豪區中心位置的新建成22層高商業大廈預計於二零一七年竣工。安盛保險仍然佔用安盛中心其餘樓層（即第17至22層）作為其總辦事處，我們預期待二零一五年現有租約屆滿後，將會大幅提高新簽訂租約之租金。此外，上海新茂大廈已經獲得包括McKinsey & Co.等在內的多間知名國際企業承租，我們預期待有關租約屆滿後會獲得可觀的租金增幅。最後，位於太古物業的大中里項目對面的上海四季坊商場即將展開升級和改建計劃，將商舖改建成較大面積的雙層店舖，以配合環球品牌零售商日後進駐商場，這亦意味著待改建工程完成後，無論商場的租金收益抑或未來升值潛力均有望大幅提升。

## 主席報告

### 尚家生活－住宅物業發展

期內，跑馬地The Hampton的最後兩個單位已經售出，總代價為167,000,000港元。這個銷售情況說明，儘管香港政府推行的新印花稅措施導致市況淡靜，但市場對於高尚生活品味住宅仍然有一定需求。

此外，集團於銅鑼灣以生活品味導向之項目yoo Residence錄得驕人的預售成績，144個單位中超過120個已經售出。該項目預期於二零一五年年中落成，售價遠遠高於周邊由其他發展商推出之項目。認購反應熱烈，再次證明我們團隊在設計及營銷優質項目的實力深受市場肯定，並有利於尚家生活進一步鞏固作為亞洲一流高尚住宅發展公司的地位。

尚家生活的其他住宅發展項目（包括位於新界九肚山及上海市大虹橋地段的別墅項目）施工進展順利，集團正計劃於二零一四年年底開始預售該等別墅單位。另外，位於渣甸山的超豪華級別發展項目－松園

已於二零一四年五月展開拆卸工程，新住宅樓宇預期將於二零一七年落成。該項目乃夥拍英國著名的Grosvenor Fund打造，預計該項目在完工後將成為亞太區最具地標建築特色的住宅大廈之一。此外，我們已收購位於中環黃金地段，毗鄰蘭桂坊的一幢住宅大廈逾90%權益，並計劃收購餘下權益，其後會在適當時候將該上址重建為一幢全新的公寓大廈。

憑藉該等蓄勢待發的新項目，我們銳意繼續將尚家生活打造為市場推崇的傑出和別樹一幟的個人化家居供應商，滿足那些並不只會滿足於平凡家居的買家日漸提高的要求。

### 前景

全球經濟目前正緩慢復甦，其中美國和歐元區的經濟表現已經呈現復甦跡象。中國政府新一屆領導層亦順利換屆，並貫徹平穩的經濟政策來刺激經濟增長。此外，香港現屆政府在推出各種印花稅措施後，物業市場日趨穩定，這從多間發展商在香港推售的一手單位銷情理想可見一斑。這些因素使到資本策略及尚家生活可把握當前市場機會，讓本集團保持穩定發展勢頭。

## 主席報告

### 末期股息

董事會建議向於二零一四年八月二十九日名列本公司股東名冊之股東派發二零一四年末期股息每股1.14港仙(二零一三年:1.38港仙),總金額約為105,670,000港元(二零一三年:131,350,000港元),待本公司股東於二零一四年股東週年大會上批准後,股息將於二零一四年九月四日或前後支付。

### 致謝

本人謹藉此機會對董事會仝寅、各股東、業務夥伴及往來銀行於過往年度之不斷支持致謝。本人同時深切感謝管理層團隊和全體僱員悉力以赴,造就本集團長久以來之成功。

**鍾楚義**

主席

香港,二零一四年六月二十五日





# 企業管治 報告

本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東價值。本公司之企業管治著重維持高質素之董事會、有效之內部監控、對股東之透明度及全面問責能力。本公司於年內遵從百慕達公司法、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則及所有其他相關法律及法規。

## 企業管治常規

本公司於年內已採用有關原則並遵從上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」），惟守則第A.2.1條有關主席及主要行政人員職務分開、守則第A.4.1條有關委任非執行董事之特定任期及守則第A.6.7條有關董事出席本公司股東大會有所偏離除外。該等偏離詳情於下文有關章節內進一步詳述。

## 證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄10有關買賣證券之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於截至二零一四年三月三十一日止年度已全面遵守標準守則之確認書。

## 董事會

董事會負責領導及監控本公司，並監管本公司之業務、策略決定及表現。全體董事均會付出足夠時間及精力處理本公司事務。董事會每名成員皆全面知悉其根據適用法律及法規而出任本公司董事之責任。非執行董事為本公司提供其技術及專業知識，並為本公司不同董事委員會效力。董事會政策及策略之日常執行乃由成員為執行董事之執行董事委員會進行，委員會之職權範圍於二零零五年六月二十一日獲採納，並已於二零一一年三月十四日作出修訂。

本公司已購買董事及高級人員責任之保險，而最新一份保單已於二零一四年五月續保。

本公司公司細則（「公司細則」）第99(A)條及第102(B)條藉二零零五年八月二十五日通過之特別決議案予以修訂，據此，全體董事均須每三年至少輪值退任一次。新增及填補空缺之新任董事須於下一屆股東大會上接受選舉。

## 董事會之組成

於本報告日期，董事會包括五名執行董事（即鍾楚義先生、簡士民先生、周厚文先生、黃宗光先生及方文彬先生）及四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）（即黃森捷拿督、林家禮博士、鄭毓和先生及盧永仁博士）。根據上市規則第3.13條之規定，董事會成員至少三分之一為獨立非執行董事，而其中至少一人擁有適當的專業資格、或會計或相關財務管理專長。全體在任董事之履歷載於本年報第25頁至第28頁。董事名單與角色和職能刊登於本公司網站及聯交所網站。



## 企業管治報告

### 董事會 (續)

董事會之組成及各董事年內於股東大會、董事會會議及其他委員會會議之出席率如下：

### 董事會之組成 (續)

鍾楚義先生為簡士民先生之姐夫。除上文所披露者外，董事會成員之間並無家族或其他重大關係。

董事	年內出席／舉行會議之次數				股東週年大會
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	
<b>執行董事</b>					
鍾楚義	4/4	不適用	1/1	3/3	1/1
簡士民	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
周厚文	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
黃宗光	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
方文彬 (附註1)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>					
黃森捷	3/4	1/2	不適用	不適用	0/1
林家禮	4/4	2/2	1/1	3/3	1/1
鄭毓和	4/4	2/2	1/1	3/3	1/1
盧永仁 (附註2)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

1 方文彬先生於二零一四年一月二十一日獲委任為執行董事。

2 盧永仁博士於二零一四年四月一日獲委任為獨立非執行董事。

根據企業管治守則第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司股東大會。一名本公司獨立非執行董事因另有公務而未能出席於二零一三年八月二十日舉行之本公司股東週年大會。

### 主席及行政總裁

根據企業管治守則第A.2.1條，主席及行政總裁職務應有區分，且不應由同一人士兼任。

本公司並無設置行政總裁一職。董事會認為，現行管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會策略及政策之執行以及各部門之運作，均由指定負責的執行董事委員會監督及監控。董事會認為現行安排一直有效地協助其履行職責。此外，四名本公司獨立非執行董事一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。

## 企業管治報告

### 董事會 (續)

#### 獨立非執行董事

本公司全體獨立非執行董事均已確認彼等之獨立性，而本公司認為彼等均為獨立人士。於二零一三年六月十九日及二零一四年三月二十一日，董事會轄下提名委員會分別對本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度檢討及對本公司新獲委任獨立非執行董事之獨立性進行檢討。根據上市規則第3.13條所載之獨立性標準，提名委員會斷定本公司全體獨立非執行董事均符合上市規則有關獨立性之規定。

此外，根據上市規則附錄14所載之企業管治守則第A.4.3段，進一步委任已在任超逾九年之獨立非執行董事應由股東以獨立決議案批准。本公司其中三位獨立非執行董事已於董事會擔任獨立非執行董事超逾九年。根據公司細則第99(A)條，全體董事均須按照公司細則每三年至少輪值退任一次。本公司亦已向本公司股東寄送有關文件，隨附載有董事會認為退任獨立非執行董事仍屬獨立人士且應接受重選之理由之決議案。

非執行董事並無特定任期，並須按照公司細則退任，這情況與企業管治守則第A.4.1條偏離。然而，全體董事均須按照公司細則每三年至少輪值退任一次。

#### 董事之持續專業發展

每名新任董事均於彼獲委任為董事後接獲有關董事職務及職責之指引，以確保彼完全了解於上市規則項下之職責及責任以及相關監管規定。

作為董事持續培訓計劃之一部分，本公司向董事提供有關上市規則及其他適用法律及法規規定之最新發展資訊，並不時向董事提供書面資料，以發展並更新彼等之知識及技能。年內，本公司全體董事均定期獲得有關本公司業務之最新資料，以及載述上市規則及其他相關規則及規例變更之書面資料。本公司已收到所有董事就彼等於截至二零一四年三月三十一日止年度培訓記錄之確認函。

### 董事委員會

#### 審核委員會

審核委員會之主要角色及職能為審議財務報告、內部監控原則以及與本公司外聘核數師維持適當關係。目前，審核委員會由四名本公司獨立非執行董事（即黃森捷拿督、林家禮博士、鄭毓和先生及盧永仁博士）組成。審核委員會主席為鄭毓和先生，彼擁有專業會計資格及財務管理專長。董事會於二零一二年三月十三日對審核委員會之職權範圍作出修訂，以納入企業管治職能。委員會之職權及職責已載於書面職權範圍並刊登於本公司網站及聯交所網站。

於年內，審核委員會共舉行兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行之情況下在每次會議後盡快分發給全體成員以供表達修改之意見、批准及存檔。就外聘核數師之挑選及委任而言，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之末期業績及本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期業績，並已與管理層及本公司核數師討論年內採納之會計政策及慣例、內部監控及財務報告事宜。

## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

#### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年七月二十一日成立。薪酬委員會之經修訂書面職權範圍已於二零一二年三月十三日獲採納，清楚列明其權責，以正式及具透明度之程序釐定全體董事之薪酬方案。薪酬委員會之主要角色及職能為制訂高級管理人員及個別執行董事之薪酬待遇。委員會將就公司薪酬政策以及個別薪酬待遇（已特別考慮鼓勵成分、是否公平及有效，以及公司資源是否得以有效運用而制訂）是否完善諮詢董事會主席。委員會之職權及職責已載於書面職權範圍並刊登於本公司網站及聯交所網站。

目前，薪酬委員會由兩名本公司獨立非執行董事鄭毓和先生（委員會主席）及林家禮博士以及一名執行董事鍾楚義先生組成。於年內，薪酬委員會舉行了一次會議，並在會上審閱及討論了本公司董事之薪酬政策及待遇。

二零一四年度已付董事之酬金詳情載於第78頁之財務報表附註。

#### 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月十三日成立，並於二零一三年八月三十日採納經修訂的職權範圍，有關職權範圍嚴格遵守企業管治規定。提名委員會之主要角色及職能為檢討董事會之架構；就董事的委任或應選連任以及董事的續任方案向董事會提供推薦建議；物色、篩選及向董事會建議可擔任本公司董事之合適人選；評核各獨立非執行董事之獨立性及檢討董事會為實行董事會多元化政策而制訂的可衡量宗旨。委員會之職權及職責已載於書面職權範圍並刊登於本公司網站及聯交所網站。

目前，提名委員會由兩名本公司獨立非執行董事鄭毓和先生及林家禮博士以及一名執行董事鍾楚義先生（委員會主席）組成。於年內，提名委員會舉行了三次會議，並在會上檢討了董事會之架構、人數及組成、評核本公司獨立非執行董事之獨立性、物色一名新任執行董事及一名新任獨立非執行董事擔任董事會成員並向董事會提供推薦建議及其他相關事宜。

為促進挑選及推薦本公司董事候選人之程序、過程和準則的運作，董事會已於二零一三年八月三十日採納具備可衡量宗旨的董事會成員多元化政策。本公司於釐定董事會之組成時，將考慮董事會的多元化，包括（但不限於）年齡、經驗、文化、性別和教育背景、專長、技能及專門知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，在考慮人選時並以客觀條件及顧及董事會成員多元化的益處。

## 企業管治報告

### 董事委員會 (續)

#### 執行委員會

由執行董事組成之執行董事委員會於二零零五年六月二十一日成立，其經修訂職權範圍已於二零一一年三月十四日獲採納。執行委員會之主要角色及職能為管理本集團之日常業務運作，並代表本集團作出投資及撤資決定，惟職權範圍另有限制則作別論。此外，執行委員會負責檢討本集團之企業及財務規劃、投資及營運策略，以及監控管理層執行董事會決定之進展情況。委員會透過董事會主席向董事會匯報其意見及提出推薦建議。

目前，執行委員會由五名本公司執行董事（即鍾楚義先生（委員會主席）、簡士民先生、周厚文先生、黃宗光先生及方文彬先生）組成。

### 企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策，並履行以下企業管治職責：

- (i) 制定及檢討本集團之企業管治政策及常規，並提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本集團政策及常規在所有法律及監管規定方面的合規情況；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之操守守則及合規手冊（如有）；及
- (v) 檢討本集團遵守企業管治守則及企業管治報告內之披露規定之情況。

### 公司秘書

公司秘書為本公司之全職僱員，負責向主席匯報及協助董事會確保董事會成員之間的資訊有效交流，以及遵循董事會政策及程序（包括企業管治事宜）。公司秘書已於回顧年度內一直遵守上市規則第3.29條的規定。

### 問責及審核

#### 財務報告

本公司全年及中期業績分別於年結日後三個月及半年度結束後兩個月期限內及時刊發。

下文載列董事就財務報表所承擔之責任，與第35頁「獨立核數師報告」內本集團核數師確認其報告責任有所不同，但兩者應一併閱讀。

## 企業管治報告

### 問責及審核(續)

#### 年報及賬目

董事知悉彼等有責任編製本公司之年報及財務報表，以確保根據香港公認會計準則、上市規則之規定及適用法例真實而公平地呈列財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公告及其他財務披露資料。

#### 持續經營

經作出適當查詢後，董事認為本集團擁有足夠資源在可預見將來繼續營運，因此本集團按持續經營基準編製財務報表乃屬恰當。

### 內部監控

董事會確認其有責任確保本集團內部監控及風險管理系統的成效，內部監控系統旨在合理（但非絕對）保證不會出現管理及財務資料和記錄之重大錯誤陳述或財務損失或欺詐。

本集團已設立有效內部監控系統，包括健全監控環境、適當職務分工、清晰界定之政策和程序、嚴密監察，並且由管理層定期檢討及完善。

本集團承諾維持及奉行良好的企業管治常規及內部監控制度。本集團已委聘外部顧問CT Partners Consultants Limited檢討本集團根據二零一三年COSO框架下支薪週期之內部監控制度成效，並就完善及加強內部監控系統提出建議。就報告期而言，董事會認為內容監控系統為有效及充分，並無發現可能影響股東的重要事項。

### 核數師薪酬

於截至二零一四年三月三十一日止年度，核數師向本集團提供核數及非核數服務所產生之費用載列如下：

服務性質	百萬港元
核數服務	1.344
其他服務	0.653
	1.997

## 企業管治報告

### 股東權利

#### 1. 股東召開股東特別大會之程序

根據公司細則及百慕達一九八一年公司法（「公司法」），董事會須應於遞呈要求當日持有附帶本公司股東大會投票權之本公司實繳股本不少於十分之一（10%）的股東之書面要求，有權隨時通過向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求中指明之任何事項；以及該大會須於遞呈有關要求後兩（2）個月內舉行。

倘董事會未能於遞呈後二十一（21）日內召開大會，則請求人或持有所有請求人之過半數總投票權之任何請求人，可自行召開大會，惟任何如此召開之大會不得於該日期起計三個月屆滿後舉行。

#### 2. 股東於股東大會上提呈議案之程序

根據公司法，持有附帶本公司股東大會投票權之本公司繳足股本不少於二十分之一（5%）的登記股東，或不少於100名有關登記股東，可向本公司提交書面要求：（a）向有權收取下屆股東大會通告之股東發出通知，告知該等股東任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及（b）向有權收取下屆股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，通知該等股東於該大會上提呈之決議案所述事宜或將予處理之事項。

由所有請求人簽署之申請書可由多份格式相若之文件組成，而每份文件均須經一名或以上請求人簽署；且必須送交註冊辦事處，並須在大會舉行前不少於六週（倘為要求決議通知之要求）或大會舉行前不少於一週（倘為任何其他要求）遞交，而且須支付足以彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交要求後六週或以內之某一日召開股東週年大會，則即使未有在規定時間內遞交要求，就此而言亦視作已妥為遞交要求論。

## 企業管治報告

### 股東權利 (續)

#### 3. 股東提名參選董事之程序

根據公司細則，倘可出席有關為委任或選舉董事而召開之股東大會及可於該股東大會上投票之合資格股東有意於該股東大會上提名一名人士（退任董事及該股東本人除外）參選董事，則該股東可於股東大會日期前至少七日，向本公司之註冊辦事處或香港主要辦事處遞呈表明有意提名該人士參選董事之書面通知，以及該人士表明願意參選之書面通知。遞呈有關通知之期間為不早於寄發指定舉行有關選舉之會議通知翌日及不遲於有關會議日期之前七日。為了讓本公司可將有關提名通知全體股東，上述書面通知必須按上市規則第13.51(2)條之規定，註明參選董事之姓名及履歷詳情。

#### 4. 向董事會提出查詢之程序

股東可隨時向董事會提出直接查詢。有關書面查詢可郵寄至本公司於香港之主要營業地點（地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心3108室），並註明收件人為公司秘書。

### 投資者關係及與股東之溝通

董事會於二零一二年三月十三日採納一項股東溝通政策，主要反映本公司與股東溝通之現行做法。該政策旨在使股東及潛在投資者均可適時取得全面而易懂之本公司資料。該政策將定期接受檢討以確保其成效及遵守現行監管及其他規定。

股東週年大會為股東提供一個與董事會交流意見之平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席或如該等委員會主席未能出席，則由各委員會及獨立董事委員會（如適用）之其他成員在股東大會上回答提問。

本公司於股東週年大會開始時將向股東闡明投票表決之具體程序，以確保出席大會之股東了解有關程序。

本公司網站www.csigroup.hk為投資者及時提供本公司之財務、企業及其他資料。

年內，本公司之組織章程大綱及公司細則並無變動。組織章程大綱及公司細則之最新綜合版本已刊登於本公司網站及聯交所網站。







# 董事會 報告

董事會謹提呈本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司乃一間投資控股公司，主要附屬公司、聯營公司及合營企業之業務分別載於綜合財務報表附註44、21及20。

## 業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第37頁之綜合損益表。

年內概無向股東派發中期股息。董事現建議向於二零一四年八月二十九日名列股東名冊之股東派發末期股息每股1.14港仙（二零一三年：1.38港仙），合共約105,670,000港元。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一四年八月二十六日（星期二）至二零一四年八月二十九日（星期五）（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合獲派末期股息（如獲批准）之資格，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零一四年八月二十五日（星期一）下午四時三十分前交回香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 物業、廠房及設備

