

太興置業 有限公司

股份代號: 277



2015
年報

目錄

公司資料	2
董事及高級行政人員簡介	3-4
主席報告書	5-6
業務及財務回顧	7-8
企業管治報告書	9-19
董事會報告書	20-25
獨立核數師報告書	26-27
綜合損益及其他全面收益表	28
綜合財務狀況表	29
綜合權益變動表	30
綜合現金流量表	31-32
綜合財務報表附註	33-95
五年財務概要	96
集團持有物業資料	97-98

公司資料

董事會

執行董事

陳海壽

主席兼董事總經理

陳恩典

陳兆強 (於二零一五年一月一日辭任)

非執行董事

陳恩美

獨立非執行董事

陳國偉

謝禮恒

梁櫟涇

審核委員會

陳國偉

主席

謝禮恒

梁櫟涇

薪酬委員會

陳國偉

主席

謝禮恒

陳恩典

提名委員會

陳國偉

主席

謝禮恒

陳恩典

公司秘書

禰寶華

註冊辦事處

香港

皇后大道中237號

太興中心第一座26樓

股份過戶登記處

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

主要來往銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

瑞士信貸集團

花旗銀行

東亞銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

核數師

恒健會計師行有限公司

律師

胡關李羅律師行

網址

www.tern.hk

股份代號

277

董事及高級行政人員簡介

陳海壽

陳先生現年81歲，自一九八七年擔任本集團之主席兼董事總經理。陳先生於香港、中國內地及海外地產投資及發展方面擁有超過三十年經驗。彼為本公司執行董事陳恩典先生及本公司非執行董事陳恩美女士之父親。

陳恩典

陳先生現年51歲，自二零零四年一月出任本公司執行董事。陳先生自一九八七年十月至二零零一年四月出任執行董事及自二零零一年四月至二零零四年一月出任非執行董事，彼亦為薪酬委員會成員及提名委員會成員。彼於加拿大Simon Fraser University畢業，在香港、中國內地及海外地產投資及發展方面擁有豐富經驗。陳先生為擔任本集團主席兼董事總經理及並為本公司之控股股東陳海壽先生之兒子，彼亦為本公司非執行董事陳恩美女士之長兄。

陳恩美

陳女士現年47歲，自二零一二年六月出任本公司非執行董事。陳女士持有加拿大University of British Columbia理科學士學位及香港科技大學工商管理碩士學位，彼在擔任監管及管理角色方面具有經驗。陳女士為擔任本集團主席兼董事總經理及並為本公司之控股股東陳海壽先生之女兒。彼亦為本公司執行董事陳恩典先生之幼妹。

陳國偉

陳先生現年56歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會主席。陳先生持有會計及商業學士學位，並為澳洲會計師公會及香港證券學會之會員，彼在財務及會計方面擁有豐富經驗。陳先生現為勤達顧問有限公司之董事，彼亦為華人置業集團、National Electronics Holdings Limited、Far East Consortium International Limited及中國興業控股有限公司之獨立非執行董事，並自二零零二年十二月三十一日至二零一三年五月二十九日其股東週年大會結束止曾為莊勝百貨集團有限公司之獨立非執行董事，而此等乃於香港上市公眾公司。

董事及高級行政人員簡介

謝禮恒

謝先生現年50歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。謝先生持有加拿大University of British Columbia土木工程學學士及碩士學位。謝先生於香港及海外建築及房地產發展方面擁有豐富經驗。

梁樺涇

梁先生現年59歲，自二零零八年四月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會成員。彼於美國加州柏克萊大學畢業及完成美國哈佛大學的高級管理課程。梁先生於一九七七年加入美國銀行及於一九八四年加入獲多利有限公司（滙豐集團成員之一）。及後二十年，任職於新鴻基地產集團至二零零六年一月退任主席助理一職。彼亦為一間於香港上市公眾公司新意網集團有限公司之執行董事直至二零零五年十二月。梁先生亦為一間於香港上市公眾公司新鴻基地產有限公司之獨立非執行董事。

主席報告書

業績

本人欣然報告，截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團經審核除稅後綜合溢利達港幣266,743,000元，本年度每股盈利港幣0.87元。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零一五年三月三十一日止年度末期股息每股港幣4.5仙。連同已派發之中期股息每股港幣2.2仙及特別中期股息每股港幣6.0仙，本年度股息總額為每股港幣12.7仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零一五年八月十日（星期一）舉行之股東週年大會上批准，並於二零一五年八月二十一日（星期五）派付予於二零一五年八月十八日（星期二）已在本公司股東名冊內登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席二零一五年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零一五年八月六日（星期四）至二零一五年八月十日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格出席二零一五年股東週年大會並投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一五年八月五日（星期三）下午四時三十分前存放在本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

待獲股東於二零一五年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零一五年八月十八日當日名列本公司股東名冊之股東。為確定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由二零一五年八月十四日（星期五）至二零一五年八月十八日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格收取建議之末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一五年八月十三日（星期四）下午四時三十分前存放在本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

業務回顧

回顧期內，本集團租金收入總額達港幣99,500,000元，較上年度增加11.8%，該增長主要來自商舖及寫字樓物業新租及續租租金增加。

於本年度內，本集團自聯營公司應佔租金收入總額達港幣14,100,000元，較上年度增加9.7%。

本集團之證券投資衍生利息及股息收入達港幣14,700,000元，本集團之投資物業則錄得公平值增加達港幣105,700,000元。

本集團本年度溢利達港幣266,700,000元，較上年度增加6.3%。

主席報告書

展望

來年美國可能進入加息週期，而日本及歐洲等多個經濟體系的貨幣則持續貶值，此等因素對環球經濟前景增添變數。因此，本集團將維持低借貸水平，並保持健康的利息覆蓋率；本集團將繼續尋找商機，並以審慎態度應對此等不明朗因素所帶來的影響。

香港經濟表現仍取決於環球經濟形勢及金融環境，如美國經濟增長較預期快而帶動亞洲區內貿易往來，在此情況下將有利香港出口前景。

此外，隨着內地經濟體系擴大開放而推行多項利好政策，如滬港通、一帶一路、亞投行、深港通等，此等因素將會為香港經濟帶來廣泛的增長機遇。

香港土地供應量有限及建築成本高昂，仍是推動租金和樓價上漲的基本因素，預期本集團整體物業租金收入將得到平穩增長。

最後，本人謹藉此機會向董事會全人及本集團員工於年內對本集團之貢獻及支持，致以衷心感謝。

陳海壽

主席

香港，二零一五年六月十六日

業務及財務回顧

業務回顧

截至二零一五年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣99,500,000元（二零一四年：港幣89,000,000元），較上年度增加11.8%，於本年度內，嘉榮大廈地下兩所舖位錄得租金收入增加超過37%，而嘉榮大廈上層地舖則錄得租金收入增加超過19%；同時，信基商業中心、The Wave及太興中心第二座則錄得租金收入增加幅度由13%至22%；而本集團大部分商舖及寫字樓物業續約時租金均持續錄得增加。本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣14,100,000元（二零一四年：港幣12,900,000元），較上年度增加9.7%。本集團之出租物業於本年度達到平均99%之出租比率。

於二零一五年三月三十一日，本集團持有投資物業總值達港幣3,195,900,000元（二零一四年：港幣3,090,700,000元），較上年度增加港幣105,200,000元，乃因本年度內本集團之投資物業組合的公平值增加。

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團之利息收入與股息收入達港幣14,700,000元（二零一四年：港幣11,700,000元），較上年度增加港幣3,000,000元；於二零一五年三月三十一日，證券投資達港幣283,600,000元（二零一四年：港幣113,100,000元），較上年度增加港幣170,500,000元。

業績

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團溢利達港幣266,700,000元（二零一四年：港幣250,800,000元），較上年度增加6.3%。該增加主要原因乃本年度本集團於出售曉廬一所住宅物業時產生收益港幣67,800,000元及租金收入增加港幣10,500,000元，惟該升幅被年終重估投資物業時公平值增值相較減少港幣52,700,000元部分抵消。

本集團應佔聯營公司除稅後溢利達港幣28,600,000元（二零一四年：港幣38,100,000元），較上年度減少25.0%，主要原因乃年終重估投資物業時公平值增值相較減少。

截至二零一五年三月三十一日每股盈利港幣0.87元（二零一四年：港幣0.82元），較上年度增加港幣5仙；中期股息每股港幣2.2仙（二零一四年：港幣2.2仙）及特別中期股息每股港幣6.0仙（二零一四年：無）已於二零一四年十二月十八日派發，擬派發之末期股息每股港幣4.5仙（二零一四年：港幣3.8仙），故全年每股派息總額將達港幣12.7仙（二零一四年：港幣6.0仙），較上年度增加港幣6.7仙。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一五年三月三十一日，本集團包括銀行存款、結餘及現金港幣46,100,000元之流動資產淨額達港幣231,000,000元（二零一四年：港幣101,900,000元），較上年度增加港幣129,100,000元，該增幅主要來自持作交易之金融資產。於二零一五年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣186,000,000元（二零一四年：港幣278,200,000元），乃以公平值總額港幣619,100,000元（二零一四年：港幣917,300,000元）之投資物業及持作交易之金融資產作為抵押；於二零一五年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣141,000,000元（二零一四年：港幣141,400,000元）。

業務及財務回顧

於二零一五年三月三十一日，扣減銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣94,900,000元（二零一四年：港幣101,500,000元），較上年度減少港幣6,600,000元。而以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則為2.5%（二零一四年：2.9%）。

於二零一五年三月三十一日，銀行貸款總額中港幣60,000,000元或42.6%必須於一年內償還，港幣46,000,000或32.6%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣35,000,000元或24.8%可於兩年後但必須於五年內償還。

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣2,300,000元（二零一四年：港幣2,500,000元），較上年度減少7.8%，該減少幅度乃因年內較低平均銀行借貸水平。

股東資金

於二零一五年三月三十一日，本集團股東資金達港幣3,751,900,000元（二零一四年：港幣3,522,100,000元），較上年度增加6.5%；每股資產淨值達港幣12.2元（二零一四年：港幣11.4元），股東資金增加主要原因乃本集團之保留溢利及其投資物業於年終重估時公平值增加。

風險管理

本集團制訂及維持充足之風險管理程序，以識別及控制於公司組織內部及外部環境出現之各種風險，而管理層積極參與並以有效之內部監控措施保障本集團及其股東之最佳利益。

外匯風險

本集團之地產投資業務源自香港及加拿大，大部份交易主要以港幣為貨幣單位，而其餘交易則以加拿大元作面值。於加拿大之營業額並須承受外匯風險。

此外，本集團持有主要以美元及少數以人民幣及歐羅為貨幣單位之持作交易之金融資產投資，其資產淨額亦須承受外匯風險，並認為因匯率波動而對本集團持作交易之金融資產之資產淨額之影響是可管理的。惟因港幣與美元掛鈎，本集團認為港元與美元之間的匯率波動風險並不重大。

集團管理層並不認為需要使用外匯對沖政策，乃因以本集團功能貨幣以外之本集團資產及負債所產生之外幣現金流皆以短期為主。

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，本集團並無訂立任何外匯對沖金融工具。

僱員及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，本集團共有17名（二零一四年：16名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣19,600,000元（二零一四年：港幣15,400,000元）。

本集團按年檢討僱員薪酬，乃以個別員工表現及優點作為基準。

企業管治報告書

企業管治常規

本公司董事會（「董事會」）承諾維持高度標準之企業管治，董事會相信高度標準之企業管治可為本集團提供架構，以能制訂商業策略及政策，並運用有效之內部監控程序以管理相關之風險；且能為本集團提高透明度及加強對股東及債權人之問責性。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載「企業管治常規守則」（「守則」）之守則條文，於截至二零一五年三月三十一日止年度期間，本公司均已遵守守則內適用之條文，惟主席及最高級行政人員之職責由同一位人仕擔任乃與守則條文第A.2.1條偏離除外。

董事會將不斷檢討及改善本公司之企業管治政策及常規與監察守則之遵守，以確保業務活動及決策過程受到適當及審慎之規管。

董事會

董事會由六名董事組成，其中兩名為執行董事，即董事會主席陳海壽先生及陳恩典先生，一名為非執行董事，即陳恩美女士，三名為獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生及梁樺涇先生。

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，董事會舉行四次會議。董事會為本集團負責制訂商業策略及整體政策，並監控管理層之工作表現；執行董事及管理層獲授予權力執行商業策略，為本集團日常業務制訂及實施政策，而獨立非執行董事則於有需要時為本集團提供其專業意見。

董事會負責檢討及監察本集團對遵守法律及規則要求之政策及常規，與董事及高級管理人員之培訓及持續專業進修。

各董事均可全面性及適時獲取本集團全部資料及賬目，董事可以尋求獨立專業意見，費用並由本公司支付。

董事會主席陳海壽先生乃本公司一名執行董事陳恩典先生及一名為非執行董事陳恩美女士之父親。除上述外，概無任何董事與其他任何董事擁有或維持任何財務、業務、親屬或其他重大、相關關係。

企業管治報告書

主席及最高行政人員

守則條文第A.2.1條規定主席及最高行政人員之職責應予分開，亦不應由同一位人仕擔任。陳海壽先生現任本公司董事會主席兼董事總經理，彼自本公司成立以來擔任主席及最高行政人員之職責。董事會認為現時管理架構確保本公司之貫徹領導及令其業務表現最佳效率，董事會內三名成員均為獨立非執行董事，彼等各為專業會計師、工程師及管理人才，所以董事會及管理層權力及職責之制約並無減少。

