

# CSI Properties Limited

資本策略地產有限公司\*

Stock Code 股份代號: 497

# REDEFINING

ANNUAL REPORT 2016 年報

# BRICKS &

# MORTAR



\* For identification purposes only







# 目錄

公司資料	2
財務回顧	3
主席報告	6
管理層討論及分析	9
企業管治報告	12
董事會報告	20
獨立核數師報告	32
綜合損益表	34
綜合損益及其他全面收益表	35
綜合財務狀況表	36
綜合權益變動表	38
綜合現金流量表	39
綜合財務報表附註	41
財務概要	126
本集團所持物業表	127

# 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  
鄭毓和  
盧永仁

## 審核委員會

鄭毓和(主席)  
林家禮  
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

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

## 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  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08  
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

## 業績回顧

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度錄得之總收益約為2,201,500,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約745,600,000港元增加195.3%。

截至二零一六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1,645,000,000港元，較二零一五年錄得之262,900,000港元增加525.7%。

溢利增加乃主要由於年內來自銷售物業(包括合營企業)之溢利貢獻增加所致。

## 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3,529,200,000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二零一五年三月三十一日約710,200,000港元減少至二零一六年三月三十一日約561,100,000港元，而長期銀行借款則由二零一五年三月三十一日約2,045,700,000港元增加至二零一六年三月三十一日約6,410,000,000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二零一五年三月三十一日約2,755,900,000港元增加至二零一六年三月三十一日約6,971,100,000港元，而本集團之總負債(銀行及其他借款)與總資產比率為43.9%(於二零一五年三月三十一日：31.3%)。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561,100,000港元須於一年內償還、5,214,000,000港元須於一至五年內償還，以及1,196,000,000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二零一六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

	二零一六年 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔資產淨值(經審核)	9,667,111
加：有關本集團持作出售物業之應佔重估盈餘 <sup>(1)</sup>	2,422,648
有關合營企業持作出售物業之應佔重估盈餘 <sup>(1)</sup>	799,876
本公司擁有人應佔資產淨值，猶如持作出售物業及 於合營企業之權益乃按公開市場價值呈列 <sup>(2)</sup>	12,889,635
每股普通股之資產淨值，猶如持作出售物業及 於合營企業之權益乃按公開市場價值呈列	1.28元

(1) 根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師於二零一六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重估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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之擔保：		
合營企業	3,628,959	2,503,188
一間聯營公司	262,919	-
	3,891,878	2,503,188
及由下列各方動用：		
合營企業	2,638,712	1,929,676
一間聯營公司	126,298	-
	2,765,010	1,929,676

此外，於二零一五年三月三十一日，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為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482,000,000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%。截至二零一六年三月三十一日止年度，有關銀行借貸已由相關合營企業悉數償還，因此公司擔保及銀行融資均已於年內解除。

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7,010,000港元（二零一五年：6,689,000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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業、廠房及設備	584,375	606,966
持作出售物業	8,414,618	5,172,481
持作買賣投資	74,326	37,870
	<b>9,073,319</b>	5,817,317

# 主席

# 報告





商業項目方面，  
我們集中於黃金地段  
把物業重新定位，  
加上發展優質「生活品味」  
的住宅業務，將繼續推動  
本集團的未來發展。

# 主席 報告

各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈資本策略地產有限公司（「本公司」）截至二零一六年三月三十一日止財政年度（「本年度」）驕人的業績。本年度超卓的成績印證本公司有序出售資產、取得穩健的收入來源，發展時尚住宅項目及提供穩固現金股息的策略非常成功。

本年度，本公司淨收入為1,645,000,000港元。董事會建議宣派末期股息每股1.973港仙（或198,000,000港元），派發比率約為12%。此外，本公司於二零一六年一月進行股份回購（當中涉及約450,000,000股股份，金額約114,000,000港元）。於二零一六年三月三十一日，本公司的資產淨值達12,890,000,000港元。

鑑於中國企業在香港大舉收購辦公室物業，帶動香港辦公室物業需求上升，於是本公司採取重要措施以把握其中商機。除了與億京發展及信和置業合作發展九龍灣的新辦公室地標項目外，我們亦分別收購中環及灣仔兩個商業重建項目地盤，從而把握此有利的發展趨勢。該等項目標誌本公司進入新里程，參與新發展區商用物業項目，超越以往為多幢銀座式商廈重新定位的傳統模式，推動商用物業分部日後發展。

時尚住宅分部一尚家生活的業務亦有良好進展，不但成功以較高定價銷售，亦購得優質土地儲備供未來發展。本財政年度，代表項目yoo Residence的交樓，標誌著尚家生活首次交付獨特品味豪宅的記錄，其後並成功銷售「九肚山峰」及「英庭名墅」尊尚別墅項目。「英庭名墅」項目的銷售尤其令人鼓舞，我們會考慮日後在中國物色盈利可觀的投資機會。

在多項風險及不確定因素影響下，未來世界經濟環境仍然充滿挑戰。六月英國脫歐事件令全球陰霾密佈，而香港本地旅遊和零售銷售及出口均見轉弱，香港經濟前景越發惹人憂慮。我們一方面將留意香港經營環境的困難，亦會繼續密切監察市場狀況，謹慎進行出售及收購。我們亦將維持穩健的資產負債表，確保本公司能繼續發揮現有物業組合潛力，同時降低潛在投資風險。

最後，本公司的成功全賴董事會同寅、管理層及全體員工於本年度努力不懈及全力貢獻，本人謹此對他們表達衷心謝意。

鍾楚義

主席

二零一六年六月二十九日

## 業務回顧及前景

於財政年度，由於香港零售及旅遊活動有所放緩及加息預期升溫導致大型住宅物業銷售面臨不明朗因素，以致經營環境面臨挑戰。另外，澳門博彩業收入放緩亦對澳門市場的流動性帶來負面影響。國內方面，宏觀經濟放緩及人民幣匯率波動亦對商用及住宅物業市場的整體投資情緒產生影響。

儘管經營環境充滿挑戰，本集團仍成功完成數項商用及住宅物業的重大出售事項，以致本財政年度的銷售及溢利達致非常理想的佳績，並繼續佔據有利位置來打造其在香港及中國房地產投資的領先地位。此外，本集團繼續利用其穩健的財務狀況來將不利形勢轉化為有利優勢，收購多個優質的商業和住宅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，詳情載於下列部分。

## 商業物業

期內已完成之重大出售事項包括出售上海新茂辦公大樓，作價為人民幣2,880,000,000元。此外，豫港大廈的十三個樓層以總代價約510,000,000港元完成出售。另外，安盛中心餘下高樓層（即第17至21層），亦以總代價約1,230,000,000港元分兩項單獨交易完成出售。成功出售該等物業令本集團達到本財政年度的銷售目標。

在收購方面，本集團與億京發展及信和置業合夥投得政府於九龍灣辦公用地的招標，當中資本策略擁有此項目30%的權益。計劃將該地段發展為一幢位於九龍辦公中心區域的全新甲級辦公室大樓，以供出售。鑒於其土地價格合理及有效的成本控制，本集團預期此項目將於未來幾年為本集團創造可觀收入。

此外，集團亦分別於中環及灣仔核心區收購兩個地段，並有意重建成新商業樓宇。第一個地段為中環閣麟街48號，其鄰近前荷李活道警署重建項目，計劃於中環核心商業／娛樂區重建為新地標商業樓宇，建築面積超過30,000平方呎，以供日後銷售。

第二個地段為灣仔灣仔道232號，此乃聯同房地產基金收購，該地段位於灣仔中心的優越位置，毗鄰銅鑼灣時代廣場。計劃於該核心商業／零售位置重建為接近90,000平方呎的新商業樓宇，以供日後銷售。

雖然近期內地旅客減少，但J-Plus by yoo酒店因為擁有多元化的國際住客，仍能維持不俗的入住率及房價。而亞士厘道重建計劃方面，集團正在整合鄰近地段的擁有權，目前計劃於未來12至18個月內開始重建。至於些利街重建工程進度理想，預期新商業樓宇將於未來18個月內建成。

該等即將建成的新銳商業發展項目組成強勢的發展組合，集團對未來數年商業部份的盈利前景感到樂觀。

### 尚家生活－住宅物業發展

本集團於銅鑼灣以生活品味導向之項目yoo Residence為住宅業務締造佳績，大部分單位已售出及交付。該等單位錄得可觀的售價，有助尚家生活於大中華地區鞏固其頂尖生活時尚物業發展商的名聲。

尚家生活的其他住宅發展項目，包括位於新界九肚山的別墅項目，名為「九肚山峰」及上海大虹橋地段的別墅項目，名為「英庭名墅」，均於本財政年度開始發售。上海別墅項目反應熱烈，已預售逾140個單位，預期於二零一六年八月移交。另一方面，九肚山別墅項目銷情良好，已於該優越地點售出三幢生活時尚豪華別墅。

位於渣甸山的超豪華生活品味之發展項目已開展地基工程，全新住宅樓宇預計於二零一七年落成。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項目之一。

期內，本集團作出多項重要收購。首先，本集團投得政府位於粉嶺的一幅住宅用地的招標。計劃將該地段發展為超豪華別墅，並以毗鄰粉嶺高爾夫球場的超富裕用戶作為銷售對象。此外，本集團亦完成收購位於山頂道一個現有住宅開發項目的大部份權益，該項目鄰近地標是「傲璇」住宅大樓，該山頂道項目能俯瞰維港景色。該項目計劃在現有發展基礎上配以現代時尚設計，全力提高此優越豪宅的價值，能媲美「傲璇」項目。

尚家生活旗下的項目亦贏得多個項目獎項，包括「九肚山峰」及「英庭名墅」。該等讚譽反映尚家生活的品牌認受性及特點，成為豪華時尚住宅之頂尖發展商。

憑藉該等蓄勢待發的新銳項目，集團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發展商，滿足那些並不會滿足於平凡家居的買家日漸提高的要求。

### 企業活動

於二零一六年二月，本集團透過銀團完成銀團貸款，籌集約1,200,000,000港元。新資金有助進一步增強本集團的資產負債表，並為收購新商業及住宅物業提供資源，亦帶來本集團於日後的新資金來源。

## 前景

儘管歐洲、日本及中國紛紛實施貨幣寬鬆政策，全球經濟仍處於艱難時期。美國的加息氣氛亦為香港房地產業務的利率變動增添變數。另外，本地旅遊和零售銷售及出口均現轉弱跡象，香港經濟前景越見憂慮。儘管上述種種不明確因素及風險，利率及失業率仍處在低水平，故本集團深信香港經濟根基仍然穩健。集團有信心龐大需求將會長遠繼續支持優質住宅的價格。

就商業業務而言，集團認為香港中環及銅鑼灣等黃金地段的優質辦公室及商業單位的新供應將維持低水平。中國企業持續擴展至香港，將加強集團日後利用優越位置推動銷售的策略。

此外，集團的高端時尚住宅產品將繼續限量供應，集團的準買家一般擁有較優厚財政資源，不易受價格影響。因此，本集團將繼續對住宅物業銷售採取審慎有序措施，為股東締造最大價值及利潤。

## 主要風險及不確定因素

本集團之業務、財務狀況或經營業績受到下文載列之主要風險及不確定因素影響，並可能有其他風險或不確定性因素，包括本集團並未知曉或本集團目前認為並不重大，但未來可能影響本集團之風險。

## 物業發展

本集團之大多數資產位於香港，本集團之大多數收入亦來自香港。因此，香港及其物業市場之總體情況、香港之利率變動、政治及司法形勢可能令本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。本集團於其發展物業進行之活動亦受到香港之各種法律及法規影響。發展物業、翻新工程及其他再開發項目均需要政府許可。政府可能不時推出樓市降溫措施，該等措施可能對物業市場造成重大影響，給本集團之物業銷售表現及財務狀況帶來不利影響。

## 物業買賣

倘商業物業買賣業務的營業額及流動性下跌，財務表現或會受到重大不利影響。本集團在買賣發展中、翻新及重建物業方面的業務亦可能受制於各項法律及法規，並須向香港政府取得有關許可授權。

## 接待

倘本集團酒店資產的入住率及房價下跌，收益及盈利能力或會受到重大不利影響。

# 企業管治 報告

本公司一直致力維持高水平之企業管治並深信良好的企業管治制度規乃本公司透明營運及其保護其股東權利的能力及提升股東價值之關鍵。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」)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」)內所有適用守則條文，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，並接獲彼等於截至二零一六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，委員會訂有具體書面職權範圍。

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二零一六年五月續保。

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)及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)(即林家禮博士、鄭毓和先生及盧永仁博士)。根據上市規則第3.10(2)條及第3.10A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22頁至第25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。

## 董事會(續)

### 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	董事會會議	年內出席／舉行會議之次數			股東週年大會
		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	4/4	1/1	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	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
黃森捷(附註)	0/1	0/1	不適用	不適用	0/1
林家禮	4/4	3/3	4/4	1/1	1/1
鄭毓和	4/4	3/3	4/4	1/1	1/1
盧永仁	4/4	2/3	不適用	不適用	0/1

附註：黃森捷於二零一五年八月二十五日辭任。

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。兩名本公司獨立非執行董事因另有公務而未能出席於二零一五年八月二十五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，三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。

### 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。於二零一五年六月二十六日，董事會轄下提名委員會對本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度檢討。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，根據企業管治守則第A.4.3條，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。本公司其中兩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及／或出度由本公司舉辦，並由專業機構負責的內部研討會。我們亦鼓勵董事出席彼等認為適合，並與彼等職責相關的訓練。本公司已收到所有董事就彼等於截至二零一六年三月三十一日止年度培訓記錄之確認函。

