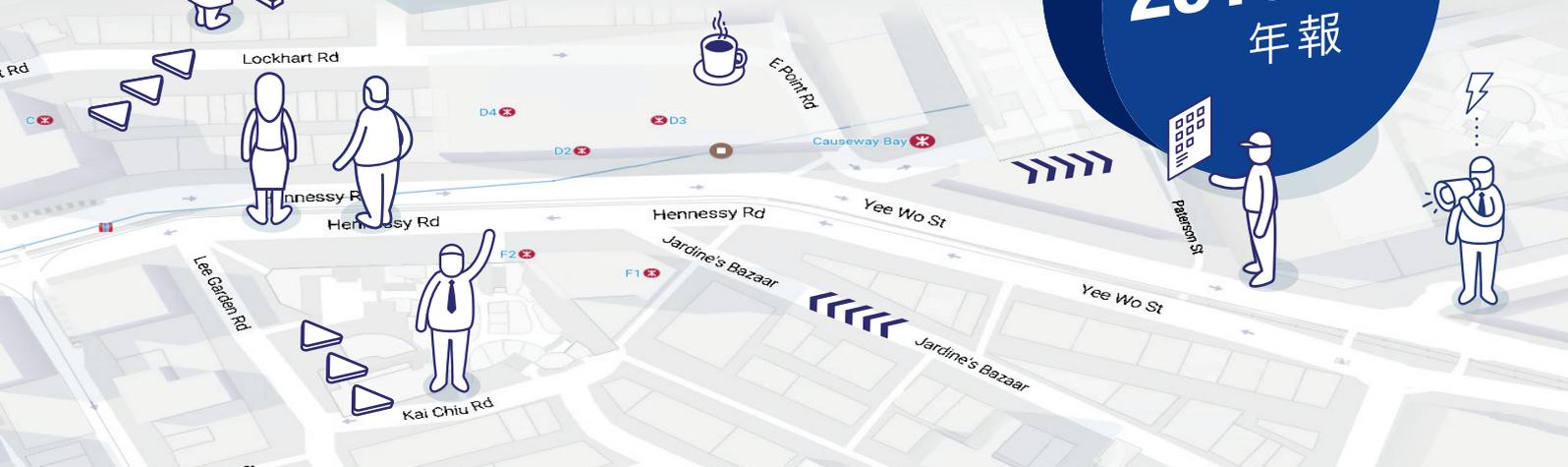


# Gin-za-i-za-tion

[noun] UK 'gĕn-zä .ar'zeɪ.jən

## Definition

The rising trend of retail businesses to operate from above the ground-floor level of buildings to maintain an effective presence in the CBD of a city





2	公司資料
3	主席報告書
8	管理層討論及分析
14	董事會報告
25	董事及高級管理層簡歷
27	企業管治報告
39	環境、社會及管治報告
43	獨立核數師報告書
47	綜合損益及其他全面收入表
48	綜合財務狀況表
49	綜合權益變動表
50	綜合現金流量表
52	綜合財務報表附註
123	五年財務概要
124	本集團持有之物業表



2016/17  
年報



公司資料 

## 董事會

### 執行董事

吳毅(主席)  
陳國雄

### 非執行董事

吳鎮科  
麥華池

### 獨立非執行董事

李傑之  
朱德森  
陳錦文

## 公司秘書

李沛霖

## 授權代表

陳國雄  
李沛霖

## 審核委員會

李傑之(委員會主席)  
麥華池  
陳錦文

## 提名委員會

陳錦文(委員會主席)  
麥華池  
朱德森

## 薪酬委員會

李傑之(委員會主席)  
麥華池  
朱德森

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 核數師

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
2座  
1711室

## 主要往來銀行

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

## 法律顧問

香港法律：  
張秀儀 唐匯棟 羅凱栢律師行

百慕達法律：  
Conyers Dill & Pearman

## 財務顧問

力高企業融資有限公司

## 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belevedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

## 股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 網站

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

## 投資者及傳媒關係

縱橫財經公關顧問有限公司

## 股份代號

859





# 主席報告書

各位股東：

本人謹代表董事會（「董事會」）呈報鎮科集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一七年三月三十一日止年度之年度報告。

## 概覽

於回顧年度內，香港於二零一六年初之外圍營商環境特別困難及具挑戰性，尤其繼在英國去年六月期間公投脫離歐盟之結果後。然而，在對美元較強需求及內地經濟穩步增長帶動下，全球經濟在下半年稍為改善。