非執行董事

根據上市規則規定，本公司已取得各獨立非執行董事每年書面確認其獨立地位之確認函件。本公司認為每位獨立非執行董事之地位均獨立於本公司。

守則條文第A.4.1條規定非執行董事應以固定任期獲委任，須受重選連任之規限。所有非執行董事及獨立非執行董事受委任之年期為三年。惟根據本公司之公司組織章程細則第103條，按全部名數三分之一董事均需於本公司之股東週年大會上輪值告退。

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載列為達致保持董事會成員多元化之方針。董事會確認董事會多元化之裨益，各成員具備均衡的技能、經驗及專長，有助令本集團經營有成，並尋求董事會層面增加多元化以提升董事之效率，並實現可持續及均衡發展。

根據該政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。為顧及董事會成員多元化之裨益，董事會所有將繼續以用人唯才為原則並考慮候選人的各項客觀標準。

董事會將考慮制定可計量目標以實行該政策，並不時檢討該等目標，以確保其合適性及確定達致該等目標之進度。董事會現時並無制定任何可計量目標。

提名委員會將不時檢討政策，以確保該政策行之有效。

企業管治報告書

按多元化範疇視野分析之董事會成員多元化載列如下：

董事人數					
6	女	執行董事	60或以上	10或以上	2-4
5	男	非執行董事	50-59	5-9	0-1
4					
3					
2					
1		獨立非執行董事	40-49	1-4	
	性別	職位	年齡組別	擔任本公司董事 (年數)	擔任其他上市公司董事 (公司數目)

持續專業發展

所有董事已獲發一份由公司註冊處發出之《董事責任指引》及由香港董事學會發出之《董事指引》及《獨立非執行董事指南》，董事亦獲提供最新資料有關上市規則及規例和法規要求之最新發展及更新。

公司向所有董事提供持續專業發展，以進修並發展其知識及技能，有關費用由公司負責；董事均有參與有關企業管治、經濟現況及法規進展之培訓如下：

董事	閱讀法規更新／ 其他資料	出席研討會／ 座談會／簡報會
執行董事		
陳海壽 主席兼董事總經理	✓	-
陳恩典	✓	-
陳兆強 (於二零一五年一月一日辭任)	✓	✓
非執行董事		
陳恩美	✓	-
獨立非執行董事		
陳國偉	✓	✓
謝禮恒	✓	✓
梁樺涇	✓	-

企業管治報告書

董事及要員的投保安排

公司已就其董事及要員可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

董事委員會

董事會現在有三個附屬委員會（主要為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會），並有具體職權範圍負責監督特定方面的公司業務。本公司把監察企業管治相關事宜的功能保留在董事會。董事會負責執行載於守則內之企業管治責任。

年內及截至本報告日期，由董事會執行的主要企業管治責任載列如下：

- (a) 檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (b) 檢討董事的持續專業發展及培訓事宜；
- (c) 檢討本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (d) 檢討遵守企業管治守則的情況及在《企業管治報告書》內的披露。

審核委員會

審核委員會自二零零五年三月成立，並由三名獨立非執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生、謝禮恒先生及梁樑涇先生。陳國偉先生在財務及會計方面擁有豐富經驗，並持有合適之專業會計資格；審核委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

審核委員會已採納根據守則條文所制訂之指定書面權責範圍，並登載於本公司及聯交所網頁內，審核委員會主要職務為：

- (a) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (b) 檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀，並與外聘核數師討論核數性質及範疇與有關申報責任；

企業管治報告書

- (c) 監察本公司的財務報表、年度報告及賬目以及中期報告之完整，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷。委員會並特別針對報告內下列事項加以審閱：
 - (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (v) 會計準則之遵守；及
 - (vi) 有關財務申報的上市規則及法律規定之遵守；
- (d) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (e) 與外聘核數師討論在中期賬目審閱及全年帳目審核中出現的問題及存疑之處，以及外聘核數師希望討論的其他事宜；
- (f) 審閱外聘核數師給予管理層的說明函件及管理層之回應；
- (g) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- (h) 檢討本公司設定安排本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出之關注及採取適當之行動。

按其職權範圍，審核委員會每年最少召開兩次會議。於截至二零一五年三月三十一日止年度內，審核委員會舉行兩次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議及股東週年大會」一節內。

審核委員會已審閱本集團各截至二零一四年三月三十一日止年度及截至二零一四年九月三十日止六個月之財務報告，及與外聘核數師討論其核數範圍及調查結果，並已檢討本集團之財務匯報制度及內部監控程序，審核委員會亦已批核外聘核數師於本年度提供核數服務之酬金。

審核委員會已連同董事審閱本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之已審核財務報告。

企業管治報告書

薪酬委員會

薪酬委員會自二零零五年三月成立，並由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生、謝禮恒先生及陳恩典先生。於本年度內陳恩典先生獲委任為薪酬委員會成員。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會已採納根據守則條文所制訂之指定書面職權範圍，並登載於本公司及聯交所網頁內，薪酬委員會主要職務為：

- (a) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構向董事會提出建議；
- (b) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- (c) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (d) 確保任何董事不得自行釐訂薪酬。

按其職權範圍，薪酬委員會每年最少召開一次會議。於截至二零一五年三月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行兩次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議及股東週年大會」一節內。

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討本公司之薪酬政策、評估執行董事及高級管理人員之工作表現，為所有董事及高級管理人員之特訂薪酬待遇對董事會提出建議，為各非執行董事之薪酬提出建議及批核向一名執行董事就其退休而辭任職位而須支付作為過去服務之離職酬金。

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，高級管理人員薪酬範圍概列如下：

薪酬範圍 (港幣)	人數
1,000,001元至2,000,000元	2

註： 以上披露之高級管理人員乃指董事以外之該等僱員。

企業管治報告書

提名委員會

提名委員會自二零一二年四月一日成立，並由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生，謝禮恒先生及陳恩典先生。於本年度內陳恩典先生獲委任為提名委員會成員，陳兆強先生則於辭任本公司執行董事職務後不再擔任提名委員會成員。提名委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

提名委員會已採納根據守則條文所制訂之指定書面職權範圍，並登載於本公司及聯交所網頁內，提名委員會主要職務為：

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及最高行政人員）繼任計劃向董事會提出建議。

按其職權範圍，提名委員會每年最少召開一次會議。於截至二零一五年三月三十一日止年度內，提名委員會舉行一次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議及股東週年大會」一節內。

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，提名委員會已檢討董事會的架構、人數及組成，並就重選退任董事向董事會提出建議及評核獨立非執行董事的獨立性。

企業管治報告書

董事出席董事會及委員會會議及股東週年大會

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，各董事出席董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東週年大會之會議列載如下：

董事	出席／舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	董事提名委員會	股東週年大會
執行董事					
陳海壽 (主席兼董事總經理)	4/4	—	—	—	1/1
陳恩典	4/4	—	2/2	—	1/1
陳兆強 (於二零一五年一月一日辭任)	3/3	2/2	—	1/1	1/1
非執行董事					
陳恩美	4/4	—	—	—	1/1
獨立非執行董事					
陳國偉	4/4	2/2	2/2	1/1	1/1
謝禮恒	4/4	2/2	2/2	1/1	1/1
梁樺涇	3/4	2/2	—	—	0/1

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易之守則。經對各董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零一五年三月三十一日止年度期間已遵守標準守則內所載之規定標準。

責任承擔及核數

董事確認就根據香港公司條例編製賬目為其職責，該等賬目須真實與公允地反映本集團於截至二零一五年三月三十一日止年度之財務狀況、溢利及現金流量，董事按持續經營為基準編製賬目，已選取合適會計政策及貫徹其應用，並根據上市規則之要求及按法例規定提供適當之披露。

有關外聘核數師發表其申報責任之聲明，詳列於第26及27頁獨立核數師報告書內。

企業管治報告書

內部監控

董事會對本集團內部監控制度承擔責任。董事會負責實施有效及可靠之內部監控制度，以保障本集團之資產及股東之利益。

董事會已進行按年檢討本公司及其附屬公司內部監控制度之效力，該檢討包括有關財務、業務運作及法規之監控與風險管理之功能，該檢討亦考慮資源是否足夠、員工資歷及經驗、本公司在會計及財務匯報職能方面的培訓課程及有關預算。

董事會確定於本年度內本集團之整體內部監控制度有效地發揮其功能，並將持續改善該制度之運作。

核數師酬金

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，為其核數服務而應付予本集團之外聘核數師恒健會計師行有限公司之酬金達港幣410,000元；於本年度內，該外聘核數師並無為本集團提供非核數之服務。

公司秘書

本公司聘請外部服務供應者的代表禰寶華先生，作為本公司公司秘書。本公司根據守則的守則條文第F.1.1條，禰先生可與本公司財務總監石佩詩女士聯絡。禰先生確認彼已在年度內接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東溝通

與股東溝通之目標乃為向股東提供有關本公司之詳細資料，讓股東可於知情之情況下行使其股東權利。

本公司透過各種途徑聯絡股東，確保彼等知悉其主要業務之發展，該等途徑包括召開股東大會、送遞中期報告及年報、公告及通函予股東，並登載於本公司網頁內。

二零一四年股東週年大會

於二零一四年股東週年大會上，大會主席向股東解釋以投票方式表決之程序，主席並就每件獨立事項包括重選董事、續聘外聘核數師、授予董事各回購或發行本公司股份之一般授權提呈獨立決議案，並以投票方式表決，本公司根據上市規則所指定的方式公佈投票結果。董事會主席及各委員會主席均有出席股東週年大會以回應股東提問及確保有效與股東溝通。

企業管治報告書

應股東要求召開股東大會

根據於二零一四年三月三日生效之新公司條例（香港法例第622章）第566條，佔全體股東總表決權最少5%並可於本公司股東大會上投票之股東，可提出請求召開股東大會。

請求書：

- (a) 必須述明將在該會議上處理事務之一般性質；
- (b) 可包含可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的決議案之全文；
- (c) 可包含數份同樣格式之文件；
- (d) 可以印刷本形式或電子形式發送；及
- (e) 必須經提出請求之人士予以核證。

根據新公司條例（香港法例第622章）第567條，董事須在彼等須遵守規定起計二十一天內召開股東大會，而該召開之會議須在召開該會議之通知發出日期起計不多於二十八天內舉行。倘董事未能如此行事，請求會議之股東或佔全體請求人一半以上總表決權的請求人，可自行根據新公司條例（香港法例第622章）第568條召開股東大會，但該會議須在董事須遵守規定召開會議當日起計不多於三個月內召開。本公司須因董事未能正式召開會議而補償該等股東請求會議所產生之任何合理費用。

於股東週年大會上（「股東週年大會」）提出議案

根據於二零一四年三月三日生效之新公司條例（香港法例第622章）第615條之規定，股東可提出在股東週年大會上傳閱決議案之請求，倘股東為－

- (a) 佔全體股東總表決權最少2.5%並可於股東週年大會上就該請求有關之決議案投票之股東；或
- (b) 或最少50名可於股東週年大會上就該請求有關之決議案投票之股東。

企業管治報告書

請求書 –

- (a) 可以印刷本形式或電子形式發送；
- (b) 必須指明擬發出通告之決議案；
- (c) 必須經提出請求之人士予以核證；及
- (d) 必須在不遲於與該請求有關之股東週年大會舉行前六週或（倘稍遲）發出該股東週年大會通告之時由本公司接收。

股東提名個別人士候選董事之程序

有關股東提名個別人士候選董事的程序已上載至本公司網站。

組織章程文件

新公司條例（香港法例第622章）（「新公司條例」）於二零一四年三月三日開始生效，為與新公司條例的主要修訂一致，本公司已於二零一四年八月六日舉行之本公司股東週年大會採納本公司新組織章程細則，以替代本公司現有組織大綱及組織章程細則，除以上所述外，本公司組織章程文件並無其他重大變動。

有關本公司新組織章程細則的規定，請參閱聯交所披露易網站「www.hkexnews.hk」及本公司網站「www.tern.hk」。

董事會報告書

董事會謹將截至二零一五年三月三十一日止年度之年報及經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司為投資控股公司，本公司之附屬公司及聯營公司之主要業務分別載於綜合財務報表附註19及20。

業績及溢利分配

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之業績載於第28頁之綜合損益及其他全面收益表。

每股港幣2.2仙之中期股息及每股港幣6.0仙之特別中期股息總額港幣25,236,000元已於二零一四年十二月十八日派發，董事會現建議派發末期股息每股港幣4.5仙總額港幣13,849,000元予二零一五年八月十八日載於股東名冊內之股東。

投資物業及物業、機器及設備

於報告期末，本集團重估全部投資物業。重估所產生之盈餘淨額港幣105,700,000元已直接撥入綜合損益及其他全面收益表。

有關此等及其他本集團投資物業及物業，機器及設備變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。

集團持有物業資料

本集團於二零一五年三月三十一日持有物業資料詳情載於第97及98頁。

股本

本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註28。

董事

於本年度內及截至本報告書日期之董事如下：

執行董事

陳海壽先生

陳恩典先生

陳兆強先生（於二零一五年一月一日辭任）

非執行董事

陳恩美女士

獨立非執行董事

陳國偉先生

謝禮恒先生

梁樺涇先生

董事會報告書

本公司並無與董事訂立沒有支付賠償金而不可於一年內終止之服務合約（法定賠償除外）。

根據組織章程細則的章程細則第103條，陳恩美女士及謝禮恒先生於即將召開之股東週年大會上輪值退任，並符合資格，願意膺選連任。

於本年度內及截至本報告日期，陳羅國萍女士擔任多間本公司之附屬公司之董事，而張靄賢女士則擔任一間本公司之附屬公司之替任董事。

董事權益

於二零一五年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄、或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份 好倉總額 佔已發行 股本百分率
陳海壽	實益擁有人	個人權益	2,036,000	173,772,896	56.46
	受控制法團的權益	法團權益 (附註1)	25,822,896		
	全權信託之成立人	其他權益 (附註1及2)	171,736,896		
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	172,528,896	56.05
	信託受益人	其他權益 (附註2及3)	171,736,896		
陳恩美	信託受益人	其他權益 (附註2及4)	171,736,896	171,736,896	55.80
陳國偉	-	-	-	-	-
謝禮恒	-	-	-	-	-
梁樺涇	-	-	-	-	-