#### 董事會成員多元化政策

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。

## 董事委員會

董事會共設有四個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會，以監督本公司的特定事務。本公司的四個董事委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍，列載各董事委員會的相關職責。上述委員會的職權範圍已不時檢討以符合上市規則的最新修訂本及本公司的需要。

上述委員會之成員可全面查閱董事會會議記錄、記錄、資料，以及接觸本公司管理層及員工。本公司為上述委員會提供全面支援，並在有需要時安排專業顧問提供相關意見。

## 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、風險管理、內部監控原則的應用以及與本公司外聘核數師維持適當關係。目前，審核委員會由三名本公司獨立非執行董事（即林家禮博士、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。董事會於二零一六年四月七日對審核委員會之職權範圍作出修訂，以提高風險管理的問責職能。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，審核委員會共舉行三次會議。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。審核委員會經已審閱本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之末期業績及本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期業績；審批外聘核數師的酬金及委聘條款；檢討內部審核計劃及審批外聘顧問的酬金及委聘條款；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。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年七月二十一日成立，並具書面職權範圍，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，薪酬委員會舉行了四次會議，並在會上審閱及討論了本公司董事及高級管理層之薪酬政策及待遇。

二零一六年度已付董事之酬金詳情載於第73頁之財務報表附註。

## 董事委員會(續)

### 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月十三日成立，並具特定書面職權範圍。提名委員會之主要角色及職能為檢討董事會之架構、人數及組成以及董事會成員多元化政策；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。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，提名委員會舉行了一次會議，並在會上檢討了董事會之架構、人數、組成及董事會成員的多元化並評核本公司獨立非執行董事之獨立性。

### 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，並具特定書面職權範圍。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。

年內，董事會已經檢討本集團遵守企業管治守則及企業管治報告所披露規定，並通過本公司二零一五年企業管治報告。

## 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32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。

### 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改善。

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檢討本集團對投標程序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，董事會認為內部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

於截至二零一六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	1.800
其他服務	0.631
	2.431

## 憲章文件

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，可於本公司網站及聯交所內查閱。

## 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。

## 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告知全體股東，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](http://www.csigroup.hk)為投資者及時提供本公司之財務、企業及其他資料。

# 董事會 報告

董事會謹提呈本公司截至二零一六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41、20及19。

## 業務回顧

香港法例第622章香港公司條例附表5規定，本集團業務的回顧，包括本集團面臨的主要風險及不確定性討論、自截至二零一六年三月三十一日止財政年度結束以來影響本集團之重大事件詳情及本集團業務未來的可能發展方向，可於本年報第9頁至第11頁所載的管理層討論及分析中查閱。

## 環境政策及表現

本集團相信持續的成功有賴企業及社區的長遠發展，而企業作出對經濟、環境及社會造成影響的重要決策過程中，亦要顧及可持續發展的議題。本集團關心大眾、社區及環境，並投放適當資源合力向可持續發展邁進。

為提高員工的環保意識，並在工作場所推行綠色管理及措施，本集團已實施多項環境保護指引，作為對可持續發展承諾的一部份。

本集團奉行減廢、再用及回收的原則。由於紙張及電力是辦公室的主要資源消耗品，本集團已持續推行碳粉盒及紙張等消耗品的內部回收計劃，冀能減少營運對環境和自然資源的影響，亦鼓勵員工選用雙面打印及影印。此外，本集團於合適情況下盡量使用環保物

料，本公司的中期報告及年報將採用產自管理完善森林、並經森林管理委員會認證的紙張印製。

為了節約能源，本集團鼓勵員工在使用電燈及電器後關上電源，亦使用香港機電工程署認證的節能電器，提升節約能源。

## 遵守法律及規例

本集團致力於企業業務及營運方面恪守法律及監管規定。本集團在境外的營運主要由本公司的附屬公司在澳門及中華人民共和國(「中國」)進行，而本公司本身則於百慕達註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。因此，本集團須遵守(其中包括)中國、澳門、香港及百慕達相關法律及規例。

就董事會(「董事會」)所知，於本年度內及截至本報告日期止，本集團已遵守對其業務及營運構成重大影響的相關法律及規例。

## 與主要持份者的關係

本集團的成功亦取決於各主要持份者(其中包括僱員、業務夥伴及客戶)的支持。僱員乃本集團重要寶貴資產。因此，本集團提供具競爭力的薪酬待遇，以吸引、激勵及挽留僱員繼續為本集團効力，同時透過資助鼓勵僱員修讀培訓課程，協助彼等的事業發展。此外，本集團已經與業務夥伴建立並維持穩固關係，並向客戶提供優質產品及服務，從而促進本集團競爭力、可持續性及未來發展。

## 業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第34頁之綜合損益表。

年內概無向股東派發中期股息。董事現建議向於二零一六年八月二十二日名列股東名冊之股東派發截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股1.973港仙(二零一五年：0.378港仙)，但概無建議派發特別股息(二零一五年：0.252港仙)，總金額約為198,000,000港元(二零一五年：66,100,000港元)。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一六年八月二十三日(星期二)至二零一六年八月二十六日(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及特別股息(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，最遲須於二零一六年八月二十二日(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27。

## 借款

本集團銀行借款詳情載於綜合財務報表附註26。本集團於年內並無將任何利息撥充資本。

## 儲備

年內，本集團之儲備變動詳情載於本年報綜合權益變動表內。

## 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，於二零一六年三月三十一日，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5,278,933,000港元(二零一五年：5,034,276,000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66.1%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約31.8%。

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44.6%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約18.4%。

除綜合財務報表附註36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。

# 董事會 報告

## 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

### 獨立非執行董事：

林家禮博士

黃森捷拿督(於二零一五年八月二十五日退任)

鄭毓和先生

盧永仁博士

於即將舉行之股東週年大會上，黃宗光先生、方文彬先生及盧永仁博士將退任。而黃宗光先生已決定自董事會退任，因此不會膺選連任，所有其他董事均符合資格並願意於即將舉行之股東週年大會上膺選連任。

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55歲，本公司主席，於二零零四年加入本集團。彼為本集團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學院畢業，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—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。

### 執行董事

簡士民先生，現年44歲，本公司首席營運官，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瓦德漢學院，並於一九九七年在香港成為執業律師。彼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45歲，於二零零一年加入本集團，擔任集團首席財務官。彼為本集團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20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。

## 董事及高級管理層簡歷(續)

### 執行董事(續)

黃宗光先生，現年65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。彼亦為本集團若干附屬公司及聯營公司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51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地產有限公司之董事總經理。彼亦為本集團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。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25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。

### 獨立非執行董事

林家禮博士，現年56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。林博士於跨國企業管理、管理顧問、企業治理、投資銀行、直接投資及基金管理擁有逾30年經驗，跨越電信／媒體／科技(TMT)、消費者／保健、基建／房地產、能源／資源及金融服務行業。彼目前擔任亞太區數家公眾上市公司、投資基金之獨立非執

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、法律援助服務局成員、金融發展局(FSDC)拓新業務小組非官方成員、香港交易及結算所有限公司(香港交易所)衍生產品市場諮詢小組成員及香港上市公司商會常務委員會委員，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、聯合國亞太經濟和社會委員會(UNESCAP)銀行及金融專案組替任主席、香港銀行學會會員、世界總裁協會(WPO)成員、行政總裁組織(CEO)成員、香港董事學會及香港仲裁司學會資深會員、Centre for Effective Dispute Resolution (CEDR)認可調解員、香港－泰國商會成員、香港韓國商會創會會員、香港及澳門澳洲商會會董、太平洋盆地經濟理事會(PBEC)成員、香港－越南商會創會會董兼名譽司庫、香港房地產協會副會長、香港玉山科技協會理事長、香港－東盟經濟合作基金會會長、香港城市大學顧問委員會委員、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)、香港中文大學管理學系兼任教授及香港大律師前任會員，林博士現為香港高等法院律師及澳洲會計師公會榮譽資深會員。

### 董事及高級管理層簡歷(續)

#### 獨立非執行董事(續)

林博士目前擔任美亞娛樂資訊集團有限公司、黃河實業有限公司、旭日企業有限公司及神州資源集團有限公司之獨立非執行董事並為新華匯富金融控股有限公司及中國天然氣集團有限公司非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。彼為Asia-Pacific Strategic Investments Limited、Rowsley Limited及Top Global Limited之首席獨立非執行董事，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Sunwah International Limited之獨立董事，該公司之股份於多倫多證券交易所上市，Vietnam Equity Holding及Vietnam Property Holding之獨立非執行董事，該兩間公司之股份均於斯圖加特證券交易所上市，及為Coalbank Limited之獨立非執行董事，該公司之股份於澳洲證券交易所上市。

林博士於二零一三年一月至二零一四年三月曾任神通電信服務有限公司非執行董事、於二零一四年七月至二零一五年七月曾任正恒國際控股有限公司(前稱恒輝企業控股有限公司)非執行董事及於二零一五年十月至二零一五年十二月曾任大唐西市絲路投資控股有限公司(前稱太元集團有限公司)非執行董事，彼於二零零四年九月至二零一四年十二月曾任中泛控股有限公司(前稱和記港陸有限公司)獨立非執行董事、於二零零四年九月至二零一四年十月曾任遠東控股國際有限公司獨立非執行董事、於二零一四年七月至二零一五年三月曾任瑞豐石化控股有限公司獨立非執行董事、於二零一四年九月至二零一五年五月曾任銘源醫療發展有限公司獨立非執行董事及於二零一零年五月至二零一六年一月曾任意馬國際控股有限公司獨立非執行董事。上述各公司之股份均於聯交所上市，且自二零零九年一月至二零一四年八月止為Next-Generation Satellite Communications Limited之獨立非執行董事，該公司之股份於新加坡證券交易所上市。

鄭毓和先生，現年55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、廖創興企業有限公司、正大企業國際有限公司及大唐西市絲路投資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。

鄭先生曾任意馬國際控股有限公司之獨立非執行董事，截至二零一六年一月止，該公司之股份於聯交所上市。

盧永仁博士，現年55歲，於二零一四年加入本集團，為董事會審核委員會成員。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。

### 董事及高級管理層簡歷(續)

#### 獨立非執行董事(續)

盧博士現為景瑞控股有限公司、海豐國際控股有限公司、電視廣播有限公司及融信中國控股有限公司之獨立非執行董事，以上公司之股份均於聯交所上市。彼亦擔任Nam Tai Property, Inc.之獨立非執行董事，其股份於紐約證券交易所上市。

盧博士亦曾任精電國際有限公司之獨立非執行董事，至二零一六年六月止；國際家居零售有限公司之獨立非執行董事，直至二零一五年九月止；南華資產控股有限公司(前稱南華置地有限公司)之非執行董事，直至二零一四年三月止；以上公司之股份均於聯交所上市。盧博士亦曾擔任LZYE Group plc之獨立非執行董事，直至二零一三年十一月止，其股份於倫敦證券交易所上市，以及E2-Capital Holdings Limited之獨立非執行董事，其股份於新加坡證券交易所上市，直至二零一五年十一月止。

#### 高級管理層

蘇維文先生，於二零一三年加入本集團，現任商業物業發展部總監。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，現任商業物業部主管。彼負責本集團所有商業物業相關的投資。李先生於房地產投資擁有超過二十五年經驗，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。

黃煜新先生，於二零一五年加入本集團，現任商業物業部董事總經理。彼監察本集團所有商業物業投資及發展。黃先生於一九九二年在香港大學畢業。彼於一九九四年獲得一級註冊建築師及認可人士資格，彼對香港及中國內地商業物業的設計及規劃、項目發展及管理、租賃及營銷，以及重新定位及資產管理方面具備逾25年經驗及深厚知識。加入本集團之前，黃先生曾於香港鐵路有限公司擔任多個高級職位近20年。彼自二零一三年開始擔任中國投資物業主管，並帶領鐵路公司於中國的商業物業業務。彼亦為總建築及項目經理，負責項目規劃及交付香港鐵路公司多個優質的購物商場。黃先生於二零零八年曾擔任領匯管理有限公司的項目及規劃總經理，帶領多個資產提升項目的規劃及實施。彼於九十年代曾任職雲麥郭楊建築師工程師的聯席董事，負責香港、澳門、越南及中國內地多個房地產發展。黃先生為香港設施管理學會的資深會員及香港地產行政師學會及全國工商聯房地產商會一香港分會有限公司會員。

## 董事及高級管理層簡歷(續)

### 高級管理層(續)

羅日榮先生，於二零一五年加入本集團，現任尚家生活地產發展部主管。彼監察所有住宅項目的項目管理及發展。羅先生於一九九五年在澳洲悉尼大學畢業，並於二零零三年在香港大學取得其房地產碩士學位。彼於一九九八年成為註冊建築師，並於一九九九年成為一級認可人士。彼於香港房地產發展累積逾20年經驗，羅先生曾任職於太古地產有限公司及信和置業有限公司等若干大型物業發展商。彼於管理住宅及酒店項目方面經驗豐富，亦曾參與香港多個著名住宅發展項目。加入本集團之前，彼曾任白石角發展項目的項目總經理，該項目總建築面積逾3百萬平方呎，涉及2,300個住宅單位/房。羅先生帶領項目團隊在預算範圍內如期完成優質的發展項目。

## 獲准許的彌償條文

董事及高級人員獲准許之彌償條文現時及於本年度一直生效。本公司已就董事及高級人員可能因本集團業務及活動而被提出法律訴訟所承擔的風險，為彼等投購適當保險以作保障。

## 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

於二零一六年三月三十一日，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：

於股份之好倉：

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	4,611,412,062 (L)		45.94
	受控制法團權益	本公司	4,608,367,062 (L)	-	45.91
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	-	0.24
				-	-