就香港而言，由於全球經濟增長步伐減弱，於回顧年度內本地經濟以錄得1.9%之較慢幅度增長，而去年則為增長為2.4%。儘管訪港旅遊業放緩及零售銷售持續疲弱，本年內之經濟表現部分仍獲得香港貨物總出口溫和上升所支持，亦受惠於全年勞動市場維持全民就業，內部需求保持回升。在訪港旅客人數持續下跌下，本地零售市場仍處疲弱走勢，窒礙租賃活動，使租金繼續下滑並進入調整期。即使在零售氣氛持續疲弱下，本集團於年內之租戶組合享有良好保留率，因其承受奢侈零售行業之風險較少。

## 業務回顧

儘管營商環境充滿挑戰，截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團來自香港投資物業之總收益約為65,800,000港元，由二零一六年之約57,200,000港元增加15.0%。導致租金上升之有利因素包括(i)二零一五年十二月完成收購兩項的投資物業（即渣甸街57號及41號之地舖）所得之全年租金收入效應；及(ii)受惠於全年良好的租用水平。此外，本集團相對較好的業績有賴管理團隊微調租戶組合及重組本集團之投資物業組合，因應市場及營商環境變化使其租戶組合策略性地更均衡及多元化。我們之租戶組合現涵蓋與別不同之垂直服務型零售商，包括優質水療及美容服務、高級餐飲食肆等，更能回應顧客日益追求獨特個人護理服務及健康飲食體驗之訴求，而其亦將為本集團提供穩定收入。

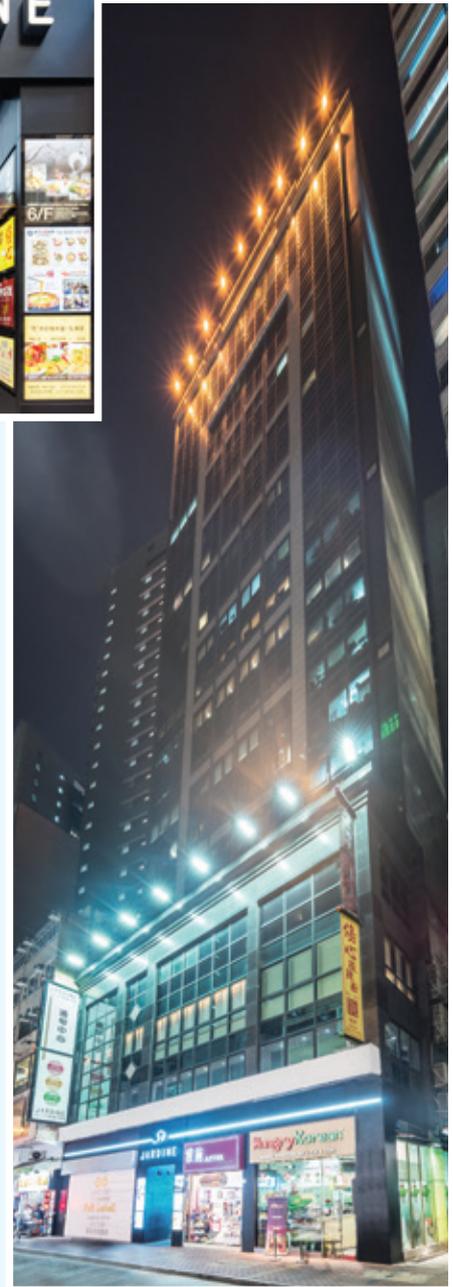




於二零一七年三月三十一日，本集團於香港之投資物業組合約為3,065,000,000港元。下表載列截至二零一七年三月三十一日止兩個財政年度的物業估值之明細及物業收益之比對：

物業	於二零一七年		二零一六年 (千港元)	變動
	三月三十一日 物業估值 (千港元)	截至三月三十一日止年度收益 二零一七年 (千港元)		
<b>銅鑼灣</b>				
渣甸街50號渣甸中心	1,470,000	29,522	26,955	9.5%
駱克道487至489號駱克駁	960,000	25,582	22,954	11.4%
渣甸街38號地下	100,000	2,245	2,085	7.7%
渣甸街38至40號1樓	14,000	410	27	1,419%
渣甸街41號地下	135,000	2,532	1,009	151%
渣甸街57號地下	138,000	3,167	957	231%
<b>西半山</b>				
堅道第119、121及125號金堅大廈地下	50,000	119	1,328	(91)%
<b>南灣</b>				
貝沙灣南灣12號洋房	198,000	2,249	1,932	16%
合計	3,065,000	65,826	57,247	15%