上述變動詳情及本年度內本集團物業、廠房及設備之其他變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註30。

## 借款

本集團銀行借款詳情載於綜合財務報表附註28。本集團於年內並無將任何利息撥充資本。

## 本公司之可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，本公司在下列情況下不得宣派或派付股息，或以實繳盈餘作出分派：

- 本公司無力或將於派付後無力償還到期負債；或
- 本公司資產之可變現值將因此而低於其負債與已發行股本及股份溢價之總額。

董事認為，於二零一四年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備（包括實繳盈餘及累計溢利）約為4,306,453,000港元（二零一三年：3,524,516,000港元）。

## 主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔之總銷售額佔本集團總銷售額約67.2%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約25.9%。

年內，本集團五大供應商應佔之總採購額佔本集團總採購額約65.5%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約19.0%。

## 董事會報告

### 主要客戶及供應商 (續)

除綜合財務報表附註39所披露者外，年內概無任何董事、董事之聯繫人士或本公司股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上者）於本集團任何五大客戶及供應商中擁有權益。

### 董事

本年度內及直至本報告日期，本公司董事如下：

#### 執行董事：

鍾楚義先生 (主席)  
簡士民先生  
周厚文先生  
黃宗光先生  
方文彬先生 (於二零一四年一月二十一日獲委任)

#### 獨立非執行董事：

林家禮博士  
黃森捷拿督  
鄭毓和先生  
盧永仁博士 (於二零一四年四月一日獲委任)

根據公司細則第99(A)條，簡士民先生、林家禮博士及黃森捷拿督將輪值退任。此外，於二零一三年八月二十日舉行的本公司股東週年大會後獲董事會委任之董事方文彬先生及盧永仁博士將根據公司細則第102(B)條，留任直至應屆股東週年大會為止。所有退任董事均合資格並願意膺選連任。

於應屆股東週年大會擬膺選連任之董事概無與本集團訂立任何不可在一年內毋須補償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

根據公司細則，每位非執行董事之任期將至其輪值退任為止。

### 董事及高級管理層簡歷

#### 主席兼執行董事

鍾楚義先生，現年53歲，本公司主席兼執行董事，於二零零四年加入本集團。彼為本公司若干附屬公司之董事。彼亦為董事會執行委員會及提名委員會之主席以及薪酬委員會之成員。鍾先生於英國倫敦大學University College畢業，一九八三年獲法律學位，後於一九八六年取得香港執業律師資格。鍾先生現時擔任香港電訊有限公司及香港電訊管理有限公司（作為香港電訊信託之託管人一經理）非執行董事以及香港建設（控股）有限公司之獨立非執行董事（該兩間公司之股份均於聯交所上市）。鍾先生為本公司執行董事簡士民先生之姐夫。

## 董事會報告

### 董事及高級管理層簡歷 (續)

#### 執行董事

**簡士民先生**，現年42歲，於二零零一年加入本集團，擔任集團法律顧問。彼為本公司若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。簡先生之專業為執業律師。彼於一九九三年畢業於英國牛津大學 Wadham College，並於一九九七年在香港成為執業律師。他曾於一間香港律師行及一間英國律師事務所之商業部工作，直至二零零零年初加入光通信國際有限公司（現稱中油燃氣集團有限公司），擔任高級副總裁及法律顧問為止。簡先生為本公司執行主席兼本公司控股股東鍾楚義先生之妻舅。

**周厚文先生**，現年43歲，於二零零一年加入本集團，擔任集團首席財務官。彼為本公司若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。周先生畢業於香港浸會大學，並持有香港理工大學工商管理碩士學位。彼於多間香港及海外上市之公司及一間國際執業會計師行累積逾18年財務經驗。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。

**黃宗光先生**，現年63歲，於二零零四年加入本集團出任集團地產部總經理，負責本集團物業相關投資。彼亦為本公司若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。黃先生於本地及大陸房地產市場工作約40年，對銷售及市場推廣、收購、重新定位及資產管理等物業相關項目具豐富經驗。加入本集團之前，黃先生曾於中國大陸及香港之物業發展及管理公司任職。

**方文彬先生**，現年49歲，於二零一一年加入本集團，為本公司全資附屬公司尚家生活有限公司之董事總經理。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。方先生主要負責物色本集團之收購及出售計劃之住宅發展及投資項目並提供意見。方先生在豪宅房地產項目發展及投資方面擁有逾20年經驗，並對物業市場有豐富認識。彼自一九九三年起於第一太平戴維斯（香港）有限公司（前稱First Pacific Davis）擔任董事。方先生曾於一九九零年代在中國上海工作，並於一九八九年於仲量行（現稱為仲量聯行）之房地產部門工作。

## 董事會報告

### 董事及高級管理層簡歷 (續)

#### 獨立非執行董事

**林家禮博士**，現年54歲，於二零零一年加入本集團。彼為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士擁有電訊／傳媒／技術(TMT)、消費品／保健、基建／房地產及金融服務行業之跨國企業管理、管理顧問、企業治理、投資銀行及基金管理經驗。彼現為香港玉山科技協會理事長，並擔任亞太區數家上市公司及投資基金之獨立或非執行董事職務。林博士曾擔任香港特別行政區政府中央政策組的兩屆非全職顧問及法律援助服務局成員，現為中國政協(CPPCC)吉林省委員會委員(及前浙江省委員會特邀委員)、遼寧省海外聯誼會副會長、金融發展局(FSDC)拓新業務小組非官方成員、香港交易及結算有限公司(香港交易所)衍生工具市場諮詢小組成員、香港銀行學會會員、東方—西方中心基金會董事、世界總裁協會(WPO)成員、行政總裁組織(CEO)成員、香港董事學會資深會員、香港仲裁司學會資深會員、Centre for Effective Dispute Resolution (CEDR)認可調解員、香港上市公司商會常務委員會委員及公司

管治委員會委員、香港房地產協會副會長、香港一越南商會創會會董兼名譽司庫、香港韓國商會創會成員、香港及澳門澳洲商會會董、香港玉山科技協會理事長及北京清華大學經濟管理學院之客座教授(企業治理及投資銀行科目)。

林博士現為遠東控股國際有限公司、和記港陸有限公司、意馬國際控股有限公司、美亞娛樂資訊集團有限公司、黃河實業有限公司及旭日企業有限公司之獨立非執行董事及新華滙富金融控股有限公司之非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。彼為Asia-Pacific Strategic Investments Limited及Rowsley Limited之首席獨立非執行董事以及Next-Generation Satellite Communications Limited及Top Global Limited之獨立非執行董事，上述各公司之股份均於新加坡證券交易所上市。林博士亦為新華國際有限公司(其股份於多倫多證券交易所上市)之獨立董事以及Vietnam Equity Holding及Vietnam Property Holding(該兩間公司之股份均於二零一三年四月三日起在斯圖加特證券交易所上市)之獨立非執行董事。林博士亦為Coalbank Limited(其股份於澳洲證券交易所上市)之非執行董事。

## 董事會報告

### 董事及高級管理層簡歷 (續)

#### 獨立非執行董事 (續)

**黃森捷拿督**，現年48歲，於二零零一年加入本集團。彼為董事會審核委員會之成員。黃拿督於會計、投資銀行及創業資本方面擁有逾20年經驗。彼於加入本公司前，曾於多間著名國際投資銀行擔當要職。黃拿督持有倫敦大學帝國理工學院工程學(第一級榮譽)學士學位，亦為英格蘭及威爾斯特許公認會計師公會會員。

黃拿督現為西敏旅行社有限公司(其股份於新加坡證券交易所有限公司上市)之非執行主席。

**鄭毓和先生**，現年53歲，於二零零二年加盟本集團。彼為董事會審核委員會及薪酬委員會之主席以及提名委員會之成員。鄭先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，亦為加拿大安大略省特許會計師公會會員。彼為香港一間商人銀行之創辦人之一，並為一間香港執業會計師行之擁有人。鄭先生於英國倫敦經濟政治學院取得會計及金融經濟學理學碩士學位及於英國肯特大學取得會計學榮譽文學學士學位。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand(現稱為PricewaterhouseCoopers)及多倫多Swiss Bank Corporation(現稱為UBS AG)任職。

鄭先生為卜蜂蓮花有限公司、創興銀行有限公司、金榜集團控股有限公司、香港建設(控股)有限公司、意馬國際控股有限公司、中糧包裝控股有限公司、萊蒙國際集團有限公司及廖創興企業有限公司之獨立非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。

**盧永仁博士**，現年53歲，於二零一四年加入本集團。彼為董事會審核委員會之成員。彼獲得坎特伯雷肯特大學(University of Kent at Canterbury)生物化學理學士(榮譽)學位及倫敦大學精神病學研究所神經化學理學碩士學位。盧博士亦獲得英國劍橋大學分子藥理學碩士學位及遺傳工程學/神經科學博士學位。盧博士亦為劍橋大學唐寧學院院士。於一九九九年，彼獲香港政府委任為太平紳士。於二零零三年，彼獲委任為中國人民政治協商會議汕頭委員會委員。盧博士現為南華傳媒集團副主席。彼亦為獨立學校弘立書院校董及國際青年成就計劃香港部主席。

盧博士現任國際家居零售有限公司、景瑞控股有限公司、海豐國際控股有限公司及精電國際有限公司之獨立非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。盧博士亦為Nam Tai Electronics, Inc.(其股份於紐約證券交易所上市)及E2-Capital Holdings Limited(其股份於新加坡證券交易所上市)之獨立非執行董事。

## 董事會報告

### 董事及高級管理層簡歷(續)

#### 高級管理層

##### 香港

**蘇維文先生**，於二零一三年加入本集團，現任項目發展部董事總經理。彼於一九八九年畢業於英國雪斐爾德大學。蘇先生自一九九四年起成為註冊建築師，並在香港、澳門、中國內地、菲律賓及英國等地區和國家有逾20年的地產發展從業經驗。彼曾效力於長江實業(集團)有限公司及嘉里建設有限公司等大型地產發展商。蘇先生擁有豐富的項目管理經驗，並領導項目團隊完成多個世界級發展項目，包括商業大廈、購物中心及大型住宅發展項目。蘇先生為項目團隊提供強大之領導，並按最高標準交付優質發展項目。

**李均怡先生**，於二零一三年加入本集團，現任商用物業部主管。彼負責本集團所有商用物業相關的投資。李先生於房地產投資擁有超過二十年經驗，曾參與不同類型項目。李先生曾擔任鎮科集團控股有限公司之執行董事、高力國際之香港區董事，並於加入本集團前曾任職多家國際測量機構。李先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之會員。李先生憑藉與著名零售連鎖店營運商之密切關係，於零售物業定位及資產增值方面擁有專門技能。

##### 上海

**董燕女士**，於二零零六年加入本集團。董女士曾出任上海一個大型房地產開發商上海房地產經營集團有限公司副總經理逾10年，並曾出任其房地產發展及項目公司之董事。董女士於出任此等職務時，監察發展階段之總綱圖則及設計工作，以及市場定位及銷售活動。於加入本集團前，彼為H&Q Asia Pacific之副總裁。董女士於一九九三年取得荷蘭鹿特丹房地產學院之城市規劃及舊城更新深造文憑、挪威管理學院(BI)之管理碩士及交通大學安泰管理學院行政人員工商管理碩士。

## 董事會報告

## 董事擁有之股份權益

## 董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於二零一四年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合

於股份之好倉：

交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之本公司登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	本公司/ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	衍生權益	股權總額之 概約百分比 (%)
鍾楚義（「鍾先生」） (附註2)	實益擁有人	本公司	4,398,982,062 (L)		46.22
	受控制法團權益	本公司	4,395,937,062 (L)	-	46.18
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	-	0.25
				-	-

附註：

(1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。

(2) 鍾先生為本公司4,398,982,062股股份（即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity Limited（「Earnest Equity」）持有之法團權益4,395,937,062股股份之總數）之實益擁有人。Earnest Equity為Digisino Assets Limited（「Digisino」）之全資附屬公司。Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，故此Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有之任何股份或股本衍生工具中擁有權益。



## 董事會報告

### 董事擁有之股份權益 (續)

#### 董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉 (續)

除上述所披露者外，於二零一四年三月三十一日，並無本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

### 收購股份或債權證之安排

除上文所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

### 董事於重大合約之權益

本公司或其任何附屬公司概無訂立任何於年終或年內任何時間仍然有效，並且本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

### 主要股東

於二零一四年三月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之股東名冊顯示以及就任何董事或本公司所知，除上文就董事披露之權益外，以下人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露：

### 好倉

姓名	身份	股份數目	衍生權益	股權之 概約百分比 (%)
Forward Management, LLC	投資經理	482,274,116	-	5.07
FIL Limited	投資經理	476,012,014	-	5.00

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零一四年三月三十一日有任何其他本公司已發行股本之相關權益或淡倉。

## 董事會報告

## 獨立非執行董事之委任

本公司已接獲其各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出確認其獨立地位之年度確認書。本公司認為其所有獨立非執行董事均為獨立人士。

## 給予聯屬公司之財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為4,245,808,000港元之財務援助及擔保，相當於二零一四年三月三十一日本集團總資產值約35.8%。

於二零一四年三月三十一日，本集團為其合營企業及聯營公司提供之墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
Buzz Concepts International Holdings Limited	3,370	-
Chater Capital Limited	46,534	389,213
City Synergy Limited	11,026	-
Cyrus Point Limited	610,450	-
Eagle Wonder Limited	526,385	690,000
Expert Dragon Limited	-	96,000
Fame Allied Limited	60,807	55,246
得智有限公司	660,717	447,500
Star Trail Limited	1,512	-
Vastness Investment Limited (附註)	38,000	312,500
Vital Triumph Limited	154,798	141,750
	2,113,599	2,132,209

## 董事會報告

按照上市規則第13.22條之規定，該等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司應佔權益（根據可得之彼等最近期財務報表）呈列如下：

	合併 資產負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	2,454,305	1,224,724
流動資產	9,293,684	4,567,548
流動負債	(4,265,013)	(2,105,441)
非流動負債	(4,985,016)	(2,478,549)
	2,497,960	1,208,282

附註：

該金額指以其他合營夥伴為受益人簽立之反彌償，據此，本集團承諾彌償其他合營夥伴因一間銀行授出銀行貸款融資額625,000,000港元而引致之負債50%。

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃由董事會參考現行市場條款，根據僱員之長處、資歷及才幹而釐定。除薪金外，亦會因應本集團及個別僱員表現發給僱員酌情花紅。

本公司董事之薪酬乃由薪酬委員會經參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據後決定。

本公司已採納購股權計劃，以此獎勵董事及合資格僱員，該計劃之詳情載於綜合財務報表附註40。

### 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司股份。

### 優先購股權

公司細則或百慕達法例並無優先購股權之條文，規定本公司須按現有股東之持股比例向彼等提呈發售新股份。

### 企業管治

本公司有責任遵守聯交所持續上市之規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本公司於回顧年度內遵從及採用上市規則附錄14所載企業管治常規守則之原則，惟存有若干偏離。本公司之企業管治常規詳情，載於本年報第14頁至第21頁之企業管治報告。

## 董事會報告

### 慈善捐款

年內，本集團曾作出為數445,000港元之慈善捐款。

### 足夠公眾持股量

本公司於截至二零一四年三月三十一日止年度內一直保持足夠之公眾持股量。

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於年報第134頁。

### 審核委員會

審核委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關核數、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

### 核數師

本公司之股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

代表董事會

鍾楚義  
主席

二零一四年六月二十五日

## 獨立 核數師報告

# Deloitte. 德勤

致資本策略地產有限公司  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
全體股東

本核數師已審核載於第37頁至第133頁之資本策略地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表,該等財務報表包括於二零一四年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明性資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定,編製真實而公平之綜合財務報表,及落實彼等認為綜合財務報表所必要之內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

本核數師之責任為根據審核結果,對該等綜合財務報表發表意見,並根據百慕達公司法第90條向全體股東報告,除此以外,本報告概不可用作其他用途。本核數師概不就本報告之內容而對任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守職業道德規範,並規劃及執行審核,從而合理地確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定之程序取決於核數師之判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實兼公平地列報綜合財務報表相關之內部控制,以設計對當時情況屬適當之審核程序,但並非對公司之內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及作出之會計估計之合理性,以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本核數師相信,本核數師所獲得之審核證據充足且適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

### 意見

本核數師認為，根據香港財務報告準則，綜合財務報表足以真實兼公平地顯示 貴集團於二零一四年三月三十一日之財務狀況，及 貴集團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之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一四年六月二十五日

# 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 千港元	二零一三年 千港元
收益	5	<b>2,578,071</b>	1,162,379
銷售／服務成本		<b>(1,638,518)</b>	(424,603)
毛利		<b>939,553</b>	737,776
投資收入及收益(虧損)	7	<b>90,885</b>	116,725
其他收入	8	<b>62,359</b>	45,036
其他收益及虧損	9	<b>21,287</b>	305,166
行政開支		<b>(178,518)</b>	(193,635)
融資成本	10	<b>(124,802)</b>	(72,464)
應佔合營企業業績		<b>53,114</b>	21,828
應佔聯營公司業績		<b>7,424</b>	25,108
除稅前溢利		<b>871,302</b>	985,540
稅項	11	<b>(52,040)</b>	(60,519)
年內溢利	12	<b>819,262</b>	925,021
應佔：			
本公司擁有人		<b>815,489</b>	902,671
非控股權益		<b>3,773</b>	22,350
		<b>819,262</b>	925,021
每股盈利(港仙)	16		
基本		<b>8.57</b>	10.24
攤薄		<b>8.57</b>	10.19

# 綜合損益及 其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利	819,262	925,021
其他全面收益(開支)		
其後可能重列為損益之項目：		
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	7,458	1,463
應佔合營企業匯兌差額	12,818	893
可供出售投資之公平值變動	4,843	3,555
一間聯營公司撤銷註冊後資本儲備之重新分類	-	(1,698)
一間聯營公司撤銷註冊後匯兌儲備之重新分類	-	(116)
終止確認可供出售投資後投資重估儲備之重新分類	-	(3,720)
	25,119	377
年內全面收益總額	844,381	925,398
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	840,608	903,048
非控股權益	3,773	22,350
	844,381	925,398



# 綜合 財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	660,211	670,866
可供出售投資	18	24,569	39,905
可換股票據附帶之換股權	18	–	14,980
長期應收貸款	19	–	72,667
會所會籍		6,860	6,860
於合營企業之權益	20	1,517,088	1,358,331
應收合營企業款項	20	1,701,726	1,466,960
於聯營公司之權益	21	116,897	116,537
應收聯營公司款項	21	–	1,040
		<b>4,027,351</b>	3,748,146
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	22	143,692	95,717
收購持作出售物業之已付按金		10,896	257,164
持作出售物業	23	3,973,587	3,562,675
持作買賣投資	24	1,825,264	690,722
可供出售投資	18	36,043	–
可換股票據附帶之換股權	18	31,252	–
可退回稅項		4,322	2,995
證券經紀所持現金	25	3,993	20,192
銀行結餘及現金	25	1,790,628	3,112,049
		<b>7,819,677</b>	7,741,514
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	26	100,813	285,770
應付稅項		160,290	196,130
應付合營企業款項	20	432	19,967
應付聯營公司款項	21	14,097	15,800
應付一間附屬公司非控股股東款項	39(b)	25,355	–
銀行借款—一年內到期	28	802,395	751,853
衍生金融工具	29	–	1,134
		<b>1,103,382</b>	1,270,654
<b>流動資產淨值</b>		<b>6,716,295</b>	6,470,860
		<b>10,743,646</b>	10,219,006