董事會報告書

附註：

1. 此批股份25,822,896股由永贊投資有限公司持有，永贊投資有限公司之已發行股份之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有，Beyers Investments Limited又由Sow Pin Trust間接持有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。此批股份25,822,896股亦包括於陳海壽先生以全權信託成立人身份持有之股份171,736,896股內。
2. 上述三項所提及之股份171,736,896股屬同一批本公司股份。該171,736,896股份內之145,914,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有，Noranger Company Limited之已發行股份由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股份之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有，Beyers Investments Limited又由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其成立人為陳海壽先生，而其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。由於上述持有之股份，陳海壽先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,736,896股之權益。
3. 陳恩典先生為陳海壽先生之兒子及Sow Pin Trust之受益人，如以上附註2所述，該信託乃全權信託；由於附註2所述持有之股份，陳恩典先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,736,896股之權益。
4. 陳恩美女士為陳海壽先生之女兒及Sow Pin Trust之受益人，如以上附註2所述，該信託乃全權信託；由於附註2所述持有之股份，陳恩美女士被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,736,896股之權益。

除上述所披露外，於二零一五年三月三十一日並無任何董事擁有本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）任何股份，相關股份或債權證之任何權益或淡倉，及並無任何董事或其配偶或十八歲以下子女擁有任何權利認購本公司股本或債務證券，或於本期內獲授予或行使任何該等權利。

購買股份或債權證之安排

本公司或其附屬公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司各董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

董事於重要合約中權益

於本年度終結時或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立使本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事會報告書

主要股東

於二零一五年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，除本公司各董事及最高行政人員以外的人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

主要股東名稱	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份 好倉總額 佔已發行 股本百分率
陳羅國萍	配偶權益	家族權益 (附註1)	173,772,896	173,772,896	56.46
作為Sow PinTrust受託人之 Credit Suisse Trust Limited	受託人	其他權益 (附註2,3及4)	171,736,896	171,736,896	55.80
Brock Nominees Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2及3)	171,736,896	171,736,896	55.80
Global Heritage Group Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2及3)	171,736,896	171,736,896	55.80
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2,3及4)	171,736,896	171,736,896	55.80
Noranger Company Limited	實益擁有人	法團權益 (附註2,3及4)	145,914,000	145,914,000	47.41
永贊投資有限公司	實益擁有人	法團權益 (附註2,3及4)	25,822,896	25,822,896	8.39
Edward Kew	實益擁有人 配偶權益 受控制法團的權益	個人權益 (附註5) 家族權益 (附註5) 法團權益 (附註5)	5,461,200 8,856,494 11,650,800	25,968,494	8.44
何若蘭	實益擁有人 配偶權益 受控制法團的權益	個人權益 (附註6) 家族權益 (附註6) 法團權益 (附註6)	2,380,800 5,461,200 18,126,494	25,968,494	8.44

董事會報告書

附註：

1. 該權益與標題為「董事權益」之一段內披露由其夫婿陳海壽先生所持有之個人、法團及其他權益實為同一批股份。
2. 所有作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited、Brock Nominees Limited、Global Heritage Group Limited、Beyers Investments Limited之權益，以及Noranger Company Limited和永贊投資有限公司之權益總數，實為同一批本公司之股份。
3. 作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited，透過以下由Brock Nominees Limited控制的法團權益，被視為擁有以下附註4所述全權信託Sow Pin Trust擁有之股份權益：

受控制法團名稱	控股股東名稱	控制百分率
Brock Nominees Limited	作為Sow Pin Trust受託人之 Credit Suisse Trust Limited	0.00
Global Heritage Group Limited	Brock Nominees Limited	100.00
Beyers Investments Limited	Global Heritage Group Limited	100.00
Noranger Company Limited	Beyers Investments Limited	100.00
永贊投資有限公司	Beyers Investments Limited	50.00

4. 作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited擁有171,736,896股份權益，該批股份內之145,914,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有，Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股本之50%由Beyers Investments Limited實益擁有，另外50%則由陳海壽先生實益擁有，如標題為「董事權益」之一段內披露，Beyers Investments Limited由Sow Pin Trust間接持有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。
5. 該等權益之總數與Edward Kew先生之太太何若蘭女士披露所持有之權益實為同一批股份。
6. 該等權益之總數與何若蘭女士之夫婿Edward Kew先生披露所持有之權益實為同一批股份。

除上述所披露外，於二零一五年三月三十一日，概無除本公司董事以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

主要客戶及供應商

本集團之最大客戶佔本集團營業總額之19%（二零一四年：21%），本集團之五位最大客戶佔本集團營業總額之47.6%及本集團之五位最大供應商佔本集團支出總額不足30%。

於本年度內任何時間，本公司的董事、董事之緊密聯繫人或股東（據董事所知擁有本公司已發行股本逾5%）概無擁有在本集團的任何五大客戶中之權益。

董事會報告書

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

公眾持股量

在本年度報告刊發之日，根據本公司取得之公開資料及就董事所知悉，於本公司之公眾持股量是足夠的，此乃因為公眾持股量並不少於本公司已發行的股份百分之二十五。

核數師

本年度之財務報表由恒健會計師行有限公司審核，該會計師行將任滿告退，惟願膺聘連任。

代表董事會

陳海壽

主席

香港，二零一五年六月十六日

獨立核數師報告書

恒健會計師行有限公司

HLM CPA LIMITED

Certified Public Accountants

Room 305, Arion Commercial Centre,
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.
香港皇后大道西 2-12 號聯發商業中心 305 室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
Email 電郵: info@hlm.com.hk

致太興置業有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

吾等已審核列載於第28至95頁太興置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,其包括於二零一五年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實及公平地呈列此等綜合財務報表,有關內部監控對董事編製綜合財務報表而言乃屬必要,以確保其並無由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核,對該等綜合財務報表作出意見,並按照香港公司條例第405段僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他用途。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此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的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實及公平地列報綜合財務報表相關的內部監控,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

意見

吾等認為，上述之綜合財務報表，已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及其附屬公司於二零一五年三月三十一日之財務狀況，及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

陳立志

執業證書編號：P04084

香港，二零一五年六月十六日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
營業額	5	99,480	88,969
物業支出		(1,302)	(1,442)
毛利		98,178	87,527
出售持作交易之金融資產已變現收益(虧損)		1,950	(2,670)
持作交易之金融資產未變現虧損		(6,326)	(4,072)
出售物業收益		67,769	–
股息收入		649	620
利息收入	7	14,093	11,056
其他經營收入	8	213	440
投資物業公平值增加	16	105,700	158,410
行政費用		(30,386)	(25,969)
經營溢利	9	251,840	225,342
財務成本	10	(2,306)	(2,501)
應佔聯營公司業績	20	28,561	38,062
除稅前溢利		278,095	260,903
稅項	13	(11,352)	(10,057)
本公司股東應佔本年度溢利及全面收益總額		266,743	250,846
每股盈利			
基本及攤薄	15	港幣0.87元	港幣0.82元

綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	3,195,912	3,090,737
物業、機器及設備	17	8,395	13,206
租賃土地	18	15,198	67,716
聯營公司權益	20	401,250	381,139
可供出售之投資	21	2,161	2,161
遞延租金收入		816	1,640
		3,623,732	3,556,599
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	22	8,665	6,419
持作交易之金融資產	23	283,559	113,098
租賃土地－本期部分	18	92	1,036
遞延租金收入－本期部分		1,161	1,468
可收回稅項		231	40
已抵押銀行存款	24	–	20,002
銀行結存及現金	25	46,087	19,890
		339,795	161,953
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	26	16,943	6,550
租戶按金		29,387	25,617
應付稅項		2,486	2,612
有抵押銀行貸款－於一年內到期	27	60,000	25,281
		108,816	60,060
流動資產淨額		230,979	101,893
非流動負債			
遞延稅項負債	31	21,777	20,250
有抵押銀行貸款－於一年後到期	27	81,000	116,120
		102,777	136,370
資產淨額		3,751,934	3,522,122
資本及儲備			
股本	28	229,386	229,386
儲備		3,522,548	3,292,736
		3,751,934	3,522,122

第28至95頁之綜合財務報表經董事會於二零一五年六月十六日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

陳海壽
董事

陳恩典
董事

綜合權益變動表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年四月一日	153,879	72,818	2,689	10,771	3,048,661	3,288,818
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	—	250,846	250,846
新香港公司條例下 廢除股份面值結轉	75,507	(72,818)	(2,689)	—	—	—
擬派股息	—	—	—	18,466	(18,466)	—
已派股息	—	—	—	(17,542)	—	(17,542)
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	229,386	—	—	11,695	3,281,041	3,522,122
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	—	266,743	266,743
擬派股息	—	—	—	39,085	(39,085)	—
已派股息	—	—	—	(36,931)	—	(36,931)
於二零一五年三月三十一日	229,386	—	—	13,849	3,508,699	3,751,934

本集團之累積溢利包括保留於本集團之聯營公司內約港幣401,003,000元（二零一四年：港幣372,442,000元）。

綜合現金流量表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營業務			
本年度溢利		266,743	250,846
調整項目：			
應佔聯營公司業績	20	(28,561)	(38,062)
利息收入		(14,093)	(11,056)
股息收入		(649)	(620)
利息支出	10	2,306	2,501
稅項支出	13	11,352	10,057
投資物業公平值增加	16	(105,700)	(158,410)
折舊		2,040	1,969
租賃土地攤銷	18	486	1,036
出售持作交易之金融資產已變現(收益)虧損		(1,950)	2,670
持作交易之金融資產未變現虧損		6,326	4,072
出售物業收益		(67,769)	–
出售機器及設備虧損		337	–
投資物業匯兌調整	16	525	337
營運資金變動前之經營現金流量		71,393	65,340
應收賬項及其他應收款項減少		695	826
遞延租金收入減少(增加)		1,131	(1,697)
應付賬項及其他應付款項增加		2,651	670
租戶按金增加(減少)		3,770	(1,014)
來自經營業務之現金		79,640	64,125
已付香港利得稅		(10,146)	(7,795)
已收香港利得稅退款		4	–
來自經營業務之現金淨額		69,498	56,330
投資業務			
已收利息		11,152	10,943
已收股息		649	620
聯營公司償還款項		8,450	7,156
已抵押銀行存款增加		–	(20,002)
已解除抵押銀行存款		20,002	–
出售持作交易之金融資產款項		72,935	69,330
出售物業、機器及設備款項		124,328	–
購買持作交易之金融資產		(239,875)	(65,007)
購買物業、機器及設備		(1,149)	(1,891)
來自投資業務之現金淨額		(3,508)	1,149

綜合現金流量表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
融資業務			
償還銀行貸款		(135,401)	(196,012)
已付股息		(36,931)	(17,542)
已付利息		(2,461)	(2,481)
新籌借銀行貸款		135,000	140,000
用於融資業務之現金淨額		(39,793)	(76,035)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額		26,197	(18,556)
於年初之現金及現金等值項目		19,890	38,446
於年終之現金及現金等值項目	25	46,087	19,890
現金及現金等值項目結存分析			
銀行結存及現金		46,087	19,890

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間於香港註冊成立及公眾持有之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處地址載於本年報之公司資料中。

此綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本集團之功能貨幣。

本公司為投資控股公司，其附屬公司及聯營公司之主要業務分別載於附註19及20。

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對綜合財務報表並無重大影響

此等財務報表之會計政策及計算方法，與本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度財務報表之編製相同，惟本集團本年度首次應用下列香港財務報告準則之修訂除外。應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及以往年度之財務表現及狀況產生重大影響，惟可能影響未來交易或安排之會計處理。

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（修訂本）	投資實體
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費
香港財務報告準則第2號之修訂本 （載入二零一零年至二零一二年週期之年度改進）	歸屬條件之定義 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本 （載入二零一零年至二零一二年週期之年度改進）	業務合併中或然代價之入賬 ¹
香港財務報告準則第13號之修訂本 （載入二零一零年至二零一二年週期之年度改進）	短期應收款項及應付款項
香港財務報告準則第1號之修訂本 （載入二零一一年至二零一三年週期之年度改進）	香港財務報告準則有效性之涵義

¹ 自二零一四年七月一日起生效

綜合財務報表附註

截至二零一五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）

應用新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表並無重大影響（續）

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號投資實體之修訂

本集團已於本年度首次應用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號投資實體之修訂。香港財務報告準則第10號之修訂界定投資實體之涵義，並要求符合投資實體定義之申報實體不綜合計入其附屬公司，而是於其綜合及獨立財務報表內按公平值計入損益計量其附屬公司。

為符合資格作為投資實體，申報實體須：

- 自一名或多名投資者獲得資金，以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾其業務旨在投資資金，而純粹為了從資本增值獲得回報、獲得投資收入或為了兩者；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部份投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已經作出相應修訂，以引入投資實體之新披露規定。

由於本公司並非投資實體（於二零一四年四月一日根據香港財務報告準則第10號之標準評估），此修訂之應用將不會對本集團綜合財務報表中之披露或已確認之金額產生影響。

香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債之修訂

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第32號抵銷金融資產及金融負債之修訂。香港會計準則第32號之修訂釐清有關抵銷財務資產及財務負債之規定。具體而言，修訂釐清「現時擁有法律上可強制執行抵銷之權利」及「同步變現及結算」之涵義。