## 渣甸中心

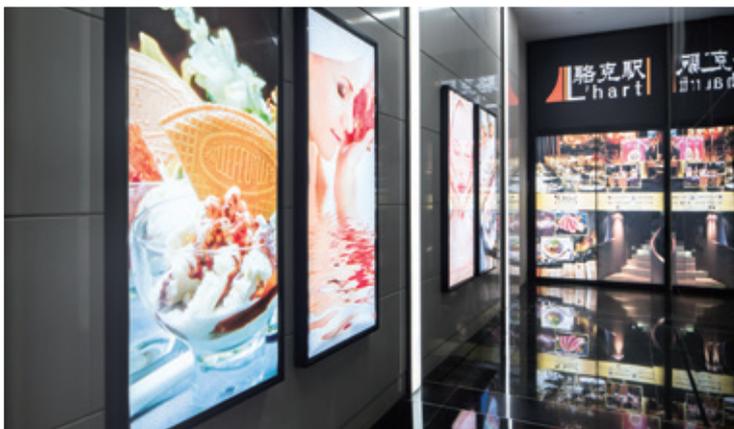
渣甸中心位於銅鑼灣渣甸街50號。它是一座24層銀座式大廈，是本集團首個物業採納銀座化(乃我們自創之詞彙 — 銀座化業務模型讓零售業務於大廈地面樓層之上經營，提供在城市之中央商務區開業之實質空間)業務模型，本集團已持有該物業接近十年，成績有目共睹。其座落銅鑼灣心臟地帶，且與香港旅遊發展局推薦之城中傳統遊客必到地點渣甸坊僅數步之遙。因此，渣甸中心於本年度之佔用率一直高企。隨著部分地鋪可出租面積之建構性臨街建築改善工程及大堂翻新工程於二零一六年九月中完成，目前之渣甸中心對顧客而言更具吸引力，並更能應付高峰時段之人流，這將為本集團帶來更高之租金收入貢獻。渣甸中心亦已以「50 Jardine」品牌重新推出，以迎合消費趨勢變動。



2016/17  
年報

## 駱克駁

駱克駁位於駱克道487至489號，是本集團另一座26層高之銀座式大廈，其特別之處為具有複式樓層之設計，為零售租戶提供打造真正個人化業務空間並凸顯其獨特業務風格和品牌個性之機會。為優化此優勢，年內，駱克駁於地面平台引入著名時裝品牌（即佐丹奴）以迎合不斷變遷之顧客喜好及吸引中檔至實惠零售貨品市場之新零售商。

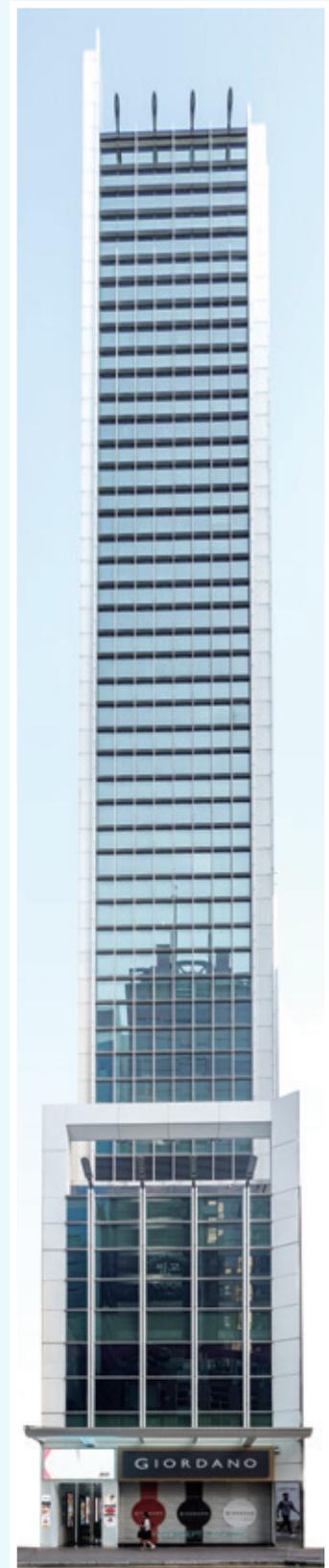


## 渣甸街38號、41號及57號地下店舖

除了兩座核心銀座式大廈外，本集團之投資物業組合亦包括位於渣甸街38號、41號及57號鄰近渣甸中心之若干其他臨街店舖。該等物業連同渣甸中心正為提升本集團之投資回報發揮協同效益。

## 出售貝沙灣12號之住宅洋房 — 須予披露交易

誠如二零一七年五月十一日所公佈，本集團與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售位於貝沙灣南灣12號洋房之住宅物業，代價約為205,000,000港元。根據上市規則，出售物業構成本公司之須予披露交易。出售物業已於二零一七年八月完成。





### 展望

在(i)特朗普政府於二零一七年一月開始運作後，美國新政府採取貿易保護主義政策之可能性增加；(ii)聯儲局可能進一步宣佈上調聯邦基金利率／利率；及(iii)英國退出歐盟之相關形勢發展及歐洲幾個主要國家即將舉行大選之影響下，預期二零一七年全球金融市場將具挑戰性。我們預期於未來市場波動性將更趨激烈。