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4,611,412,062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4,608,367,062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。

除上文所披露者外，於二零一六年三月三十一日，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。

## 管理合約

年內，概無就本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政事宜訂立或存續任何合約。

## 董事於競爭業務的權益

年內，除本集團業務外，董事及彼等各自的聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益，惟不包括董事獲委任為董事以代表本集團的權益的該等業務。

## 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。

## 主要股東

於二零一六年三月三十一日，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 (%)
惠理集團有限公司	控制法團權益(附註)	740,720,000	—	7.38
惠理高息股票基金	實益擁有人	740,250,000	—	7.38
FIL Limited	投資經理	599,812,014	24,130,000	5.98 0.24

附註：該等股份由Value Partners Limited持有，Value Partners Limited由惠理基金管理香港有限公司全資擁有，而惠理基金管理香港有限公司則由惠理集團有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，惠理集團有限公司被視為於Value Partners Limited持有的股份中擁有權益。

## 主要股東(續)

### 好倉(續)

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零一六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。

## 關連交易

年內，本集團並無關連交易。

## 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6,195,878,000港元之財務援助及擔保，相當於二零一六年三月三十一日本集團總資產值約34%。

於二零一六年三月三十一日，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
Best Catch Ventures Limited	120,637	260,000
BCI Group Holdings (BVI) Limited (前稱Buzz Concepts International Holdings Limited)	7,795	-
Chater Capital Limited	17,510	477,588
Cleveland Global Limited	621,237	778,375
Eagle Wonder Limited	617,829	690,000
Faith Shores Limited	19,340	-
Fame Allied Limited	60,807	55,246
明宏有限公司	472,272	780,000
Hillcharm Limited	198,225	425,000
Star Trail Limited	7,356	21,000
Vital Triumph Limited	155,549	141,750
Wealth Explorer Holdings Limited	5,443	262,919
	2,304,000	3,891,878

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	769,550	382,890
流動資產	13,011,154	5,645,864
流動負債	(5,103,630)	(2,286,675)
非流動負債	(6,979,962)	(3,127,750)
	1,697,112	614,329

### 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，亦會在評估本集團及個別僱員表現後發給僱員酌情花紅。

本公司董事及高級管理層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。

### 購股權計劃及董事收購股份及債權證之權利

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37。

除上文所述之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排以使董事可透過收購本公司或任何其他團體公司的股份或債權證獲得利益。

### 權益掛鈎協議

除上述購股權計劃外，本集團於年內概無訂立任何權益掛鈎協議。

### 買賣或贖回本公司之上市證券

年內，本公司以總代價(扣除開支前)114,152,010港元在聯交所購回合共449,950,000股股份。所有購回之股份隨後均已註銷。購回乃為本公司及其股東整體利益作出，以提高本公司每股盈利。有關購回之詳情如下：

年月	購回股份數目	購買價格		已付總代價 (扣除開支前) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一五年十二月	266,880,000	0.265	0.236	67,029,000
二零一六年一月	183,070,000	0.265	0.249	47,123,010
	449,950,000			114,152,010

## 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12頁至第19頁之企業管治報告。

## 慈善捐款

年內，本集團曾作出為數279,000港元之慈善捐款。

## 足夠公眾持股量

於本年報日期，根據本公司從公開渠道獲得的資料及據本公司董事所知，董事確認本公司已維持上市規則所規定的指定公眾持股量。

## 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本年報第126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，包括審閱截至二零一六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

二零一六年六月二十九日

## 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34頁至第125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二零一六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，以使編製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。

## 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二零一六年三月三十一日之財務狀況，及其截至該日止年度之財務表現及現金流量，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  
二零一六年六月二十九日

# 綜合 損益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	5	<b>2,201,494</b>	745,611
銷售及服務成本		<b>(1,029,524)</b>	(385,167)
毛利		<b>1,171,970</b>	360,444
投資收入及收益(虧損)	7	<b>112,278</b>	47,581
其他收入	8	<b>71,883</b>	72,217
其他收益及虧損	9	<b>19,125</b>	1,147
行政開支		<b>(214,268)</b>	(152,307)
融資成本	10	<b>(138,609)</b>	(122,089)
應佔合營企業業績		<b>687,752</b>	16,631
應佔聯營公司業績		<b>1,085</b>	57,737
除稅前溢利		<b>1,711,216</b>	281,361
所得稅開支	11	<b>(53,948)</b>	(16,308)
年內溢利	12	<b>1,657,268</b>	265,053
應佔：			
本公司擁有人		<b>1,645,022</b>	262,936
非控股權益		<b>12,246</b>	2,117
		<b>1,657,268</b>	265,053
每股盈利(港仙)	16		
基本		<b>15.83</b>	2.65

# 綜合損益及 其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利	<b>1,657,268</b>	265,053
其他全面(開支)收益		
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	<b>(22,027)</b>	521
應佔合營企業匯兌差額	<b>(25,527)</b>	(3,545)
可供出售投資之公平值變動	<b>(376)</b>	(409)
於出售合營企業時重新分類匯兌儲備	<b>(13,690)</b>	-
終止確認可供出售投資後投資重估儲備之重新分類	-	(11,677)
	<b>(61,620)</b>	(15,110)
年內全面收益總額	<b>1,595,648</b>	249,943
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>1,583,402</b>	247,826
非控股權益	<b>12,246</b>	2,117
	<b>1,595,648</b>	249,943

# 綜合 財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	623,307	664,818
可供出售投資	18	59,630	64,579
會所會籍		11,385	11,385
於合營企業之權益	19	1,308,350	1,653,996
應收合營企業款項	19	1,743,320	1,937,397
於聯營公司之權益	20	137,855	17,567
應收聯營公司款項	20	4,152	18,947
		<b>3,887,999</b>	4,368,689
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	21	140,273	117,595
持作出售物業	22	8,850,223	5,556,593
持作買賣投資	23	1,813,664	1,231,378
可退回稅項		20,141	7,703
證券經紀所持現金	24	3,983	5,340
銀行結餘及現金	24	3,525,228	1,274,443
		<b>14,353,512</b>	8,193,052
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	25	236,598	120,089
應付稅項		185,864	138,854
應付合營企業款項	19	20,130	169
應付聯營公司款項	20	–	10,218
應付附屬公司非控股股東款項	36(b)	100,832	91,178
銀行借款—一年內到期	26	561,101	710,204
		<b>1,104,525</b>	1,070,712
<b>流動資產淨值</b>		<b>13,248,987</b>	7,122,340
		<b>17,136,986</b>	11,491,029

# 綜合 財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資本及儲備			
股本	27	80,296	83,896
儲備		9,586,815	8,180,824
本公司擁有人應佔權益		9,667,111	8,264,720
非控股權益		14,241	2,066
權益總額		9,681,352	8,266,786
非流動負債			
有擔保票據	28	1,040,130	1,170,000
銀行借款—一年後到期	26	6,410,008	2,045,713
遞延稅項負債	29	5,496	8,530
		7,455,634	3,224,243
		17,136,986	11,491,029

載於第34頁至第125頁之綜合財務報表已獲董事會於二零一六年六月二十九日批准及授權刊發，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

截至二零一六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	實繳盈餘 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	累積溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一四年四月一日	76,145	1,619,636	371	276,058	82,201	11,677	5,707,424	7,773,512	4,141	7,777,653
年內溢利	-	-	-	-	-	-	262,936	262,936	2,117	265,053
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	521	-	-	521	-	521
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	(3,545)	-	-	(3,545)	-	(3,545)
直接於權益確認之可供出售投資公平值減少	-	-	-	-	-	(409)	-	(409)	-	(409)
終止確認可供出售投資時重新分類至損益	-	-	-	-	-	(11,677)	-	(11,677)	-	(11,677)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(3,024)	(12,086)	262,936	247,826	2,117	249,943
配售股份(附註27(i))	10,400	432,499	-	-	-	-	-	442,899	-	442,899
股份贖回(附註27(ii))	(2,649)	-	2,649	(91,683)	-	-	(2,649)	(94,332)	-	(94,332)
有關股份贖回及註銷之開支	-	-	-	(453)	-	-	-	(453)	-	(453)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,192)	(4,192)
確認為分派之股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(104,732)	(104,732)	-	(104,732)
於二零一五年三月三十一日	83,896	2,052,135	3,020	183,922	79,177	(409)	5,862,979	8,264,720	2,066	8,266,786
年內溢利	-	-	-	-	-	-	1,645,022	1,645,022	12,246	1,657,268
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	(22,027)	-	-	(22,027)	-	(22,027)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	(25,527)	-	-	(25,527)	-	(25,527)
直接於權益確認之可供出售投資公平值減少	-	-	-	-	-	(3,284)	-	(3,284)	-	(3,284)
可供出售投資減值時之重新分類調整	-	-	-	-	-	2,908	-	2,908	-	2,908
終止確認合營企業之附屬公司時 重新分類至損益	-	-	-	-	(13,690)	-	-	(13,690)	-	(13,690)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(61,244)	(376)	1,645,022	1,583,402	12,246	1,595,648
股份贖回(附註27(iii))	(3,600)	-	3,600	(110,552)	-	-	(3,600)	(114,152)	-	(114,152)
有關股份贖回及註銷之開支	-	-	-	(791)	-	-	-	(791)	-	(791)
收購非全資附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(224)	(224)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(500)	(500)
確認為分派之股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(66,068)	(66,068)	-	(66,068)
並無失去控制權之部分出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	653	653
於二零一六年三月三十一日	80,296	2,052,135	6,620	72,579	17,933	(785)	7,438,333	9,667,111	14,241	9,681,352

附註： 本集團之實繳盈餘代表本公司於截至二零一五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

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>1,711,216</b>	281,361
已就下列項目調整：		
融資成本	<b>138,609</b>	122,089
物業、廠房及設備折舊	<b>45,595</b>	35,876
出售物業、廠房及設備之收益	<b>(579)</b>	(285)
終止確認可換股票據投資之收益淨額	<b>-</b>	(1,575)
出售合營企業之收益	<b>(14,706)</b>	-
攤銷財務擔保合約之收入	<b>(2,597)</b>	(1,328)
持作買賣投資公平值(增加)減少	<b>(12,581)</b>	86,420
利息收入	<b>(10,479)</b>	(11,075)
應收一間合營企業款項之減值虧損	<b>3,500</b>	-
持作出售物業之減值虧損	<b>125,729</b>	36,341
可供出售投資之減值虧損	<b>2,908</b>	-
應佔合營企業業績	<b>(687,752)</b>	(16,631)
應佔聯營公司業績	<b>(1,085)</b>	(57,737)
營運資金變動前之經營現金流量	<b>1,297,778</b>	473,456
持作買賣投資(增加)減少	<b>(569,705)</b>	564,659
其他應付款項及應計費用增加(減少)	<b>116,625</b>	(158,828)
持作出售物業增加	<b>(2,430,404)</b>	(1,109,919)
可供出售投資減少(增加)	<b>1,665</b>	(40,419)
貿易及其他應收款項(增加)減少	<b>(50,222)</b>	4,342
證券經紀所持現金減少(增加)	<b>1,357</b>	(1,347)
經營所用現金淨額	<b>(1,632,906)</b>	(268,056)
已付香港利得稅	<b>(22,410)</b>	(40,368)
<b>經營業務所用現金淨額</b>	<b>(1,655,316)</b>	(308,424)

# 綜合 現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>投資活動</b>			
合營企業還款(向合營企業墊款)		160,226	(357,408)
購入物業、廠房及設備		(4,094)	(6,483)
於聯營公司之投資		(124,559)	(2,642)
聯營公司還款(向聯營公司墊款)		19,529	(24,998)
已收聯營公司之股息		1,200	165,280
已收合營企業股息		661,085	50,000
已收利息		10,479	11,075
應收貸款減少		27,135	22,667
出售物業、廠房及設備之所得款項		589	285
出售合營企業之所得款項		9,868	–
出售附屬公司之現金流入淨額	31	1,189,021	221,000
收購附屬公司之現金流出淨額	30	(1,806,688)	(573,230)
投資／收購合營企業		–	(52,567)
購入會所會籍		–	(4,525)
<b>投資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>143,791</b>	<b>(551,546)</b>
<b>融資活動</b>			
償還銀行借款		(1,253,424)	(925,889)
購回有擔保票據		(129,870)	–
已付股息		(66,568)	(108,924)
向聯營公司還款		(10,218)	(3,879)
應付合營企業款項增加(減少)		19,961	(263)
附屬公司非控股股東墊款		9,654	65,823
籌措新增銀行借款		5,479,155	1,090,892
配售股份之所得款項淨額		–	442,899
購回股份支付款項及相關開支		(114,943)	(94,785)
已付利息		(171,866)	(122,089)
收購非全資附屬公司之額外權益		(224)	–
並無失去控制權之部分出售附屬公司權益		653	–
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>3,762,310</b>	<b>343,785</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>		<b>2,250,785</b>	<b>(516,185)</b>
年初現金及現金等價物		1,274,443	1,790,628
年終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金		3,525,228	1,274,443

## 1. 一般資料

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（「聯交所」）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。

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41、19及20。

綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款
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
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

於本年度應用香港財務報告準則修訂本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。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六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：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>4</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>2</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂本	對香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入的澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	確認未變現虧損之遞延稅項資產 <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	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表的權益法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <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28號之修訂本	投資實體：綜合入賬例外情況之應用 <sup>2</sup>

- 1 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一七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，以包括有關一般對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入a)有關金融資產之減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收入按公平值列賬」(「透過其他全面收入按公平值列賬」)計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