本集團已評估某類金融資產及金融負債是否根據修訂所列出之標準符合資格作出抵銷，並總結應用此等修訂將不會對本集團之綜合財務報表中已確認之金額產生影響。

綜合財務報表附註

截至二零一五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）

應用新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表並無重大影響（續）

香港會計準則第36號非金融資產可收回金額之披露之修訂

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第36號非金融資產可收回金額之披露之修訂。香港會計準則第36號之修訂在相關現金產生單位（現金產生單位）並無減值或減值撥回之情況下，取消已獲分配商譽或其他具有不確定可使用年期之商譽或無形資產之現金產生單位可收回款項披露之規定。此外，有關修訂引進規定，當資產或現金產生單位之可收回金額按其公平值扣減出售成本計量時作額外披露，該等新披露包括公平值層級、主要假設及估值技術運用，並與香港財務報告準則第13號公平值計量之披露一致。

應用此等修訂並無對本集團之綜合財務報表中之披露產生重大影響。

香港會計準則第39號衍生工具之更替及對沖會計之延續之修訂

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第39號衍生工具之更替及對沖會計法之延續之修訂。香港會計準則第39號之修訂放寬當衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法之規定。該等修訂亦釐清任何由更替所引起的衍生對沖工具公平值變動應包括在對沖有效程度評估及計量之內。

修訂已予追溯應用，由於本集團並無任何須作更替之衍生工具，故應用此等修訂並無對本集團之綜合財務報表中之披露或已確認金額產生影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號徵費

本集團已於本年度首次應用香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號徵費，香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號徵費處理何時將政府徵收而須支付徵費之負債確認之問題。該詮釋界定何謂徵費，並訂明產生有關負債之責任事件是指法例所指出觸發支付徵費的活動。該詮釋提供有關不同徵費安排應如何入賬的指引，特別是其澄清經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著一個實體因在未來期間經營而觸發目前負有支付徵費的責任。

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號已予追溯應用，應用此詮釋並無對本集團之綜合財務報表中之披露或已確認金額產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一五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香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ³
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011)（修訂本）	投資者及其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或投入 ²
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購合營業務權益之會計處理 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號（修訂本）	澄清折舊及攤銷方式之可接受方法 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則 第41號（修訂本）	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(2011)（修訂本）	獨立財務報表之權益法 ²
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28號(2011)（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ²
香港財務報告準則之修訂本	二零一零年至二零一二年香港財務報告 準則之年度改進 ⁶
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年香港財務報告 準則之年度改進 ¹
香港財務報告準則之修訂本	二零一二年至二零一四年香港財務報告 準則之年度改進 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用

⁵ 適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表之首次採納香港財務報告準則的實體，由於本集團並非香港財務報告準則的首次採用者，因此不適用於本集團

⁶ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，附帶有限例外情況

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈的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。香港財務報告準則第9號於二零一零年修訂，納入金融負債分類及計量以及終止確認的規定；其後於二零一三年作出進一步修訂，納入一般對沖會計的新要求。於二零一四年刊發經再行修訂的香港財務報告準則第9號，主要目的是透過引入適用於若干簡單債務工具的「按公平值計入其它全面收益」計量類別，納入a)金融資產減值規定及b)對分類及計量規定作出有限修訂。

綜合財務報表附註

截至二零一五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號之主要規定描述如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為集合合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。按商業模式持有而目的為同時收取合約現金流量及出售金融資產之債務工具，以及訂有金融資產條款可於特定日期收取僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量之債務工具，乃透過其他全面收益按公平值計算之方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按其公平值計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益賬之金融負債而言，除非於其他全面收益中確認負債的信貸風險改變的影響將會於損益中產生或擴大會計錯配，因負債的信貸風險改變而引致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債的信貸風險引致的公平值變動其後不會重分類於損益中。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益賬之金融負債之公平值變動，乃全數於損益中呈列。
- 就金融資產減值而言，相對於香港會計準則第39號的已產生信貸虧損模型，香港財務報告準則第9號規定一項預期信貸虧損模型。該預期信貸虧損模型要求實體對各報告日期的預期信貸虧損及其變動入賬，以反映自初步確認以來的信貸風險變動。換言之，確認信貸虧損無須再以已發生信貸事件為前提。
- 新的一般對沖會計規定保留三類對沖會計處理，但增加合資格作對沖會計處理的交易類別的靈活性，尤其是擴闊合資格作對沖工具的工具類型及合資格作對沖會計處理的非金融項目的風險成份類型。另外，效用測試作出全面修訂並以「經濟關係」原則取代。對沖效用亦毋須再追溯評估，而對於實體的風險管理活動，亦引入更嚴格的披露規定。

本公司董事預期，未來應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債之已呈報金額產生重大影響。就本集團之金融資產而言，於完成詳細審閱之前提供該影響之合理估計並不可行。

綜合財務報表附註

截至二零一五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香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項供實體用於來自客戶合約產生的收入入賬的單一綜合模型。香港財務報告準則第15號生效後將取代現行的收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認的向客戶轉讓已承諾貨品或服務的收入，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務而有權收取的代價之金額。具體而言，該準則引入五個收入確認步驟：

- 第一步：確立與客戶訂立的合約
- 第二步：確立合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收入

根據香港財務報告準則第15號，當（或就此）實體於完成履約責任時，即於涉及特定履約責任的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收入。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法納入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出更詳盡的披露。

本公司董事預期，未來應用香港財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表中已呈報之金額及披露產生重大影響，惟本集團執行詳細審閱前對香港財務報告準則第15號之影響提供合理估計並不可行。

香港財務報告準則第11號收購合營業務權益之會計處理之修訂

香港財務報告準則第11號之修訂就如何為收購構成香港財務報告準則第3號業務合併所界定業務之合營業務入賬而提供指引。具體而言，該修訂規定香港財務報告準則第3號所載有關業務合併之相關會計原則以及其他準則（即香港會計準則第36號資產減值，內容有關對已獲分配收購合營業務所產生商譽之現金產生單位進行減值測試）應予採用。倘且僅倘參與合營業務之一方對合營業務注入現有業務，則應於成立合營業務時採用上述規定。

合營經營商亦須披露香港財務報告準則第3號及有關業務合併之其他準則所規定之有關資料。

香港財務報告準則第11號之修訂採用未來適用法應用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。本公司董事預計應用香港財務報告準則第11號之此等修訂不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一五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香港財務報告準則（續）

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號對澄清折舊及攤銷方式之可接受方法之修訂

香港會計準則第16號之修訂禁止實體就物業、廠房及設備使用以收入為基礎之折舊法。香港會計準則第38號之修訂引入一項可推翻之前設，即收入並非無形資產攤銷之合適基準。有關前設僅可於以下兩個有限情況下被推翻：

- (a) 於無形資產以計量收入之方式列示時；或
- (b) 於可顯示收入與無形資產之經濟利益消耗有緊密關係時。

該修訂採用未來適用法應用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。現時，本集團分別就其物業、廠房及設備以及租賃土地採用直線法進行折舊及攤銷。本公司董事相信，直線法為反映有關資產內經濟利益之消耗之最適當方法，因此，本公司董事預計應用香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之此等修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第41號農業：生產性植物之修訂

香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂界定生產性植物並規定符合生產性植物定義之生物資產須按照香港會計準則第16號而非香港會計準則第41號以物業、廠房及設備入賬。於生產性植物生長之物產繼續按香港會計準則第41號入賬。

本公司董事預計，應用香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之此等修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生影響，乃因本集團並無從事農業活動。

綜合財務報表附註

截至二零一五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香港財務報告準則（續）

香港會計準則第19號界定福利計劃：僱員供款之修訂

香港會計準則第19號之修訂釐清實體須根據僱員或第三方向界定福利計劃作出的供款是否取決於該僱員所提供服務之年數，說明僱員或第三方向界定福利計劃作出之供款。

就獨立於服務年數之供款而言，實體可於提供相關服務之期間內將供款確認為服務成本之削減，或採用預計單位入賬方法將彼等歸入僱員服務期；而就取決於服務年數之供款而言，實體須將彼等歸入僱員服務期。

本公司董事預計，應用此等香港會計準則第19號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生任何影響，乃因本集團並無界定福利計劃。

香港會計準則第27號獨立財務報表之權益法之修訂

該修訂允許實體於其獨立財務報表中根據以下各項確認於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資：

- 按成本；
- 根據香港財務報告準則第9號財務工具（或就尚未採納香港財務報告準則第9號之實體而言，根據香港會計準則第39號財務工具：確認及計量）；或
- 採用香港會計準則第28號投資於聯營公司及合營企業所述之權益法。

會計方法須根據投資類型選取。

該修訂亦釐清，當母公司不再為投資實體或成為投資實體時，其須自身份變動之日起確認相關變動。

除香港會計準則第27號之修訂外，香港會計準則第28號亦作出相應修訂，以避免與香港財務報告準則第10號綜合財務報表之潛在衝突。香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則亦作出相應修訂。

本公司董事預計，應用此等香港會計準則第27號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一五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香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入之修訂

香港會計準則第28號之修訂：

- 有關實體與其聯營公司或合營企業進行交易時所產生之收益或虧損之規定已修訂為僅與不構成一項業務之資產有關。
- 引入一項新規定，即實體與其聯營公司或合營企業進行涉及構成一項業務之資產之下遊交易時所產生之收益或虧損須於投資者之財務報表悉數確認。
- 增加一項規定，即實體需考慮於獨立交易中出售或注入之資產是否構成一項業務及是否應入賬列為單一交易。

香港財務報告準則第10號之修訂：

有關全面確認收益或虧損之一般要求之例外情況已納入香港財務報告準則第10號，以控制在與聯營公司或合營企業（以權益會計法入賬）之交易中並無包含業務之附屬公司之虧損。

已引入新指引要求從該等交易中產生之收益或虧損於母公司損益確認，所確認金額僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。同樣，按於成為聯營公司或合營企業（以權益會計法入賬）之任何前附屬公司所保留之投資公平值重新計量而產生之收益及虧損於前母公司之損益確認，所確認金額僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

本公司董事預計，應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之此等修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

合規說明

本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，本綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司法例之要求作出適當披露。

編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟於每個報告期末按公平值計算之若干投資物業及金融工具除外，詳情於下文會計政策闡釋。

歷史成本一般根據互換資產時給予代價之公平值計算。

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該等特徵。於此等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的以股份為基礎的支付交易、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，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及該輸入數據對公平值計量整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司所控制之實體包括結構性實體之財務報表。

倘本公司符合以下標準，則本公司取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報。

倘事實及情況表明上述控制之三個要素的其中一項或多項出現變動，則本集團重新評估其是否控制被投資方。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予實際能力以單方面指示被投資方的相關活動時即對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能夠指示相關活動的任何額外事實及情況（包括於過往股東會議上的投票模式）。

當本集團獲得一間附屬公司之控制權時開始對該附屬公司綜合入賬，並於本集團失去對該附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售之附屬公司收入及開支乃自本集團獲得控制權當日起包括於綜合損益及其他全面收益表內，直至本集團失去對該附屬公司控制權當日止。

損益及其他全面收益之各項目乃歸屬於本公司股東及非控股權益。附屬公司之全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此引致非控股權益擁有虧絀結餘。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

倘有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

與本集團各成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量乃於綜合賬目時悉數對銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權益之變動

本集團於附屬公司擁有權之變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權以權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值經調整以反映彼等於附屬公司之有關權益變動。非控股權益之賬面值與已付或已收代價之公平值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司股東。

當本集團失去對附屬公司的控制權，該收益或虧損計入損益中，並計算：(i)已收代價公平值之總額及任何保留權益公平值；及(ii)附屬公司資產（包括商譽）及負債原本賬面值及任何非控股權益之間的差異。所有原先在其他全面收益中確認有關該附屬公司的金額猶如本集團已直接出售附屬公司相關之資產或負債入賬（即採用香港財務報告準則規定／允許，重分類至損益或轉移至另外一類股本權益）。於失去控制權當日，任何保留在前附屬公司投資公平值被視作其後根據香港會計準則第39號入賬之初步確認公平值為初步確認投資於聯營公司或合營公司之成本（如適用）。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平值計量，乃計算為本集團轉撥之資產、本集團對被收購公司之前擁有人所產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股權於收購日期之公平值總和。與收購事項有關之成本一般於所產生之損益中確認。

於收購日期，所收購之可晰別資產與所承擔之負債按彼等於收購日期之公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購公司的以股份支付之安排或本集團所訂立以取代被收購公司的以股份支付之安排有關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份支付之計量（見下文會計政策）；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務劃分為持作出售之資產（或出售組合）根據該準則計量。

商譽確認為所轉撥之代價、於被收購公司之任何非控股權益之金額及收購公司先前持有被收購公司權益（如有）之公平值總和超出所收購之可晰別資產及承擔之負債於收購日期之淨額之部份。倘（評估過後）所收購可晰別資產及所承擔負債之收購日期淨額超出所轉撥之代價、於被收購公司之任何非控股權益之金額及收購公司先前持有被收購公司權益（如有）之公平值總和，超出部份即時於損益中確認為廉價購入收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可晰別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益乃按其公平值或（若適用）按其他香港財務報告準則所規定之基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量，並包括於業務合併中所轉撥之代價一部份。符合計量期間調整之或然代價之公平值變動可追溯調整，而於商譽作出相應調整。計量期間調整乃於「計量期間」（其不可超過自收購日期起計一年）內所獲得之有關於收購日期存在之事實及情況之額外資料所產生之調整。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

業務合併 (續)

並無符合為計量期間調整之或然代價之公平值變動之隨後入賬視乎或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（如適用）於隨後申報日期重新計量，而相應之收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段達成，本集團先前於被收購公司持有之股權重新計量至收購日期（即本集團獲得控制權當日）之公平值，而所產生之收益或虧損（如有）於損益中確認。過往於收購日期前於其他全面收益確認之被收購方權益所產生款額重分類至損益中（如出售權益時倘有關處理方法適用）。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，則本集團申報未能完成會計處理之項目臨時款額。該等臨時款額於計量期間（見上文）予以調整或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之最新資訊。