儘管有上述外部威脅及不明朗因素，但香港仍是具吸引力之旅遊地點，我們預期香港本地零售銷售市場將受惠於以下因素而繼續改善：(i)中國禁止當地旅行團到南韓旅遊之旅遊業政策改動；(ii)與歐洲及英國經常發出具嚴重威脅性之恐怖襲擊警告比較，香港對旅客來說相對安全；及(iii)儘管抵港人次下跌，根據歐睿國際於二零一七年一月發佈之資料，香港仍是百大旅遊目的地城市中排名首位。

展望未來，管理層有信心投資物業組合將為本集團提供穩定的貢獻，並將管理該等優質資產，透過採取靈活主動之管理策略，及時應對快速轉變之本地商業環境，以推動租金增長。考慮到零售物業市道仍疲軟，我們將採取審慎態度，把握機會收購潛在之優質投資物業，加強我們之投資物業組合，透過未來增長以提高本集團之資產淨值，增加股東回報。

### 致謝

本人亦謹此感謝董事會各董事的寶貴指引，並對全體員工專心致志及努力不懈以及我們的往來銀行的鼎力支持。

主席

吳毅

香港，二零一七年六月二十七日





## 財務回顧

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之收益約為65,800,000港元，增加約8,600,000港元（二零一六年：57,200,000港元）。增幅主要是由於(i)本集團之投資物業組合之持續拓展；及(ii)因為租戶保留率較高及新租出情況較少，全年均保持高佔用率。

其他收入及收益下跌約6,400,000港元至約4,800,000港元（二零一六年：11,200,000港元），主要是由於銀行存款利息收入減少及可換股票據之衍生財務資產組合之公平值減少的非現金流會計調整所致。

本集團之香港投資物業於二零一七年三月三十一日由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重新估值。於年內，投資物業公平值錄得增幅30,200,000港元（二零一六年：9,862,000港元）。未變現公平值之變動不會影響本集團之現金流量。因此，經營溢利增加約36,880,000港元至約70,302,000港元（二零一六年：33,422,000港元）。

財務成本增加約6,700,000港元至約33,600,000港元（二零一六年：26,900,000港元）。增加主要是由於非現金流會計調整—實際推算可換股票據利息之全年影響，以及所簽訂數筆金額合共650,000,000港元之新銀行借貸之一次性銀行借貸安排成本2,700,000港元，銀行貸款其中(i)550,000,000港元用作為銀行借貸進行再融資從而減少利息費用；及(ii)100,000,000港元保留作本集團的業務發展及一般企業用途。

本公司擁有人年內應佔溢利及全面收入總額約為34,106,000港元，而去年約為1,571,000港元。增加主要由於投資物業之公平值淨收益增加如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計入投資物業公平值淨增加前本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	3,906	(8,291)
加：		
投資物業公平值淨增加	30,200	9,862
計入投資物業公平值淨增加前本公司擁有人應佔溢利 及全面收入總額	34,106	1,571





### 流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行借貸為其業務營運提供資金。於二零一七年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為400,100,000港元(二零一六年：299,700,000港元)。現金及銀行結餘增加主要是由於籌借新造銀行借貸約100,000,000港元所致。本集團之現金及銀行結餘以港元(「港元」)存置並主要採用無風險之銀行存款，以維持具有高流動性之可供動用財務資源，以作業務擴充及一般企業用途。於二零一七年三月三十一日，本集團備有未提取之銀行貸款融資合共約110,000,000港元(二零一六年：100,000,000港元)，將提供充足資金供本集團營運及資本開支所需。

於二零一七年三月三十一日，本集團之銀行借款總額(均以港元計值及按香港銀行同業拆息(HIBOR)加成計息)合共約為1,173,000,000港元(二零一六年：1,081,300,000港元)，到期情況如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
須於以下日期償還		
1年內	30,300	26,750
1年後但2年內	33,300	29,750
2年後但5年內	275,425	498,251
5年後	834,000	526,622
	<b>1,173,025</b>	<b>1,081,373</b>

於二零一七年三月三十一日，須於兩年後但五年內償還之可換股票據債券部分之未償還餘額約為47,018,000港元(二零一六年：73,170,000港元)。

年內，本集團並無進行任何衍生工具活動或使用任何財務工具對沖其按浮動利率計息之銀行借貸。

本集團於二零一七年三月三十一日之資產負債比率(基於總負債除以總資產計算)約為36.2%(二零一六年：35.7%)，而本集團之流動比率(即於二零一七年三月三十一日之流動資產對流動負債之比率)約為9.8(二零一六年：9.0)。本集團繼續採納審慎之財務政策以維持最佳借款水平，從而滿足其資金需要。