## 綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	30	76,145	76,145
儲備		7,697,367	6,988,109
本公司擁有人應佔權益		7,773,512	7,064,254
非控股權益		4,141	20,848
權益總額		7,777,653	7,085,102
<b>非流動負債</b>			
有擔保票據	31	1,170,000	1,170,000
銀行借款—一年後到期	28	1,788,250	1,955,200
遞延稅項負債	32	7,743	8,704
		2,965,993	3,133,904
		10,743,646	10,219,006

載於第37頁至第133頁之綜合財務報表已獲董事會於二零一四年六月二十五日批准及授權刊發，並經以下人士代表簽署：

鍾楚義  
董事

周厚文  
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 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元 (附註a)	實繳盈餘 千港元 (附註b)	匯兌儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股票 據權益儲備 千港元	累積溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一二年四月一日	65,865	1,228,256	371	1,698	276,058	59,685	6,999	7,323	834	4,311,799	5,958,888	13,483	5,972,371
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	902,671	902,671	22,350	925,021
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	1,463	-	-	-	-	1,463	-	1,463
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	-	893	-	-	-	-	893	-	893
撤銷註冊一間聯營公司時重新分類至損益	-	-	-	(1,698)	-	(116)	-	-	-	-	(1,814)	-	(1,814)
終止確認可供出售投資時重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	(3,720)	-	-	-	(3,720)	-	(3,720)
直接於權益確認之可供出售投資公平值增加	-	-	-	-	-	-	3,555	-	-	-	3,555	-	3,555
年內全面收益總額	-	-	-	(1,698)	-	2,240	(165)	-	-	902,671	903,048	22,350	925,398
因行使購股權而發行股份	582	5,854	-	-	-	-	-	-	-	-	6,436	-	6,436
配售股份	9,698	385,526	-	-	-	-	-	-	-	-	395,224	-	395,224
購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	(7,323)	-	7,323	-	-	-
於到期時贖回可換股票據而轉移	-	-	-	-	-	-	-	-	(834)	834	-	-	-
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,985)	(14,985)
確認為分派之股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,342)	(199,342)	-	(199,342)
於二零一三年三月三十一日	76,145	1,619,636	371	-	276,058	61,925	6,834	-	-	5,023,285	7,064,254	20,848	7,085,102
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	815,489	815,489	3,773	819,262
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	7,458	-	-	-	-	7,458	-	7,458
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	-	12,818	-	-	-	-	12,818	-	12,818
直接於權益確認之可供出售投資公平值增加	-	-	-	-	-	-	4,843	-	-	-	4,843	-	4,843
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	20,276	4,843	-	-	815,489	840,608	3,773	844,381
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,480)	(20,480)
確認為分派之股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(131,350)	(131,350)	-	(131,350)
於二零一四年三月三十一日	76,145	1,619,636	371	-	276,058	82,201	11,677	-	-	5,707,424	7,773,512	4,141	7,777,653

附註：

- (a) 資本儲備代表本集團應佔因其股東向一間聯營公司授予免息貸款而產生之視為注資。
- (b) 本集團之實繳盈餘代表本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度進行股本重組所產生之數額。

# 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 千港元	二零一三年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>871,302</b>	985,540
已就下列項目調整：		
融資成本	<b>124,802</b>	72,464
物業、廠房及設備折舊	<b>55,442</b>	63,207
出售物業、廠房及設備之收益	<b>(15,483)</b>	(770)
終止確認可換股票據投資之收益淨額	<b>(500)</b>	(6,800)
出售合營企業之收益	<b>(5,693)</b>	-
出售一間聯營公司之收益	-	(246,383)
出售附屬公司之收益	-	(58,013)
攤銷財務擔保合約之收入	<b>(1,808)</b>	(658)
金融工具之公平值減少(增加)	<b>39,918</b>	(62,925)
利息收入	<b>(16,823)</b>	(16,826)
持作出售物業之減值虧損	<b>31,668</b>	-
應佔合營企業業績	<b>(53,114)</b>	(21,828)
應佔聯營公司業績	<b>(7,424)</b>	(25,108)
營運資金變動前之經營現金流量	<b>1,022,287</b>	681,900
持作買賣投資增加	<b>(1,190,732)</b>	(67,222)
其他應付款項及應計費用(減少)增加	<b>(187,945)</b>	179,022
持作出售物業增加	<b>(173,725)</b>	(263,112)
可供出售投資增加	<b>(19,564)</b>	-
就收購持作出售物業已付按金增加	<b>(10,896)</b>	(276,619)
衍生金融工具減少	<b>(1,134)</b>	(6,361)
貿易及其他應收款項減少(增加)	<b>6,793</b>	(38,528)
證券經紀所持現金減少	<b>16,199</b>	640
經營(所用)所得現金淨額	<b>(538,717)</b>	209,720
已付香港利得稅	<b>(43,902)</b>	(70,258)
已付中國企業所得稅	<b>(46,266)</b>	-
已付利息	<b>(124,802)</b>	(72,312)
<b>經營業務(所用)所得現金淨額</b>	<b>(753,687)</b>	67,150

## 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 千港元	二零一三年 千港元
<b>投資活動</b>		
向合營企業墊款	(340,684)	(1,075,278)
購入物業、廠房及設備	(48,304)	(1,515)
應付合營企業款項(減少)增加	(19,535)	103,136
於一間聯營公司之投資	(2,320)	(106,735)
聯營公司還款(向聯營公司墊款)	1,040	(272)
出售可供出售投資之所得款項	4,200	30,360
已收一間聯營公司之股息	9,384	48,000
已收利息	16,823	16,826
應收貸款減少(增加)	18,040	(75,887)
出售物業、廠房及設備之所得款項	19,000	770
出售合營企業之所得款項	23,582	-
收購附屬公司之現金流出淨額	-	(23,324)
投資/收購合營企業	-	(11,001)
出售附屬公司之現金流入淨額 (扣除所出售現金及現金等價物)	-	137,965
出售一間聯營公司之所得款項	-	247,820
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(318,774)</b>	<b>(709,135)</b>
<b>融資活動</b>		
償還銀行借款	(1,406,321)	(331,412)
已付股息	(151,830)	(214,327)
向一間聯營公司還款	(1,703)	(40,765)
一間附屬公司非控股股東墊款 (向一間附屬公司非控股股東還款)	25,355	(28,658)
籌措新增銀行借款	1,285,539	383,049
贖回可換股票據	-	(9,550)
因行使購股權而發行股份之所得款項	-	6,436
配售股份之所得款項	-	395,224
發行有擔保票據	-	1,170,000
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(248,960)</b>	<b>1,329,997</b>
<b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b>	<b>(1,321,421)</b>	<b>688,012</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>3,112,049</b>	<b>2,424,037</b>
<b>年終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金</b>	<b>1,790,628</b>	<b>3,112,049</b>

# 綜合 財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 1. 一般事項

本公司為在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報「公司資料」一節內披露。本公司董事認為，於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之私人公司Earnest Equity Limited為其直接控股公司，而Digisino Assets Limited（同樣為於英屬處女群島註冊成立之私人公司）為其最終控股公司。其最終控股方為本公司董事兼行政總裁鍾楚義先生。

綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司之業務分別載於附註44、20及21。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（新訂及經修訂香港財務報告準則詳細目錄之披露）

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號	僱員福利
（二零一一年經修訂）	
香港會計準則第1號之修訂本	其他全面收益項目之呈列
香港（國際財務報告詮釋委員會）	露天礦場生產階段的剝採成本
－詮釋第20號	

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現和狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

### 香港財務報告準則第7號披露－抵銷金融資產及金融負債之修訂本

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第7號披露－抵銷金融資產及金融負債之修訂本。香港財務報告準則第7號之修訂本規定實體須披露有關下列各項之資料：

- a) 根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之已確認金融工具；及
- b) 受限於可執行之總淨額結算協議或類似安排之已確認金融工具，不論有關金融工具是否根據香港會計準則第32號予以抵銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

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

#### 香港財務報告準則第7號披露－抵銷金融資產及金融負債之修訂本（續）

香港財務報告準則第7號之修訂本已追溯應用。由於本集團並無抵銷安排，故應用有關修訂本對本集團綜合財務報表之已呈報數額並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號以股份支付款項範圍內之以股份支付款項之交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易，以及類似公平值但並非公平值之計量（例如就計量存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值）除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公平值界定為在現時市場狀況下於計量日期在一個主要（或最有利的）市場按有序交易出售一項資產將收取之價格（或倘為釐定一項負債之公平值，則為轉讓負債時將支付之價格）。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價格。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號須按預期基準應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，本集團並無就二零一三年比較期間作出任何香港財務報告準則第13號所規定之全新披露（請參閱有關二零一四年披露資料之附註42c）。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表所確認之數額並無任何重大影響。

#### 香港會計準則第1號其他全面收益項目之呈列之修訂本

本集團已應用香港會計準則第1號其他全面收益項目之呈列之修訂本。於採納香港會計準則第1號之修訂本後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。此外，香港會計準則第1號之修訂本規定須於其他全面收益部分作出額外披露，致使其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a) 其後不會重新分類至損益之項目及(b) 當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配－該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。該等修訂本已被追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已予修改以反映該等變動。除上述呈列更改外，應用香港會計準則第1號之修訂本並未對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已經頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	香港財務報告準則第9號及過渡性披露的強制生效日期 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購聯合營運權益之會計 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	釐清折舊及攤銷之接納方法 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</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> 可供應用—強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後確定

<sup>4</sup> 除少數例外情況外，於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

## 香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債之分類及計量以及終止確認之規定，該準則於二零一三年經進一步修訂，以包括有關對沖會計之新規定。



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

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

#### 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

香港財務報告準則第9號之主要規定說明如下：

- 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於業務模型內以收取合約現金流量為目的而持有之債務投資，及唯有持有目的是支付本金及尚未償還本金之利息之合約現金流量之債務投資，一般於其後會計期間的結算日按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資於其後報告期間的結算日按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不能撤回地選擇在其他全面收益中呈列權益投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，只有股息收入才會一般於損益內確認。
- 就指定於損益賬按公平值計算之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響將產生或增加損益之會計錯配，否則，因負債之信貸風險改變而導致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收益呈列。因金融負債之信貸風險改變而導致其公平值出現之變動，其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定於損益賬按公平值計算之金融負債之全部公平值變動數額均於損益內呈列。

新的一般對沖會計規定保留了三類對沖會計法。然而，符合對沖會計處理之交易類型已引入更大靈活性，尤其是擴大合資格作對沖之工具類型及合資格進行對沖會計之非金融項目風險部分之類型。此外，有效性測試已經全面改革，並以「經濟關係」原則取代。對沖有效性不再需要追溯評估。同時，有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

董事預期，本集團截至二零一六年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表將採納香港財務報告準則第9號，而根據對本集團截至二零一四年三月三十一日金融資產及金融負債之分析，應用該項新準則可能主要影響本集團可供出售投資之分類及計量，而本集團其他金融資產及負債之分類及計量可能不受影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟若干金融工具按各報告期末之公平值計算，有關會計政策之解釋載於下文。

歷史成本普遍基於所提及的貨物及服務交換之公平值。

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格乃直接觀察到的結果，或是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的特徵。於該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按該基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的以股份支付款項之交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（例如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值）除外。

此外，根據公平值計量之數據的可觀察程度及其對整體公平值計量之重要性分為級別一、二或三，以作財務報告之用，敘述如下：

- 級別一的數據指實體能於計量日在活躍市場上得到相同資產或負債的報價（未予調整）；
- 級別二的數據指除包含在級別一的報價以外，可直接或間接觀察得到的資產或負債的數據；及
- 級別三的數據指資產或負債不可觀察得到的數據。

主要會計政策載於下文。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司所控制之實體之財務報表。倘屬以下情況，則本公司取得控制權：

- 對被投資方掌握權力；
- 因參與被投資方的業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力而影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三個控制因素中之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，只要投票權足以賦予本公司實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本公司考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權之數量，相較其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況；
- 本公司、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 可表明於需要作出決定時，本公司當前能否掌控相關活動之任何其他事實及情況（包括於過往股東會議上之投票方式）。

當本集團獲得附屬公司之控制權時，即開始對其綜合入賬，而當本公司失去附屬公司之擁有權時，即不再對其綜合入賬。具體而言，本年度收購或出售附屬公司之收入及開支，從本集團獲得附屬公司控制權之日起計起，直至本集團不再擁有附屬公司控制權之日止，列入綜合損益表內。

溢利或虧損及每個其他全面收益項目，均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。即使全面收益總額歸屬於非控股權益會產生虧絀餘額，附屬公司之全面收益總額仍然歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

倘有需要，附屬公司之財務報表將予調整，使其會計政策符合本集團之會計政策。

集團內公司間之所有資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團成員公司間交易之現金流量均於綜合賬目時全面對銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 綜合基準 (續)

##### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於附屬公司擁有權出現並無導致本集團失去該等附屬公司的控制權之變動，均以權益交易入賬。本集團之權益與非控股股東權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相對權益的變動。非控股股東權益所調整之款額與所付或所收代價之公平值兩者之間的差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並為：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)資產(包括商譽)之先前賬面值及附屬公司之負債及任何非控股權益之間的差額。倘該附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收益內確認並累計入權益，則先前於其他全面收益確認並累計入權益之款額，將按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即按適用香港財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量或香港財務報告準則第9號金融工具，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

##### 於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團對其有重大影響之實體。重大影響乃指擁有參與被投資方之財務及經營政策決定之能力，而非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對聯合安排之淨資產擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營企業之業績及資產與負債以權益法計入綜合財務報表。以權益會計法處理之合營企業財務報表乃按本集團就於類似情況下之交易及事件所採用者相同之會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業之損益及其他全面收益而作出調整。當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業之權益時(包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營企業的淨投資一部分之任何長期權益)，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營企業支付款項之情況下，方會進一步確認虧損。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 於聯營公司及合營企業之投資 (續)

於一間聯營公司或一間合營企業之投資乃自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超出本集團應佔該被投資方之可識別資產及負債之公平值淨額之任何數額確認為商譽，並計入該投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公平值淨額超出投資成本之任何數額於收購投資的期間之損益內即時確認。

香港會計準則第39號之規定應用於釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營企業之投資確認任何減值虧損。當有需要時，則根據香港會計準則第36號資產減值對投資（包括商譽）之全部賬面值按單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額（以使用價值與公平值減銷售成本之較高者為準）與其賬面值作比較，而已確認的任何減值虧損屬於該投資賬面值之一部分。回撥根據香港會計準則第36號確認之減值虧損以該投資其後增加之可收回金額為限。

於投資不再作為聯營公司或合營企業當日或投資（或其一部分）被列為持作出售當日，本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，且保留權益為金融資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為根據香港會計準則第39號首次確認時之公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司或合營企業部分權益所得任何所得款項之間的差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營企業之損益。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則本集團可能需要按相同基準計入有關該聯營公司或合營企業的以往於其他全面收益確認的所有金額。因此，倘聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認之損益重新分類為出售相關資產或負債之損益賬，則本集團將於終止使用權益法時將權益盈虧重新分類至損益（列作重新分類調整）。

當於聯營公司之投資成為對合營企業之投資或於合營企業之投資成為對聯營公司之投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等所有權變動時，不會對公平值進行重新計量。

當本集團削減於聯營公司或合營企業之所有權權益但繼續使用權益法時，倘以往於其他全面收益確認有關削減所有權權益之盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將該盈虧重新分類至損益。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易時，則與聯營公司或合營企業交易所產生之損益僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之收購代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原股東產生之負債及本集團為被收購方之控制權易手而發行之股本權益之總額。有關收購之費用於產生時在損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生之資產或負債分別按香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購方以股份支付款項安排有關或以本集團以股份支付款項安排來取代被收購方以股份支付款項安排有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號*以股份支付款項*計量（見下文之會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及終止業務*分類為持作出售之資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽以所轉撥之代價、任何非控股權益於被收購方所佔金額，及收購方以往持有之被收購方股本權益之公平值（如有）之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、任何非控股權益於被收購方所佔金額以及收購方以往持有之被收購方股本權益之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益內確認為廉價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓其持有人有權按比例分佔實體淨資產之非控股權益，可初步按公平值或以非控股權益佔該被收購方可識別淨資產已確認金額之比例計算。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型之非控股權益乃按其公平值或（如適用）另一項準則規定之基準計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值釐定。收益已就估計客戶退貨、回扣及其他類似折扣作出扣減。

於日常業務過程中銷售物業之收益乃於各項物業竣工及交付予買家時確認。在符合上述收益確認的標準前自買方收取所得的按金及分期付款計入綜合財務狀況表流動負債項下就銷售持作出售物業而預收之款項。

租金收入(包括經營租約項下物業之預繳租金)按有關租約之年期以直線法確認入賬。

金融資產之利息收入於經濟利益有可能流入本集團且收入金額能可靠計量時確認。於初步確認時，利息收入按未償還本金以適用實際利率按時間基準計算，而實際利率為透過金融資產之預期年期將估計日後現金收入準確折算至該資產之賬面淨值之比率。

投資所得股息收入於確定股東收取款項之權利時確認入賬(惟經濟利益有可能流入本集團且收入金額能可靠計量)。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途之樓宇及租賃土地(列為融資租約)(下述興建中物業除外))按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

用作生產、供應或行政用途之在建物業按成本扣除任何已確認減值虧損後列賬。成本包括專業費用，而就合資格資產而言，成本亦包括根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。該等物業於完成時及可隨時作擬定用途時分類至物業、廠房及設備的適當類別。該等資產可隨時作擬定用途時按與其他物業資產相同基準開始計提折舊。

折舊之確認乃按其估計可使用年期減其剩餘價值計算，以直線法撇銷資產之成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期末檢討，估計任何變動之影響則按預先計提基準列賬。

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未來經濟利益時終止確認。因資產終止確認時產生之任何收益或虧損(按該項目之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算)計入損益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 持作出售物業

持作出售物業在綜合財務狀況表內按單獨物業基準按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括物業成本及其他直接應佔開支。可變現淨值按實際或預計售價減進行銷售所須之估計成本計算。

倘持作出售之物業項目於開始自用相關物業時轉撥至物業、廠房及設備，乃由於其用途已變更改所致，而持作出售物業之賬面值於轉讓當日確認為物業、廠房及設備之成本。

#### 流動資產項下發展中銷售物業

流動資產項下發展中銷售物業乃於日常業務過程中持作日後出售之物業，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括物業權益成本、開發支出及其他直接應佔開支。

於竣工後，該等物業將轉移至持作出售之已落成物業。可變現淨值計及預期最終可變現價格，扣除進行銷售所須之估計及預期竣工成本計算。

#### 租約

凡租約之條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人時，有關租約列作融資租約。所有其他租約均列作經營租約。