商譽

收購業務產生之商譽按於業務收購日確定之賬面值（見上文會計政策）減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期會受惠於合併所產生之協同效益之本集團各現金產生單位（或現金產生單位組別）。

每年或當有關單位可能出現減值跡象時較頻繁對獲分配商譽之現金產生單位進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，首先分配減值虧損以削減任何獲分配商譽單位之賬面值，然後根據單位中其他資產之賬面值按比例削減該單位每項資產之賬面值。商譽之任何減值虧損直接於損益內確認，商譽之減值虧損不會於其後期間撥回。

出售有關現金產生單位時，商譽應佔之金額乃於釐定出售之損益金額時入賬。

本集團有關收購聯營公司所產生商譽之政策於聯營公司之權益闡述。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益按成本扣除任何已辨認減值虧損列於本公司財務狀況表內。

於聯營公司之權益

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力之實體，重大影響力指有權參與投資公司之財務及營運政策決定，但非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債應用會計權益法列入綜合財務報表，惟當該投資分類為持作出售時，在此情況下根據香港財務報告準則第5號予以入賬。根據權益法，於聯營公司之投資最初以成本在綜合財務狀況表內確認，並經本集團確認攤佔聯營公司盈虧及其他全面收益後調整。倘本集團攤佔聯營公司之虧損超出其所佔該聯營公司權益（包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資一部分之任何長期權益），則本集團會終止確認其攤佔之進一步虧損。本集團就額外虧損確認，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款為限。

於聯營公司之投資乃自該被投資方成為聯營公司之日起採用權益法入賬。於收購聯營公司投資時，任何投資成本超出本集團應佔該被投資方可晰別資產及負債之公平淨值之數額確認為商譽，而該商譽包括在投資之賬面值內。本集團應佔之可晰別資產及負債重估後之公平淨值超出收購成本之差額即時於收購該投資期間之損益中確認。

本集團應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值之一部份。根據香港會計準則第36號，有關減值虧損之任何撥回確認，僅限於該項投資其後可收回金額增加之幅度。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之權益 (續)

本集團自該投資不再為聯營公司之日起或當該投資 (或其部分) 分類持作出售時不再繼續採用權益法。當本集團保留於前聯營公司之權益及該保留權益為一項金融資產時, 本集團按該日之公平值計量保留權益, 而根據香港會計準則第39號該公平值被視為其於初步確認時之公平值。於釐定出售該聯營公司之盈虧時, 該聯營公司於不再繼續採用權益法之日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售該聯營公司之部份權益之任何所得款項間之差額予以計入。此外, 本集團將先前在其他全面收益就該聯營公司確認之所有金額入賬, 基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債之基準相同。因此, 若該聯營公司先前已於其他全面收益確認之收益或虧損於出售相關資產或負債時重新分類為損益, 當本集團不再繼續採用權益法時, 該收益或虧損自權益中重分類至損益中 (作為重分類調整)。

當投資於一間聯營公司變為投資於一項合營企業或當投資於一項合營企業變為投資於一間聯營公司時, 本集團繼續採用權益法。該擁有權權益改變並不會導致公平值重計量。

倘本集團削減其於聯營公司之擁有權益而本集團繼續採用權益法, 若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重分類至損益, 則本集團將有關削減擁有權益而先前已於其他全面收入確認之部分收益或虧損重分類至損益。

倘集團旗下實體與本集團之聯營公司交易 (例如出售或投入資產) 時, 本集團之綜合財務報表確認與該聯營公司交易所產生之損益時, 僅限於該聯營公司與本集團並無關聯之權益。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業 (包括在建物業)。投資物業乃按成本包括交易成本初步計量。於初步確認後, 投資物業以公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益及虧損於產生期間計入損益中。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業 (續)

當出售投資物業或當該投資物業被永久終止使用及預期於出售時再無未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何收益或虧損按出售所得款項淨額及資產之賬面值之差異計算而於終止確認期間計入損益中。

租賃土地

租賃土地指於購入由承租人佔用之物業之長期權益時須先支付之金額。租賃土地按成本值列賬，並於契約期內按直線法攤銷至綜合損益及其他全面收益表中。

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括持作行政用途之樓宇和租賃土地，於綜合財務狀況表按其成本減去往後累計折舊及任何往後累計減值虧損入賬。

確認折舊乃按資產之預計可使用期，於扣除其估計剩餘價值後，以直線法及下列年率撇銷其成本值：

租賃樓宇	4%或按契約年期 (如較高)
傢俬及寫字樓設備	20%
裝修	10%
汽車	25%

融資租賃下所持有之資產乃以與自置資產相同之基準按其估計可使用年期或相關租約年期 (如較短) 予以折舊。

當出售物業、機器及設備項目或繼續使用該資產而不會於未來帶來經濟效益時，該項目被終止確認。當該項物業、機器及設備被出售或作廢時，按出售所得款項及其賬面值之差額計算而產生之收益或虧損於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

商譽以外之有形及無形資產減值

於各報告期末，本集團檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產是否顯示減值虧損之跡象。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回金額以釐定減值虧損（如有）。倘無法估計個別資產之可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可晰別合理及貫徹之分配基準，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至可晰別合理及貫徹之分配基準之最小現金產生單位組別。

就並無明確使用期限之無形資產及尚未可供使用之無形資產而言，最少每年及當該資產出現減值跡象時均需測試減值。

可收回金額乃公平值扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折現至其現值，以反映目前市場估量之資金時間值及有關該資產估計未來現金流未經調整之特定風險。

倘估計一項資產（或現金產生單位）之可收回金額低於其賬面值，則以該項資產（或該現金產生單位）之賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

當減值虧損其後撥回時，則該項資產（或現金產生單位）之賬面值增加至其修訂後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設該項資產（或現金產生單位）未確認減值虧損時所確定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

收入確認

租金收入以有關租約之年期按直線法確認。當本集團提供優惠予其租戶，該優惠之成本以租約之年期按直線法確認，並於租金收入中扣除。

利息收入乃就未收回之本金按時間比例以適用利率計算。

持作交易之金融資產之股息收入乃於本集團已確定收取股息之權利後予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租約

當租約條款轉移近乎全部擁有資產之風險及回報予承租人時，該租約被分類為融資租約，其他租約均列作營業租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法確認。於磋商及安排經營租約時產生之初期直接成本乃加於該租賃資產之賬面值上，並按租約年期以直線法確認。

本集團作為承租人

經營租賃付款於相關租賃年內以直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用所產生經濟利益之時間模式。經營租約所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

倘於訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少，惟有另一有系統基準更能代表租賃資產使用所產生經濟利益之時間模式則除外。

自用之租賃土地

當租賃包括土地及樓宇分部，本集團須基於對各分部擁有權隨附的風險與回報是否近乎全部轉移至本集團之評估而分類各分部為融資租賃或經營租賃，除非兩個分部顯然均屬經營租賃，在該情況下，整份租賃分類為經營租賃。尤其最低應付租金（包括任何一次過預付款）須按租期開始時於土地分部及樓宇分部的租賃權益相關公平值之比例於土地及樓宇分部分配。

倘租金能可靠分配，則以經營租約列賬之土地租賃權益於綜合財務狀況表中列為「租賃土地」，且於租期內按直線法攤銷。倘租金無法於土地和樓宇分部間可靠分配時，則整項租賃一般被分類為融資租賃，並以物業、機器及設備列賬。

外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣進行之交易乃按交易日當時之匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算，而以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

貨幣項目之匯兌差額於彼等產生期間於損益中確認，惟以下各項除外：

- 有關用作未來生產用途之在建資產之外幣借款匯兌差額，該等差額於被視為外幣借款利息成本的調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險（見下文會計政策）而訂立之交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務之貨幣項目之匯兌差額，而其既無計劃結算或不大可能結算（因此構成海外業務淨投資之一部分），並初始於其他全面收益內確認及於償還貨幣項目時自權益中重分類至損益中。

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各按報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港幣），而收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日之匯率。如產生任何匯兌差額均確認於其他全面收益內及累積於權益中之外幣匯兌儲備（在適當情況下撥歸於非控股權益）。

於出售境外業務（即出售本集團於境外業務之全部權益，或涉及失去包含境外業務之附屬公司之控制權之出售、涉及失去包含境外業務之共同控制實體之共同控制權之出售，或涉及失去對包含境外業務之聯營公司之重大影響之出售）時，就本公司擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重分類至損益中。

此外，就並不引致本集團失去對附屬公司之控制權之部分出售附屬公司而言，按比例分佔累計匯兌差額乃重新歸屬於非控股權益，並不於損益中確認。就所有其他部分出售（即並不引致本集團失去重大影響力或共同控制之聯營公司或共同控制實體部分出售）而言，按比例分佔之累計匯兌差額乃重分類至損益中。

對收購一項海外業務產生之可晰別收購資產所作之商譽及公平值調整作為該海外業務之資產及負債處理，並按每個申報期結束時按當時之匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

退休福利計劃

自綜合損益及其他全面收益表中扣除之退休福利成本乃指就現年度對本集團強制性公積金計劃應付之供款。

借貸成本

直接歸屬收購、建造或生產合資格資產 (即須長時間準備擬定用途或銷售之資產) 之借貸成本加入該等資產之成本, 直至資產實質上已可作其擬定用途或出售。

為合資格資產而取得之特定借貸待支付前作短暫投資而賺取之投資收入可於資本化之借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本於產生之期間於損益中確認。

稅項

利得稅開支是指目前應付之稅項及遞延稅項之總額。

本期稅項

現時應付之稅項是根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所載之除稅前溢利有所不同, 乃由於應課稅溢利不包括於其他年度的應課稅或可予扣減之收入或開支項目, 同時亦不包括該等永遠毋須課稅或不可扣減之項目。本集團的本期稅項負債以報告期末以已立法或實際立法之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項是指在綜合財務報表內確認之資產與負債之賬面值與以相應稅基計算應課稅溢利之暫時性差異。遞延稅項負債一般是就所有應課稅暫時性差異確認入賬, 而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣減暫時性差異時確認入賬。倘暫時性差異是因商譽或因一項交易涉及之其他資產及負債進行初步確認時 (不包括業務合併) 產生而不會影響應課稅溢利或會計溢利, 該等遞延稅項資產及負債則不會確認入賬。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資, 以及於合營公司之權益所引致之應課稅暫時性差異而予以確認, 惟本集團可控制撥回之暫時性差異及不大可能於可見未來撥回之暫時性差異則除外。而該等投資及權益之可扣減暫時性差異產生之遞延稅項資產在未來有可能產生足以抵銷暫時性差異之應課稅溢利及預計於可見未來撥回之情況下, 則該遞延稅項資產可予確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並調低幅度至預期將不可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間按已實施或於報告期末近乎實施之稅率（及稅制）計算。

計量遞延稅項負債及資產時，須反映本集團預期於報告期末收回或償還該資產或負債賬面值之方式所產生之稅項結果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益內持有時，有關假設會被推翻。

本年度本期及遞延稅項

本年度之本期或遞延稅項於損益中確認，惟倘該等稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關時，本年度之本期或遞延稅項亦須分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併之初步會計方法而產生本期稅項或遞延稅項，有關稅務影響包括於業務合併之會計處理。

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現時責任（法律或推定），而本集團可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計，即以撥備入賬確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

撥備 (續)

確認撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流計量時，其賬面值為有關現金流之現值（倘貨幣時間價值之影響重大）。

當結算撥備所需之部分或全部經濟效益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收金額可作可靠計量時，則以應收款項確認為資產。

金融工具

當一家集團實體成為金融工具合約條文之一方時，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（按公平值計入損益賬之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時自金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（如適用）。收購按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益中確認。

金融資產

金融資產分類為以下特定類別：按公平值計入損益賬之金融資產、可供出售金融資產及貸款及應收款項。分類按該金融資產之本質與意義並於初次確認時設定，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規則或市場慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產交易。

綜合財務報表附註

截至二零一五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

實際利率法指一種在有關期間內用於計算負債工具之已攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率指一種在債務票據之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠精確折現預計未來現金收入額(包括構成實際利率部分之已付或已收取利率點子之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值之利率。

債務工具之收入乃按實際利率基準確認，惟分類為按公平值計入損益賬之金融資產除外。

按公平值計入損益賬之金融資產

當金融資產被持作交易或被指定為按公平值計入損益賬時，則被分類為按公平值計入損益賬之金融資產。

倘出現下列情況，金融資產乃分類為持作交易：

- 主要作為近期內出售用途而購入；或
- 於初步確認時其為本集團已晰別共同管理之金融工具組合之部分及其具短期獲利實際模式；或
- 其為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖之工具。

綜合財務報表附註

截至二零一五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)

按公平值計入損益賬之金融資產 (續)

倘出現下列情況，持作交易之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益賬之金融資產：

- 有關指定撤除或大幅減低計量或確認時出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債或兩者之部分，並根據本集團文件既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 其組成包含一種或以上內含嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」允許整份合併合約（資產或負債）被獲指定為按公平值計入損益賬。

按公平值計入損益賬之金融資產乃按公平值列賬，而再計量後所產生之收益或虧損於損益中確認，於損益中確認之收益或虧損淨額則包括金融資產衍生之任何股息或利息，並計入綜合損益及其他全面收益表之「其他收益及虧損」項目中。公平值按附註38所述之方式釐定。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，並指定為可供出售或並無分類為(a)貸款及應收款項或(b)按公平值計入損益賬之金融資產。