## 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須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於業務模式內以收取合約現金流量為目的而持有且有合約現金流之債務投資，及唯有持有目的是支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，一般於其後會計期間的結算日按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的債務工具，一般按透過其他全面收入按公平值列賬之方式計量。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中確認。
- 就指定透過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，指定透過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中確認。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 新的一般對沖會計規定保留了香港會計準則第39號現時提供的三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，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，已移除溯量化有效性測試。同時，有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

本公司董事將評估應用香港財務報告準則第9號的影響。然而，在本集團詳細檢討前，合理估計香港財務報告準則第9號的影響並不可行。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六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15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號已頒佈並建立了一個單一的綜合模型供實體使用以確認來自客戶合約的收入。當香港財務報告準則第15號生效時，將取代現時沿用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「建造合約」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則乃一個實體應確認收入以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額並反映實體預期交換該等貨品或服務而應得的對價。具體來說，該準則引入了五步法來確認收入：

- 第1步：確定與一個客戶的合同
- 第2步：確定合同內的履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合同內的履約義務
- 第5步：當實體符合履約義務時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，當一個實體符合履約義務時確認收入，即當貨品或服務按特定的履約義務轉移並由客戶「控制」時。更為規範的指引已加入香港財務報告準則第15號內以處理特別的情況。此外，香港財務報告準則第15號亦要求較廣泛的披露。

本公司董事將評估應用香港財務報告準則第15號的影響。然而，在本集團詳細檢討前，合理估計香港財務報告準則第15號的影響並不可行。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。其根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的有限例外情況外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。然而，該準則不會使出租人的會計處理產生重大變動。

應用香港財務報告準則第16號將導致本集團須就本集團多項租賃安排確認使用權資產及相應負債。該等資產及負債目前毋須確認，惟若干相關資料於該等綜合財務報表中披露為承擔。本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第16號會對本集團的綜合財務報表造成重大影響；然而，於完成詳盡審閱前，對相關影響作出合理估計並不可行。

## 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10號及香港會計準則第28號修訂本「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業的投資」之修訂本處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資。具體而言，該等修訂訂明，因失去與聯營公司或合營企業(以權益法列賬)的交易中並無包含業務之附屬公司之控制權而產生之盈虧，於母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。類似地，按於成為聯營公司或合營企業(以權益法列賬)之任何前附屬公司所保留之投資公平值重新計量所產生之盈虧於前母公司損益賬確認且僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

有關修訂將對於尚待釐定的日子或之後開始的年度期間發生的交易按未來適用法應用。倘出現該等交易，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號之該等修訂或會於產生該等交易之未來期間對本集團之綜合財務報表構成影響。

除上文所述者，本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況有任何重大影響。

## 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，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定之適用披露。

上市規則內有關年度賬目之披露規定已就新香港公司條例(法例第622章)關於賬目和董事會報告之呈報及審核之內容作出修改，並隨香港財務報告準則簡化。因此，截至二零一六年三月三十一日止財政年度綜合財務報表資料之呈報及披露已經更改以符合相關新規定。截至二零一五年三月三十一日止財政年度之比較資料根據該等新規定於綜合財務報表呈報及披露。前公司條例或上市規則所要求披露之資料，但於新公司條例或已修訂之上市規則並無規定，則該等資料不於該等綜合財務報表披露。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 編製基準

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代價之公平值。

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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

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，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。

#### 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。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。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，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。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六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

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，除當投資(或其中一部分)被分類為持作出售，在此情況下將根據香港財務報告準則第5號入賬。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。

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於重新評估後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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司及合營企業之投資(續)

於投資不再作為聯營公司或合營企業當日或投資(或其中一部分)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。

#### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，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於交換被收購方之控制權而發行之股本權益於收購日之公平值之總額。有關收購之費用於產生時在損益中確認。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六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)

##### 業務合併(續)

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。

#### 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)。

有關物業之資產管理收入於提供服務時確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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))乃於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

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。因處置或報廢一項物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算)計入損益。

#### 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估計銷售費用計算。

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，扣除估計銷售費用計算。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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於損益確認。

#### 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。

#### 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，需按租賃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，則入賬列為經營租約的租賃土地權益乃於綜合財務狀況表內呈列為預付租賃付款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，並入賬列作物業、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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。

#### 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包括就金融資產所得之任何股息或利息及計入投資類項目之收入及收益(虧損)。公平值按照附註39所述方式釐定。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六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)。

當本集團確立其收取可供出售股本投資股息之權利時，即會於損益確認該等股息。

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，及與該等並無報價股本工具掛鈎並須以交付此等股本工具作結算之衍生工具，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。繼初次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收合營企業、一間聯營公司款項、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減值計量。

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投資之預期未來現金流量，則金融資產視為予以減值。

對於可供出售之股本投資，證券的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。

### 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
- 違約如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；或
- 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

就若干類別之金融資產而言，例如應收貿易賬款，即使獲評估為不會個別減值之資產將進而整體作減值評估。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，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。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，則於損益中確認。

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。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六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，惟該投資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。

就可供出售股本證券而言，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。就可供出售債務證券而言，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

##### 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。

購回本公司本身股本工具已直接於權益確認及扣減。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具之溢利或虧損確認收益或虧損。

##### 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。

利息開支按實際利率基準確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具(續)

##### 金融負債

金融負債分類為於損益賬按公平值計算之金融負債或其他金融負債。

##### 於損益賬按公平值計算之金融負債

持作交易之金融負債或於初步確認時指定於損益賬按公平值計算之金融負債分類為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包括就金融負債支付之任何利息及計入投資類項目收入及收益(虧損)。公平值按照附註39所述方式釐定。

##### 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

截至二零一六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並於權益累計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需代價之最佳估算，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為開支。

### 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「除稅前溢利」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，而遞延稅項資產通常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，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘臨時差額乃因初步確認商譽而引致，則不會確認遞延稅項負債。

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的撥回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各報告期末作檢討，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)應為於報告期間末前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的計量，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

截至二零一六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。按公平值列賬並以外幣列值之非貨幣項目乃於公平值釐定當日按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；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，除非該期間內匯率大幅波動；在此情況下，則採用交易日期通行之匯率換算。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，有關部分出售附屬公司(包括海外經營業務)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，按比例分佔之累計換算差額乃重新分類至損益。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 有形資產之減值

於報告期末，本集團檢討具有有限可使用年期之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，則須估計資產之可收回金額，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於損益確認。

#### 以股份支付款項之安排

##### 本公司以股份支付款項之交易

以權益結算並以股份支付款項予僱員或提供同類服務的其他人士按股本工具於授出日期的公平值計量。有關如何釐定以權益結算並以股份支付交易之公平值之詳情，載於本集團綜合財務報表附註37。

於授出以權益結算並以股份支付款項當日釐定的公平值基於本集團對最終歸屬之股本工具的估計按直線法於歸屬期支銷，相應增加計入權益(購股權儲備)。

各報告期末，本集團修訂對預期歸屬之股本工具數量的估計。修訂原有估計的影響(如有)於損益確認，以使累計開支符合經修訂的估計，而相關調整計入購股權儲備。

行使購股權時，先前於購股權儲備確認的金額會轉撥至股份溢價。倘若購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使，則先前於權益(購股權儲備)確認的金額會轉撥至累計溢利。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六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

於應用本集團之會計政策(於附註3論述)，管理層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判斷、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。

#### 估計不明朗因素之主要來源

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，這些假設可能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。

#### 持作出售物業之估計減值

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之賬面值8,850,223,000港元(二零一五年：5,556,593,000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。

釐定物業是否需要減值時，本集團考慮當前市場環境，持有及擬收購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之可收回金額減少，可能需要額外減值虧損。

截至二零一六年三月三十一日止年度，持作出售物業之減值虧損約125,729,000港元(二零一五年：36,341,000港元)已於綜合損益表內確認。

### 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租金收入及酒店營運(附註)	226,278	202,641
銷售持作出售物業	1,975,216	542,970
	<b>2,201,494</b>	745,611

附註：此項目主要指物業租金收入。

## 6. 分類資料

以下為本集團按經營分類劃分的收益及業績，此乃基於向主要經營決策者（「主要經營決策者」，即本公司董事會）提供以分配資源予分類及評估表現的資料。其亦為本集團的安排及組織基準。

於過往年度有三個呈報及經營分類，即(i)物業控股分類；(ii)策略投資分類；及(iii)證券投資分類。

於本年度，鑑於物業控股分類業務的持續重要影響性，主要經營決策者修訂用於分配資源及評估表現的分類架構，並考慮根據物業控股性質更改分析，即(i)商業物業控股；及(ii)住宅物業控股，此乃用於分配資源及評估表現的當前基準，亦為本集團管理業務經營的架構基準。除商業物業控股及住宅物業控股分類外，主要經營決策者繼續按與過往年度相若的基準審閱證券投資分類的表現。商業物業買賣及酒店營運以及與合營企業及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟和住宅物業投資及買賣以及與合營企業及聯營公司之合營夥伴進行策略聯盟合併為單一呈報分類，因為主要經營決策者認為兩者具有類似經濟特徵。

因此，本年度三個呈報及經營分類如下：

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

據此，截至二零一五年三月三十一日止年度的比較分類資料已重新呈報，以符合本年度採用的呈報方式。分類資料變動對本集團的綜合財務報表並無任何影響。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類收益及業績

下列為以呈報及經營分類劃分之本集團收益及業績之分析：

	商業 物業控股 千港元	住宅 物業控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一六年三月三十一日止年度				
<b>對外收益</b>				
租金收入及酒店經營	220,307	-	-	220,307
租金收入	-	5,971	-	5,971
銷售持作出售物業	1,752,973	222,243	-	1,975,216
<b>本集團收益</b>				
利息收入及股息收入	-	-	102,605	102,605
出售合營企業之收益	14,706	-	-	14,706
應佔合營企業業績(附註ii)	531,992	155,760	-	687,752
應佔聯營公司業績(附註ii)	1,212	(127)	-	1,085
<b>分類收益/收入</b>	<b>2,521,190</b>	<b>383,847</b>	<b>102,605</b>	<b>3,007,642</b>
<b>業績</b>				
<b>分類溢利</b>	<b>1,594,606</b>	<b>236,776</b>	<b>98,771</b>	<b>1,930,153</b>
未分配之其他收入				60,008
其他收益及虧損				7,919
中央行政費用				(148,255)
融資成本				(138,609)
<b>除稅前溢利</b>				<b>1,711,216</b>

附註：

- (i) 本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。
- (ii) 應佔聯營公司及合營企業業績主要指應佔該等實體物業發展及買賣業務之經營溢利。

## 6. 分類資料(續)

### 分類收益及業績(續)

	商業 物業控股 千港元	住宅 物業控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一五年三月三十一日止年度(經重列)				
<b>對外收益</b>				
租金收入及酒店經營	197,228	–	–	197,228
租金收入	–	5,413	–	5,413
銷售持作出售物業	542,970	–	–	542,970
本集團收益	740,198	5,413	–	745,611
利息收入及股息收入	–	–	132,426	132,426
應佔合營企業業績(附註ii)	61,610	(44,979)	–	16,631
應佔聯營公司業績(附註ii)	57,738	(1)	–	57,737
<b>分類收益/收入</b>	<b>859,546</b>	<b>(39,567)</b>	<b>132,426</b>	<b>952,405</b>
<b>業績</b>				
分類溢利(虧損)	431,854	(44,902)	40,733	427,685
未分配之其他收入				65,506
其他收益及虧損				1,147
中央行政費用				(90,888)
融資成本				(122,089)
<b>除稅前溢利</b>				<b>281,361</b>

附註：

(i) 本公司董事概不知悉各經營分類之間在年內有任何交易。

(ii) 應佔聯營公司及合營企業業績主要指應佔該等實體物業發展及買賣業務之經營溢利。

須呈報分類的會計政策與本集團之會計政策(見附註3所述)相同。分類溢利(虧損)乃指各分類所賺取之溢利(產生之虧損)、利息收入、股息收入、投資之公平值變動、出售合營企業之收益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分類表現之用。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六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申報及經營分類之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
<b>分類資產</b>		
商業物業控股	<b>8,041,417</b>	6,194,591
住宅物業控股	<b>4,507,192</b>	3,460,070
證券投資	<b>1,901,379</b>	1,311,742
<b>總分類資產</b>	<b>14,449,988</b>	10,966,403
物業、廠房及設備	<b>175,469</b>	202,805
證券經紀所持現金	<b>3,983</b>	5,340
銀行結餘及現金	<b>3,525,228</b>	1,274,443
其他未分配資產	<b>86,843</b>	112,750
<b>綜合資產</b>	<b>18,241,511</b>	12,561,741
<b>分類負債</b>		
商業物業控股	<b>183,110</b>	170,975
住宅物業控股	<b>139,522</b>	41,543
證券投資	<b>18,541</b>	7,625
<b>總分類負債</b>	<b>341,173</b>	220,143
有擔保票據	<b>1,040,130</b>	1,170,000
銀行借款	<b>6,971,109</b>	2,755,917
應付稅項	<b>185,864</b>	138,854
其他未分配負債	<b>21,883</b>	10,041
<b>綜合負債</b>	<b>8,560,159</b>	4,294,955

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

- 除呈報及經營分類共同使用之若干物業、廠房及設備、可收回稅項、證券經紀所持現金、銀行結餘及現金及資產外，所有資產均已分配予經營分類；及
- 除呈報及經營分類共同承擔之有擔保票據、銀行借款、應付稅項及負債外，所有負債均已分配予各經營分類。