#### 本集團作為出租人

從經營租約款所得之租金收入按有關租約之年期以直線法確認入賬。

#### 本集團作為承租人

經營租約款項按直線法於租約年期確認為開支惟另一系統基準為更具代表性的時間段除外，據此，租賃資產產生的經濟利益於該時間段內消耗。

倘取得的租賃獎勵用於訂立經營租約，該等獎勵確認為負債。獎勵之利益總額以直線法於租金支出作扣減項目確認，惟另一系統基準為更具代表性的時間段除外，據此，租賃資產產生的經濟利益於該時間段內消耗。



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 租約 (續)

##### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇項目，本集團根據對各項目的所有權相關之大部分風險及回報是否轉移至本集團的評估分別把各元素分類為融資租約或經營租約，倘兩個部分均顯然屬於經營租約，則整項租約列為經營租約。尤其是，最低租賃付款額（包括任何一次性預付款）在租約開始時，需按土地項目及樓宇項目的租賃權益之相對公平值按比例分配予土地及樓宇項目。

倘租約款項能夠可靠地分配，則租賃土地權益入賬列為經營租約及於租賃期內按直線法攤銷。倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租約，併入賬列作物業、廠房及設備。

##### 會所會籍

具無限可使用年期之會所會籍按成本減任何後期累計減值虧損列賬。

終止確認會所會籍產生之盈利或虧損乃按出售所得款項淨額以及資產之賬面值之差額計算，並於資產終止確認時在損益內確認。

##### 金融工具

當集團實體成為工具之合約條文之訂約方，金融資產及金融負債均須確認。

金融資產及金融負債初步均按照公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（於損益賬按公平值計算之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本，於初步確認時計入或從金融資產或金融負債（如適用）之公平值扣除。直接應佔收購於損益賬按公平值計算之金融資產或金融負債之交易成本，即時於損益賬內確認。

##### 金融資產

金融資產分類為以下指定類別：於損益賬按公平值計算（「於損益賬按公平值計算」）之金融資產、可供出售（「可供出售」）金融資產以及貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及終止確認。正常購買或銷售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃於初步確認時按債務工具之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息收入乃按債務工具之實際利率基準確認，惟分類為利息收入計入淨盈虧之該等於損益賬按公平值計算之金融資產除外。

##### 於損益賬按公平值計算之金融資產

持作交易之金融資產或指定於損益賬按公平值計算之金融資產重新分類為於損益賬按公平值計算之金融資產。

下列情況下金融資產分類為持作買賣：

- 所收購之金融資產主要用於在不久將來銷售；或
- 於初步確認時屬於本集團整體管理之可識別金融工具組合之一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利之模式；或
- 屬於不被指定的、有效對沖工具的衍生工具。

於損益賬按公平值計算之金融資產按公平值列賬，因重新計量引致之任何盈虧於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產所得之任何股息或利息及於綜合收益表內計入投資類項目之收入及收益。公平值按照附註42所述方式釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定為可供出售或未有劃分為(a)貸款及應收款項，(b)持至到期投資或(c)於損益賬按公平值計算之金融資產之非衍生工具。

本集團持有的權益及債務證券可劃分為可供出售金融資產，在活躍市場內買賣，並於各報告期末按公平值計量。與利息收入有關的貨幣性可供出售金融資產的賬面值變動採用實際利率法計量，而可供出售股本投資的股息於損益內確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動在其他全面收益中確認及於投資重估儲備項下累計。倘該投資被出售或釐定為已減值，過去於投資重估儲備累計的累計收益或虧損會重新分類至損益（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

並無活躍市場報價及其公平值不能可靠計量之可供出售股本投資，乃於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定款項之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、長期應收貸款、長期應收合營企業、聯營公司款項、證券經紀所持現金以及銀行結餘和現金）使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

利息收入應用實際利率確認，惟確認利息之影響並不重大之短期應收款項除外。

##### 金融資產減值

金融資產（於損益賬按公平值計算之金融資產除外）於各報告期末就出現之減值跡象進行評估。當有客觀證據顯示因金融資產首次確認後發生之一項或多項事件影響金融資產之預期未來現金流量，則金融資產視為予以減值。

當可供出售之股本投資之公平值大幅或長期下降至低於成本，即視為減值之客觀證據。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手陷入重大財務困境；或
- 逾期交付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就若干類別之金融資產而言，例如應收貿易賬款，未被個別評估為減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款增加至超逾平均信貸期60日的次數增加，以及與拖欠應收款項有關的全國或地方經濟狀況顯著改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產之原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產之賬面值與按具類似金融資產回報之現時市場利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。有關減值虧損不會於往後期間轉回（見下文之會計政策）。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收貿易賬款及應收貸款除外，應收貿易賬款之賬面值會透過備抵賬作出扣減。備抵賬內之賬面值變動會於損益賬中確認。當應收貿易賬款或應收貸款被視為不可收回時，則於撥備賬內撇銷。過往已撇銷之款項如其後收回，則計入損益內。

當可供出售之金融資產需作減值時，於其他全面收益中確認之累計盈虧，重新分類至期內之損益內。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

就可供出售股本投資而言，先前於損益確認之減值虧損並不透過損益撥回。減值虧損後公平值之增加於其他全面收益確認，並於投資重估儲備項下累計。就可供出售債務投資而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則於其後透過損益撥回減值虧損。

#### 金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合同安排之內容與金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具乃證明實體於扣減其所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本集團發行之股本工具乃按已收所得款項（扣除直接發行成本）記賬。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融負債之預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收入（包括構成整體實際利率之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融負債及股本工具 (續)

##### 本公司發行之可換股票據

本公司所發行之可換股票據包含負債及兌換選擇權部分，於初步確認時根據合同協議之內容與金融負債及股本工具之定義分為不同項目。兌換選擇權乃透過以固定數額之現金或其他金融資產兌換為固定數額之本公司本身之股本工具而結算，並列為股本工具。

於初步確認時，負債部分之公平值乃按同類不可換股債項當時之市場利率釐定。發行可換股票據所得款項總額及撥入負債部分之公平值（即供持有人將貸款票據兌換成股本之兌換選擇權）之差額乃列入權益內（可換股票據權益儲備）。

在往後期間內，可換股票據之負債部分乃以實際利率法按已攤銷成本列賬。權益部分（即將負債部分兌換為本公司普通股之選擇權）將存留於可換股票據權益儲備內，直至附帶選擇權獲行使（在此情況下，可換股票據權益儲備內之結餘將轉撥至股份溢價）。倘選擇權於屆滿期仍未獲行使，可換股票據權益儲備內之結餘將轉撥至累計溢利。選擇權之兌換或屆滿均不會於損益賬內確認任何收益或虧損。

有關發行可換股票據之交易成本乃按所得總款項之分配比例，分配至負債及權益部分。有關權益部分之交易成本直接於權益支銷。有關負債部分之交易成本則列入負債部分之賬面值內，並於可換股票據有效期內按實際利率法攤銷。

贖回可換股票據時，其已付代價及任何交易成本於贖回當日分配至可換股票據之負債及換股權部分。贖回負債部分（按同類不可換股貸款之現行市場利率釐定）之已付代價與其賬面值之差額於贖回當日於損益內確認，而贖回換股權部分之已付代價與其賬面值之差額於交易當日計入權益（累計溢利）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融負債及股本工具 (續)

##### 於損益賬按公平值計算之金融負債

於損益賬按公平值計算之金融負債按公平值計量，因重新計量引致之任何盈虧於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額不包括就金融負債支付之任何利息及於綜合損益表內計入投資收入及收益（虧損）。公平值按照附註42所述方式釐定。

##### 衍生金融工具

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，並且之後於報告期末按照公平值重新計算。由此產生的損益即時於損益內確認，除非衍生工具指定為及實際上為對沖工具，在此情況下，於損益確認之時間乃視乎對沖關係性質而定。

##### 其他金融負債

其他金融負債包括其他應付款項、應付合營企業、聯營公司、附屬公司非控股股東款項、有擔保票據及銀行借款，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

#### 附帶衍生工具

附帶衍生工具當符合衍生工具之定義、其風險和特色與主合約並無密切關係及主合約並非於損益賬按公平值計量時，非衍生工具主合約附帶衍生工具需從有關主合約分開。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按一項債務工具之條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。

由本集團發行之財務擔保合約初步按彼等的公平值計量，倘未指定為於損益賬按公平值計算，則隨後按以下最高者計量：

- (i) 合約項下之責任金額，乃按照香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產而釐定；及
- (ii) 首次確認之金額減（當合適時）按照收益確認政策而確認之累計攤銷兩者中之較高者計算財務擔保合約。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 終止確認

僅當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產或有關資產所有權之絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認全數金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益表確認之累計盈虧總和之差額，將於損益內確認。

只有當本集團之責任獲履行、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益賬中確認。

##### 撥備

倘本集團須就過往事件而承擔現有責任（法律或推定），本集團有可能須結付該項責任而有關責任之金額可作可靠之估計時，即會確認撥備。

確認為撥備之金額為於報告期末結付現行責任所須代價之最佳估算，並須計及履行責任之風險及不明朗因素。當撥備按履行現行責任估計所需之現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量之現值（如金錢時間值之影響屬重大）。

##### 借款成本

因購置、建造或生產合資格資產（即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售之資產）所產生之直接借款成本均計入該等資產之成本中，直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。

運用特定借款作短期投資以待撥入合資格資產之開支所賺取之投資收入，會從可供資本化之借款成本中扣減。

所有其他借貸成本均於所產生期間在損益確認。

##### 退休福利成本

界定供款退休福利計劃／國家管理之退休福利計劃／強制性公積金計劃之供款於僱員提供服務使其可享有供款時確認。



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報「除稅溢利」不同，乃由於在其他年度之應課稅收入或可扣稅開支項目，以及從未課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按現行稅率或報告期末時實際確立之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一宗交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資，以及於合營安排之權益所引致之應課稅暫時差異而確認，但本集團能控制暫時差異及有關暫時差異不會於可見未來撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按於清償負債或變現資產期間預計適用的稅率計量，有關稅率（及稅務法律）應為於報告期間結束時已經頒佈執行或已經大致上頒佈執行。

遞延稅項負債及資產，乃反映本集團預計於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式，將會引致的稅務後果。

即期及遞延稅項在損益內確認，惟倘與在其他全面收益確認或直接在權益確認之項目有關，則即期及遞延稅項亦會在其他全面收益確認或直接在權益確認。倘即期稅項或遞延稅項乃因初步就業務合併入賬而產生，其稅務影響計入業務合併之會計處理中。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，倘交易之貨幣（外幣）與該實體之功能貨幣不同，則以各自功能貨幣（即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣）按交易日期適用之匯率換算入賬。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。以外幣列值按歷史成本入賬之非貨幣項目則不予重新換算。

貨幣項目之匯兌差額乃於產生期間於損益內確認，惟以下各項例外：

- 當有關日後生產使用之在建資產之外幣借貸匯兌差額被視為外幣借貸之利息成本之調整時，匯兌差額計入該等資產之成本；
- 交易之匯兌差額為對沖若干外幣風險（見下文之會計政策）；及
- 應收或應付一項海外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算，發生結算之可能性亦不大（故此為海外業務投資淨額之一部分），並初步於其他全面收益確認及於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均使用各報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元）。收支項目按期間平均匯率換算。所產生匯兌差額（如有）均於其他全面收益表內確認並於匯兌儲備標題下之權益累計（非控股權益應佔，按合適者而定）。

在出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益或出售涉及失去包含海外業務的附屬公司之控制權，或出售部分合營安排或聯營公司（包括海外業務）的權益（當中的保留權益成為金融資產））時，所有於本公司擁有人應佔該業務於權益內累計的匯兌差額重新分類至損益。

此外，有關部分出售並未導致本集團失去附屬公司之控制權，則按此比例將累計匯兌差額重新歸類為非控股權益，而並不於損益內確認。就所有其他部分出售（即部分出售聯營公司或共同安排但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權）而言，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新分類至損益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 減值虧損

於報告期末，本集團檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何上述跡象，則須估計資產之可回收金額，以釐定減值虧損（如有）之程度。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映現時市場對金錢時間值及資產特殊風險的稅前折算率，折算至其現有價值，及並無就此對未來現金流量之估計調整資產之特殊風險。

倘資產之可收回數額估計低於賬面值，則會將該項資產之賬面值減至其可收回數額。減值虧損即時在損益確認。

倘減值虧損其後予以撥回，則該資產之賬面值須調升至其經修訂之估計可收回金額，惟調升後之賬面值須不超逾過往年度資產尚未確認減值虧損時原已確定之賬面值。減值虧損之撥回會即時確認為收入。

#### 以股份支付款項之交易

##### 以權益結算並以股份支付款項之交易

###### *授予僱員及顧問及於二零零五年四月一日前歸屬之購股權*

除非所授出之購股權獲行使，否則有關購股權之財務影響不會記錄於綜合財務報表，而授出之購股權之價值亦不會於損益內扣除。於行使購股權時，因此發行之股份乃按股份面值入賬列作額外股本，而每股行使價超逾股份面值之數額，乃列作股份溢價。於行使日期前失效或註銷之購股權，將從尚未行使購股權登記冊內刪除。

###### *授予僱員並且於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權*

參考於授出日期所授出購股權之公平值而釐定所得服務之公平值，乃按歸屬期以直線法確認開支，致使累計開支反映經修訂後之估計，並於權益（購股權儲備）中相應增加。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 以股份支付款項之交易 (續)

#### 以權益結算並以股份支付款項之交易 (續)

#### 授予僱員並且於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權 (續)

於報告期末，本集團修正其預期最終歸屬購股權數量之估計。在歸屬期限內修正估計之影響（如有）於損益賬內確認，並於購股權儲備中作相應調整。

行使購股權時，早前已確認之購股權儲備數額將轉撥往股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期時仍未獲行使，早前已於權益（購股權儲備）內確認之數額將轉撥往累計溢利。

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源

於應用本集團之會計政策（於附註3論述），本公司董事須對資產及負債所申報卻難於循其他途徑取得之賬面值作出估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及考慮其他相關因素乃屬合理而作出。實際數字或會有別於估計數字。

此等估計及相關假設乃持續作出評估。

#### 應用會計政策之關鍵判斷

除關於估計之判斷外（見下文），以下為董事於應用對綜合財務報表確認金額有最重大影響之本集團會計政策之關鍵判斷。

#### 對Eagle Wonder之共同控制

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團已向一名獨立第三方出售於Eagle Wonder及其附屬公司之40%權益，而本集團緊接該交易之前曾擁有該公司100%權益。該交易完成後，Eagle Wonder則成為本集團之合營企業。有關詳情載於附註34。

董事根據本集團是否有實際能力單方面地指示Eagle Wonder之相關活動評估本集團是否控制Eagle Wonder。在作出判斷時，董事認為本集團對Eagle Wonder並無控制權，因為根據相關股東協議規定，Eagle Wonder之經營及融資活動決策須取得全體合營夥伴之一致同意。在作出評估後，董事斷定本集團及另一合營夥伴均無能力單方面控制Eagle Wonder，故Eagle Wonder被視為由本集團及該合營夥伴共同控制。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源 (續)

#### 估計不明朗因素主要來源

下列為於報告期末就未來和其他估計不明朗因素的主要來源所作出的主要假設，這些假設足以致使下一個財政年度的資產和負債賬面值發生大幅調整的重大風險。

#### (i) 持作出售物業及收購持作出售物業之已付按金之估計減值

當發生事件或變動顯示該等資產之賬面值超過其可收回金額時，管理層將根據當前市場環境檢討本集團持作買賣物業權益及收購該等物業權益已付按金之賬面總值3,984,483,000港元(二零一三年：3,819,839,000港元)之可收回性。倘存在該等資產已減值之客觀證據，估計不可收回金額之減值將於損益賬內確認。

釐定物業及按金是否需要減值時，本集團考慮當前市場環境，持有及擬持有之物業之估計市場價值及／或出售該等物業預計獲得之估計買賣所得款項淨額。倘市場環境／狀況發生重大變動，導致該等持有物業權益及／或收購該等物業已付按金之可收回金額減少，可能需要額外減值虧損。

截至二零一四年三月三十一日止年度，持作出售物業之減值虧損約31,668,000港元(二零一三年：零港元)已於綜合損益表內確認。

#### (ii) 衍生金融工具之公平值

誠如附註18及29所分別披露，可換股票據附帶之換股權31,252,000港元(二零一三年：14,980,000港元)及衍生金融負債零港元(二零一三年：1,134,000港元)乃按公平值計入綜合財務狀況表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團採用之估計技術包含不可觀察數據，作為評估可換股票據附帶之換股權之公平值的基準。就該等金融工具定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並需交易對手實體／金融機構作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 5. 收益

收益指本年度從第三方已收及應收淨金額之總和。本集團於本年度之收益分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
租金收入及酒店營運(附註)	207,656	222,984
銷售持作出售物業	2,370,415	939,395
	<b>2,578,071</b>	1,162,379

附註：此項目主要指物業租金收入。

## 6. 分類資料

本集團之經營分類(以主要經營決策者定期審閱有關本集團組成部分的內部報告基準識別,以分配資源予分類及評估表現)概述如下:

- (a) 物業控股分類,從事物業投資及買賣以及酒店營運;
- (b) 策略投資分類,透過與合營企業及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟以從事物業控股;及
- (c) 證券投資分類,從事證券買賣及投資。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 6. 分類資料 (續)

## 分類收益及業績

下列為以經營分類劃分之本集團收益及業績之分析：

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一四年三月三十一日止年度 所得款項毛額	2,578,071	–	683,527	3,261,598
<b>對外收益</b>				
租金收入及酒店營運	207,656	–	–	207,656
銷售持作出售物業	2,370,415	–	–	2,370,415
本集團收益	2,578,071	–	–	2,578,071
利息收入及股息收入	–	–	130,303	130,303
出售合營企業之收益	–	5,693	–	5,693
應佔合營企業業績	–	53,114	–	53,114
應佔聯營公司業績	–	7,424	–	7,424
分類收益	2,578,071	66,231	130,303	2,774,605
<b>業績</b>				
分類溢利	857,044	71,755	82,788	1,011,587
未分配之其他收入				56,945
其他收益及虧損				15,483
中央行政費用				(87,911)
融資成本				(124,802)
除稅前溢利				871,302

附註：本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 6. 分類資料 (續)

### 分類收益及業績 (續)

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
<b>截至二零一三年三月三十一日止年度</b>				
所得款項毛額	1,162,379	–	577,274	1,739,653
<b>對外收益</b>				
租金收入及酒店營運	222,984	–	–	222,984
銷售持作出售物業	939,395	–	–	939,395
本集團收益	1,162,379	–	–	1,162,379
利息收入及股息收入	–	–	47,000	47,000
出售一間聯營公司之收益	–	246,383	–	246,383
應佔合營企業業績	–	21,828	–	21,828
應佔聯營公司業績	–	25,108	–	25,108
分類收益	1,162,379	293,319	47,000	1,502,698
<b>業績</b>				
分類溢利	636,182	299,567	107,118	1,042,867
未分配之其他收入				38,788
其他收益及虧損				58,783
中央行政費用				(82,434)
融資成本				(72,464)
除稅前溢利				985,540