### 資本架構

於回顧年度內，本公司之已發行股本已由971,798,352股普通股，擴大至於二零一七年三月三十一日之1,029,043,534股普通股，原因為(i)按換股價每股0.934港元行使本金額約53,000,000港元之可換股票據而發行及配發56,745,182股普通股；以及(ii)透過行使購股權而發行及配發500,000股普通股之方式。於結算日後，因兌換部分本金額約61,000,000港元之可換股票據至本公司65,310,492股普通股，本公司之已發行股本已增加至1,094,354,026股普通股。該等新普通股與本公司之現有普通股享有同等權利。

於二零一七年三月三十一日，本公司擁有人應佔經審核資產淨值約為2,227,100,000港元(二零一六年：2,161,900,000港元)，較其相同之二零一六年三月三十一日之金額增加3%。基於在二零一七年三月三十一日之已發行普通股總數1,029,043,534股，經審核每股資產淨值約為2.16港元(二零一六年：2.22港元)。



2016/17  
年報

## 財資政策

本集團於香港拓展業務，其貨幣資產及負債主要以港元計值。本集團定期審閱其主要資金狀況，確保有足夠財務資源以履行其財務責任。

## 股息

董事會議決建議向於二零一七年八月二十三日(星期三)名列本公司股東名冊之本公司股東派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.213港元(二零一六年：無)。然而，建議派發股息須待本公司股東於二零一七年八月十七日(星期四)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，方告作實。建議末期股息將於二零一七年八月三十一日(星期四)或前後派發。

## 擔保

於二零一七年三月三十一日，本公司發出若干公司擔保約1,316,000,000港元(二零一六年三月三十一日：1,877,500,000港元)，以就授予其附屬公司之銀行融資作抵押。

## 集團資產抵押

於二零一七年三月三十一日，本集團已抵押以下資產，作為數家銀行授予其附屬公司之銀行融資之擔保：

- (1) 就若干於香港之投資物業收取之法定押記(賬面值合共約3,051,000,000港元(二零一六年三月三十一日：2,740,000,000港元))；
- (2) 若干附屬公司之股份押記；及
- (3) 投資物業之租金轉讓。

## 或然負債

High Fly Investments Limited(「High Fly」)(本公司之一間間接非全資附屬公司，已根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)企業事務註冊處於二零一四年一月二十四日批准之自願清盤而解散)與Premium Assets Development Limited(「Premium Assets」)(統稱為「彌償保證人」)已於二零一三年十月四日(即與Double Favour Limited(「Double Favour」)所訂立之買賣協議(「買賣協議」)之完成日期)簽署彌償保證契據(「該契據」)。根據該契據，各彌償保證人謹此向Double Favour(為其本身及作為高泰國際有限公司(「高泰」)及其附屬公司(「出售集團」)之受託人)各別承諾，按緊接買賣協議完成前彼等各自於高泰之持股比例(即Premium Assets持有45%權益及High Fly持有55%權益)(「有關比例」)，向其支付相等於以下各項之一筆或多筆款項：

- (a) 就由於或參照於二零零七年九月一日至二零一三年十月四日(即買賣協議完成日期)期間(「有關期間」)發生或生效之任何交易、事件、事項或事宜致使出售集團任何成員公司須繳納之所有稅項，或出售集團任何成員公司於有關期間已賺取、應計或收取或被指稱或視為已賺取、應計或收取之任何收款、收入、溢利或收益總額而言，與任何申索有關之任何稅務責任，而不論於任何時間發生時為單獨或連同任何其他情況一併產生，亦不論有關稅項是否可向任何其他人士、商號或公司收取或源於彼等；及





- (b) 出售集團任何成員公司目前或可能承擔或出售集團任何成員公司或Double Favour可能合理及正當地就下列各項產生之所有訴訟、申索、損失、損害、費用(包括所有法律費用)、支出、開支、利息、罰款或任何其他債項：
- (i) 對任何申索或上文(a)項所述任何事項之任何調查、評估或抗辯；
  - (ii) 對任何申索或上文(a)項所述任何事項之和解；
  - (iii) 買方或出售集團任何成員公司根據該契據或就該契據提出申索而Double Favour或出售集團任何成員公司獲判勝訴之任何法律程序或訴訟；或
  - (iv) 強制執行任何有關和解或判決，

而各彌償保證人各別承諾，按有關比例就上文(a)至(b)項(包括全部兩項)所述事項向出售集團任何成員公司及Double Favour作出彌償保證及使之免受損害或索求。