本集團所持有之被分類為可供出售金融資產及於活躍市場上交易之權益及債務證券於各申報期結束時按公平值計量。與採用實際利率法計算的利息收入有關的可供出售貨幣金融資產賬面值之變動及可供出售權益投資之股息均於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五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)

可供出售之金融資產 (續)

可供出售金融資產賬面值的其他變動乃於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備內累計。當金融資產被出售或被釐定出現減值時，先前於投資重估儲備中累計之累計收益或虧損乃重分類至損益（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

可供出售權益投資之股息於本集團收取股息之權利獲確定時在損益中確認。

該等並無活躍市場之市價報價而其公平值未能可靠計量之可供出售股權投資，及與該等並無報價股權投資掛鉤及以之作結算之衍生工具，於報告期末按成本值減任何已晰別減值虧損計量（見下列有關金融資產之減值虧損之會計政策）。

貸款及應收款項

貸款及應收款項並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款項（包括貿易及其他應收賬項、定期存款、銀行結餘及現金）使用實際利率法按經攤銷成本扣除任何減值計量。

利息收入按實際利率計算確認，惟短期應收賬項除外，乃因其利息確認並不重大。

金融資產之減值

於各報告期末，按公平值計入損益賬以外之金融資產被評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件出現而受到影響時，該等金融資產即已被視作減值。

綜合財務報表附註

截至二零一五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)

金融資產之減值 (續)

就可供出售之權益投資而言，該證券之公平值大幅或長期低於其成本時可被考慮為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；或
- 違反合約，例如逾期交付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 出現財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產（如應收賬項及其他應收款項）而言，被評估為並無減值之個別資產將會另外彙集一併評估減值。應收賬項組合減值之客觀證據包括本集團過去收取付款之經驗、組合內延遲付款超過平均信用期限宗數之增加及可觀察到與拖欠應收賬項相關之全國或區域性經濟狀況之改變。

就按已攤銷成本值列賬之金融資產而言，確認減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按該金融資產以初始實際利率折現之現值之間之差額計量。

就按成本值列賬之金融資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按同類金融資產現時市場回報率折現之現值之間之差額計量。該減值虧損將不會於其後之期間撥回（見下文會計政策）。

綜合財務報表附註

截至二零一五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)

金融資產之減值 (續)

全部金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收賬項除外，其賬面值會經過撥備賬作出扣減。當應收賬項被視為不可收回時於撥備賬內撇銷，其後收回之前已撇銷之金額均撥回撥備賬內。撥備賬內之賬面值變動於損益中確認。

當可供出售之金融資產被認為已減值時，以往於其他全面收益中已確認之累計收益或虧損重分類至該期之損益中。

就按已攤銷成本值列賬之金融資產而言，如在其後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該投資於減值被撥回當日之賬面值不得超過並無確認減值下之已攤銷成本。

就可供出售權益投資而言，以往於損益確認之減值虧損將不會撥回損益中。於確認減值虧損後之任何公平值增加於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計。就可供出售債務投資而言，倘該項投資之公平值增加可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損將於其後撥回損益中。

金融負債及權益工具

債務或權益之分類

集團實體發行之債務及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義予以分類為金融負債或權益工具。

權益工具

權益工具為可證明於實體資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。本集團發行之權益工具按已收取款項扣除直接發行成本確認。

購回本公司自身之權益工具時直接於權益中確認及扣減。購入、出售、發行或註銷本公司自身之權益工具將不會於損益中確認收益或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

其他金融負債

其他金融負債其後乃採用實際利率法按已攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算金融負債之已攤銷成本及分配利息支出之方法。實際利率指一種在金融負債之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠精確折現預計未來現金支出額(包括構成實際利率部分之已付或已收取利率點子之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值之利率。

利息支出乃按實際利率基準確認。

終止確認

當從資產收取現金流之合約權利屆滿，或本集團轉讓金融資產及該資產擁有權之近乎全部風險及回報予另一實體時，即終止確認該金融資產。倘本集團非轉讓或保留資產擁有權之近乎所有風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，本集團則確認該資產已保留之權利及可能須支付金額之相關負債。倘本集團保留該已轉讓之金融資產擁有權之近乎所有風險及回報時，本集團則繼續確認該金融資產並同時確認有抵押借款之已收所得款項。

於全面終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價總額和於其他全面收益中確認並於股本中累計之累積收益或虧損之差額則於損益中確認。

除全面終止確認金融資產外，於終止確認時，本集團以金融資產之過往賬面值在其仍確認為繼續參與之部分及不再確認之部分之間，按照該等部分於轉讓日期之相關公平值作出分配。不再確認部分獲分配之賬面值與該部分已收取代價及其任何已於其他全面收益確認之已分配累計收益或虧損之總值之差額於損益中確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部分及不再確認部分之相關公平值之間作出分配。

僅當本集團的責任已被解除、註銷或屆滿時，本集團終止確認金融負債。終止確認金融負債賬面值與已付或應付代價之差額於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

關連人士

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家屬之近親與本集團有關連：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團及本集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員集團（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）；
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為一間集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 實體為申報實體或與申報實體有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘申報實體本身為該計劃，則營辦僱主亦與申報實體有關連；
 - (vi) 實體受(a)所界定人士控制或受共同控制；或
 - (vii) 於(a)(i)所界定人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。

個人之近親家屬成員為預期彼等於與本集團進行交易時，可能影響該個人（或受該個人影響）之該等家庭成員。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計之不確定因素主要來源

於應用本集團之會計政策如附註3所述時，管理層須對未能從其他來源確定之資產及負債之賬面金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往之經驗及其他相關因素而作出。實際結果可能與此等估計不盡相同。

有關估計及相關假設須不時檢討，若會計估計之修訂只影響該修訂期間，則該修訂於該期間內確認；或如該修訂影響本期及未來期間，則於本期及未來期間內確認。

應用會計政策之關鍵判斷

除與下述有關之估計外，以下為管理層於應用本集團之會計政策之過程中，已作出對綜合財務報表已確認之金額有重大影響之關鍵判斷。

折舊

本集團按物業、機器及設備之估計可使用年期及經計入其估計剩餘價值以直線法折舊。估計使用年期反映董事對本集團擬自使用本集團之物業、機器及設備中得到未來經濟效益之估計使用期限。剩餘價值反映董事對本集團現時出售有關資產時可獲得之估計金額扣除估計出售成本（倘有關資產已到使用期限並預期處於其使用年期結束時之狀態中）。

呆壞賬撥備

本集團呆壞賬撥備政策以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估此等應收賬項之最終變現能力需要大量判斷，包括每位客戶之當前信譽及過往收款歷史。倘客戶財務狀況惡化而減弱其付款能力，則須計提額外撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計之不確定因素主要來源 (續)

應用會計政策之關鍵判斷 (續)

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已檢討本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業並非於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟效益內持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，董事確認採用以公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。因此，本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，乃因本集團毋須就出售其投資物業而繳納任何利得稅。

估計之不確定因素主要來源

以下為於報告期末有關估計之不確定因素之未來及其他主要來源之主要假設，可導致對下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

投資物業之公平值

於二零一五年三月三十一日，綜合財務狀況表內之投資物業以其公平值港幣3,195,912,000元（二零一四年：港幣3,090,737,000元）列賬，公平值乃根據獨立及專業資格之估值師以若干市場情況假設之物業估值方法對此等物業作出估值。此等假設之正面或負面改變會令本集團之投資物業公平值變動，而綜合損益及其他全面收益表內之收益或虧損金額亦需相應調整。

5. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
物業租金收入	99,480	88,969

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 經營分類

就管理而言，本集團現時組成兩個業務分類，乃物業投資及財務投資。經營分類之會計政策與附註3所述的本集團會計政策相同，此為向主要經營決策者匯報以作資源分配及評估表現之方式。

就物業投資而言，該分類乃指物業投資及物業租賃之業務。董事會獲提供按個別物業基準之獨立財務資料，所提供之資料包括租金淨額（包括租金總額及物業支出）、估值收益／（虧損）、出售投資物業溢利／（虧損）及應佔聯營公司溢利。個別物業根據其相同之經濟特點而總計分類呈列。

就財務投資而言，該分類乃指債務與股份證券之投資業績，董事會獲提供按單一公司基準之財務資料，所提供之資料包括持作交易之金融資產，銀行結存及現金及持作交易之金融資產之已變現及未變現收益或虧損。

業務資料

二零一五年

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
營業額	99,480	–	99,480
物業支出	(1,302)	–	(1,302)
毛利	98,178	–	98,178
出售持作交易之金融資產已變現收益	–	1,950	1,950
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(6,326)	(6,326)
出售物業收益	67,769	–	67,769
股息收入	–	649	649
利息收入	3	14,090	14,093
其他經營收入	185	28	213
投資物業公平值增加	105,700	–	105,700
行政費用	(30,134)	(252)	(30,386)
經營溢利	241,701	10,139	251,840
財務成本	(2,257)	(49)	(2,306)
應佔聯營公司業績	28,561	–	28,561
除稅前溢利	268,005	10,090	278,095
稅項	(11,352)	–	(11,352)
本年度溢利	256,653	10,090	266,743

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 經營分類 (續)

業務資料 (續)

於二零一五年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	3,659,266	304,261	3,963,527
分類負債	(173,688)	(37,905)	(211,593)
資產淨額	3,485,578	266,356	3,751,934
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,526	–	2,526
物業、機器及設備增加	1,149	–	1,149

二零一四年

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
營業額	88,969	–	88,969
物業支出	(1,442)	–	(1,442)
毛利	87,527	–	87,527
出售持作交易之金融資產已變現虧損	–	(2,670)	(2,670)
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(4,072)	(4,072)
股息收入	–	620	620
利息收入	1	11,055	11,056
其他經營收入	314	126	440
投資物業公平值增加	158,410	–	158,410
行政費用	(25,921)	(48)	(25,969)
經營溢利	220,331	5,011	225,342
財務成本	(2,450)	(51)	(2,501)
應佔聯營公司業績	38,062	–	38,062
除稅前溢利	255,943	4,960	260,903
稅項	(10,057)	–	(10,057)
本年度溢利	245,886	4,960	250,846

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 經營分類 (續)

業務資料 (續)

於二零一四年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	3,579,597	138,955	3,718,552
分類負債	(176,377)	(20,053)	(196,430)
資產淨額	3,403,220	118,902	3,522,122

其他分類資料：

折舊及攤銷	3,005	–	3,005
物業、機器及設備增加	1,891	–	1,891

按地域劃分

於本年度內，本集團90%以上之業務活動均於香港進行，此外，本集團90%以上之資產均位於香港；因此，地域分析並無予以呈報。

主要客戶資料

營業收入源自租金收入港幣99,500,000元(二零一四年：港幣89,000,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣19,100,000元(二零一四年：港幣18,300,000元)，相當於本集團營業額之19%(二零一四：21%)；於二零一五年及二零一四年兩個年度並無其他單一客戶提供超過10%本集團之營業收入。

7. 利息收入

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
利息收入來自：		
– 銀行存款及結餘	5	5
– 持作交易之金融資產	14,088	11,051
利息收入總額	14,093	11,056

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

8. 其他經營收入

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
租戶遲繳手續費	111	145
其他	102	295
其他經營收入總額	213	440

9. 經營溢利

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	410	380
滙兌虧損	535	393
折舊	2,040	1,969
租賃土地攤銷	486	1,036
僱員成本（包括董事酬金）	19,409	15,228
強制性公積金供款	190	159
僱員成本總額	19,599	15,387
及計入：		
股息收入	649	620
投資物業之租金收入總額	99,480	88,969
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(1,054)	(1,018)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(248)	(424)
租金收入淨額	98,178	87,527

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

10. 財務成本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行借貸利息：		
必須於五年內全數償還	2,148	2,156
毋須於五年內全數償還	158	345
	2,306	2,501

11. 董事酬金

已支付或應付七名（二零一四年：七名）董事之每名酬金如下：

二零一五年

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
陳海壽 (附註1)	—	8,848	—	8,848
陳恩典	—	2,122	18	2,140
陳兆強 (附註2)	—	3,667	13	3,680
陳恩美	90	—	—	90
陳國偉	90	—	—	90
謝禮恒	90	—	—	90
梁樺涇	90	—	—	90
	360	14,637	31	15,028

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

11. 董事酬金 (續)

二零一四年

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
陳海壽 (附註1)	–	9,114	–	9,114
陳恩典	–	2,021	15	2,036
陳兆強	–	1,225	15	1,240
陳思美	80	–	–	80
陳國偉	80	–	–	80
謝禮恒	80	–	–	80
梁樾涇	80	–	–	80
	320	12,360	30	12,710

附註：

1. 金額包括本公司為陳海壽先生提供免租金宿舍，其差餉估值港幣1,769,000元（二零一四年：港幣2,867,000元）。
2. 於二零一五年一月一日辭任，包括支付離職酬金港幣2,688,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

12. 僱員酬金

在最高酬金之五名僱員中，三名（二零一四年：三名）為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註11。其餘兩名（二零一四年：兩名）人士之酬金如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪金及其他福利	2,249	2,142
強制性公積金供款	35	30
	2,284	2,172

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，其餘兩名（二零一四年：兩名）最高酬金之人士每名所獲酬金總額均在港幣1,000,001元至港幣2,000,000元範圍內（二零一四年：港幣1,000,001元至港幣2,000,000元範圍）。

於截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員（包括董事）支付作為吸引其加盟或於加盟本集團時所獎勵之酬金，且並無支付任何酬金作為其離職補償金。

13. 稅項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅		
本年度	9,824	8,392
其他地域		
往年度不足（超額）撥備	1	(8)
	9,825	8,384
遞延稅項支出（附註31）		
本年度	1,527	1,673
	11,352	10,057