附註：本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

須呈報分類的會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分類溢利乃指各分類所賺取之溢利、利息收入、股息收入、投資之公平值變動、出售合營企業／一間聯營公司之收益以及應佔合營企業及聯營公司業績，並未分配若干其他收入（主要為銀行利息收入）以及其他收益及虧損、中央行政費用、融資成本及所得稅支出項目。此乃向主要經營決策者報告之方式，以供分配資源及評估表現之用。



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 6. 分類資料(續)

## 分類資產及負債

本集團資產及負債按經營分類之分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>分類資產</b>		
物業控股	4,512,463	4,386,053
策略投資	3,331,073	2,942,868
證券投資	1,957,308	765,158
總分類資產	9,800,844	8,094,079
物業、廠房及設備	186,454	164,138
證券經紀所持現金	3,993	20,192
銀行結餘及現金	1,790,628	3,112,049
其他未分配資產	65,109	99,202
綜合資產	11,847,028	11,489,660
<b>分類負債</b>		
物業控股	111,650	273,358
策略投資	14,528	35,767
證券投資	4,994	4,161
總分類負債	131,172	313,286
有擔保票據	1,170,000	1,170,000
銀行借款	2,590,645	2,707,053
應付稅項	160,290	196,130
其他未分配負債	17,268	18,089
綜合負債	4,069,375	4,404,558

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

- 除物業、廠房及設備、可收回稅項、若干其他應收款項、證券經紀所持現金以及銀行結餘及現金外，所有資產均已分配予經營分類；及
- 除總辦事處之應計費用及其他應付款項、應付稅項、有擔保票據、銀行借款及遞延稅項負債外，所有負債均已分配予各經營分類。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 6. 分類資料 (續)

## 其他分類資料

截至二零一四年三月三十一日止年度

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利或分類資產及負債計入之金額：						
於合營企業之權益	-	1,517,088	-	1,517,088	-	1,517,088
應收合營企業款項	-	1,701,726	-	1,701,726	-	1,701,726
於聯營公司之權益	-	116,897	-	116,897	-	116,897
持作買賣投資之公平值減少淨額	-	-	56,190	56,190	-	56,190
終止確認於可換股票據之投資 (計入可供出售投資)之收益	-	-	500	500	-	500
折舊及攤銷	36,462	-	-	36,462	18,980	55,442
持作出售物業之減值虧損	31,668	-	-	31,668	-	31,668
出售合營企業之收益	-	5,693	-	5,693	-	5,693

截至二零一三年三月三十一日止年度

	物業控股 千港元	策略投資 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利或分類資產及負債計入之金額：						
於合營企業之權益	-	1,358,331	-	1,358,331	-	1,358,331
應收合營企業款項	-	1,466,960	-	1,466,960	-	1,466,960
於聯營公司之權益	-	116,537	-	116,537	-	116,537
應收聯營公司款項	-	1,040	-	1,040	-	1,040
持作買賣投資之公平值增加淨額	-	-	63,108	63,108	-	63,108
終止確認於可換股票據之投資 (計入可供出售投資)之收益	-	-	6,800	6,800	-	6,800
折舊及攤銷	46,544	-	-	46,544	16,663	63,207
出售一間聯營公司之收益	-	246,383	-	246,383	-	246,383
出售一間附屬公司之收益	58,013	-	-	58,013	-	58,013

## 地區資料

本集團經營之物業控股、策略投資及證券投資主要位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

下表提供本集團收益及非流動資產按地區位置之分析。

來自物業租金及銷售持作出售物業之收益按物業權益所在地分配。

非流動資產按資產所在地分配。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)  
地區資料 (續)

	來自外來客戶之收益 截至三月三十一日止年度		非流動資產 (附註)	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	<b>2,517,150</b>	1,104,727	<b>1,794,023</b>	1,645,497
中國	<b>60,921</b>	57,652	<b>500,173</b>	500,237
	<b>2,578,071</b>	1,162,379	<b>2,294,196</b>	2,145,734

附註：非流動資產不包括金融工具及存款。

## 物業主要租戶及買家之資料

來自客戶 (指持作出售物業之買家) 之收益個別佔來自外來客戶之綜合收益超過10%，詳情如下。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
買家A	<b>668,000</b>	不適用 <sup>1</sup>
買家B	<b>440,800</b>	不適用 <sup>1</sup>
買家C	<b>283,565</b>	不適用 <sup>1</sup>
買家D	不適用 <sup>1</sup>	188,000
買家E	不適用 <sup>1</sup>	171,270
買家F	不適用 <sup>1</sup>	170,000
買家G	不適用 <sup>1</sup>	150,000
	<b>1,392,365</b>	679,270

<sup>1</sup> 相應收益並無於有關年度為本集團總收益貢獻超過10%。

## 按收入類別劃分收益

相關資料載於附註5。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 7. 投資收入及收益(虧損)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
以下項目之利息收入：		
— 持作買賣投資	123,052	41,811
— 可供出售投資	2,458	4,506
持作買賣投資之股息收入	4,793	683
以下項目之公平值(減少)增加：		
— 持作買賣投資	(56,190)	63,108
— 可換股票據附帶之換股權	16,272	—
— 衍生金融工具	—	(183)
終止確認可換股票據投資之收益(附註18)	500	6,800
	<b>90,885</b>	116,725

以下為各金融工具所得投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
— 持作買賣投資	71,655	105,602
— 可供出售投資	2,958	11,306
— 可換股票據附帶之換股權	16,272	—
— 衍生金融工具	—	(183)
	<b>90,885</b>	116,725

## 8. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行利息收入	16,823	16,826
貸款利息收入	4,534	6,148
應收一間合營企業款項之利息收入	30,041	13,814
攤銷財務擔保合約	1,808	658
其他	9,153	7,590
	<b>62,359</b>	45,036

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 9. 其他收益及虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他收益包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	15,483	770
出售一間聯營公司之收益(附註i)	-	246,383
出售合營企業之收益(附註ii)	5,693	-
匯兌收益淨額	111	-
出售附屬公司之收益淨額(附註34(b))	-	58,013
	<b>21,287</b>	305,166

附註：

- (i) 截至二零一三年三月三十一日止年度，出售一間聯營公司之收益指出售本集團於Expert Vision Investments Limited之25%權益，代價為261,410,000港元。
- (ii) 截至二零一四年三月三十一日止年度，出售合營企業之收益指出售本集團於Clever Keen Limited之50%權益，代價為30,000,000港元。

## 10. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借款	36,052	24,589
毋須於五年內償還惟貸款協議載有需按要求償還條款之銀行借款	1,629	9,245
毋須於五年內悉數償還之銀行借款	19,559	22,765
須於五年內悉數償還之可換股票據	-	232
須於五年內悉數償還之有擔保票據	76,050	15,633
借款成本總額	133,290	72,464
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	(8,488)	-
	<b>124,802</b>	72,464

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 11. 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
—本年度	45,206	64,498
—以往年度撥備不足(超額撥備)	3,329	(4,145)
中國企業所得稅		
—以往年度撥備不足	4,466	—
	53,001	60,353
遞延稅項(附註32)	(961)	166
	52,040	60,519

香港利得稅乃就兩個年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

本年度之稅項支出與綜合損益表所列除稅前溢利之對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	871,302	985,540
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	143,765	162,614
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	16,283	17,413
毋須課稅之收入之稅務影響	(113,419)	(110,578)
應佔合營企業業績之稅務影響	(8,764)	(3,602)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(1,225)	(4,143)
未確認稅項虧損之稅務影響	13,771	4,499
動用先前未確認之稅項虧損	(6,166)	(1,539)
以往年度撥備不足(超額撥備)	7,795	(4,145)
本年度之稅項開支	52,040	60,519

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 12. 年內溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利已扣除：		
董事酬金(附註13)：		
袍金	450	450
薪酬及其他福利	19,152	16,301
績效獎金	25,857	29,970
退休福利計劃供款	752	525
	<b>46,211</b>	47,246
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	30,118	27,016
績效獎金	8,169	5,723
退休福利計劃供款	2,277	2,105
	<b>40,564</b>	34,844
員工成本總額	<b>86,775</b>	82,090
核數師酬金	1,344	1,280
物業、廠房及設備之折舊	55,442	63,207
出售物業、廠房及設備之收益	15,483	770
持作出售物業之減值虧損	31,668	-
確認為開支之持作出售物業成本	<b>1,523,718</b>	358,297

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 13. 董事酬金

已付或應付八名(二零一三年:七名)董事之薪酬如下:

截至二零一四年三月三十一日止年度

	鍾楚義先生 千港元	簡士民先生 千港元	周厚文先生 千港元	黃宗光先生 千港元	方文彬先生 千港元	林家禮博士 千港元	黃森捷拿督 千港元	鄭毓和先生 千港元	總計 千港元
<b>董事酬金</b>									
袍金	-	-	-	-	-	150	150	150	450
薪金及其他福利	10,275	2,542	2,357	1,448	2,530	-	-	-	19,152
績效獎金(附註)	20,000	1,667	1,500	600	2,090	-	-	-	25,857
退休福利計劃供款	15	211	193	102	231	-	-	-	752
	<b>30,290</b>	<b>4,420</b>	<b>4,050</b>	<b>2,150</b>	<b>4,851</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>46,211</b>

截至二零一三年三月三十一日止年度

	鍾楚義先生 千港元	簡士民先生 千港元	周厚文先生 千港元	黃宗光先生 千港元	林家禮博士 千港元	黃森捷拿督 千港元	鄭毓和先生 千港元	總計 千港元
<b>董事酬金</b>								
袍金	-	-	-	-	150	150	150	450
薪金及其他福利	10,200	2,430	2,187	1,484	-	-	-	16,301
績效獎金(附註)	25,850	1,680	1,680	760	-	-	-	29,970
退休福利計劃供款	14	206	193	112	-	-	-	525
	<b>36,064</b>	<b>4,316</b>	<b>4,060</b>	<b>2,356</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>47,246</b>

附註: 績效獎金乃由薪酬委員會建議, 並經董事會參照本集團之經營業績, 個人表現及可資比較市場數據而批准。

本公司並無委任行政總裁, 而其角色及職能則由執行董事委員會共同履行。

於該兩個年度內, 概無董事放棄任何薪酬。

於該兩個年度內, 本集團並無向任何董事支付酬金, 作為加入本集團或於加入本集團後之獎勵或離職補償。



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 14. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士包括四名(二零一三年:三名)本公司董事及主要行政人員,彼等之薪酬詳情已載於附註13。其餘一名(二零一三年:兩名)人士之薪酬如下:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪酬及其他福利	1,830	4,245
績效獎金(附註)	900	3,150
退休福利計劃供款	137	370
	<b>2,867</b>	7,765

該等人士之薪酬介乎下列範圍:

	二零一四年 僱員人數	二零一三年 僱員人數
2,000,001港元至2,500,000港元	-	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	-
5,000,001港元至5,500,000港元	-	1
	<b>1</b>	2

附註: 績效獎金乃由薪酬委員會建議,並經董事會參照本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場數據而批准。

## 15. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內確認為分派之股息		
—截至二零一三年三月三十一日止財政年度末期股息 每股1.38港仙(二零一三年:截至二零一二年三月三十一日 止財政年度末期股息每股2.4港仙)	131,350	199,342
報告期末後擬派股息		
—末期股息每股1.14港仙(二零一三年:末期股息 每股1.38港仙)	105,667	131,350

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 16. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
用作計算每股基本盈利之盈利： (本公司擁有人應佔年內溢利)	815,489	902,671
普通股潛在攤薄效應： 可換股票據之利息(扣除稅項)	—	222
用作計算每股攤薄盈利之盈利	815,489	902,893

  

股份數目	二零一四年 股份數目	二零一三年 股份數目
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股(以千股計)	9,518,120	8,811,168
普通股潛在攤薄效應(以千股計)		
— 購股權	—	40,870
— 可換股票據	—	5,262
用作計算每股攤薄盈利之加權平均普通股(以千股計)	9,518,120	8,857,300

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	總計 千港元
成本							
於二零一二年四月一日	575,000	157,539	11,692	1,204	6,264	30,344	782,043
添置	-	-	1,476	39	-	-	1,515
出售	-	-	-	-	(2,526)	-	(2,526)
於二零一三年三月三十一日	575,000	157,539	13,168	1,243	3,738	30,344	781,032
添置	-	-	3,624	143	-	44,537	48,304
出售	-	-	-	-	-	(30,144)	(30,144)
於二零一四年三月三十一日	575,000	157,539	16,792	1,386	3,738	44,737	799,192
折舊							
於二零一二年四月一日	22,109	4,892	1,185	601	4,420	16,278	49,485
本年度撥備	46,163	7,428	2,492	84	1,012	6,028	63,207
出售時對銷	-	-	-	-	(2,526)	-	(2,526)
於二零一三年三月三十一日	68,272	12,320	3,677	685	2,906	22,306	110,166
本年度撥備	35,396	7,426	3,409	146	832	8,233	55,442
出售時對銷	-	-	-	-	-	(26,627)	(26,627)
於二零一四年三月三十一日	103,668	19,746	7,086	831	3,738	3,912	138,981
賬面值							
於二零一四年三月三十一日	471,332	137,793	9,706	555	-	40,825	660,211
於二零一三年三月三十一日	506,728	145,219	9,491	558	832	8,038	670,866

上述物業、廠房及設備之項目乃按照以下年率以直線法計算折舊：

酒店物業	2.5%至50%
土地及樓宇	有關樓宇在其上建築之相關土地租賃之年期之較短者 或5%
租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	33%
船舶	20%

本集團之酒店物業及樓宇包括建於按中期租賃持有之香港土地上之物業。

上述若干物業、廠房及設備已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸之擔保。詳情載於附註36。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 18. 可供出售投資／可換股票據附帶之換股權

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
可供出售投資包括：		
非上市股本證券，按成本（附註i）	24,569	5,005
非上市債務證券，按公平值（附註ii）	36,043	34,900
	60,612	39,905
按呈報目的分析為：		
非即期	24,569	39,905
即期	36,043	—
	60,612	39,905
可換股票據附帶之換股權，按公平值（附註iii）	31,252	14,980

附註：

## (i) 非上市股本證券

非上市股本證券中，賬面值5,005,000港元（二零一三年：5,005,000港元）代表於方正流動電子商務有限公司（「方正」）之8.27%（二零一三年：8.27%）權益。方正於香港註冊成立並從事手提電話買賣。由於合理公平值估計範圍太大，本公司董事認為不能可靠計量彼等之公平值，故本集團於方正之權益於各報告期末均以成本減減值計量。

非上市股本證券中，賬面值19,245,000港元（二零一三年：零港元）代表於被投資方（從事於中國持有物業權益）之5.25%（二零一三年：零）權益。由於合理公平值估計範圍太大，本公司董事認為不能可靠計量彼等之公平值，故非上市股本證券於報告期末以成本減減值計量。

## (ii) 非上市債務證券／可換股票據附帶之換股權

於二零一四年三月三十一日之非上市債務證券（「匯漢可換股債券」）代表匯漢控股有限公司（其股份於聯交所上市）（本集團之獨立第三方）發行之可換股票據之債項部分之公平值。匯漢可換股債券之本金額為38,000,000港元，按年利率6.5厘計息，於二零一四年十月十四日到期，贖回金額為本金額之100%。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 18. 可供出售投資／可換股票據附帶之換股權 (續)

附註：(續)

## (ii) 非上市債務證券／可換股票據附帶之換股權 (續)

於二零一三年三月三十一日，除匯漢可換股債券外，本集團亦持有下列由高誠資本有限公司發行之可換股票據，其本金額為4,000,000港元，零票息，於二零一五年十月四日到期，贖回金額為本金額之118.94%（「高誠資本可換股債券」）。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售其高誠資本可換股債券，代價為4,200,000港元，因而引致終止確認之收益500,000港元。

## (iii) 可換股票據附帶之換股權，按公平值

本集團已於初步確認時將可換股票據之債項部分指定為可供出售投資。

於報告期末，債項部分之公平值乃按約定未來現金流量之現值（按既定收益率折現）計算，而既定折現率則參考可換股票據發行人之信貸評級及剩餘到期日釐定。

於報告期末，可換股票據附帶之換股權以二項式期權定價模式按公平值計量。

該等可換股票據債項及換股權各成份於初步確認及於各報告期末之公平值乃由本公司董事經參照與本集團並無關連之獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司所進行之估值而達致。

## 19. 長期應收貸款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本集團之浮息應收貸款須於以下日期償還：		
一年內	72,667	18,040
一年以上，但不超過兩年	-	72,667
	72,667	90,707
減：一年內應付金額（計入其他應收款項）（附註22）	(72,667)	(18,040)
	-	72,667

本集團為本集團出售之物業的買家提供貸款，有關貸款之還款期已於貸款協議內列明。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 19. 長期應收貸款 (續)

本集團之長期應收貸款以相關集團實體之功能貨幣港元計值，每年並按最優惠利率減一個固定息差（為合約利率）計息。本集團擁有買家就有關物業之第二按揭抵押。應收貸款之實際利率為每年4.00%（二零一三年：4.00%）。應收款項須於一至兩年內分期償還及於到期時整筆過償還。

## 20. 於合營企業之權益／應收（應付）合營企業款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於合營企業之非上市投資成本	858,049	922,848
應佔收購後溢利，扣除已收股息	237,103	106,210
因換算而產生之匯兌差額	44,032	31,214
視作出資－免息貸款（附註i）	369,388	294,339
視作出資－財務擔保合約	8,516	3,720
	<b>1,517,088</b>	1,358,331
應收合營企業款項計入非流動資產（附註i）	<b>1,701,726</b>	1,466,960
應付合營企業款項計入流動負債（附註ii）	<b>432</b>	19,967

附註：

- (i) 計入應收合營企業款項之本金額482,530,000港元（二零一三年：469,330,000港元）為無抵押，每年按最優惠利率加1厘計息，並須一年後償還。餘額中本金額1,587,088,000港元（二零一三年：1,289,653,000港元）乃無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。董事認為，該款項乃於合營企業之投資淨額之一部分。於報告期末，該筆免息部分金額之賬面值1,217,700,000港元（二零一三年：995,314,000港元）乃基於未來現金流量按實際利率5.7厘（二零一三年：5.7厘）折現之現值釐定，預期該款項將於五年後支付。就應收合營企業免息款項所推算之利息而作出的相關調整乃於合營企業之權益確認。所有款項預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

此外，應佔合營企業虧損42,358,000港元（二零一三年：11,498,000港元）指超過投資成本及應收合營企業款項之利息收入43,855,000（二零一三年：13,814,000港元）之應佔虧損，乃計入應收合營企業款項內。

- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項(續)