即使本文及買賣協議所規定之保證有任何相反規定，Double Favour進一步向High Fly(作為以符合Uptodate Management Limited(「Uptodate」)(為本公司之一間間接全資附屬公司)及Best Task Limited之利益之受託人行事)表示同意及確認，彼等各自根據保證(就根據該契據及／或買賣協議向High Fly提出之任何申索(「有關申索」)而產生之任何責任而言)而承擔之責任、Uptodate根據該等有關申索之保證而承擔之責任應僅限於該等申索之54.55%(即不超過申索總額之30%)。

根據該契據，董事會認為本集團不大可能因透過Uptodate作出上述以有關申索30%為限之彌償按各別基準保證而蒙受任何重大財務損失。

於二零一七年三月三十一日，概無就有關申索作出報告。除上述所披露者外，本集團於二零一七年三月三十一日並無任何重大或然負債。

### 承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

### 報告期後事項

- (1) 於二零一七年五月十一日交易時段後，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以代價205,000,000港元出售位於貝沙灣南灣12號洋房之住宅物業。根據上市規則，出售物業構成本公司之須予披露交易。詳情請參閱本公司日期為二零一七年五月十一日之公佈。
- (2) 於二零一七年六月五日，可換股票據持有人卓越環球集團有限公司(由主席控制之一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)行使其換股權將61,000,000港元之本金額轉換為本公司65,310,492股普通股。



2016/17  
年報

## 訴訟

於二零一四年十一月二十一日，本公司全資附屬公司基勇有限公司（「基勇」）（為位於香港駱克道487及489號名為「駱克」之大廈業主，該大廈建於包括內地段第2836號A分段第14小分段餘段（「第14小分段」）在內之若干幅土地上）收到Tierra Trading Limited及祥存發展有限公司（作為原告人，為位於香港駱克道491、493、495、497及499號名為「京都商業中心」之大廈業主，該大廈建於包括內地段第2836號A分段第15小分段（「第15小分段」）在內之若干幅土地上）向基勇（作為被告人）發出之原訴傳票，並送交香港特別行政區高等法院原訟法庭存案。

有關訴訟乃關於一幅條狀土地所有權之爭議（「受爭議區域」），該區域為位於第15小分段之共用樓梯，處於駱克與京都商業中心之間，原告人自一九九二年以來未曾使用。基勇認為，於拆除第14小分段之舊樓及興建京都商業中心（自一九九二年起啟用）後，基勇先前之所有權持有人藉使用該共用樓梯及受爭議區域之其他部分作不同用途而擁有受爭議區域之獨有管有權、管理權及控制權。自基勇成為第14小分段之註冊業主以來，其即無間斷地繼續擁有受爭議區域之獨有管有權、管理權及控制權。自發展駱克以來，基勇基於安全、衛生及美觀理由，已於受爭議區域面向駱克道之入口築起一道外牆（形成駱克之一部分）封閉受爭議區域。

聆訊已於二零一五年八月十三日召開。於二零一五年八月二十一日，特委法官鄭若驊頒下書面裁決，拒絕基勇的申請及允許原告人以原訴傳票形式進行訴訟的申請，並指示進行證人交叉質證及單一共聘專家須提交報告（「命令」）。命令進一步給予基勇許可提交另一份非宗教式誓詞（「第二份非宗教式誓詞」）。

於二零一五年九月四日，基勇及原告人同意聯聘唐建康建築師有限公司的唐建康先生（「唐先生」）為單一共聘專家，就三項事宜提出意見。

於二零一五年九月十五日，基勇提交第二份非宗教式誓詞以回應Leung Mei Sze的第二份非宗教式誓詞，其後概無任何一方可於不離開法庭下提交更多的非宗教式誓詞證據。

基勇已要求兩項唐先生解決之額外事宜（於提交第二份非宗教式誓詞後出現）。該等事宜乃關於(1)第15分節之剩餘地積比率，及(2)京都商業中心發展之允許地積比率實際上是否超出限額。

原告人拒絕納入額外事宜，而基勇於二零一五年十月七日判決前已就須聽證之事宜發出傳票。於二零一六年二月十五日，特委法官鄭若驊頒下書面裁決，授出許可第一次發出傳票之允許動議。

於二零一六年三月十七日，共同指示已送予唐先生，因而彼已於二零一六年四月十三日送呈其報告。

原告人提出的原訴傳票已於二零一七年六月五日、六日及九日在高等法院暫委法官Kenneth Kwok SC席前進行聆訊。彼已作出保留裁決，並於適當時候頒佈。

倘原告人於訴訟中獲判勝訴，彼等將(1)取得給予基勇受爭議區域通行權已被終止的聲明；(2)重獲受爭議區域的管有權；(3)自由拆卸受爭議區域的搭建物；及(4)向基勇收取法律費用。法院裁定的一切法律費用乃按法院進行的評估／指定的訟費支付，其一般為所產生的實際費用約或不多於70%。