## 6. 分類資料(續)

### 其他分類資料

截至二零一六年三月三十一日止年度

	商業物業控股 千港元	住宅物業控股 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	307,503	1,000,847	-	1,308,350	-	1,308,350
應收合營企業款項	744,617	998,703	-	1,743,320	-	1,743,320
於聯營公司之權益	1,085	136,770	-	137,855	-	137,855
應收聯營公司款項	27	4,125	-	4,152	-	4,152
持作買賣投資之公平值增加淨額	-	-	(12,581)	(12,581)	-	(12,581)
折舊及攤銷	15,609	-	-	15,609	29,986	45,595
持作出售物業之減值虧損	119,063	6,666	-	125,729	-	125,729

截至二零一五年三月三十一日止年度(經重列)

	商業物業控股 千港元	住宅物業控股 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	744,623	909,373	-	1,653,996	-	1,653,996
應收合營企業款項	1,300,206	637,191	-	1,937,397	-	1,937,397
於聯營公司之權益	11,515	6,052	-	17,567	-	17,567
應收聯營公司款項	-	18,497	-	18,947	-	18,947
持作買賣投資之公平值減少淨額	-	-	86,420	86,420	-	86,420
終止確認於可換股票據之投資(計入可 供出售投資)之收益	-	-	(1,575)	(1,575)	-	(1,575)
折舊及攤銷	15,550	-	-	15,550	20,326	35,876
持作出售物業之減值虧損	19,660	16,681	-	36,341	-	36,341

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 6. 分類資料(續)

### 地區資料

本集團經營之商業物業控股、住宅物業控股及證券投資主要位於香港、中華人民共和國(「中國」)及澳門。

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。

	來自外來客戶之收益		非流動資產(附註)	
	截至三月三十一日止年度			
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	2,097,399	368,273	1,469,154	1,836,276
中國	57,300	55,230	600,064	500,105
澳門	46,795	322,108	294	-
	<b>2,201,494</b>	745,611	<b>2,069,512</b>	2,336,381

附註：非流動資產不包括金融工具及會所會籍。

### 物業主要租戶及買家之資料

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
買家A	700,000	不適用 <sup>1</sup>
買家B	493,330	不適用 <sup>1</sup>
買家C	不適用 <sup>1</sup>	221,000
	<b>1,193,330</b>	221,000

<sup>1</sup> 來自該買家之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

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 7. 投資收入及收益(虧損)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
以下項目之利息收入		
— 持作買賣投資	101,620	128,556
— 可供出售投資	—	983
持作買賣投資之股息收入	985	2,887
持作買賣投資之公平值增加(減少)	12,581	(86,420)
終止確認可供出售投資之可換股票據收益	—	1,575
可供出售投資減值虧損	(2,908)	—
	<b>112,278</b>	47,581

以下為各金融工具所得投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持作買賣投資	115,186	45,023
可供出售投資	(2,908)	2,558
	<b>112,278</b>	47,581

## 8. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行利息收入	8,975	11,075
貸款利息收入	1,504	6,011
應收合營企業款項之利息收入	35,603	33,202
攤銷財務擔保合約	2,597	1,328
資產管理收入	11,875	6,711
其他	11,329	13,890
	<b>71,883</b>	72,217

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 9. 其他收益及虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他收益及虧損包括：		
出售物業、廠房及設備之收益	579	285
匯兌收益淨額	7,340	1,031
出售一間合營企業之收益(附註)	14,706	-
應收合營企業款項之減值虧損	(3,500)	-
其他雜項虧損	-	(169)
	<b>19,125</b>	1,147

附註：於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團出售其於一間合營企業之全部50%股權，該合營企業主要從事物業控股，代價為9,868,000港元。本集團於該合營企業之權益之負賬面值為4,838,000港元，因此就此出售事項產生收益14,706,000港元，於本年度之損益確認。

## 10. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
以下項目之利息：		
銀行借款	98,462	62,371
有擔保票據	73,404	76,050
借款成本總額	<b>171,866</b>	138,421
減：已於合資格資產成本中資本化之金額	<b>(33,257)</b>	(16,332)
	<b>138,609</b>	122,089

## 11. 所得稅開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
— 本年度	52,330	10,170
— 以往年度撥備不足	2,015	4,398
澳門補充稅		
— 本年度	2,637	953
	56,982	15,521
遞延稅項(附註29)	(3,034)	787
	53,948	16,308

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。

根據澳門所得補充稅法，所得補充稅按累進稅率介乎3%至9%(就應課稅收益低於或相當於300,000澳門幣(「澳門幣」而言)及12%(就應課稅收益超過300,000澳門幣而言)計算繳納。應課稅收益低於32,000澳門幣豁免繳納稅項。

其他司法權區產生的稅項乃按相關司法權區之現行稅率計算。

本年度之所得稅開支與綜合損益表所列除稅前溢利之對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	1,711,216	281,361
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	282,351	46,425
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	85,387	76,888
毋須課稅之收入之稅務影響	(211,609)	(106,703)
應佔合營企業業績之稅務影響	(113,479)	(2,744)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(179)	(9,527)
未確認稅項虧損之稅務影響	11,303	10,104
動用先前未確認之稅項虧損	(812)	(2,178)
以往年度撥備不足	2,015	4,398
集團實體營運所在之其他司法權區稅率不同之影響	(1,029)	(355)
本年度之所得稅開支	53,948	16,308

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 12. 年內溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利已扣除(抵免)：		
董事酬金(附註13)：		
袍金	558	600
薪酬及其他福利	21,584	20,218
績效獎金	41,530	11,271
退休福利計劃供款	910	661
	<b>64,582</b>	32,750
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	36,365	24,077
績效獎金	10,211	8,194
退休福利計劃供款	2,402	2,673
	<b>48,978</b>	34,944
員工成本總額	<b>113,560</b>	67,694
核數師酬金	1,800	1,438
確認為開支之持作出售物業成本	798,202	307,331
物業、廠房及設備之折舊	45,595	35,876
出售物業、廠房及設備之收益	(579)	(285)
持作出售物業之減值虧損(計入銷售成本)	125,729	36,341

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 13. 董事酬金

已付或應付九名(二零一五年：九名)董事之薪酬如下：

截至二零一六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	盧永仁博士 千港元	總計 千港元
<b>董事酬金</b>										
袍金	-	-	-	-	-	165	63	165	165	558
薪金及其他福利	11,072	3,149	2,700	1,558	3,105	-	-	-	-	21,584
績效獎金(附註)	33,800	3,200	2,400	450	1,680	-	-	-	-	41,530
退休福利計劃供款	18	318	255	80	239	-	-	-	-	910
	44,890	6,667	5,355	2,088	5,024	165	63	165	165	64,582

截至二零一五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	盧永仁博士 千港元	總計 千港元
<b>董事酬金</b>										
袍金	-	-	-	-	-	150	150	150	150	600
薪金及其他福利	10,616	2,763	2,581	1,561	2,697	-	-	-	-	20,218
績效獎金(附註)	8,000	1,000	900	371	1,000	-	-	-	-	11,271
退休福利計劃供款	17	188	174	97	185	-	-	-	-	661
	18,633	3,951	3,655	2,029	3,882	150	150	150	150	32,750

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。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 13. 董事酬金(續)

本公司並無委任行政總裁，而其角色及職能則由執行委員會共同履行。

以上支付予執行董事之酬金主要就彼等提供有關管理本公司及本集團事務之服務而作出。以上支付予獨立非執行董事之酬金主要就彼等擔任本公司董事之服務而作出。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。

### 14. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士包括四名(二零一五年：四名)本公司董事及主要行政人員，彼等之薪酬詳情已載於上文附註13。其餘一名(二零一五年：一名)人士之薪酬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪酬及其他福利	2,039	1,940
績效獎金(附註)	900	576
退休福利計劃供款	147	126
	<b>3,086</b>	2,642

該等人士之薪酬介乎下列範圍：

	二零一六年 僱員人數	二零一五年 僱員人數
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內確認為分派之股息		
—截至二零一五年三月三十一日止財政年度末期股息每股0.378港仙 (二零一五年：截至二零一四年三月三十一日止 財政年度末期股息每股1.14港仙)	39,641	104,732
—截至二零一五年三月三十一日止財政年度特別股息每股0.252港仙	26,427	—
報告期末後擬派股息		
—末期股息每股1.973港仙(二零一五年：末期股息每股0.378港仙)	198,032	39,641
—特別股息：無(二零一五年：特別股息每股0.252港仙)	—	26,427

## 16. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利		
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)	1,645,022	262,936
股份數目		
用作計算每股基本盈利之加權平均普通股數目(以千股計)	10,391,797	9,908,854

由於兩個報告期間均無發行潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六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
<b>成本</b>							
於二零一四年四月一日	575,000	157,539	16,792	1,386	3,738	44,737	799,192
添置	-	912	3,509	244	1,818	-	6,483
轉讓	-	34,000	-	-	-	-	34,000
出售	-	-	-	-	(924)	-	(924)
於二零一五年三月三十一日	575,000	192,451	20,301	1,630	4,632	44,737	838,751
添置	-	163	1,246	317	2,368	-	4,094
出售	-	-	-	(28)	(505)	-	(533)
於二零一六年三月三十一日	575,000	192,614	21,547	1,919	6,495	44,737	842,312
<b>折舊</b>							
於二零一四年四月一日	103,668	19,746	7,086	831	3,738	3,912	138,981
本年度撥備	13,863	8,345	4,051	147	563	8,907	35,876
出售時對銷	-	-	-	-	(924)	-	(924)
於二零一五年三月三十一日	117,531	28,091	11,137	978	3,377	12,819	173,933
本年度撥備	13,863	17,406	4,306	178	935	8,907	45,595
出售時對銷	-	-	-	(18)	(505)	-	(523)
於二零一六年三月三十一日	131,394	45,497	15,443	1,138	3,807	21,726	219,005
<b>賬面值</b>							
於二零一六年三月三十一日	443,606	147,117	6,104	781	2,688	23,011	623,307
於二零一五年三月三十一日	457,469	164,360	9,164	652	1,255	31,918	664,818

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	2.78%
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%

## 17. 物業、廠房及設備(續)

本公司董事認為酒店物業中的土地及樓宇並不能分開計算，概無土地及樓宇與酒店物業分開計算。

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33。

## 18. 可供出售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
可供出售投資包括：		
非上市股本證券，按成本(附註i)	5,005	5,005
非上市股本證券，按公平值(附註ii)	54,625	59,574
	<b>59,630</b>	64,579
按呈報目的分析為：		
非即期	<b>59,630</b>	64,579

附註：

### (i) 非上市股本證券，按成本

非上市股本證券中，賬面值5,005,000港元(二零一五年：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%(二零一五年：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公平值，故非上市股本證券於各報告期末均以成本減減值計量。

### (ii) 非上市股本證券，按公平值

非上市股本證券中，賬面值19,354,000港元(二零一五年：37,932,000港元)代表於被投資方(從事於中國持有物業權益)之5.25%(二零一五年：5.25%)權益，而本集團於本年度從被投資方獲得18,578,000港元之退款。

非上市股本證券中，賬面值9,976,000港元(二零一五年：6,062,000港元)代表本集團於本年度進一步投資4,198,000港元於被投資方(從事於中國提供金融服務)之4.83%(二零一五年：4.83%)權益。

非上市股本證券中，賬面值12,130,000港元(二零一五年：零港元)代表本集團於本年度投資於被投資方(從事於澳洲持有物業權益)之25%(二零一五年：零)權益。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，在投資重估儲備項下之其他全面收益確認非上市股本證券公平值減額3,284,000港元(二零一五年：409,000港元)。鑑於若干該等投資之公平值顯著減至低於其成本值，於本年度已確認減值虧損2,908,000港元(二零一五年：無)，並由投資重估儲備重列至損益。

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 19. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於合營企業之非上市投資成本	710,708	860,616
應佔收購後溢利，扣除已收股息	177,689	297,168
因換算而產生之匯兌差額	2,835	44,950
視作出資－財務擔保合約	9,937	8,034
視作出資－免息貸款(附註i)	407,181	443,228
	<b>1,308,350</b>	1,653,996
應收合營企業款項計入非流動資產(附註i)	<b>1,743,320</b>	1,937,397
應付合營企業款項計入流動負債(附註ii)	<b>20,130</b>	169

附註：

- (i) 計入應收合營企業款項之本金額505,930,000港元(二零一五年：505,330,000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1,680,755,000港元(二零一五年：1,888,493,000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。本公司董事認為，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1,274,911,000港元(二零一五年：1,445,265,000港元)乃基於未來現金流量按實際利率5.7厘(二零一五年：5.7厘)折現之現值釐定，預期該款項將於五年內支付。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149,412,000港元(二零一五年：85,793,000港元)指超過投資成本(以本集團之法律或推定責任為限)及應收合營企業款項之利息收入109,468,000港元(二零一五年：77,056,000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。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，已就應收一間合營企業款項之減損個別計提3,500,000港元(二零一五年：無)減值虧損，此乃根據過往違約經驗及管理層對能否收回款項之評估釐定。

## 19. 於合營企業之權益／應收(應付)合營企業款項(續)

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，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
					二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
Chater Capital Limited 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)	物業發展
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
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
Hilcharm 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
明宏有限公司 及其附屬公司	註冊成立	香港	香港	普通股	30%	-	33% (附註ii)	-	物業發展
Best Catch Ventures Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	40%	-	40% (附註ii)	-	物業控股
Cleveland Global Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	65%	-	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各方之一致同意，故於該等實體之投資被視為合營企業。

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。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 19. 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