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，本集團於以下合營企業擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立地點	主要營業地點	持有股份類別	本集團持有已發行股本 面值比例(附註i)		持有投票權比例		主要業務
					二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
Chater Capital Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	中國	普通股	50%	50%	50% (附註ii)	50% (附註ii)	物業發展
City Synergy Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	50% (附註iii)	50% (附註iii)	物業控股
Cyrus Point Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	50% (附註ii)	50% (附註ii)	酒店營運及物業控股
Eagle Wonder Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	60%	60%	60% (附註ii)	60% (附註ii)	物業發展
Fame Allied Limited及其 附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	20%	20%	20% (附註ii)	20% (附註ii)	物業控股
得智有限公司 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	50%	50%	50% (附註ii)	50% (附註ii)	物業控股
Vastness Investment Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	50% (附註ii)	50% (附註ii)	物業發展
Vital Triumph Limited及其 附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	50% (附註ii)	50% (附註ii)	物業控股

附註：

- (i) 所示全部權益乃由本集團間接持有。
- (ii) 就該等合營企業而言，本集團已就經營及控制該等實體與合營夥伴訂立協議。按照合約安排之法定形式及條款，由於大多數決策須取得雙方之一致同意，故於該等實體之投資被視為合營企業。
- (iii) 就該等未通過訂立任何協議而成立之合營企業而言，本集團及另一名股東各自於其中擁有50%權益，且董事認為雙方已明確約定彼等對該等實體擁有共同控制權，因為未經雙方同意不可對經營活動作出決策。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項(續)

上表列載本公司各董事認為主要影響本年度之業績或構成本集團資產淨值之主要部分之本集團合營企業。本公司董事認為提供有關其他合營企業之詳細資料，將使得篇幅過於冗長。

## 有關重大合營企業之財務資料概要

以下為有關本集團重大合營企業之財務資料概要。下文所載之財務資料概要為合營企業根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額，並由本集團就權益會計法列賬而作出調整。

合營企業乃按權益法於該等綜合財務報表入賬。

## Chater Capital Limited

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	1,602,054	1,433,849
非流動資產	704	1,068
流動負債	(87,444)	(24,438)
非流動負債	(483,185)	(400,140)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	116,579	31,736
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(14,669)	(15,581)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(483,185)	(400,140)



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項(續)

## 有關重大合營企業之財務資料概要(續)

## Chater Capital Limited (續)

流動資產主要包括發展中持作出售物業1,498,293,000港元(二零一三年:1,353,636,000港元)。非流動負債主要包括銀行貸款483,185,000港元(二零一三年:400,140,000港元)。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	-	-
持續經營業務溢利(虧損)	2,809	(595)
終止業務除稅後虧損	-	-
年內溢利(虧損)	2,809	(595)
年內其他全面收益	18,979	2,291
年內全面收益總額	21,788	1,696
年內已收合營企業股息	-	-
上述年內溢利(虧損)包括以下各項:		
折舊及攤銷	381	385
利息收入	47	99
利息開支	-	-
所得稅開支	-	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項(續)

## 有關重大合營企業之財務資料概要(續)

## Chater Capital Limited (續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於合營企業之權益賬面值之對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
合營企業資產淨值	1,032,129	1,010,339
本集團於合營企業擁有之所有權比例	50%	50%
視作出資－財務擔保合約	4,574	413
視作出資－免息貸款	12,071	–
本集團於合營企業之權益賬面值	532,709	505,583

## Cyrus Point Limited

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	209,390	120,290
非流動資產	2,400,047	2,399,328
流動負債	(32,107)	(18,195)
非流動負債	(2,452,286)	(2,449,784)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	176,613	100,038
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(6,488)	(5,209)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(2,413,249)	(2,413,587)

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項(續)

## 有關重大合營企業之財務資料概要(續)

## Cyrus Point Limited (續)

非流動資產主要包括酒店物業2,368,741,000港元(二零一三年:2,368,741,000港元)。非流動負債主要包括應付股東款項1,220,900,000港元(二零一三年:1,220,900,000港元)及銀行貸款1,184,000,000港元(二零一三年:1,184,000,000港元)。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	243,931	164,157
持續經營業務溢利	73,405	51,700
終止業務除稅後溢利	-	-
年內溢利	73,405	51,700
年內其他全面收益	-	-
年內全面收益總額	73,405	51,700
年內已收合營企業股息	-	-
上述年內溢利包括以下各項：		
折舊及攤銷	167	11
利息收入	18	15
利息開支	36,791	24,951
所得稅開支	14,854	6,896

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收（應付）合營企業款項（續）

## 有關重大合營企業之財務資料概要（續）

## Cyrus Point Limited（續）

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於合營企業之權益賬面值之對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
合營企業資產淨值	125,044	51,639
本集團於合營企業擁有之所有權比例	50%	50%
視作出資－免息貸款	121,404	121,404
本集團於合營企業之權益賬面值	183,926	147,224

## Vastness Investment Limited

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	1,489,285	1,071,333
非流動資產	19,590	14,711
流動負債	(397,348)	(10,368)
非流動負債	(418,779)	(365,486)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	4,414	8,138
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(76,000)	–
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(418,779)	(365,486)

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項(續)

## 有關重大合營企業之財務資料概要(續)

## Vastness Investment Limited (續)

流動資產主要包括持作出售物業1,129,428,000港元(二零一三年:1,061,477,000港元)。非流動金融負債主要包括銀行貸款418,779,000港元(二零一三年:365,486,000港元)。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	-	-
持續經營業務虧損	(17,448)	(870)
終止業務除稅後虧損	-	-
年內虧損	(17,448)	(870)
年內其他全面開支	-	-
年內全面開支總額	(17,448)	(870)
年內已收合營企業股息	-	-
上述年內虧損包括以下各項:		
折舊及攤銷	11,201	-
利息收入	785	-
利息開支	-	-
所得稅開支	-	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項(續)

## 有關重大合營企業之財務資料概要(續)

## Vastness Investment Limited (續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於合營企業之權益賬面值之對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
合營企業資產淨值	692,748	710,190
本集團於合營企業擁有之所有權比例	50%	50%
視作出資－免息貸款	9,199	—
本集團於合營企業之權益賬面值	355,573	355,095

## Eagle Wonder Limited

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	1,510,883	1,491,234
非流動資產	—	—
流動負債	(701,651)	(705,139)
非流動負債	(877,308)	(805,240)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	3,364	7,631
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(700,000)	(700,000)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(877,308)	(805,240)

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項(續)

## 有關重大合營企業之財務資料概要(續)

## Eagle Wonder Limited (續)

流動資產主要包括持作出售發展中物業1,507,519,000港元(二零一三年:1,477,318,000港元)。流動負債主要包括銀行貸款700,000,000港元(二零一三年:700,000,000港元)。非流動金融負債主要包括股東貸款877,308,000港元(二零一三年:805,240,000港元)。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	3,855	7,010
持續經營業務虧損	(48,667)	(19,410)
終止業務除稅後虧損	-	-
年內虧損	(48,667)	(19,410)
年內其他全面開支	-	-
年內全面開支總額	(48,667)	(19,410)
年內已收合營企業股息	-	-
上述年內虧損包括以下各項：		
折舊及攤銷	-	-
利息收入	-	-
利息開支	50,068	24,615
所得稅開支	-	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收（應付）合營企業款項（續）

## 有關重大合營企業之財務資料概要（續）

## Eagle Wonder Limited（續）

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於合營企業之權益賬面值之對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
合營企業負債淨額	(68,076)	(19,145)
本集團於合營企業擁有之所有權比例	60%	60%
視作出資－財務擔保合約	1,260	1,260
應佔應收合營企業款項金額之負債淨額	40,846	11,487
本集團於合營企業之權益賬面值	1,260	1,260

## 得智有限公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	2,772,994	2,651,012
非流動資產	88	83
流動負債	(2,353,526)	(1,517,383)
非流動負債	–	(826,562)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	430,289	350,292
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(2,318,705)	(1,485,788)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	–	(826,562)



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項(續)

## 有關重大合營企業之財務資料概要(續)

## 得智有限公司(續)

流動資產主要包括持作出售物業2,333,890,000港元(二零一三年:2,291,927,000港元)。流動負債主要包括銀行貸款959,343,000港元(二零一三年:214,566,000港元)。非流動負債主要包括銀行貸款零港元(二零一三年:826,562,000港元)。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	174,427	167,775
持續經營業務溢利	105,748	65,774
終止業務除稅後溢利	-	-
年內溢利	105,748	65,774
年內其他全面收益(開支)	6,657	(504)
年內全面收益總額	112,405	65,270
年內已收合營企業股息	-	-
上述年內溢利包括以下各項:		
折舊及攤銷	14	12
利息收入	7,369	6,323
利息開支	41,235	45,538
所得稅開支	25,550	21,799

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項(續)

## 有關重大合營企業之財務資料概要(續)

## 得智有限公司(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於合營企業之權益賬面值之對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
合營企業資產淨值	419,556	307,150
本集團於合營企業擁有之所有權比例	50%	50%
視作出資－財務擔保合約	2,048	2,048
視作出資－免息貸款	171,853	160,720
本集團於合營企業之權益賬面值	383,679	316,343

## 並非個別重大之合營企業之匯總資料

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本集團應佔持續經營業務溢利(虧損)	57	(24,531)
本集團應佔終止業務除稅後溢利(虧損)	-	-
本集團應佔其他全面收益(開支)	-	-
本集團應佔全面收益(開支)總額	57	(24,531)

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 20. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項(續)

## 有關重大合營企業之財務資料概要(續)

## 未確認應佔一間合營企業虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內未確認應佔合營企業虧損	1,493	11
累計未確認應佔合營企業虧損	2,097	604

## 重大限制

對於以現金股息形式向本集團轉讓資金或償還本集團所提供貸款或墊款之合營企業有關負債並無重大限制。

## 21. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	109,056	106,736
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	7,361	9,321
視作出資－財務擔保合約	480	480
	116,897	116,537
應收聯營公司款項計入非流動資產(附註i)	-	1,040
應付聯營公司款項計入流動負債(附註ii)	14,097	15,800

附註：

(i) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。董事認為，於報告期末該款項乃於有關聯營公司之投資淨額之一部分。因此，該款項被分類為非流動。本公司董事認為，該等結餘之賬面值與其公平值相若。於二零一三年三月三十一日，該款項包括超出其投資成本之已確認應佔一間聯營公司之虧損8,832,000港元(二零一四年：無)。

(ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 21. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

於二零一三年及二零一四年三月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立地點	主要營業地點	持有股份類別	本集團間接持有之 已發行股本面值比例		持有投票權比例		主要業務
					二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
Expert Dragon Limited (「Expert Dragon」) (附註)	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	40%	40%	33%	33%	物業控股
Trend Rainbow Limited	註冊成立	香港	香港	普通股	40%	40%	40%	40%	物業控股

附註：Expert Dragon擁有三名股東，且每名股東均有權委任一名董事加入董事會，而有關其經營及財務活動之決策則須取得大多數董事同意。因此，Expert Dragon被視為本集團之聯營公司。

## 有關重大聯營公司之財務資料概要

以下為有關本集團各重大聯營公司之財務資料概要。下文所載之財務資料概要為聯營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額，並由本集團就權益會計法列賬而作出調整。

所有該等聯營公司均按權益法於該等綜合財務報表入賬。

## Expert Dragon

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	507,333	511,357
非流動資產	—	—
流動負債	(18,400)	(20,311)
非流動負債	(207,600)	(222,000)

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 21. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

## 有關重大聯營公司之財務資料概要(續)

## Expert Dragon (續)

流動資產主要包括持作出售物業504,089,000港元(二零一三年:504,089,000港元)。非流動金融負債主要包括銀行貸款207,600,000港元(二零一三年:222,000,000港元)。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	16,068	4,815
年內溢利	6,487	2,209
年內其他全面收益	-	-
年內全面收益總額	6,487	2,209
年內已收聯營公司股息	-	-

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於聯營公司之權益賬面值之對賬:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
聯營公司資產淨值	281,333	269,046
本集團於聯營公司擁有之所有權比例	40%	40%
視作出資－財務擔保合約	480	480
本集團於聯營公司之權益賬面值	113,013	108,098

## Trend Rainbow Limited

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	7,259	17,526
非流動資產	5,156	21,036
流動負債	(2,705)	(17,465)
非流動負債	-	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 21. 於聯營公司之權益／應收（應付）聯營公司款項（續）

## 有關重大聯營公司之財務資料概要（續）

## Trend Rainbow Limited（續）

流動資產主要包括應收股東款項7,193,000港元（二零一三年：17,453,000港元）。流動負債主要包括應付一間聯營公司款項2,700,000港元（二零一三年：17,460,000港元）。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	12,080	42,092
年內溢利	12,074	42,091
年內其他全面收益	-	-
年內全面收益總額	12,074	42,091
年內已收聯營公司股息	9,384	48,000

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於聯營公司之權益賬面值之對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
聯營公司資產淨值	9,710	21,097
本集團於聯營公司擁有之所有權比例	40%	40%
本集團於聯營公司之權益賬面值	3,884	8,439

## 重大限制

對於以現金股息形式向本集團轉讓資金或償還本集團所提供貸款或墊款之聯營公司有關負債並無重大限制。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 22. 貿易及其他應收款項

本集團給予客戶之交易信貸期一般介乎30天至90天。於報告期末，應收貿易賬款之賬齡分析（按發票日期計算）如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	1,620	2,700
31至90天	5,072	4,909
長期應收貸款—一年內到期（附註19）	6,692	7,609
預付款項及按金	72,667	18,040
其他應收款項	14,603	37,952
	49,730	32,116
	143,692	95,717

本集團於接納新客戶前，會評估及了解潛在客戶之信貸質素。

整筆應收貿易賬款結餘既未逾期亦無減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

## 23. 持作出售物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本集團持作出售物業之賬面值（按成本列賬）包括：		
— 已落成物業	3,074,139	3,013,997
— 發展中物業	899,448	548,678
	3,973,587	3,562,675

董事認為，所有持作出售物業預期會於兩至三年之商業周期變現。

上述若干持作出售物業已予抵押作為本集團獲授一般信貸之擔保。詳情載於附註36。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 24. 持作買賣投資

持作買賣投資(按公平值)包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
上市股本證券(附註i)	64,510	60,338
上市債務證券(附註ii)	1,760,754	630,384
	<b>1,825,264</b>	690,722
合計及報告為：		
已上市		
香港	473,246	68,872
其他地區	1,352,018	621,850
	<b>1,825,264</b>	690,722

附註：

- (i) 公平值乃根據各相關證券於活躍市場就可資識別資產之報價而計算。
- (ii) 於二零一四年三月三十一日，上市債務證券指以年利率4.75厘至13.00厘(二零一三年：1.60厘至13.50厘)不等計息之固定利率債券。上市債務證券之到期日為二零一四年四月二十九日至二零二零年二月五日(二零一三年：二零一四年十二月二十三日至二零二零年二月五日)。公平值按市場上可得之市場買盤報價而釐定。

若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸之擔保。詳情載於附註36。

## 25. 證券經紀所持現金／銀行結餘及現金

證券經紀所持現金為按浮動年利率0.025厘至0.15厘(二零一三年：0.025厘至0.15厘)計息之短期存款。

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣列值之證券經紀所持現金之金額載列如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
美元(「美元」)	2,782	16,997



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 25. 證券經紀所持現金／銀行結餘及現金（續）

銀行結餘及現金包括銀行結餘及現金以及初始到期日為三個月或以下之短期銀行存款。銀行結餘按浮動年利率0.01厘至1.75厘（二零一三年：0.01厘至1.21厘）計息。

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外貨幣列值之銀行結餘及現金之金額載列如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
人民幣（「人民幣」）	1,574	44
美元	337,811	1,268,580
歐元（「歐元」）	2,061	12,447
	<b>341,446</b>	1,281,071

## 26. 其他應付款項及應計費用

於報告期末之其他應付款項及應計費用明細如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就銷售持作出售物業而預收之款項	-	191,072
已收租金及相關按金	47,085	51,400
其他應付稅項	5,404	2,025
其他應付款項	5,838	2,841
應計費用	42,486	38,432
	<b>100,813</b>	285,770

## 27. 可換股票據

## 二零一二年到期之2厘可換股票據（二零一二年可換股票據I）

於二零零七年六月七日，本公司訂立七份認購協議，其中五份與獨立第三方訂立、一份與Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited（「Lehman Brothers」）訂立及一份與一項由Stark Investments (Hong Kong) Limited（「Stark Investments」）管理之基金Centar Investments (Asia) Limited（「Centar Investments」）訂立，據此，彼等同意認購由本公司所發行，總本金額390,000,000港元之二零一二年到期2厘可換股票據（「二零一二年可換股票據I」）。獨立第三方、Lehman Brothers及Centar Investments認購之本金額分別為257,400,000港元、78,000,000港元及54,600,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 27. 可換股票據 (續)

## 二零一二年到期之2厘可換股票據(二零一二年可換股票據I)(續)

Lehman Brothers為本公司一間非全資附屬公司之主要股東。於二零零七年六月七日，Lehman Brothers及Stark Investments分別持有本公司股本中每股面值0.8港仙之464,200,000股及511,060,000股普通股，相當於本公司當時已發行股本總額約9.35%及10.29%。

二零一二年可換股票據I以年率2厘計息，並於二零一二年七月十二日到期。二零一二年可換股票據I持有人有權於可換股票據發行之日後第七日起至二零一二年七月十二日前七日(包括該日)止期間，按每股0.429港元(可經反攤薄調整)之換股價，隨時將二零一二年可換股票據I兌換為本公司之股份。

於發行日後第七日起計第三週年後，倘於贖回通知日之前20個連續交易日中有任何15個交易日每份可換股票據之現價為轉換價之140%或以上，則本公司可隨時按相等於二零一二年可換股票據I未償還本金額，另加發行日後第七日至贖回之日提供每年5.5%孳息而計算之溢價(已包括2厘年息)，贖回未獲行使之二零一二年可換股票據I。

除非之前已獲兌換、購回或贖回，否則本公司將於到期日按當時尚未兌換之二零一二年可換股票據I之本金額之119.38%贖回二零一二年可換股票據I。

二零一二年可換股票據I包含兩部分：即負債及權益部分。二零一二年可換股票據I負債部分之實際年利率為9.15厘。權益部分於「可換股票據股本儲備」下列為股本。

截至二零一二年三月三十一日止年度內，並無兌換任何二零一二年可換股票據I。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司於到期時悉數贖回本金額為8,000,000港元之二零一二年可換股票據I，總代價為9,550,000港元。贖回二零一二年可換股票據I後，由可換股票據權益儲備轉撥至累計溢利之金額為834,000港元。

可換股票據負債部分於本年度之變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初之賬面值	—	9,398
贖回	—	(9,550)
利息支出	—	232
已付利息	—	(80)
年末之賬面值	—	—

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 28. 銀行借款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本集團之有抵押借款須於以下期間償還：		
一年內	670,179	396,725
一年以上，但不超過兩年	303,636	333,873
兩年以上，但不超過三年	508,573	116,230
三年以上，但不超過四年	236,732	494,207
四年以上，但不超過五年	107,054	121,228
五年以上	632,255	889,662
	<b>2,458,429</b>	2,351,925
本集團於貸款協議中載有需按要求償還條款之有抵押借款：		
須於一年內償還	29,709	75,900
毋須於一年內償還	102,507	279,228
	<b>132,216</b>	355,128
	<b>2,590,645</b>	2,707,053
減：流動負債下顯示為一年內應付金額或貸款協議內 載有需按要求償還條款	(802,395)	(751,853)
	<b>1,788,250</b>	1,955,200