倘基勇於訴訟中成功抗辯，其將獲得受爭議區域的管有業權（意即概無任何人士可干擾其於受爭議區域的管有權或平靜享有該區域的權利，或挑戰其於受爭議區域的業權）及法律費用。

於聆訊及主審法官的回應後，法律團隊認為原告人的勝算較基勇高。預期將於二零一七年七月／八月前後宣判。

根據法律意見，董事認為原告人勝算較基勇高。因此，本公司董事謹慎地就預期原告人須支付的法律費用作出撥備約2,300,000港元。

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團於香港僱用約8名僱員。本集團根據其僱員之表現、經驗及工作性質給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括（但不限於）醫療保險、酌情花紅、購股權計劃以及強制性公積金計劃。

### 遵守標準守則之董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其本身董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於回顧年度內已全面遵守標準守則。

### 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

### 審核委員會

審核委員會包括一名非執行董事麥華池先生及兩名獨立非執行董事李傑之先生（委員會主席）及陳錦文先生。審核委員會已與管理層檢討並商討本集團所採納之會計原則及慣例、審核、內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

### 重大投資、主要收購及出售

本集團於年內並無任何重大投資、主要收購及出售。



本公司董事會（「董事會」）謹此欣然提呈其截至二零一七年三月三十一日止年度之年報及本集團經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於本年報第117頁至第119頁之綜合財務報表附註41。

## 財務業績

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之業績載於本年報第47頁之綜合財務報表內。

## 股息

董事會議決建議向於二零一七年八月二十三日（星期三）名列於該日之本公司股東名冊之本公司股東派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.213港元（二零一六年：無）。然而，建議派發股息須待本公司股東於二零一七年八月十七日（星期四）舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，方告作實。建議末期股息將於二零一七年八月三十一日（星期四）或前後派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

### (a) 出席股東週年大會並於會上投票之資格

本公司將於二零一七年八月十一日（星期五）至二零一七年八月十七日（星期四）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，於該段期間內不會登記任何股份轉讓。如欲獲得出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票，必須於二零一七年八月十日（星期四）下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

### (b) 獲派建議末期股息之權利

本公司將於二零一七年八月二十三日（星期三）暫停辦理股份過戶登記，以釐定獲派截至二零一七年三月三十一日止年度建議派末期股息之權利（須待本公司股東於股東週年大會上批准），於該段期間內不會登記任何股份轉讓。如欲獲派上述建議末期股息的資格，所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票，必須於二零一七年八月二十二日（星期二）下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 投資物業

本集團於二零一七年三月三十一日之投資物業已由獨立專業物業估值師事務所以收入資本化法及直接比較法進行重估。本集團之投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註16。





## 物業、廠房及設備

年內，本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 股本

年內，本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註25。

## 儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動分別載於本年報第49頁及第121頁。

於二零一七年三月三十一日，本公司按照百慕達一九八一年公司法（經修訂）計算可用作分派之儲備約為329,557,000港元（二零一六年：345,347,000港元）。

## 購股權計劃

有關購股權計劃、已授出的購股權及變動之詳情載列於綜合財務報表附註29。

## 主要物業

有關本集團持有的主要物業之詳情載列於第124頁。

## 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第123頁。

## 董事會

於年內及報告期結束後之董事如下：

### 執行董事

吳毅先生(主席)  
陳國雄先生

### 非執行董事

吳鎮科先生  
麥華池先生

### 獨立非執行董事

李傑之先生  
朱德森先生  
陳錦文先生





根據本公司公司細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，兩名非執行董事吳鎮科先生、麥華池先生以及全體三名獨立非執行董事陳錦文先生、李傑之先生及朱德森先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格並願意重選連任。

## 董事及高級管理人員之簡歷詳情

董事及高級管理人員截至本報告日期之簡歷詳情載於本年報第25頁至第26頁。

## 董事服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任之任何董事，概無與本公司訂有本公司不得於一年內在不支付補償(法定補償除外)之情況下終止之服務合約。

## 董事於重大合約之權益

於年終或年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂有任何董事直接或間接從中擁有重大權益之重大合約。

## 董事購買股份或債權證之權利

除本年報第18頁至第22頁「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證持有之權益及淡倉」一節披露者外，於年內任何時間概無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女授予權力，以藉購入本公司股份或相關股份或債權證而獲益，亦無任何該等權力遭彼等行使，且本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可於任何其他法人團體獲得該等權力。





## 董事於競爭性業務之利益

於年內及截至本報告日期止，按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定，下列董事（獨立非執行董事除外）被視為於足以對本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務（「競爭性業務」）中擁有利益，詳情如下：