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	2,742,537	2,242,967
非流動資產	444	426
流動負債	(651,160)	(849,320)
非流動負債	(954,399)	(365,775)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	342,468	242,136
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(13,841)	(14,561)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(954,399)	(365,775)

## 19. 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)

流動資產主要包括現金及現金等價物342,468,000港元(二零一五年:242,136,000港元)及發展中持作出售物業2,368,744,000港元(二零一五年:2,018,382,000港元)。流動負債主要包括客戶墊款505,674,000港元(二零一五年:594,390,000港元)。非流動負債指銀行貸款954,399,000港元(二零一五年:365,775,000港元)。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	-	-
年內虧損	(39,823)	(5,109)
年內其他全面(開支)收益	(51,054)	1,278
年內全面開支總額	(90,877)	(3,831)
上述年內虧損包括以下各項：		
折舊及攤銷	249	385
利息收入	329	71

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
合營企業資產淨值	1,137,422	1,028,298
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	568,711	514,149
視作出資－免息貸款	891	891
	4,554	31,076
本集團於合營企業之權益賬面值	574,156	546,116

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 19. 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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	570,767	1,671,360
非流動資產	134,240	15,113
流動負債	(192,121)	(1,013,067)
非流動負債	(290)	–
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	18,926	1,923
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	–	(588,375)
流動資產主要包括現金及現金等價物18,926,000港元(二零一五年：1,923,000港元)及持作出售物業438,912,000港元(二零一五年：1,292,332,000港元)。非流動資產主要包括投資物業112,000,000港元(二零一五年：零)。流動負債主要包括銀行貸款零(二零一五年：482,375,000港元)。		
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	1,856,912	–
年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	439,191	(19,341)
年內已收合營企業股息	300,000	–
上述年內溢利(虧損)包括以下各項：		
折舊及攤銷	401	9,952
利息收入	–	2,970

## 19. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
合營企業資產淨值	512,596	673,406
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	256,298 -	336,703 12,830
本集團於合營企業之權益賬面值	256,298	349,533

#### Eagle Wonder Limited

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	1,607,090	1,550,152
流動負債	(1,171,656)	(1,090,707)
非流動負債	(617,829)	(582,386)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	3,116	11,205
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(1,165,986)	(1,088,357)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(617,829)	(582,386)

## 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 19. 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)

流動資產主要包括現金及現金等價物3,116,000港元(二零一五年：11,205,000港元)及持作出售發展中物業1,603,972,000港元(二零一五年：1,538,945,000港元)。流動負債主要包括銀行貸款754,100,000港元(二零一五年：700,100,000港元)。非流動負債指股東貸款617,829,000港元(二零一五年：582,386,000港元)。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(59,454)	(54,865)
上述年內虧損包括以下各項：		
利息開支	59,339	55,336

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
合營企業負債淨額	(182,395)	(122,941)
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	(109,437) 2,760	(73,765) 2,760
應佔應收合營企業款項金額之負債淨額	109,437	73,765
本集團於合營企業之權益賬面值	2,760	2,760

19. 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)

Hillcharm Limited

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	4,752	6,394
非流動資產	760,000	669,792
流動負債	(397,252)	(394,393)
非流動負債	(400,000)	(280,671)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	4,752	2,475
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(396,451)	(389,350)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(400,000)	(280,671)

非流動資產主要包括現金及現金等價物4,752,000港元(二零一五年：2,475,000港元)及持作出售物業760,000,000港元(二零一五年：669,792,000港元)。流動負債主要包括應付股東款項396,451,000港元(二零一五年：389,350,000港元)。非流動負債指銀行貸款400,000,000港元(二零一五年：280,671,000港元)。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	4,501	1,919
年內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	(33,623)	1,122
上述年內(虧損)溢利包括以下各項：		
利息收入	2	—
所得稅開支	510	226

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 19. 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)

#### Hillcharm 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
合營企業(負債)資產淨值	(32,500)	1,122
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	(16,250)	561
視作出資－免息貸款	1,700	1,700
應佔應收合營企業款項金額之負債淨額	47,986	47,126
	16,250	–
本集團於合營企業之權益賬面值	49,686	49,387

年內，本集團與獨立第三方訂立協議以成立明宏有限公司，其為主要從事若干物業重建項目的合營企業。

#### 明宏有限公司

	千港元
流動資產	3,098,095
流動負債	(1,577,620)
非流動負債	(1,520,500)
上述資產及負債金額包括以下各項：	
現金及現金等價物	421
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(1,574,238)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(1,520,500)

流動資產主要包括現金及現金等價物421,000港元及發展中持作出售物業3,097,615,000港元。流動負債主要包括應付股東款項1,574,238,000港元。非流動負債指銀行貸款1,520,500,000港元。於截至二零一六年三月三十一日止年度，該等物業重建項目尚處於早期，並無產生重大損益。

## 19. 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)

#### 明宏有限公司(續)

	二零一六年 千港元
收益	-
年內虧損及全面開支總額	(26)

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：

	千港元
合營企業負債淨額	(25)
本集團於合營企業擁有之所有權比例	30%
視作出資－財務擔保合約	(8)
視作出資－免息貸款	1,716
應佔應收合營企業款項金額之負債淨額	114,326
	8
本集團於合營企業之權益賬面值	116,042

本年度內，本集團與獨立第三方訂立協議成立一間合營公司Best Catch Ventures Limited，其主要從事物業投資。

#### Best Catch Ventures Limited

	千港元
流動資產	944,615
流動負債	(316,185)
非流動負債	(650,000)
上述資產及負債金額包括以下各項：	
現金及現金等價物	10,224
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(300,422)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(650,000)

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 19. 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)

#### Best Catch Ventures Limited(續)

流動資產主要包括現金及現金等價物10,224,000港元及持作出售物業918,000,000港元。流動負債主要包括應付股東款項300,422,000港元。非流動負債指銀行貸款650,000,000港元。

	千港元
收益	-
年內虧損及全面開支總額	<b>(21,570)</b>
上述年內虧損包括以下各項：	
利息開支	<b>269</b>

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：

	千港元
合營企業負債淨額	<b>(21,570)</b>
本集團於合營企業擁有之所有權比例	<b>40%</b>
	<b>(8,628)</b>
視作出資－財務擔保合約	<b>501</b>
視作出資－免息貸款	<b>29,203</b>
應佔應收合營企業款項金額之負債淨額	<b>8,628</b>
本集團於合營企業之權益賬面值	<b>29,704</b>

## 19. 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)

本年度內，本集團與獨立第三方訂立協議成立一間合營公司Cleverland Global Limited，其主要從事物業投資。

#### Cleverland Global Limited

	千港元
流動資產	1,853,974
流動負債	(953,423)
非流動負債	(912,500)
上述資產及負債金額包括以下各項：	
現金及現金等價物	8,628
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(951,300)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(912,500)

流動資產主要包括現金及現金等價物8,628,000港元及持作出售物業1,825,067,000港元。流動負債主要包括應付股東款項951,300,000港元。非流動負債指銀行貸款912,500,000港元。

	千港元
收益	1,539
年內虧損及全面開支總額	(11,958)
上述年內虧損包括以下各項：	
利息開支	6,830

## 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 19. 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)

#### Cleverland Global 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：

	千港元
合營企業負債淨額	(11,949)
本集團於合營企業擁有之所有權比例	65%
	(7,767)
視作出資－財務擔保合約	1,682
視作出資－免息貸款	150,387
應佔應收合營企業款項金額之負債淨額	7,767
	152,069
本集團於合營企業之權益賬面值	152,069

#### 並非個別重大之合營企業之匯總資料

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本集團應佔持續經營業務溢利	556,960	65,562
本集團應佔終止業務除稅後溢利	-	-
本集團應佔其他全面開支	-	(4,184)
本集團應佔全面收益總額	556,953	61,378
年內收取合營企業之股息	361,085	50,000

得智有限公司(「得智」，於英屬處女群島註冊成立之實體)為本集團之合營企業，其附屬公司在中國從事物業投資。本年度內，得智連同合營夥伴與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售其於該等附屬公司之全部股權。出售該等附屬公司之交易於二零一五年九月三十日完成並產生出售收益548,154,000港元，其已於本年度在損益內確認並計入合營企業投資內。

## 19. 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)

#### 未確認應佔合營企業虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內未確認應佔合營企業虧損	-	(2,097)
累計未確認應佔合營企業虧損	-	-

#### 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能力並無重大限制。

## 20. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	135,003	10,247
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	957	1,269
視作出資－財務擔保合約	577	-
視作出資－免息貸款	1,318	6,051
	137,855	17,567
應收聯營公司款項計入非流動資產(附註i)	4,152	18,947
應付聯營公司款項計入流動負債(附註ii)	-	10,218

#### 附註：

- (i) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。本公司董事認為，該款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清。本公司董事認為，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。
- (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

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 20. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，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
					二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
彩達有限公司(「彩達」)	註冊成立	香港	香港	普通股	40%	40%	40%	40%	物業控股
Wealth Explorer Holdings Limited (「Wealth Explorer」)	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	20%	20%	20%	20%	物業控股

### 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。

#### 彩達

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	1,040	135
非流動資產	1,746	3,113
流動負債	(73)	(73)

非流動資產主要包括於一間聯營公司之投資1,746,000港元(二零一五年：3,113,000港元)。流動負債主要包括應付股東款項67,000港元(二零一五年：67,000港元)。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	2,532	3,657
年內溢利及全面收益總額	2,538	3,647
年內已收聯營公司股息	1,200	4,080

## 20. 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)

#### 彩達(續)

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
聯營公司資產淨值	2,713	3,175
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	1,085	1,270

### Wealth Explorer

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	1,336,863	-
非流動資產	-	125,000
流動負債	(899)	(5)
非流動負債	(658,704)	(124,992)

流動資產主要包括持作出售物業1,330,191,000港元(二零一五年：無)。非流動資產主要包括就收購附屬公司已付之按金，金額為零(二零一五年：125,000,000港元)。非流動負債主要包括應付股東款項27,214,000港元(二零一五年：124,992,000港元)及銀行貸款631,490,000港元(二零一五年：無)。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(630)	(5)

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 20. 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)

#### Wealth Explorer(續)

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
聯營公司資產淨值	677,260	3
本集團於聯營公司擁有之所有權比例	20%	20%
視作出資－免息貸款	135,452 1,318	1 6,051
本集團於聯營公司之權益賬面值	136,770	6,052

#### 並非個別重大之聯營公司之匯總資料

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本集團應佔年內溢利及全面收益總額	196	56,279

Expert Dragon Limited(「Expert Dragon」，於英屬處女群島註冊成立之實體)為本集團之聯營公司，在香港從事物業控股。Expert Dragon已於本年度內撤銷註冊。

#### 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能力並無重大限制。

## 21. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金及銷售物業的應收款項。應收租金將向租戶發出賬單並由租戶預付。就物業銷售而言，金額將按物業買賣協議之條款結付。貿易應收款項於報告期末之賬齡分析(按應收租金之繳款通知日期及銷售物業的應收款項之協議日期呈列，兩者與收益確認日期相若)如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	6,713	910
31至90天	2,281	5,095
	<b>8,994</b>	6,005
預付款項及按金	48,339	22,879
其他應收款項	82,940	88,711
	<b>140,273</b>	117,595

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。

## 22. 持作出售物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本集團持作出售物業之賬面值(按成本減減值列賬)包括：		
— 已落成物業	6,468,579	3,690,646
— 發展中物業	2,381,644	1,865,947
	<b>8,850,223</b>	5,556,593

本公司董事認為，所有持作出售物業預期會於兩至四年之一般營運周期變現。

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33。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 22.持作出售物業(續)

持作出售物業於二零一六年及二零一五年三月三十一日之估值由獨立估值師作出，並已參考公開市值及相同地點和狀況之同類物業成交價之市場憑證。根據本公司董事進行之評估，已就持作出售物業於損益確認減值虧損(包括在銷售成本中)125,729,000港元(二零一五年：36,341,000港元)。

### 23.持作買賣投資

持作買賣投資(按公平值)包括：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上市股本證券(附註i)	32,487	43,199
非上市互惠基金(附註ii)	13,418	11,700
	45,905	54,899
上市債務證券(附註iii)	1,767,759	1,176,479
	1,813,664	1,231,378
合計及報告為：		
已上市		
香港	537,284	472,869
其他地區	1,262,962	746,809
非上市	13,418	11,700
	1,813,664	1,231,378

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) 非上市互惠基金代表由金融機構管理之投資基金單位。基金之相關資產包括由亞洲之政府、中央銀行、銀行及企業實體發行之非上市債券。

本集團有權要求基金按投資基金經理定期提供之贖回價贖回該等投資單位。投資基金之公平值乃基於投資基金經理參照基金之相關資產之價值而提供之贖回價計算。

- (iii) 於二零一六年三月三十一日，上市債務證券指以年利率4.38厘至12.25厘(二零一五年：2.7厘至11.75厘)不等計息之固定利率債券。上市債務證券之到期日為二零一六年四月二十二日至二零四九年三月二十九日(二零一五年：二零一五年四月一日至二零二零年三月九日)。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33。

## 24. 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0.16厘(二零一五年：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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元(「美元」)	3,393	1,303

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4.4厘(二零一五年：0.01厘至4.3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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
人民幣(「人民幣」)	760	23,068
美元	72,469	103,805
歐元(「歐元」)	1,769	1,646
	74,998	128,519

## 25. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已收租金及相關按金	97,233	52,433
就銷售物業而預收之款項	-	11,137
其他應付稅項	3,610	2,050
其他應付款項	7,087	6,761
應計工程成本	65,907	19,619
應計費用	62,761	28,089
	236,598	120,089