有抵押銀行借款以本集團若干物業，廠房及設備以及持作出售物業及持作買賣投資作擔保。已抵押資產之賬面值於附註36披露。

本集團所有銀行借款金額均以相關集團實體之功能貨幣計值。

於兩個年度，銀行借款按浮動利率計息，其中借款2,358,629,000港元（二零一三年：2,456,920,000港元）之年利率為香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加0.50厘至2.95厘（二零一三年：香港銀行同業拆息加0.6厘至3.0厘）及借款232,016,000港元（二零一三年：250,133,000港元）之年利率為經公佈之中國人民銀行借貸利率加一個固定息差。於二零一四年三月三十一日，實際年利率介乎0.65厘至5.99厘（二零一三年：年利率介0.8厘至6.2厘），與銀行借款的訂約利率相同。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 29. 衍生金融工具

	負債	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利率上下限合約	-	1,134

附註：

於二零一三年三月三十一日，利率上下限之主要條款如下：

名義金額	合約期	最高利率	最低利率
400,000,000港元	由二零零九年六月三十日至 二零一三年五月三十一日	每年4.5%	每年2.0%

於合約期間，利率上下限於每季按名義金額400,000,000港元之淨額基準結算，有關合約已於二零一三年五月三十一日完結。截至二零一三年三月三十一日止年度，已於損益內確認公平值減少183,000港元。

倘於合約期間付款當日之港元香港銀行同業拆息高於上限利率，則本集團從交易對手收取上限利率與港元香港銀行同業拆息之間的差額。

倘於合約期間付款當日之香港銀行同業拆息低於最低利率，則本集團向交易對手支付港元香港銀行同業拆息與最低利率之間的差額。

倘於付款當日之適用交易利率介乎最低利率與上限利率之間，則交易對手與本集團之間並無現金流交易。

公平值乃按金融機構對手所提供於報告期末之使用估值基準而達致，該估值乃參照結算日、結算價及利率等市場數據而釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 30.股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙之普通股		
法定：		
於二零一二年四月一日、二零一三年及二零一四年三月三十一日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一二年四月一日及二零一二年三月三十一日	8,233,107,426	65,865
因行使購股權而發行股份(附註i)	72,812,250	582
配售股份(附註ii)	1,212,200,000	9,698
於二零一三年及二零一四年三月三十一日	9,518,119,676	76,145

附註：

- (i) 截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司已因僱員及董事按行使價每股0.0884港元行使購股權而發行72,812,250股股份，其中，39,571,876份購股權已於截至二零一二年三月三十一日止年度內被行使，發行相關股份之程序已於截至二零一三年三月三十一日止年度內完成。
- (ii) 截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司已按每股0.335港元之價格配售1,212,200,000股股份。

## 31.有擔保票據

於二零一三年一月九日，本公司之全資附屬公司Estate Sky Limited發行有擔保票據，其中本公司為擔保人，本金總額為150,000,000美元（相當於約1,170,000,000港元），按年利率6.5厘計息，每半年支付利息一次。有擔保票據將於二零一八年一月十六日到期。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 32. 遞延稅項

本年度及對上年度已確認之主要遞延稅項負債（資產）以及相關變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	可換股票據 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日	9,049	10	(521)	8,538
本年度於綜合收益表扣除（計入）	751	(10)	(575)	166
於二零一三年三月三十一日	9,800	-	(1,096)	8,704
本年度於綜合收益表扣除（計入）	(792)	-	(169)	(961)
於二零一四年三月三十一日	9,008	-	(1,265)	7,743

於二零一四年三月三十一日，本集團有為數約173,709,000港元（二零一三年：126,589,000港元）之未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利（其中若干稅項虧損尚未與稅務當局達成協議）。有關7,666,000港元（二零一三年：6,642,000港元）稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就166,043,000港元（二零一三年：119,947,000港元）之餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。此等稅項虧損可無限期結轉。

就綜合財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已對銷。就財務報告而言，遞延稅項結餘分析為遞延稅項負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 33. 通過收購附屬公司購入資產

截至二零一三年三月三十一日止年度

於二零一三年二月二十八日，本集團完成透過一間全資附屬公司以代價23,324,000港元收購MSA Investors Limited之全部股權。由於是項收購不符合業務合併之定義，故該交易乃按購入資產入賬。

交易中所購入之資產淨值如下：

	千港元
所購入資產淨值：	
收購持作出售物業之已付按金	42,959
其他應收款項	508
其他應付款項	(20,143)
	23,324
按下列方式支付總代價：	
截至二零一三年三月三十一日止年度內已付現金	23,324
截至二零一三年三月三十一日止年度內收購產生之現金流入淨額：	
所購入銀行結餘及現金	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 34. 通過出售附屬公司出售資產／出售附屬公司

## (a) 通過出售附屬公司出售資產

截至二零一四年三月三十一日止年度

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售於Ample Thrive Global Limited、Ample Faith Developments Limited及Amorita Holdings Limited（「被出售附屬公司」）之全部權益，現金代價為283,565,000港元。由於被出售附屬公司主要從事持有物業作出售業務，而持作出售物業代表其單一主要資產，故本集團主要出售，而買家主要購買持作出售物業。因此，本集團已於綜合損益表中將被出售附屬公司之出售列為相關持作出售物業之出售。分配予銷售物業之代價被視為本集團銷售持作出售物業之收益。

於出售日期，被出售附屬公司應佔之資產金額如下：

	千港元
出售資產淨值：	
持作出售物業	267,005
出售附屬公司之收益	16,560
總現金代價	283,565
出售附屬公司之交易成本	(3,731)
以現金及出售產生現金流入支付總代價	279,834
計入綜合損益表之出售附屬公司之收益如下：	
收益	283,565
銷售成本	(267,005)
	16,560



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 34. 通過出售附屬公司出售資產／出售附屬公司（續）

## (b) 出售附屬公司

截至二零一三年三月三十一日止年度

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售於Eagle Wonder（本集團之前全資附屬公司）之40%權益。交易完成後，Eagle Wonder及其附屬公司（「Eagle Wonder集團」）成為本集團之合營企業。根據相關股東協議，Eagle Wonder之經營及財務活動決策須取得全體合營夥伴之一致同意。因此，本集團及另一合營夥伴均無能力單方面控制Eagle Wonder，而Eagle Wonder則被視為由本集團及該合營夥伴共同控制。

於各自之出售日期，該等附屬公司應佔之資產及負債總額如下：

	Eagle Wonder 集團 千港元
已出售資產淨值：	
收購持作出售物業之已付按金	199,899
股東貸款	(199,912)
	(13)
轉讓股東貸款	79,965
出售一間附屬公司之收益	58,013
	137,965
按下列方式支付總代價：	
現金	137,965
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金	137,965

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 35. 或然負債

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之公司擔保：		
合營企業	1,723,709	1,523,312
一間聯營公司	96,000	96,000
	<b>1,819,709</b>	1,619,312
及由下列各方動用：		
合營企業	1,173,308	971,570
一間聯營公司	88,800	96,000
	<b>1,262,108</b>	1,067,570

此外，於二零一四年三月三十一日，若干合營企業（本集團持有其已發行股本之50%）之其他合營夥伴就銀行向相關合營企業授出之整筆貸款額度約625,000,000港元（二零一三年：625,000,000港元）提供企業擔保。於報告期末，相關合營企業已動用之銀行額度約為419,000,000港元（二零一三年：365,000,000港元）。一份以其他合營夥伴為受益人之背對背擔保書已予簽立，據此，本集團承諾彌償其他合營夥伴因上述貸款額度所引致負債之50%。

董事評估合營企業及聯營公司於每個報告期末之違約風險，並認為有關風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。其他應付款項及應計費用內包括向合營企業提供之財務擔保合約所涉及遞延收入5,772,000港元（二零一三年：2,785,000港元）。

## 36. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行貸度之擔保：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業、廠房及設備	593,739	636,031
持作出售物業	3,708,517	3,394,825
持作買賣投資	300,517	92,926
	<b>4,602,773</b>	4,123,782

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 37. 經營租約及資本承擔

## (a) 經營租約承擔

## 本集團作為承租人

於本年度內，本集團有關辦公室物業之最低租賃款項為1,207,000港元（二零一三年：1,194,000港元）。

於二零一四年三月三十一日，本集團根據不可註銷經營租約就未來租賃款項未履行之承擔為1,290,000港元，有關承擔於一年內到期（二零一三年：無）。

## 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為207,656,000港元（二零一三年：222,984,000港元）。若干物業（列為持作出售物業）之租戶已承諾於未來兩至八年續租。

於報告期末，本集團與租戶就以下未來最低租賃款項訂立合約：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	<b>139,012</b>	181,300
第二至第五年（包括首尾兩年）	<b>80,299</b>	216,291
五年以上	<b>7,012</b>	5,675
	<b>226,323</b>	403,266

就若干物業而言，本集團已向銀行轉讓其作為出租人有關相關物業之全部權利、所有權及利益以及向承租人收取之應收款項，以令本集團取得若干銀行融資。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 38. 退休福利計劃

本集團根據二零零零年十二月強制性公積金條例參加強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資金分開，由一獨立受託人監管。根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按有關規則規定之比率對計劃作出供款。本集團參與強積金計劃之唯一責任是按計劃之規定供款，而未來數年不會有沒收所得之供款可用作扣減供款額。

中國業務所僱用之僱員為中國政府管轄之國家管理退休福利計劃之成員。中國業務須按僱員薪酬若干百分比向退休福利計劃作出供款，以支付該等福利費用。本集團之唯一責任是按該等計劃之規定供款。

因強積金計劃及國家管轄之退休福利計劃產生之退休金計劃供款，從綜合損益表中扣除3,029,000港元（二零一三年：2,630,000港元），該筆款項指本集團根據該等計劃之規則列明的比率已付及應付有關計劃之供款。

## 39. 有關連人士之披露資料

(a) 年內，本集團與有關連人士進行下列交易：

		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
合營企業	資產管理收入	3,716	5,591
合營企業	利息收入	30,041	13,814

(b) 應付一間附屬公司非控股股東款項為無抵押、免息，且需按要求償還。應收（應付）合營企業及聯營公司款項之詳情載於綜合財務狀況表及附註20和21。

(c) 董事及主要管理層其他成員於年內之薪酬如下：

		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期福利		47,739	53,666
退休福利		889	895
		48,628	54,561

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後決定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 40. 購股權計劃

#### 二零零二年計劃

於二零零二年八月二十六日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零零二年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零零二年計劃已於二零一二年八月二十五日屆滿。根據二零零二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

除非本公司獲股東重新授出批准，否則因行使根據二零零二年計劃將授出之所有購股權（不包括於批准二零零二年計劃前本公司已授出之購股權）而可予發行之股份總數，合共不得超過於採納日期之已發行股份10%。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次獲授出時須支付1港元。受下文討論之限制所限，購股權可於二零一二年八月二十五日起隨時行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，不得低於(i)收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均價格；及(iii)本公司股份面值三者之較高者。

根據二零零二年計劃可予行使之購股權數目設有限制，於授出日期起計每12個月期間（直至授出日期後五年），各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司行政總裁之書面同意，方可行使超出該限額之購股權。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，33,240,375份購股權已獲行使，且本公司已發行相同數目股份。此外，所有餘下尚未行使之購股權已於截至二零一三年三月三十一日止年度內的行使期結束時失效。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

#### 40. 購股權計劃 (續)

##### 二零一二年計劃

於二零一二年八月十六日，本公司採納一項購股權計劃（「二零一二年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零一二年計劃將於二零一二年八月十五日屆滿。根據二零一二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事，非執行董事、本公司及附屬公司所委聘之任何專家、顧問或代理以及本公司及其附屬公司之任何賣家、貨物或服務供應商或客戶）授出購股權，以認購本公司股份。

除非本公司獲其股東重新授出批准，否則因行使根據二零一二年計劃所授購股權之有關股份總數，不得超過本公司於二零一二年八月十六日之已發行股份10%。除非本公司獲其股東重新授出批准，否則任何個別人士可獲授購股權之有關股數不超過已發行股份數目之1%。

已授出之購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次獲授出時須支付1港元。購股權可於由董事會釐定之特定行使期內隨時行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，將不低於(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份面值三者之較高者。

於二零一三年及二零一四年三月三十一日，概無購股權已獲授出。

根據本公司之所有購股權計劃授出而仍未行使之所有尚未行使購股權獲行使時可能發行的股份數目，最多不得超過本公司不時已發行股份的30%。倘超過上述限額，則不會根據本公司任何購股權計劃授出購股權。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 40. 購股權計劃 (續)

下表披露於截至二零一三年三月三十一日止年度內本公司購股權之變動：

購股權計劃類別	授出日期	經調整行使價 港元	行使期	於二零一二年			於二零一三年	
				於二零一二年 四月一日 尚未行使之 購股權數目	年內行使	年內失效	於二零一三年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目	
<b>董事</b>								
黃宗光	二零零二年 二零零七年 十月三日	0.3198	二零零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	25,326,000	-	(25,326,000)	-	
<b>董事總計</b>				<b>25,326,000</b>	<b>-</b>	<b>(25,326,000)</b>	<b>-</b>	
<b>僱員及顧問</b>								
	二零零二年	二零零二年 九月二十三日	0.0884	二零零二年九月二十三日至 二零一二年八月二十五日	90,223,875	(33,240,375)	(56,983,500)	-
	二零零二年	二零零四年 一月八日	0.0884	二零零四年一月八日至 二零一二年八月二十五日	47,486,250	-	(47,486,250)	-
	二零零二年	二零零四年 一月九日	0.0948	二零零四年一月九日至 二零一二年八月二十五日	23,743,125	-	(23,743,125)	-
	二零零二年	二零零七年 十月三日	0.3198	二零零七年十月三日至 二零一二年八月二十五日	69,646,500	-	(69,646,500)	-
<b>僱員及顧問總計</b>				<b>231,099,750</b>	<b>(33,240,375)</b>	<b>(197,859,375)</b>	<b>-</b>	
<b>合計</b>				<b>256,425,750</b>	<b>(33,240,375)</b>	<b>(223,185,375)</b>	<b>-</b>	
於二零一三年 三月三十一日可予行使				256,425,750	-	-	-	
加權平均行使價 (港元)				0.1747	-	-	-	

附註：39,571,876份購股權已於截至二零一二年三月三十一日止年度內被行使，惟發行相關股份之程序於截至二零一三年三月三十一日止年度才告完成。

截至二零一三年三月三十一日止年度，緊接購股權獲行使前之日本公司股份之加權平均收市價為0.30港元。

## 41. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結存將股東回報提升至最高。本集團之整體策略跟上一一年並無改變。

本集團之資本架構包括債務（包括附註27所披露之可換股票據及附註28所披露之銀行借款），扣除現金及現金等價物以及本公司股權持有人應佔權益（包括已發行股本、多個儲備及累計溢利）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 41. 資本風險管理 (續)

本公司董事定期審閱資本架構。在此項審閱中，董事考慮資本成本及各類資本涉及之風險。根據董事建議，本集團將透過支付股息、發行新股及新增債務或贖回現有債務，藉此平衡其整體資本架構。

## 42. 金融工具

## (a) 金融工具之類別

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>金融資產</b>		
於損益賬按公平值計算之金融資產		
持作買賣投資	1,825,264	690,722
可換股票據附帶之換股權	31,252	14,980
	<b>1,856,516</b>	705,702
<b>貸款及應收款項</b>		
貿易及其他應收款項	129,090	57,765
長期應收貸款	—	72,667
應收合營企業款項	1,701,726	1,466,960
應收聯營公司款項	—	1,040
證券經紀所持現金	3,993	20,192
銀行結餘及現金	1,790,628	3,112,049
	<b>3,625,437</b>	4,730,673
<b>可供出售之金融資產</b>		
可供出售投資	60,612	39,905
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本		
其他應付款項	47,135	48,409
應付合營企業款項	432	19,967
應付聯營公司款項	14,097	15,800
應付一間附屬公司非控股股東款項	25,355	—
有擔保票據	1,170,000	1,170,000
銀行借款	2,590,645	2,707,053
	<b>3,847,664</b>	3,961,229
<b>衍生金融工具</b>	—	1,134



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具 (續)

## (b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括持作買賣投資、可換股票據附帶之換股權、貿易及其他應收款項、長期應收貸款、應收合營企業及聯營公司款項、證券經紀所持現金、銀行結餘及現金、可供出售投資、其他應付款項、應付附屬公司非控股股東、合營企業及聯營公司款項、有擔保票據、銀行借款及衍生金融工具。該等金融工具之詳情於有關附註披露。金融工具涉及之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險、股本及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低有關風險之政策則載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保適時有效地採取適當措施。

## 市場風險

## (i) 貨幣風險

本集團在香港經營業務，其大部分交易均以相關集團實體之功能貨幣港元列值和結算。

本集團主要承受自外幣銀行結餘及現金以及證券經紀所持現金產生之人民幣、美元及歐元之風險載於附註25。

本集團於報告期末以外幣列值之資產及負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
人民幣	1,574	44	-	-
美元	340,593	1,285,577	1,170,000	1,170,000
歐元	2,061	12,447	-	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具 (續)

## (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

## 市場風險 (續)

## (i) 貨幣風險 (續)

## 貨幣風險之敏感度分析

下表詳列本集團就各集團實體之功能貨幣兌上述外幣匯率上升及下降5% (二零一三年: 5%) 的影響。5% (二零一三年: 5%) 乃向主要管理人員就外匯風險作內部報告時採用之敏感度, 代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作出之評估。由於港元與美元掛鈎, 董事認為本集團有關美元之風險不大, 因此敏感度分析包括以美元以外貨幣列值的未償還外幣貨幣項目, 並於年終以外幣匯率5% (二零一三年: 5%) 之變動進行換算調整。下表中正數表示當上述外幣兌各集團實體之功能貨幣升值5% (二零一三年: 5%) 時溢利的增加。倘上述外幣兌各集團實體之功能貨幣貶值5% (二零一三年: 5%), 則會對溢利構成同等幅度的相反效果, 而對下文之結餘構成相反效果。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利	152	521

管理層認為, 由於年終之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度, 故敏感度分析對固有外匯風險並無代表性。

## (ii) 利率風險

本集團就所持有可換股票據 (計入可供出售投資) 之債務部分、應收 (應付) 合營企業 / 聯營公司款項、持作買賣投資及本公司發行之有擔保票據承受公平值利率風險分別載於附註18、20、21、24及31。

本集團亦就浮息之應收貸款、銀行結餘、證券經紀所持現金及銀行借款而承受現金流量利率風險分別載於附註19、25及28。本集團之政策是以浮動利率維持借款 (已發行有擔保票據除外) 使公平值利率風險降至最低。

本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團以港元列值之借款受到香港銀行同業拆息及本集團以人民幣列值之借款受到中國人民銀行所報利率波動所影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 42. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### (ii) 利率風險 (續)