於兩個年度內，香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

海外稅務則以其有關管轄地域當時稅率計算。

本年度並無撥備之潛在遞延稅項詳情載於附註31。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

13. 稅項 (續)

綜合損益及其他全面收益表內本年度稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
除稅前溢利	278,095	260,903
按香港利得稅稅率16.5%課稅 (二零一四年：16.5%)	45,886	43,049
應佔聯營公司溢利之稅務影響	(4,713)	(6,280)
按稅務不可扣減支出之稅務影響	1,666	1,393
按稅務毋須課稅收入之稅務影響	(31,075)	(28,107)
未確認可扣減暫時性差異之稅務影響	11	–
未確認稅務虧損之稅務影響	171	127
往年度不足 (超額) 撥備	1	(8)
動用以往未確認之稅務虧損	(362)	–
稅款寬減之稅務影響	(240)	(120)
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	7	3
本年度之稅項支出	11,352	10,057

14. 股息

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
中期，已付 – 每股港幣2.2仙 (二零一四年：每股港幣2.2仙)	6,771	6,771
特別中期，已付 – 每股港幣6.0仙 (二零一四年：無)	18,465	–
末期，擬付 – 每股港幣4.5仙 (二零一四年：每股港幣3.8仙)	13,849	11,695
	39,085	18,466

董事已建議派發末期股息每股港幣4.5仙 (二零一四年：每股港幣3.8仙)，該建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

15. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度盈利港幣266,743,000元（二零一四年：港幣250,846,000元）及於本年度內已發行加權平均股數307,758,522（二零一四年：307,758,522）普通股計算。

於兩個年度內本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股份，因此，該兩年度攤薄後每股盈利與每股基本盈利相同。

16. 投資物業

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
公平值		
於四月一日	3,090,737	2,932,664
滙兌調整	(525)	(337)
添置	—	—
出售	—	—
已於綜合損益及其他全面收益表中確認投資物業公平值增加	105,700	158,410
於三月三十一日	3,195,912	3,090,737

根據營業租約持有以賺取租金之本集團物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

上述投資物業之賬面值包括：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
位於香港之物業		
中期租約	1,847,300	1,766,200
長期租約	1,345,000	1,320,400
位於香港以外之物業		
永久業權	3,612	4,137
於三月三十一日	3,195,912	3,090,737

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

16. 投資物業 (續)

本集團之投資物業公平值計量

於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，本集團投資物業之公平值釐定分別由與本集團並無關連之獨立合資格之專業測量師仲量聯行有限公司及Johnston, Ross & Cheng Ltd.於當日分別向位於香港及加拿大之物業進行估值。該等測量師具有適當資格及近期於有關地點同類物業之估值經驗。

每項投資物業之公平值於各報告期末按直接比較法及／或收入資本化法（如適當）個別釐定。直接比較法假設在以現況交吉利益下出售物業權益，並已參考有關市場之可比較銷售證明。收入資本化法按估值當日該物業剩餘使用期以適當之投資回報率貼現現時流入租金收入及潛在未來收入調整以取得資本值，而估值所採用之租值及資本貼現率取自市場交易分析。

上年度使用之估值方式並無變動；於估計物業公平值時，該物業之最高及最佳使用方式乃現時之使用方式。

於二零一五年三月三十一日，本集團之投資物業及有關公平值等級資料詳情如下：

	二零一五年			總額 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
位於香港之商業物業單位	–	–	3,192,300	3,192,300
位於加拿大之住宅物業	–	–	3,612	3,612
	–	–	3,195,912	3,195,912

	二零一四年			總額 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
位於香港之商業物業單位	–	–	3,086,600	3,086,600
位於加拿大之住宅物業	–	–	4,137	4,137
	–	–	3,090,737	3,090,737

於兩個年度內並沒有轉入或轉出第三級。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

16. 投資物業 (續)

本集團之投資物業公平值計量 (續)

投資物業所使用之估值方式及估值主要數據詳情如下：

	公平值		估值方式	主要難以觀察之數據	難以觀察之數據與公平值的關係
	2015 港幣千元	2014 港幣千元			
位於香港之投資物業	3,192,300	3,086,600	直接比較法及收入資本化法組合	估計市場單位每平方呎租值港幣21元－港幣431元(二零一四年：港幣26元－港幣510元)及市場單位每平方呎售價	市場單位租／售價增加可導致公平值增加
位於加拿大之投資物業	3,612	4,137	直接比較法	估計市場單位每平方呎售價	市場單位租／售價增加可導致公平值增加

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備

	以長期租約 持有位於香港 之樓宇 港幣千元	傢俬及 寫字樓設備 港幣千元	裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	總值 港幣千元
成本					
於二零一三年四月一日	8,205	4,205	6,740	6,505	25,655
添置	–	1,720	171	–	1,891
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	8,205	5,925	6,911	6,505	27,546
添置	–	35	1,114	–	1,149
出售	(5,000)	(740)	(998)	–	(6,738)
於二零一五年三月三十一日	3,205	5,220	7,027	6,505	21,957
累積折舊					
於二零一三年四月一日	3,863	1,095	1,144	6,269	12,371
本年度撥備	328	794	689	158	1,969
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	4,191	1,889	1,833	6,427	14,340
本年度撥備	212	1,007	743	78	2,040
出售時對銷	(1,417)	(740)	(661)	–	(2,818)
於二零一五年三月三十一日	2,986	2,156	1,915	6,505	13,562
賬面淨值					
於二零一五年三月三十一日	219	3,064	5,112	–	8,395
於二零一四年三月三十一日	4,014	4,036	5,078	78	13,206

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

18. 租賃土地

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
賬面值		
於四月一日	68,752	69,788
出售時對銷	(52,976)	–
攤銷	(486)	(1,036)
於三月三十一日	15,290	68,752
本期部分	(92)	(1,036)
非本期部分	15,198	67,716

租賃土地以長期租約持有及位於香港。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

19. 附屬公司權益

於二零一五年三月三十一日，本公司之全資附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／經營地點	已發行及繳足 普通股面值	主要業務
Bo Ding Holdings Ltd.	利比亞共和國／香港	港幣2元	投資持有
豐勝投資有限公司	香港	港幣2元	證券投資
錦鑫有限公司	香港	港幣2元	物業投資
鉅濠投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
高澤置業有限公司	香港	港幣20元	物業投資
Hokin Investment Limited	英屬處女島／香港	1美元	證券投資
錦樂有限公司	香港	港幣2元	投資持有
金寶來投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
錦觀投資有限公司	香港	港幣2元	暫無業務
京源投資有限公司	香港	港幣2元	暫無業務
錦擴有限公司	香港	港幣2元	物業投資
Laquinta Investments Limited	英屬處女島／香港	1美元	物業投資
時昇置業有限公司	香港	港幣2元	物業投資
Pomeroy Company Limited	香港	港幣2元	物業投資
冠耀有限公司	香港	港幣20元	物業投資
剛強有限公司	香港	港幣40,000元	物業投資
德意投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
太興中國投資有限公司	香港	港幣2元	暫無業務
太興地產代理有限公司	香港	港幣2元	暫無業務
賽勝有限公司	香港	港幣2元	物業投資

於年終或本年度內任何時間均無附屬公司有任何未償還債務證券結餘。

除賽勝有限公司外，所有附屬公司均被本公司直接持有。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

20. 聯營公司權益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應佔資產淨額	401,003	372,442
應收聯營公司金額	247	8,697
	401,250	381,139

應收聯營公司金額並無抵押、免付利息及並無固定還款期。

於二零一五年三月三十一日本集團之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及繳足 普通股本面值	本集團應佔 股權百分率	主要業務
Easyman Limited	英屬處女島／香港	1美元	50.00%	證券投資
雍華有限公司	香港	港幣1元	50.00%	物業投資
耀高投資有限公司	香港	港幣110元	27.27%	仍未開業
精成有限公司	香港	港幣2元	50.00%	信託人
匯成發展有限公司	香港	港幣2元	50.00%	物業投資

以上所有聯營公司均以權益法列賬於本綜合財務報表內，而編製聯營公司財務報表時採用之會計政策均與本集團採用之政策一致。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

20. 聯營公司權益 (續)

匯成發展有限公司(「匯成」)乃本集團之主要聯營公司，其經審核綜合財務報表詳情概述如下：

匯成發展有限公司
綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
營業額	28,258	25,753
物業支出	(65)	(15)
毛利	28,193	25,738
持作交易之金融資產已變現(虧損)收益	(15)	64
持作交易之金融資產未變現收益(虧損)	1,335	(161)
其他經營收入	3,146	2,350
投資物業公平值增加	38,700	60,800
行政費用	(10,807)	(9,927)
經營溢利	60,552	78,864
財務成本	(609)	(172)
除稅前溢利	59,943	78,692
稅項	(2,822)	(2,569)
本公司股東應佔本年度溢利及全面收益總額	57,121	76,123
本集團應佔本年度溢利及全面收益總額	28,561	38,062

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

20. 聯營公司權益 (續)

匯成發展有限公司

綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產		
投資物業	803,000	764,300
遞延租金收入	214	132
	803,214	764,432
流動資產		
應收賬項及其他應收款項	2,290	1,633
持作交易之金融資產	66,553	19,301
遞延租金收入－本期部份	196	246
銀行結存及現金	11,476	4,146
	80,515	25,326
流動負債		
應付賬項及其他應付款項	1,435	741
租戶按金	8,060	7,496
應付稅項	233	487
有抵押銀行貸款－於一年內到期	16,000	8,000
	25,728	16,724
流動資產淨額	54,787	8,602
非流動負債		
遞延稅項負債	11,501	10,756
應付股東金額	494	17,394
有抵押銀行貸款－於一年後到期	44,000	–
	55,995	28,150
資產淨額	802,006	744,884
資本及儲備		
股本	–	–
累積溢利	802,006	744,884
	802,006	744,884

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

20. 聯營公司權益 (續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內已確認之於聯營公司之權益賬面值之對賬：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
聯營公司之資產淨額	802,006	744,884
本集團於匯成持有權益之比例	50%	50%
本集團於匯成權益之賬面值	401,003	372,442

個別並不重大聯營公司之財務資料總額並無呈列，乃因該等聯營公司自成立後並未展開業務。

本公司提供擔保作為其聯營公司獲授銀行貸款之抵押，詳情載於附註34。

21. 可供出售投資

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
會所債券	2,161	2,161

董事認為可供出售投資之賬面值與公平值接近。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

22. 應收賬項及其他應收款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收賬項	220	141
其他應收款項		
應收利息	5,448	2,507
公共服務按金	2,019	3,047
預付款項	573	658
其他	405	66
	8,665	6,419

應收賬項包括有明確信貸政策之應收租金，該等租金收入乃按月預發賬單，而預期租戶於收妥賬單後即時清繳。

於兩個報告期末，應收租金賬齡均少於30天，並無為應收賬項撥備。

董事認為應收賬項及其他應收款項之賬面值與公平值接近。

23. 持作交易之金融資產

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
持作交易之金融資產分析		
海外上市債務證券	249,500	104,759
海外上市股本證券	8,125	8,339
本港上市股本證券	25,934	—
	283,559	113,098
以活躍市場之收購報價參考釐定之公平值	283,559	113,098

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

24. 已抵押銀行存款

金額乃為本集團獲得貸款額而給予銀行擔保之存款，因此分類為流動資產。

於二零一五年償還銀行借貸時相關銀行存款之抵押已被解除，於二零一四年三月三十一日，該已抵押銀行存款達港幣20,002,000元，乃按利率每年0.1%計算。

25. 銀行結存及現金

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行結存及現金	46,087	19,890

銀行結存及現金包括於三個月內到期之現金和短期銀行存款按實際利率每年0.01%（二零一四年：每年0.01%）計算。

26. 應付賬項及其他應付款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應付賬項	3,552	2,440
其他應付款項		
應付利息	45	200
未領股息	2,542	253
應付費用	2,691	3,366
債務證券交易戶口應付金額	7,896	—
其他	217	291
	16,943	6,550

應付賬項包括向租戶預先收取之租金，於兩個報告期末，租戶預付租金賬齡均少於30天。

董事認為應付賬項及其他應付款項之賬面值與公平值接近。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

27. 有抵押銀行貸款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
有抵押銀行貸款償還期限如下：		
一年內	60,000	25,281
一年以上但不超過兩年	46,000	65,313
兩年以上但不超過五年	35,000	44,137
五年以上	—	6,670
	141,000	141,401
減：於一年內到期之金額	(60,000)	(25,281)
	81,000	116,120

全部銀行貸款以港幣作面額連同浮動利率，乃以年息計算香港銀行同業拆息加1.45%至2.25%（二零一四年：香港銀行同業拆息加1.0%至1.45%）。

28. 股本

	二零一五年		二零一四年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
已發行及繳足：				
於四月一日	307,759	229,386	307,759	153,879
廢除股份面值時自股份溢價及 資本贖回儲備結轉（附註）	—	—	—	75,507
於三月三十一日	307,759	229,386	307,759	229,386

於截至二零一五年三月三十一日止本公司股本並無變動，於本年度內，並無本公司之附屬公司購買、出售或贖回任何本公司之股份。

附註：全新香港公司條例第622章「新公司條例」於二零一四年三月三日生效。新公司條例廢除香港設立之公司之法定股本、股份面值、股份溢價及股份贖回儲備。因此，本公司之股份溢價及股份贖回儲備被轉撥至股本。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

29. 本公司的財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司權益	700,841	577,829
聯營公司權益	247	8,697
	701,088	586,526
流動資產		
應收賬項及其他應收款項	293	109
銀行結存及現金	3,413	1,929
	3,706	2,038
流動負債		
應付賬項及其他應付款項	2,542	252
流動資產淨額	1,164	1,786
非流動負債		
應付附屬公司金額	120,192	167,908
資產淨額	582,060	420,404
資本及儲備		
股本	229,386	229,386
儲備	352,674	191,018
	582,060	420,404