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 26. 銀行借款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本集團之有抵押借款須於以下期間償還：		
一年內	346,551	418,996
一年以上，但不超過五年	5,214,015	1,433,652
五年以上	1,195,993	612,061
	<b>6,756,559</b>	2,464,709
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	-	6,431
毋須於一年內償還	214,550	284,777
	<b>214,550</b>	291,208
	<b>6,971,109</b>	2,755,917
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	(561,101)	(710,204)
	<b>6,410,008</b>	2,045,713

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33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6,777,890,000港元(二零一五年：2,542,557,000港元)之年利率為香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.15厘至2.95厘(二零一五年：香港銀行同業拆息加0.55厘至2.95厘)及借款193,219,000港元(二零一五年：213,360,000港元)之年利率為經公佈之中國人民銀行借貸利率減一個固定息差。於二零一六年三月三十一日，實際年利率介乎1.24厘至7.8厘(二零一五年：年利率介乎0.64厘至6.49厘)，與銀行借款的訂約利率相同。

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 27. 股本

	股份數目	金額 千港元
<b>每股面值0.8港仙之普通股</b>		
法定：		
於二零一四年四月一日、二零一五年及二零一六年三月三十一日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一四年四月一日	9,518,119,676	76,145
配售股份(附註i)	1,300,000,000	10,400
股份購回(附註ii)	(331,080,000)	(2,649)
於二零一五年三月三十一日	10,487,039,676	83,896
股份購回(附註iii)	(449,950,000)	(3,600)
於二零一六年三月三十一日	10,037,089,676	80,296

附註：

- (i) 於二零一四年九月二十五日，本公司完成按認購價每股配售股份0.35港元完成配售1,300,000,000股股份。配售詳情載於本公司日期為二零一四年九月十六日之公告內。
- (ii) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司在聯交所購回331,080,000股本身股份。上述股份已於購回時註銷，而購入該等已註銷股份之已付總額94,332,000港元已於權益持有人之權益內扣除。詳情如下：

購回月份	已購回及註銷 之普通股數目	每股價格		已付總價格 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一四年四月	42,000,000	0.280	0.270	11,577
二零一四年五月	207,050,000	0.280	0.275	57,018
二零一四年七月	46,390,000	0.315	0.290	14,165
二零一四年八月	35,640,000	0.330	0.320	11,572
	331,080,000			94,332

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 27.股本(續)

附註：(續)

(iii) 截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司在聯交所購回449,950,000股本身股份。上述股份已於購回時註銷，而購入該等已註銷股份之已付總額114,152,000港元已於權益持有人之權益內扣除。詳情如下：

購回月份	已購回及註銷 之普通股數目	每股價格		已付總價格 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一五年十二月	266,880,000	0.265	0.236	67,029
二零一六年一月	183,070,000	0.265	0.249	47,123
	449,950,000			114,152

本公司於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度已購回之所有股份在各方面與當時現有之普通股享有同等地位。

## 28.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(「Estate Sky」)發行有擔保票據，其中本公司為擔保人。於二零一六年三月三十一日，本金總額為133,350,000美元(相當於約1,040,130,000港元)(二零一五年：150,000,000美元(相當於約1,170,000,000港元)，按年利率6.5厘計息及每半年期末支付利息一次。有擔保票據將於二零一八年一月十六日到期時償還。此外，於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團經公開市場購回129,870,000港元之該等有擔保票據。

## 29. 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	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一四年四月一日	9,008	(1,265)	7,743
本年度於綜合損益表扣除(計入)	1,102	(315)	787
於二零一五年三月三十一日	10,110	(1,580)	8,530
本年度於綜合損益表計入	(2,701)	(333)	(3,034)
於二零一六年三月三十一日	7,409	(1,913)	5,496

於二零一六年三月三十一日，本集團有為數約215,150,000港元(二零一五年：146,823,000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11,595,000港元(二零一五年：9,576,000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203,555,000港元(二零一五年：137,247,000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，遞延稅項資產及負債已予抵銷。

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 30. 通過收購附屬公司購入資產

截至二零一六年三月三十一日止年度

### (a) 收購寶興企業有限公司(「寶興」)及Go Clear Investments Limited(「Go Clear」)

(i) 截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以代價321,597,000港元收購寶興之全部股權。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。

(ii) 截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以代價90,135,000港元收購Go Clear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：

	寶興 千港元	Go Clear 千港元	總計 千港元
所購入資產淨值：			
持作出售物業	322,650	90,000	412,650
其他應收款項	17	135	152
股東貸款	(267,757)	(16,399)	(284,156)
其他應付款項	(1,070)	–	(1,070)
	53,840	73,736	127,576
轉讓股東貸款(附註)	267,757	16,399	284,156
	321,597	90,135	411,732
按下列方式支付總代價：			
已付現金	321,597	90,135	411,732
收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價	(321,597)	(90,135)	(411,732)

附註：作為收購協議的一部分，本集團所付代價包括轉讓股東貸款予寶興及Go Clear之代價284,156,000港元。

### 30. 通過收購附屬公司購入資產(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度(續)

(b) 收購Surplus King Grand Investment Holding Limited(「Surplus King」)之額外權益

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以代價1,463,644,000港元向本公司之合營夥伴Cyrus Point Limited收購Surplus King之50%額外股權(「收購事項」)。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。

收購事項中所購入之資產淨值如下：

	千港元
持作出售物業	3,123,000
其他應收款項	29,938
銀行結餘及現金	68,688
其他應付款項	(61,382)
銀行借貸	(1,696,600)
	1,463,644
按下列方式支付總代價：	
已付現金	1,463,644
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(1,463,644)
銀行結餘及現金	68,688
	(1,394,956)

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 30. 通過收購附屬公司購入資產(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度(續)

(b) 收購Surplus King Grand Investment Holding Limited(「Surplus King」)之額外權益(續)

	二零一五年 十一月 千港元
於取得控制權時Surplus King之公平值分析：	
投資成本	420,813
應佔一間合營企業業績	1,042,831
	1,463,644
視作出售一間合營企業權益：	
先前持有權益之賬面值	1,463,644
終止確認資產淨值	(1,463,644)
	-

### 截至二零一五年三月三十一日止年度

- (i) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團完成透過兩間全資附屬公司以代價179,835,000港元收購Smart Event Trading Limited(「Smart Event」)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。
- (ii) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以代價328,334,000港元收購顯增有限公司(「顯增」)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。
- (iii) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團完成透過兩間全資附屬公司以代價52,658,000港元收購衍國置業發展有限公司(「衍國」)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。

### 30. 通過收購附屬公司購入資產(續)

#### 截至二零一五年三月三十一日止年度(續)

(iv) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團完成透過兩間全資附屬公司以代價52,658,000港元收購匯德投資有限公司(「匯德」)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：

	Smart Event 千港元	顯增 千港元	衍國 千港元	匯德 千港元	總計 千港元
所購入資產淨值：					
持作出售物業	197,744	330,000	112,500	112,500	752,744
其他應收款項	–	910	–	–	910
銀行結餘及現金	40,225	30	–	–	40,255
股東貸款	(73,579)	–	–	–	(73,579)
其他應付款項	(58,134)	(2,576)	(17,772)	(17,772)	(96,254)
應付稅項	–	(30)	–	–	(30)
	106,256	328,334	94,728	94,728	624,046
轉讓股東貸款(附註a)	73,579	–	–	–	73,579
就向第三方出售物業所收取之定金 (附註b)	–	–	(6,965)	(6,965)	(13,930)
非控股權益注資	–	–	(35,105)	(35,105)	(70,210)
	179,835	328,334	52,658	52,658	613,485
按下列方式支付總代價：					
已付現金	179,835	328,334	52,658	52,658	613,485
收購產生之現金流出淨額：					
已付現金代價	(179,835)	(328,334)	(52,658)	(52,658)	(613,485)
銀行結餘及現金	40,225	30	–	–	40,255
	(139,610)	(328,304)	(52,658)	(52,658)	(573,230)

附註：

- (a) 作為收購安排一部分，本集團所支付代價包括一筆金額為73,579,000港元之款項，作為向Smart Event轉讓股東貸款之代價。
- (b) 作為收購安排一部分，本集團所支付代價包括一筆金額為6,965,000港元之款項，作為就向第三方出售物業所收取之定金之代價。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 31. 通過出售附屬公司出售資產

#### 截至二零一六年三月三十一日止年度

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售於Abner Holdings Limited、Abundant Idea Limited、ACE Emperor Limited、ACME Elite Limited及遠成有限公司(「被出售附屬公司」)之全部權益，現金代價為1,193,330,000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	317,485
其他應收款項	1,350
銀行結餘及現金	4,309
其他應付款項	(5,699)
	317,445
出售附屬公司之交易成本	11,118
出售收益	864,767
按下列方式支付總代價：	
已收現金	1,193,330
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	1,193,330
銀行結餘及現金	(4,309)
	1,189,021

### 31. 通過出售附屬公司出售資產(續)

#### 截至二零一五年三月三十一日止年度

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售於Affluent Wheel Limited(「Affluent Wheel」)之全部權益，現金代價為221,000,000港元。由於Affluent Wheel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Affluent Wheel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，Affluent Wheel應佔之資產淨值金額如下：

	千港元
出售資產淨值：	
持作出售物業	63,941
其他應付款項	(1)
	63,940
出售附屬公司之交易成本	3,280
出售收益	153,780
出售產生之現金流入淨額及按下列方式支付總代價：	
已收現金	221,000

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 32. 或然負債

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本集團就授予下列各方之銀行信貸作出之擔保：		
合營企業	3,628,959	2,503,188
一間聯營公司	262,919	—
	<b>3,891,878</b>	2,503,188
及由下列各方動用：		
合營企業	2,638,712	1,929,676
一間聯營公司	126,298	—
	<b>2,765,010</b>	1,929,676

此外，於二零一五年三月三十一日，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482,000,000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%。截至二零一六年三月三十一日止年度，相關合營企業已悉數償還相關銀行借款，因此，公司擔保及銀行融資均於年內解除。

本公司董事評估合營企業及聯營公司於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7,010,000港元(二零一五年：6,689,000港元)。

### 33. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行融資之擔保：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業、廠房及設備	584,375	606,966
持作出售物業	8,414,618	5,172,481
持作買賣投資	74,326	37,870
	<b>9,073,319</b>	5,817,317

### 34. 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3,344,000港元(二零一五年：1,621,000港元)。

於二零一六年三月三十一日，本集團根據不可註銷經營租約就以下未來租賃款項未履行之承擔：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	4,889	1,193
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	1,193
	<b>4,889</b>	2,386

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 34. 經營租約承擔(續)

#### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為193,425,000港元(二零一五年：167,809,000港元)。若干物業(列為持作出售物業)之租戶已簽約於未來兩至六年承租(二零一五年：兩至五年)。

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	131,308	136,044
第二至第五年(包括首尾兩年)	142,163	132,945
五年以上	1,541	-
	<b>275,012</b>	268,989

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。

### 35. 退休福利計劃

本集團就其香港僱員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3,312,000港元(二零一五年：3,334,000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。

### 36. 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：

		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
合營企業	資產管理收入	11,875	6,711
合營企業	利息收入	35,603	33,202

(b) 應付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19和20。

(c) 執行董事及主要管理層其他成員於年內之薪酬如下：

		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期福利		66,053	34,005
退休福利		1,057	787
		67,110	34,792

執行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。

### 37. 購股權計劃

#### 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二零二二年八月十五日屆滿。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%。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 37. 購股權計劃(續)

#### 二零一二年計劃(續)

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。

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，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。

### 38. 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26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)。

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。根據本公司董事建議，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。

### 39. 金融工具

#### (a) 金融工具之類別

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	<b>1,813,664</b>	1,231,378
<b>貸款及應收款項</b>		
貿易及其他應收款項	<b>91,934</b>	94,716
應收合營企業款項	<b>1,743,320</b>	1,937,397
應收聯營公司款項	<b>4,152</b>	18,947
證券經紀所持現金	<b>3,983</b>	5,340
銀行結餘及現金	<b>3,525,228</b>	1,274,443
	<b>5,368,617</b>	3,330,843
<b>可供出售之金融資產</b>		
可供出售投資	<b>59,630</b>	64,579
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本		
其他應付款項	<b>97,233</b>	52,334
應付合營企業款項	<b>20,130</b>	169
應付聯營公司款項	<b>—</b>	10,218
應付附屬公司非控股股東款項	<b>100,832</b>	91,178
有擔保票據	<b>1,040,130</b>	1,170,000
銀行借款	<b>6,971,109</b>	2,755,917
	<b>8,229,434</b>	4,079,816

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團之管理層透過分析風險程度及幅度的內部風險報告來監察及管理有關本集團營運的財務風險。該等風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險、股本及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團就金融工具承擔的風險類別或其管理與計量有關風險的方式並無任何改變。

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 39. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險

##### (i) 外幣風險管理

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。

本集團主要承受自載於附註24之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、美元及歐元之外幣風險。

本集團於報告期末以外幣列值之貨幣性資產及貨幣性負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
人民幣	760	23,068	-	-
美元	75,862	105,108	1,040,130	1,170,000
歐元	1,769	1,646	-	-

聯繫匯率制度下，港元與美元之匯兌差額之財務影響屬微小，因為大多數美元計值貨幣性資產由以港元作功能貨幣之集團實體持有，而以人民幣及歐元計值之其他金融資產屬不重大，因此概無編製敏感度分析。