##### 現金流量利率風險敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於非衍生工具承受之利率而釐定。就浮息應收貸款、證券經紀所持現金、銀行結餘及銀行借款而言，編製該項分析時假設於報告期末之未償還負債額於全年內仍未償還。10基點(二零一三年：10基點)(就證券經紀所持現金及銀行結餘而言)及50基點(二零一三年：50基點)(就銀行借款而言)之增加或減少為向主要管理人員作內部匯報告時使用，並且是指管理層對利率合理可能變動之評估。

就證券經紀所持現金及銀行結餘而言，倘利率上升／下降10基點(二零一三年：10基點)，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少1,499,000港元(二零一三年：2,676,000港元)。

就銀行借款而言，倘利率上升／下降50基點(二零一三年：50基點)，而所有變量維持不變，則本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加10,816,000港元(二零一三年：11,302,000港元)。

由於對本集團兩年之溢利造成之影響不重大，故並無呈列衍生金融工具之敏感度分析。

本年度本集團利率敏感度有所減少，主要由於截至二零一四年三月三十一日，證券經紀所持現金減少、銀行結餘及浮息銀行借款之結餘減少所致。管理層認為，由於年終之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有利率風險並無代表性。

##### (iii) 股本及其他價格風險

本集團透過其投資之持作買賣投資而承受股本及其他價格風險。管理層管理此項風險之方法為維持具不同風險之投資組合。本集團之股本及其他價格風險主要集中於在公開市場報價之上市股本及債務證券。管理層認為，概無通過可換股票據附帶之換股權產生任何重大股本及其他價格風險。此外，本集團已委任特別團隊監察價格風險及會考慮於有需要時對沖所承受之風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具 (續)

## (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

## 市場風險 (續)

## (iii) 股本及其他價格風險 (續)

## 敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期末承受之股本及其他價格風險而釐定。管理層認為，由於年終之風險承擔度並不反映年內之風險承擔度，故敏感度分析對固有之股本及其他價格風險並無代表性。

倘各上市股本證券之價格上升／下跌5% (二零一三年：5%)，則截至二零一四年三月三十一日止年度之溢利將由於本集團持有之股本證券之公平值變動而增加／減少2,693,000港元 (二零一三年：增加／減少2,519,000港元)。

倘各債務證券因其公平值變動而導致有關債務證券價格上升／下跌5% (二零一三年：5%)，則截至二零一四年三月三十一日止年度之溢利將增加／減少73,511,000港元 (二零一三年：增加／減少26,319,000港元)。

本集團有關股本及其他價格風險之敏感度於年內增加，主要由於持作買賣投資增加所致。

## 信貸風險

於二零一四年三月三十一日，本集團所承受將會因交易對手未能履行責任及本集團提供財務擔保而導致本集團產生財務損失之最大信貸風險，乃源自：

- 在綜合財務狀況表列賬之各已確認金融資產之賬面值；及
- 就本集團發行附註35所披露公司擔保之或然負債金額。

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委託團隊負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保得以採取跟進行動追收逾期債項。此外，本集團檢討每個報告期末各項個別債項之可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

鑒於交易對手是信譽良好之銀行和金融機構，故流動資金之信貸風險屬有限度。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具 (續)

## (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

## 信貸風險 (續)

鑒於大部分交易對手是信譽良好之機構，故上市債務證券投資之信貸風險屬有限度。

附註24所載之上市債務證券之信貸質素按穆迪之外部信貸評級釐定並按於報告期末各信貸質素評級之債券之公平值佔上市債務證券之總公平值之百分比分析，分析如下：

	二零一四年 %	二零一三年 %
Ba1	6.5	-
Ba2	17.7	2.0
Ba3	27.2	26.0
B1至Caal	32.9	33.0
未評級	15.7	39.0
	<b>100.0</b>	100.0

*重大集中之信貸風險*

由於交易對手眾多，故本集團並無有關上市債務證券之投資之重大集中信貸風險。

本集團於可換股票據之投資（計入可供出售之投資及可換股票據附帶之換股權）有集中信貸風險，乃由於可換股票據全數由一名（二零一三年：兩名）獨立第三方發行。本集團管理層認為，由於該等可換股票據皆由股份於聯交所上市之知名公司所發行，故於該等可換股票據之投資之信貸風險屬有限度。

本集團亦有集中信貸風險，乃由於應收合營企業款項中有96%（二零一三年：98%）乃應收五間（二零一三年：五間）合營企業之款項。合營企業乃私人公司，主要位於香港及中國。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已持續地監察合營企業之還款能力。根據過往資料，按要求償還整筆應收合營企業款項之交易對手並無拖欠款項記錄。

本集團信貸風險之地理集中度主要在香港，佔本集團於二零一四年及二零一三年三月三十一日已確認總金融資產總額約90%。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具 (續)

## (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

## 流動資金風險

本集團具充裕資金應付其目前之營運資金需要。於管理流動資金風險時，本集團監察及維持之現金及現金等價物水平，為管理層視為足以應付本集團營運及舒緩現金流量波動影響的數額。管理層監察銀行借款及確保符合貸款契據之動用情況。

下表詳細載列本集團金融負債之餘下合約期（根據約定還款期）。就非衍生金融負債，該表格乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之未折現現金流量而編製。具體而言，不論銀行選擇行使有關權利之可能性高低，載有需按要求償還條款之銀行貸款均已計入最早時間組別內。

該表格包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率之前提下，未折現數額乃以報告期末之利率基準得出。

此外，下表詳列本集團衍生金融工具之流動資金分析。下表反映出以淨基準結算之衍生工具計算之未折現合約現金淨值流入及流出。應付款項不固定時，披露之金額已參照於報告期末之收益曲線所示之預計利率釐定。管理層認為，該合約期限之本集團衍生金融工具之流動資金分析根據合約到期日編製，合約到期日對衍生工具現金流之時間掌握而言乃屬必要。

	加權 平均利率 %	要求時 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	未折現	於二零一四年
								現金流量 總額 千港元	三月三十一日 總賬面值 千港元
二零一四年三月三十一日									
其他應付款項	-	47,135	-	-	-	-	-	47,135	47,135
應付合營企業款項	-	432	-	-	-	-	-	432	432
應付聯營公司款項	-	14,097	-	-	-	-	-	14,097	14,097
應付一間附屬公司非控股股東款項	-	25,355	-	-	-	-	-	25,355	25,355
有擔保票據	6.5	-	9,506	38,025	76,050	1,398,150	-	1,521,731	1,170,000
銀行借款	2.0	132,216	6,085	694,517	339,044	940,545	694,848	2,807,255	2,590,645
		219,235	15,591	732,542	415,094	2,338,695	694,848	4,416,005	3,847,664
財務擔保合同 (附註ii)		-	2,130	326,640	632,280	190,598	110,460	1,262,108	5,772

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具 (續)

## (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

## 流動資金風險 (續)

	加權 平均利率 %	要求時 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	於二零一四年 三月三十一日 總賬面值 千港元
二零一三年三月三十一日									
其他應付款項	-	48,409	-	-	-	-	-	48,409	48,409
應付合營企業款項	-	19,967	-	-	-	-	-	19,967	19,967
應付聯營公司款項	-	15,800	-	-	-	-	-	15,800	15,800
有擔保票據	6.5	-	-	38,025	76,050	1,398,150	-	1,512,225	1,170,000
銀行借款	2.2	355,128	-	422,979	377,082	839,160	909,324	2,903,673	2,707,053
		439,304	-	461,004	453,132	2,237,310	909,324	4,500,074	3,961,229
財務擔保合同 (附註ii)	-	-	2,880	36,320	325,260	703,110	-	1,067,570	2,785
利率上下限合約—淨結算額	-	-	1,134	-	-	-	-	1,134	1,134

附註：

- (i) 此根據到期時之贖回責任合約條款作分類，假設可換股票據尚未被贖回或兌換。
- (ii) 此金額乃按本集團擔保之有關相關財務擔保合同所指償還約定期限而分類。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具 (續)

## (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

## 流動資金風險 (續)

在上列到期分析中，載有需按要求償還條款之銀行貸款計入「按要求」時間組別內。於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，該等銀行貸款之未折算本金總額分別為132,216,000港元及355,128,000港元。考慮到本集團之財務狀況，董事相信銀行應不會行使其酌情權以要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款連同利息將按照貸款協議所載之下列預定還款日期償還：

	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	總賬面值 千港元
二零一四年三月三十一日	327	31,018	9,548	28,923	73,128	142,944	132,216
二零一三年三月三十一日	60,427	19,784	48,580	196,970	58,222	383,983	355,128

計入上述財務擔保合約之金額，乃擔保之對手方提出申索時，本集團根據安排可取得用作償還全數擔保金額之最高金額。根據報告期末之預期，本集團認為很大可能毋須根據安排支付款項。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索之可能性而有變，而提出申索之可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損之可能性。

倘浮息變化與該等於報告期末釐定之估算利率出現差異，計入上述浮息銀行借款之金額將會變動。

## (c) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

本附註提供有關本集團釐定多項金融資產及金融負債公平值所用方法之資料。



## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具 (續)

## (c) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量 (續)

## 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末乃按公平值計量。下表列示之資料，闡述如何釐定該等金融資產及金融負債之公平值（尤其是所使用之估值方法及輸入數據）。

金融資產/金融負債	於二零一四年 三月三十一日之 公平值	公平值層級	估值方法及主要數據	重大無法觀察數據	無法觀察數據與 公平值之關係
1) 換股權於財務狀況表內分類為可換股票據附帶之換股權	31,252,000港元	級別三	二項式期權定價模型	按持續複合回報率計算每日平均經調整股價的年度標準差額釐定波幅	波幅越高，公平值越高
2) 非上市債務證券於財務狀況表內分類為可供出售投資	36,043,000港元	級別三	折現現金流量 未來現金流量乃按折現率折現	參考類似信貸評級的發行人之市場息率釐定利率	折現率越高，公平值越低
3) 持作買賣非衍生金融資產於財務狀況表內分類為持作買賣投資	香港上市股本證券： - 香港： 154,386,000港元 - 其他地方： 1,670,878,000港元	級別一	在活躍市場之買入報價	不適用	不適用

董事認為，於綜合財務報表內確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具 (續)

## (c) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量 (續)

此外，分類為可供出售投資之本集團於非上市股本權益之投資約24,569,000港元於報告期末按成本扣除減值計量，因其合理公平值估計範圍過大，故本公司董事認為其公平值無法可靠地計量。

	二零一四年			總計 千港元
	級別一計量 千港元	級別二計量 千港元	級別三計量 千港元	
<b>金融資產</b>				
持作買賣投資				
– 上市股本證券	64,510	–	–	64,510
– 上市債務證券	1,760,754	–	–	1,760,754
	1,825,264	–	–	1,825,264
可供出售投資／可換股票據之換股權				
– 非上市債務證券	–	–	36,043	36,043
– 可換股票據附帶之換股權	–	–	31,252	31,252
	–	–	67,295	67,295
	1,825,264	–	67,295	1,892,559

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具 (續)

## (c) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量 (續)

	二零一三年			總計 千港元
	級別一計量 千港元	級別二計量 千港元	級別三計量 千港元	
<b>金融資產</b>				
<i>持作買賣投資</i>				
— 上市股本證券	60,338	—	—	60,338
— 上市債務證券	630,384	—	—	630,384
	690,722	—	—	690,722
<i>可供出售投資／可換股票據之換股權</i>				
— 非上市債務證券	—	—	34,900	34,900
— 可換股票據附帶之換股權	—	—	14,980	14,980
	—	—	49,880	49,880
	690,722	—	49,880	740,602
<b>金融負債</b>				
<i>衍生金融工具</i>	—	1,134	—	1,134

於本年度，級別一計量及級別二計量之間並無轉撥。

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具 (續)

## (d) 金融資產級別三計量之對賬

	非上市互惠基金 (計入持作 買賣投資) 千港元	可換股票據 附帶之換股權 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日	96,795	20,180	116,975
出售	(96,795)	(5,200)	(101,995)
於二零一三年三月三十一日	-	14,980	14,980
於損益內確認之公平值增加淨額 (計入投資收入及收益)	-	16,272	16,272
於二零一四年三月三十一日	-	31,252	31,252

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 43. 本公司之財務狀況表資料

本公司於二零一四年及二零一三年三月三十一日之財務狀況表資料：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於附屬公司之投資	397,378	319,454
應收附屬公司款項	5,361,726	4,285,435
其他資產	262,688	633,426
負債	(19,187)	(17,647)
	<b>6,002,605</b>	5,220,668
股本	76,145	76,145
儲備(附註)	5,926,460	5,144,523
	<b>6,002,605</b>	5,220,668

附註：

儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日	1,228,256	371	834	338,410	7,323	2,134,415	3,709,609
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	-	-	1,242,877	1,242,877
購股權獲行使時發行股份	5,854	-	-	-	-	-	5,854
配售股份	385,526	-	-	-	-	-	385,526
到期贖回可換股票據時轉撥	-	-	(834)	-	-	834	-
購股權失效	-	-	-	-	(7,323)	7,323	-
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	(199,343)	(199,343)
於二零一三年三月三十一日	1,619,636	371	-	338,410	-	3,186,106	5,144,523
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	-	-	913,287	913,287
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	(131,350)	(131,350)
於二零一四年三月三十一日	1,619,636	371	-	338,410	-	3,968,043	5,926,460

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 44. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零一四年及二零一三年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一四年 %	二零一三年 %	二零一四年 %	二零一三年 %	
階發有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
佳偉有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業
嘉拓有限公司	香港	1港元	-	-	92	100	物業發展
繞明有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
資地置業(上海)有限公司(附註ii)	中國	註冊及繳足資本 人民幣300,000,000元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Century Unicorn Limited	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業
CH Property Services Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
Clear Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業
時尚家居有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股
資本策略投資有限公司	香港	100港元	100	100	-	-	銷售證券及投資控股
資地管業有限公司	香港	2港元	100	100	-	-	提供物業管理服務
Digital Option Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
明滔有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Estate Sky Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	債券發行人
Ever Novel Limited(附註i)	香港	1港元	-	-	100	-	持有物業
加資有限公司	香港	10,000港元	-	-	90	90	持有物業
灝捷有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

## 44. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一四年 %	二零一三年 %	二零一四年 %	二零一三年 %	
Geotalent Limited (附註i)	英屬處女群島	1美元	-	-	100	-	持有物業
金聯佳有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
High Supreme Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
禾發投資有限公司	香港	100港元	100	100	-	-	銷售證券及投資控股
百寶置業有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業
Million Basis Property Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業
Modern Value Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
飛宇控股有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	酒店營運
俊輝集團有限公司 (附註i)	香港	1港元	-	-	100	-	持有物業
Smart Kept Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
駿舒有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業
Trinity Value Limited	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業
Well Clever International Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	銷售證券及投資控股

附註：

- (i) 該等公司乃於截至二零一四年三月三十一日止年度內註冊成立。
- (ii) 資地置業(上海)有限公司乃於中國成立之外商獨資企業。

於年終時候，除Estate Sky Limited已發行有擔保票據1,170,000,000港元(本集團擁有其中1,170,000,000港元權益)外，並無附屬公司有任何已發行之債務證券。

上表列載董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之資料將使到篇幅過於冗長。

# 財務 概要

本集團於截至二零一四年三月三十一日止五個年度各年之綜合業績及資產與負債概要載列如下：

## (a) 業績

	截至三月三十一日止年度				二零一四年 千港元
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	
收益	1,447,907	2,745,292	3,217,891	1,162,379	<b>2,578,071</b>
除稅前溢利	566,750	940,417	1,886,813	985,540	<b>871,302</b>
稅項					
— 即期及遞延稅項	(21,765)	(84,106)	(118,511)	(60,519)	<b>(52,040)</b>
本年度溢利	544,985	856,311	1,768,302	925,021	<b>819,262</b>
應佔：					
本公司擁有人	546,271	857,732	1,754,106	902,671	<b>815,489</b>
非控股權益	(1,286)	(1,421)	14,196	22,350	<b>3,773</b>
	544,985	856,311	1,768,302	925,021	<b>819,262</b>

## (b) 資產與負債

	於三月三十一日				二零一四年 千港元
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	
總資產	7,789,858	7,684,305	9,049,643	11,489,660	<b>11,847,028</b>
總負債	4,376,249	3,447,491	3,077,272	4,404,558	<b>4,069,375</b>
	3,413,609	4,236,814	5,972,371	7,085,102	<b>7,777,653</b>
本公司擁有人應佔股權	3,413,435	4,237,535	5,958,888	7,064,254	<b>7,773,512</b>
非控股權益	174	(721)	13,483	20,848	<b>4,141</b>
	3,413,609	4,236,814	5,972,371	7,085,102	<b>7,777,653</b>



# 本集團 所持物業表

於二零一四年三月三十一日

## 主要物業

本集團於二零一四年三月三十一日持有之主要物業詳情如下：

## 持作出售物業

地點	用途	本集團權益	概約地盤面積 (平方呎)	概約建築面積 (平方呎)	市值 (千港元) (附註)	賬面成本 (千港元)
(i) 香港						
香港告士打道151號 安盛中心地下、 1506-1507室、17樓至22樓 及72個泊車位、 天台之大型廣告牌	商業	100%	不適用	109,000	1,985,000	552,700
香港九龍亞士厘道23、25號	商業	100%	不適用	41,310	530,000	217,100
香港九龍亞士厘道27號	商業	100%	不適用	22,588	300,000	152,400
香港九龍亞士厘道21號地下	商業	100%	不適用	1,280	110,000	46,000
香港夏慤道12號 美國銀行中心1006室、1007室、 31樓3102室辦公室及4樓 4個泊車位	商業	100%	不適用	10,460	254,599	222,000
香港山頂白加道47號	住宅	100%	不適用	4,230	204,000	204,000
香港中環些利街2至4號	商業/住宅	100%	3,347	40,125	340,000	303,900
香港銅鑼灣邊寧頓街14號	商業	100%	不適用	2,754	130,000	130,000
香港銅鑼灣敬誠街3號 敬誠閣地下4號舖位 連同其附屬後院	商業	100%	不適用	640	36,000	33,000

## 本集團所持物業表

於二零一四年三月三十一日

主要物業(續)  
持作出售物業(續)

地點	用途	本集團權益	概約地盤面積 (平方呎)	概約建築面積 (平方呎)	市值 (千港元) (附註)	賬面成本 (千港元)
(i) 香港(續)						
香港 威靈頓街24號 威靈頓公爵大廈 地下24號舖位	商業	100%	不適用	432	158,000	110,000
香港中環己連拿利3-4號 (有關項目之93.18%權益)	住宅	100%	5,784	不適用	669,000	669,000
新界沙田九肚第56A區的 沙田地段第562號	住宅	92%	不適用	50,376	610,000	595,500
九龍 彌敦道 703及705號金鑽璽 12樓	商業	100%	不適用	1,835	34,300	26,300
(ii) 中國						
中國上海 靜安區吳江路 168/169號及石門一路 333弄1號	商業	100%	不適用	122,444	1,021,400	650,200

附註：於二零一四年三月三十一日，市值乃根據與本集團概無關連之合資格獨立專業估值師擬備之估值報告計算。