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

30. 本公司的儲備

	股份溢價 港幣千元	資本贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總額 港幣千元
本公司					
於二零一三年四月一日	72,818	2,689	10,771	188,996	275,274
本年度全面收益總額	–	–	–	8,793	8,793
新公司條例下廢除股份面值結轉	(72,818)	(2,689)	–	–	(75,507)
擬派股息	–	–	18,466	(18,466)	–
已派股息	–	–	(17,542)	–	(17,542)
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	–	–	11,695	179,323	191,018
本年度全面收益總額	–	–	–	198,587	198,587
擬派股息	–	–	39,085	(39,085)	–
已派股息	–	–	(36,931)	–	(36,931)
於二零一五年三月三十一日	–	–	13,849	338,825	352,674

於二零一五年三月三十一日，本公司可供派發予股東之儲備達港幣352,674,000元（二零一四年：港幣191,018,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

31. 遞延稅項負債

本集團於本期及前期報告期間已確認之主要遞延稅項負債及其變動如下：

	港幣千元
於二零一三年四月一日	18,577
本年度遞延稅項支出	1,673
於二零一四年三月三十一日及二零一四年四月一日	20,250
本年度遞延稅項支出	1,527
於二零一五年三月三十一日	21,777

並無有關本集團之投資物業於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益內持有，而本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，乃因本集團毋須就出售其投資物業而繳納任何利得稅。

於報告期末，本集團未動用稅務虧損港幣9,869,000元（二零一四年：港幣11,686,000元）可用於扣減未來盈利。由於未來盈利來源未可估計，有關未動用稅務虧損之遞延稅項資產並未被確認，而該等稅務虧損可永久結轉。

32. 退休金計劃

本集團為其全部現有僱員設置強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。

強積金計劃乃既定供款方案，而計劃內之資產被獨立信託人管理。

強積金計劃可供所有18至64歲受僱於香港最少60日之本集團僱員參加。本集團根據僱員之有關收入5%作出供款。就供款而言，有關收入上限每月港幣30,000元。不論僱員於本集團之服務年期，彼均可取得100%本集團供款連同累積回報，惟根據法例，有關利益將保留至65歲退休年齡方可領取。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團強積金計劃成本於綜合損益及其他全面收益表中支出達港幣190,000元（二零一四年：港幣159,000元）。於二零一五年三月三十一日，有關報告期間應付供款已全數繳付強積金計劃中。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

33. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共港幣186,000,000元（二零一四年：港幣278,248,000元）。

本集團抵押下列資產以獲得銀行信貸額：

- i) 投資物業賬面值港幣490,700,000元（二零一四年：港幣727,738,000元）；
- ii) 租賃土地及樓宇賬面值港幣零元（二零一四年：港幣72,766,000元）；
- iii) 持作交易之金融資產賬面值港幣128,428,000元（二零一四年：港幣96,783,000元）；
- iv) 銀行存款港幣零元（二零一四年：港幣20,002,000元）。

截至報告期末本集團已動用之信貸額達港幣141,000,000元（二零一四年：港幣141,401,000元）。

34. 或然負債

於報告期末，並未在財務報表撥備之或然負債乃為獲得銀行貸款額而給予擔保：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本集團之聯營公司	30,000	4,000

本集團並未就有關擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值及交易價格未能可靠地予以計量。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

35. 營業租約安排

本集團作為承租人

於報告期末，本集團不可撤銷營業租約之未來最低租金承擔於下列期間到期：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	1,140	—
第二至第五年（包括首尾兩年）	570	—
	1,710	—

本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約3.11%（二零一四年：2.88%）之租金收益率。全部持有物業之租戶保證租用年期不超過三年。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	79,908	69,604
第二至第五年（包括首尾兩年）	42,352	30,892
	122,260	100,496

36. 資本承擔

於二零一五年三月三十一日，本集團尚未完成購買兩部汽車之購買協議令資本承擔達港幣2,321,000元（二零一四年：港幣無）。

37. 關連方交易

於本年度內，本集團自本公司之聯營公司匯成發展有限公司收取寫字樓租金收入港幣531,500元（二零一四年：港幣360,000元）及股息收入港幣零元（二零一四年：港幣9,000,000元）。

本集團之董事認為彼等為本集團之主要管理人員，彼等之薪酬載於附註11。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

38. 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交易之金融資產、借貸、應收賬項及其他應收款項與應付賬項及其他應付款項。有關該等金融工具之詳情載於各有關附註。有關該等金融工具之風險及減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保在適當時間有效地實行合適之措施。

外匯風險管理

本公司一間附屬公司有外幣收入，故本集團須面對外匯風險，本集團若干其他應收賬項以外幣作面值。本集團現時並無外匯對沖政策，惟管理層不時監控外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

本公司於本報告日期以外幣面值申報之主要貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產 二零一五年 港幣千元	負債 二零一五年 港幣千元	資產 二零一四年 港幣千元	負債 二零一四年 港幣千元
人民幣	43,921	—	12,283	—
加拿大元	146	27	136	52
歐羅	9,348	—	—	—

敏感度分析

下表載列人民幣、加拿大元及歐羅兌港幣上升／下降5%之敏感度分析，而對本年度溢利之影響如下：

本年度溢利增加／減少：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
人民幣	2,196	614
加拿大元	6	4
歐羅	467	—

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

38. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理

為管理本集團之資金及符合流動資金管理要求，董事會已建立一套適合之流動資金風險管理制度，並對流動資金風險管理負最終責任。本集團透過維持充足儲備，銀行融資及保留借貸額度，同時持續監控未來及實際現金流量，進行集資活動及配合金融資產及負債之到期情況管理流動資金風險。於報告期末，本集團金融負債之到期情況乃以合約未貼現付款為基準並概述如下：

	二零一五年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應付賬項及其他應付款項	16,943	–	–	–	16,943
租戶按金	29,387	–	–	–	29,387
有抵押銀行貸款	–	60,000	81,000	–	141,000
	46,330	60,000	81,000	–	187,330

	二零一四年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應付賬項及其他應付款項	6,550	–	–	–	6,550
租戶按金	25,617	–	–	–	25,617
有抵押銀行貸款	–	25,281	109,450	6,670	141,401
	32,167	25,281	109,450	6,670	173,568

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

38. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險管理

於二零一五年三月三十一日，本集團就訂約方未能履行其責任而按各類別已確認金融資產所面對之最高信貸風險乃指綜合財務狀況表所述該等資產之賬面值。為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委任一組人員，專責釐定信貸限額、批核信貸額及進行其他監管程序，以確保能跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，本集團定期檢討各項個別應收債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。因此，管理層認為本集團之信貸風險已大幅減少。

利率風險管理

本集團之收入及經營現金流量很大部分不受市場利率變動影響。本集團並無持有重大浮動利息資產。本集團有關利率變動之風險主要來自其借貸，而以浮動利率借貸令本集團承受利率現金流風險。本集團之利率現金流風險主要集中於本集團以港幣面額借貸下香港銀行同業拆息之波動。

本集團按動態基準分析其利率風險，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖等多個模擬情況。根據此等模擬情況，本集團計算特定利率調整對溢利和虧損之影響。就各模擬情況而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就反映主要計息持倉之負債而作出。

本集團現時並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。惟管理層會在有需要時考慮作出對沖所面對之重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析包括浮息負債及存款之利率風險，乃按非衍生工具於報告期末面臨之利率風險釐定。使用上升或下降100個基點代表管理層對利率可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之溢利將增加／減少港幣949,000元（二零一四年：港幣1,015,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

38. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場價格風險管理

投資債務及股本證券令本集團承受市場價格風險，管理層透過維持具有不同風險及回報之投資組合以管理此項風險，而本集團之市場價格風險主要源自海外上市債務證券及本地上市股本證券；因此，管理層認為本集團承受之市場價格風險已被減少。

於二零一五年三月三十一日，本集團持有全部貸款及應收款項與可供出售投資均以成本列賬；因此，未來市場價格風險不會對本集團有重大影響。

公平值

於二零一五年三月三十一日，現金及現金等值項目、預付款項、按金及其他應收款項、應計負債及其他應付款項之賬面值與其公平值相若，此乃由於此等資產及負債於短期內到期。本集團認為持作交易之金融資產已按與公平值相若之金額計入綜合財務狀況表。此等金融資產公平值釐定之資料列表如下：

	公平值		公平值等級	估值技術及 主要數據
	於二零一五年 三月三十一日	於二零一四年 三月三十一日		
持作交易之金融資產				
— 債務證券	上市債務證券 港幣 249,500,000元	上市債務證券 港幣 104,759,000元	第一級	活躍市場之 收購報價
— 股本證券	上市股本證券 港幣 34,059,000元	上市股本證券 港幣 8,339,000元	第一級	活躍市場之 收購報價

於兩個年度內第一級、第二級及第三級之間並無互相結轉。

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

38. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本風險管理

管理層之資本管理目標乃保障本集團能夠持續經營，以為股權持有人提供回報並使其他持份者獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股權持有人之股息數額、歸還資本予股權持有人、發行新股或出售資產以減低債務。

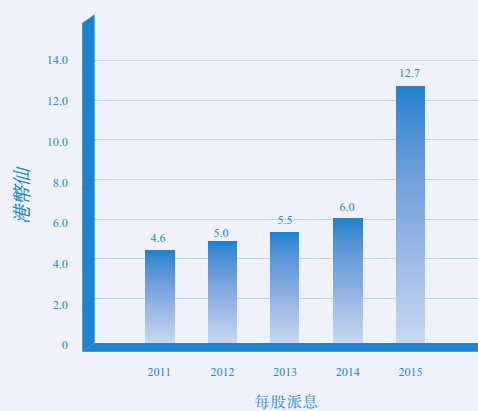
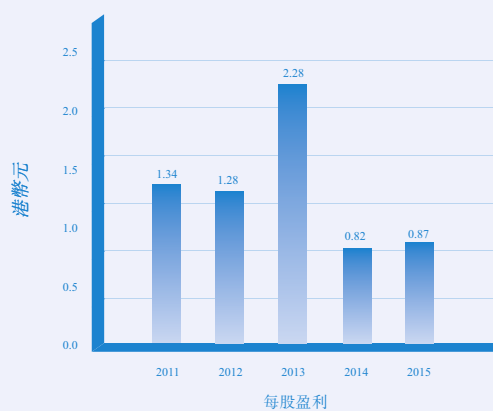
於二零一五年三月三十一日，本集團之策略與二零一四年三月三十一日並無變動。本集團管理層根據資本負債比率以監控資本，此比率乃按借貸總額與權益總額計算。

本集團於年結日之資本負債比率如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款	141,000	141,401
權益總額	3,751,934	3,522,122
負債總額與權益總額比率	0.04	0.04

五年財務概要

	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
營業額	68,200	71,645	79,277	88,969	99,480
本年度溢利	411,956	394,744	702,471	250,846	266,743
每股盈利	港幣1.34元	港幣1.28元	港幣2.28元	港幣0.82元	港幣0.87元
每股派息	港幣4.6仙	港幣5.0仙	港幣5.5仙	港幣6.0仙	港幣12.7仙
資產總額	2,662,145	2,955,492	3,539,405	3,718,552	3,963,527
負債總額	440,368	353,141	250,587	196,430	211,593
股東資金總額	2,221,777	2,602,351	3,288,818	3,522,122	3,751,934



集團持有物業資料

於二零一五年三月三十一日，本集團持有物業詳情如下：

I. 租賃土地及樓宇

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
1. 香港皇后大道中237號太興中心第一座26、27及28樓全層	寫字樓	長期	100%
2. 香港大潭水塘道88號陽明山莊第九座15樓59室及停車場4號入口(第三層)第66及67號車位	董事宿舍	長期	100%

II. 投資物業

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
1. 九龍尖沙咀彌敦道栢麗購物大道D段地下G15及G16舖位及1樓8號舖位	商業	長期	100%
2. 九龍尖沙咀彌敦道栢麗購物大道D段地下G17舖位及1樓9號A舖位	商業	長期	100%
3. 九龍尖沙咀彌敦道栢麗購物大道D段地下G21舖位及1樓11號A舖位	商業	長期	100%
4. 九龍尖沙咀彌敦道90-94C號華敦大廈地下複式F舖及1樓	商業	中期	100%
5. 九龍尖沙咀加連威老道27號嘉榮大廈地下B及C舖位、地下上層及1樓全層	商業	中期	100%
6. 九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行地下18號A舖位	商業	長期	100%

集團持有物業資料

II. 投資物業 (續)

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
7. 香港銅鑼灣渣甸坊30-36號利發大廈地下5號舖	商業	長期	100%
8. 九龍尖沙咀加連威老道29號信基商業中心全幢	商業	中期	100%
9. 九龍尖沙咀彌敦道184號The Wave全幢	商業	中期	100%
10. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈地下及1、2、3及5樓全層	商業	中期	100%
11. 香港皇后大道中237號太興中心第一座地下下層、地下及1樓全層	商業	長期	100%
12. 香港皇后大道中251號太興中心第二座全幢	商業	長期	100%
13. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈6、12及20樓全層	商業	中期	100%
14. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場11樓、16樓及18樓全層、13樓2號室及3號室	商業	中期	100%
15. 香港淺水灣道37號第二層平台第31號車位	車位	長期	100%
16. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場地下1、2及6號舖位、1、2、3、4、5、6、8及9樓全層	商業	中期	50%
17. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈9樓全層	商業	中期	50%
地點	用途	契約種類	集團所佔權益
加拿大			
1. 英屬哥倫比亞省溫哥華市1238 Melville Street豪景苑2406室及一個車位	住宅	永久業權	100%