本集團並無制定政策以對沖外幣風險。由於董事認為所涉及金額不重大，因此概無編製敏感度分析。

##### (ii) 利率風險管理

本集團就應收(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19、20、23及28。

本集團亦就分別載於附註24及26之浮息之銀行結餘、證券經紀所持現金及銀行借款而承受現金流量利率風險。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。

### 39. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險管理(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報告期末非衍生工具承受之利率而釐定。就證券經紀所持現金、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(二零一五年：10基點)(就證券經紀所持現金及銀行結餘而言)及50基點(二零一五年：50基點)(就銀行借款而言)之增加或減少為向主要管理人員就利率風險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(二零一五年：10基點)，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少2,947,000港元(二零一五年：1,069,000港元)。

就銀行借款而言，倘利率上升／下降50基點(二零一五年：50基點)，而所有變量維持不變，則本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加29,104,000港元(二零一五年：11,506,000港元)。

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管理

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證券、上市債務證券及非上市互惠基金。管理層認為，概無通過可供出售投資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

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 39. 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管理(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。

倘各上市股本證券及非上市互惠基金之價格上升／下跌5%(二零一五年：5%)，則截至二零一六年三月三十一日止年度之除稅後溢利將由於本集團持有之股本證券互惠基金之公平值變動而增加／減少1,917,000港元(二零一五年：增加／減少2,292,000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%(二零一五年：5%)，則截至二零一六年三月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少73,804,000港元(二零一五年：增加／減少49,118,000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。

##### 信貸風險管理

於二零一六年三月三十一日，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32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貿易債務及債務工具之可收回金額，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。

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。

### 39. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險管理(續)

附註23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務工具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：

	二零一六年 %	二零一五年 %
Ba1	13.1	15.5
Ba2	20.0	21.1
Ba3	14.5	13.7
B1至Caal	33.0	19.3
未評級	19.4	30.4
	100.0	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。

於二零一六年三月三十一日，本集團於銀行結餘有集中信貸風險，乃由於69%(二零一五年：43%)之結餘存入一間(二零一五年：一間)獨立銀行。本集團管理層認為，由於該銀行乃股份於聯交所上市之知名公司，故於銀行結餘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91%(二零一五年：87%)乃應收五間(二零一五年：五間)合營企業之款項。合營企業乃私人公司，主要位於香港。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，佔本集團於二零一六年及二零一五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

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 39. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險管理

流動資金風險管理的最終責任落在董事會身上。董事會已就本集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理需求建立了妥善的流動資金風險管理架構。本集團通過監察及維持管理層視為足夠之現金及現金等價物水平管理流動資金風險，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。

#### 流動資金表

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。

該表包括利率及主要現金流量。倘浮動利率之變動有別於報告期末釐定之利率之該等估計，下表所列非衍生金融負債的浮動利率工具之金額可能變動。

	加權平均利率	按要求	1至3個月	3個月至1年	1至2年	2至5年	超過5年	未貼現 現金流量 總額	於 二零一六年 三月三十一日 總賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一六年三月三十一日									
非衍生金融負債									
其他應付款項	-	97,233	-	-	-	-	-	97,233	97,233
應付一間合營企業款項	-	20,130	-	-	-	-	-	20,130	20,130
應付附屬公司非控股股東款項	-	100,832	-	-	-	-	-	100,832	100,832
有擔保票據	6.5	-	8,451	33,804	1,107,738	-	-	1,149,993	1,040,130
銀行借款	2.24	214,550	18,938	422,306	902,677	4,835,230	1,330,085	7,723,786	6,971,109
		432,745	27,389	456,110	2,010,415	4,835,230	1,330,085	9,091,974	8,229,434
財務擔保合同(附註)	-	-	998,412	4,648	190,807	1,571,258	-	2,765,125	7,220

### 39. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險管理(續)

##### 流動資金表(續)

	加權平均利率 %	按要求 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	於	
								未貼現 現金流量 總額 千港元	二零一五年 三月三十一日 總賬面值 千港元
二零一五年三月三十一日									
<i>非衍生金融負債</i>									
其他應付款項	-	52,334	-	-	-	-	-	52,334	52,334
應付一間合營企業款項	-	169	-	-	-	-	-	169	169
應付聯營公司款項	-	10,218	-	-	-	-	-	10,218	10,218
應付附屬公司非控股股東款項	-	91,178	-	-	-	-	-	91,178	91,178
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	2.4	291,208	7,242	447,965	721,468	857,051	683,999	3,008,933	2,755,917
		445,107	16,748	485,990	797,518	2,255,201	683,999	4,684,563	4,079,816
財務擔保合同(附註)	-	-	860,233	8,676	69,600	990,767	-	1,929,276	7,313

附註： 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。

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。於二零一六年三月三十一日，該等銀行貸款之未貼現本金總額為214,550,000港元(二零一五年：291,208,000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	未貼現 現金流量 總額 千港元	總賬面值 千港元
二零一六年三月三十一日	601	216,956	-	-	-	217,557	214,550
二零一五年三月三十一日	855	9,854	13,258	254,548	44,303	322,818	291,208

# 綜合

## 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 39. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險管理(續)

##### 流動資金表(續)

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。

##### 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	於下列日期之公平值		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
	二零一六年	二零一五年				
	三月三十一日	三月三十一日				
	千港元	千港元				
1) 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	上市股本證券：	上市股本證券：	級別一	在活躍市場之買入 報價	不適用	不適用
	—香港：	—香港：				
	32,487	43,199				
	上市債務證券：	上市債務證券：	級別一	在活躍市場之買入 報價	不適用	不適用
	—香港：	—香港：				
	504,797	429,670				
	—其他地方：	—其他地方：				
	1,262,962	746,809				
	非上市互惠基金	非上市互惠基金	級別二	在非活躍市場之相同 資產報價	不適用	不適用
	13,418	11,700				
2) 非上市股本證券於綜合財務狀況 表內分類為可供出售投資	54,625	59,574	級別二	在非活躍市場之相同 資產報價	不適用	不適用

### 39. 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(續)  
董事認為，於綜合財務報表內確認之其他金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

於本年度，級別一計量及級別二計量之間並無轉撥。

### 40. 本公司之財務狀況表資料

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	460,069	466,694
應收附屬公司款項	6,951,692	5,955,166
於合營企業之投資	10,607	8,126
應收合營企業款項	–	570,717
會所會籍	5,200	5,200
	<b>7,427,568</b>	7,005,903
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	2,429	6,280
銀行結餘及現金	301,714	179,203
	<b>304,143</b>	185,483
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	21,227	18,059
銀行借款—一年內到期	30,000	–
	<b>51,227</b>	18,059
<b>流動資產淨值</b>	<b>252,916</b>	167,424
	<b>7,680,484</b>	7,173,327
<b>資本及儲備</b>		
股本	80,296	83,896
儲備(附註)	7,337,688	7,089,431
<b>權益總額</b>	<b>7,417,984</b>	7,173,327
<b>非流動負債</b>		
銀行借款—一年後到期	262,500	–
	<b>7,680,484</b>	7,173,327

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 40. 本公司之財務狀況表資料(續)

附註：

儲備

	資本		實繳盈餘 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元			
於二零一四年四月一日	1,619,636	371	338,410	3,968,043	5,926,460
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	927,340	927,340
配售股份	432,499	-	-	-	432,499
股份購回	-	2,649	(91,683)	(2,649)	(91,683)
有關股份購回及註銷之開支	-	-	(453)	-	(453)
確認為分派之股息	-	-	-	(104,732)	(104,732)
於二零一五年三月三十一日	<b>2,052,135</b>	<b>3,020</b>	<b>246,274</b>	<b>4,788,002</b>	<b>7,089,431</b>
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	425,668	425,668
股份購回	-	3,600	(110,552)	(3,600)	(110,552)
有關股份購回及註銷之開支	-	-	(791)	-	(791)
確認為分派之股息	-	-	-	(66,068)	(66,068)
於二零一六年三月三十一日	<b>2,052,135</b>	<b>6,620</b>	<b>134,931</b>	<b>5,144,002</b>	<b>7,337,688</b>

## 41. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零一六年及二零一五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		
			二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %	
階發有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	物業發展
佳俸有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	物業發展
嘉拓有限公司	香港	100港元	-	-	92	92	物業發展
Bravo Wave Limited (附註i)	英屬處女群島	1美元	-	-	100	-	持有物業
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

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 41. 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		
			二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %	
Century Unicorn Limited	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
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
Eagle Shore Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	銷售證券及投資控股
明滔有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Earthmark Limited (附註1)	英屬處女群島	1美元	-	-	100	-	貸款融資
Estate Sky Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	債券發行人
Ever Novel Limited	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業
顯增有限公司	香港	1,000,000港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
灝捷有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Geotalent Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業

# 綜合 財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

## 41. 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		
			二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %	
金聯佳有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Greater Bond Limited (附註i)	英屬處女群島	1美元	-	-	100	-	銷售證券及投資控股
溫安有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Highland Management Services Limited	香港	1港元	-	-	92	92	管理服務
High Supreme Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Hoyden Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	物業發展
尚裕金融有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	投資控股
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	持有物業及租賃物業
Million Basis Property Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
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
俊暉集團有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Smart Kept Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業

#### 41. 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		
			二零一六年 %	二零一五年 %	二零一六年 %	二零一五年 %	
駿舒有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業
盈君中心有限公司(附註iii)	香港	2港元	-	-	100	50	持有物業及租賃物業
穎揚有限公司	香港	100港元	-	-	92	100	物業發展
Trinity Value Limited	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
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) 該等公司乃於截至二零一六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。
- (iii) 收購餘下權益後，該公司於截至二零一六年三月三十一日止年度內成為本集團之間接全資附屬公司。

於年內及年終時候，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或任何其他證券(普通/註冊股本除外)。

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。

於報告期末，本公司有對本集團而言屬不重大之其他附屬公司。該等附屬公司之主要業務概述如下：

主要業務活動	主要地點	附屬公司數目	
		二零一六年	二零一五年
公司服務	香港/澳門	8	7
投資控股	英屬處女群島/香港	202	152
並無業務	英屬處女群島/香港	14	18
證券投資	英屬處女群島/香港	9	9
		<b>233</b>	186

# 財務 概要

本集團於截至二零一六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				
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收益	3,217,891	1,162,379	2,578,071	745,611	<b>2,201,494</b>
除稅前溢利	1,886,813	985,540	871,302	281,361	<b>1,711,216</b>
所得稅開支					
— 即期稅項及遞延稅項	(118,511)	(60,519)	(52,040)	(16,308)	<b>(53,948)</b>
本年度溢利	1,768,302	925,021	819,262	265,053	<b>1,657,268</b>
應佔：					
本公司擁有人	1,754,106	902,671	815,489	262,936	<b>1,645,022</b>
非控股權益	14,196	22,350	3,773	2,117	<b>12,246</b>
	1,768,302	925,021	819,262	265,053	<b>1,657,268</b>

## (B) 資產與負債

	於三月三十一日				
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
總資產	9,049,643	11,489,660	11,847,028	12,561,741	<b>18,241,511</b>
總負債	3,077,272	4,404,558	4,069,375	4,294,955	<b>8,560,159</b>
	5,972,371	7,085,102	7,777,653	8,266,786	<b>9,681,352</b>
應佔股權					
本公司擁有人	5,958,888	7,064,254	7,773,512	8,264,720	<b>9,667,111</b>
非控股權益	13,483	20,848	4,141	2,066	<b>14,241</b>
	5,972,371	7,085,102	7,777,653	8,266,786	<b>9,681,352</b>

# 本集團 所持物業表

於二零一六年三月三十一日

## 主要物業

本集團於二零一六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)	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 及52個泊車位、 天台之大型廣告牌	商業	100%	不適用	20,189	171,300
香港九龍 亞士厘道23、25號	商業	100%	不適用	39,057	217,100
香港九龍 亞士厘道27號	商業	100%	不適用	19,707	152,400
香港 夏慤道12號 美國銀行中心 1006室31樓3102室 辦公室及4樓4個泊車位	商業	100%	不適用	8,930	188,100
香港山頂 白加道47號	住宅	100%	7,766	4,230	336,500
香港中環 些利街2至4號	商業／住宅	100%	3,347	40,152	379,200
香港銅鑼灣 邊寧頓街14號	商業	100%	不適用	2,754	126,900
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	34,600
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	113,900
香港中環 己連拿利3-4號	住宅	100%	5,753	不適用	776,100

# 本集團 所持物業表

於二零一六年三月三十一日

## 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)	賬面成本 (千港元)
(i) 香港(續)					
新界沙田 九肚第56A區的 沙田地段第562號	住宅	92%	不適用	50,003	887,000
九龍 彌敦道703及705號 金鑽壘12樓	商業	100%	不適用	1,835	26,300
新界上水粉錦公路	住宅	92%	68,986	不適用	312,200
新界屯門第10區仁政街 屯門市地段第513號	住宅	100%	12,637	不適用	466,700
九龍新蒲崗 康強街第35-49號地下及後院	商業	100%	不適用	5,823	144,000
九龍佐敦 彌敦道348號	商業	100%	不適用	219,949	2,743,900
香港屈臣道8號 海景大廈 C座14樓全層、 B座1樓60號泊車位	商業	100%	不適用	12,815	95,000
(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「四季坊」	商業	100%	149,017	122,441	618,800
(iii) 澳門					
澳門 水坑尾街第258號 百老匯中心1樓C-E、G-J、L-S、 AB-AD座、2樓D-J、L-V、X、 Z-AD座及多個停車位	商業	100%	不適用	9,347	202,500

# CSI Properties Limited

資本策略地產有限公司

3108 Bank of America Tower  
12 Harcourt Road, Central, Hong Kong

Tel.: +852 2878 2800  
Fax: +852 2878 7525

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