姓名／實體	競爭性實體	權益性質	競爭業務
吳鎮科先生（「吳先生」，董事）及其聯繫人士	吳先生及其家族所擁有之若干私人公司	股東／董事	住宅及商業物業發展及投資
吳毅先生（董事）及其聯繫人士	吳毅先生及其家族所擁有之若干私人公司	股東／董事	住宅及商業物業發展及投資
麥華池先生及其聯繫人士	麥華池先生及其家族所擁有之若干私人公司	股東／董事	住宅物業投資

由於本公司董事會之運作乃獨立於由吳先生、吳毅先生及麥華池先生擁有之競爭性實體之董事會，且獨立非執行董事將協助監督本集團之運營，因而本集團能夠獨立於競爭性業務並在公平之前提下經營其業務。

## 主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔合計營業額佔本集團總營業額約30.8%，而本集團最大客戶則佔本集團總營業額約15.1%。

由於本集團主要業務之性質，本集團並無主要供應商。

概無董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東，在上述主要客戶或供應商中擁有任何權益。

## 關連交易

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團並無任何上市規則界定之關連交易。





## 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一七年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已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(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊之權益及淡倉，或根據本公司所採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (I) 於本公司股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

董事姓名	有關下列各項之 相關股份數目				佔本公司已發行 股本之概約百分比	
	所持普通股份數目(好倉)		(購股權)	(可換股債券)		
	個人權益	公司權益	個人權益	公司權益		
吳毅先生*	—	752,780,918 (附註1)	9,788,000 (附註2)	77,087,794 (附註3)	839,656,712	81.64%
吳鎮科先生*	127,200	—	—	—	127,200	0.01%
陳國雄先生	2,000	—	13,579,612 (附註2)	—	13,581,612	1.3%
麥華池先生	2,029,225	—	—	—	2,029,225	0.19%

\* 吳鎮科先生之兒子





附註：

- (1) 吳毅先生被視作於752,780,918股股份中擁有權益，包括以下兩者之總和：(i)強金國際有限公司(「強金」)持有之740,217,035股股份；及(ii) Trade Icon Holdings Limited(「Trade Icon」)持有之12,563,883股股份。強金及Trade Icon均為彼全資實益擁有之公司。
- (2) 該等權益指本公司向作為實益擁有人之該等董事所授出購股權涉及之相關股份權益，有關詳情載於本年報第21頁至第22頁購股權一節內。
- (3) 吳毅先生被視作於77,087,794股相關股份中擁有權益，即本公司向卓越環球集團有限公司(「卓越」，一間由彼全資實益擁有之公司)發行之可換股票據，而可換股票據之本金額為72,000,000港元並於悉數轉換後附帶權利可按初步換股價每股0.934港元(可予調整)轉換為77,087,794股股份。

## (II) 於本公司相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於本公司相聯法團股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	身分及權益性質	所持已發行	佔相聯法團已發行
			普通股數目	股本之概約百分比
吳毅先生	強金	個人權益(以實益擁有人身份持有)	1	100%
吳毅先生	Trade Icon	個人權益(以實益擁有人身份持有)	1	100%
吳毅先生	卓越	個人權益(以實益擁有人身份持有)	1	100%

除上文披露者外，於二零一七年三月三十一日，各董事或本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。





## 主要股東

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於二零一七年三月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

主要股東姓名	身分及權益性質	所持普通股數目		佔本公司已發行	
		(好倉)	所持相關股份數目	合計	股本之概約百分比
吳毅先生	個人及法團權益	752,780,918 (附註1)	86,875,794 (附註2)	839,656,712	81.64%
強金	實益擁有人	740,217,035 (附註1)	—	740,217,035	71.9%
卓越	實益擁有人	—	77,087,794 (附註2)	77,087,794	13.78%

附註：

- (1) 吳毅先生被視作於752,780,918股股份中擁有權益，即以下兩者之總和：(i)強金國際有限公司(「強金」)持有之740,217,035股股份；及(ii) Trade Icon Holdings Limited(「Trade Icon」)持有之12,563,883股股份。強金及Trade Icon兩者均為彼全資實益擁有之公司。
- (2) 吳毅先生被視作於86,875,794股相關股份中擁有權益，即以下兩者之總和：(i)以其個人權益於9,788,000股購股權之9,788,000股相關股份；及(ii)透過其受控法團卓越(其為可換股票據之實益擁有人)於77,087,794股相關股份。

除上文披露者外，於二零一七年三月三十一日，概無任何人士知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。



## 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註29。

下表披露先前於二零零三年九月三日採納並於二零一三年九月二日失效之購股權計劃(「二零零三年計劃」)項下尚未行使購股權之詳情及其於年內之變動：

承授人姓名	附註	購股權授出日期	行使價 港元	於調整後 之每股行使價 (附註3) 港元	購股權數目		
					於二零一六年 四月一日 尚未行使	於二零一七年 三月三十一日 於年內行使	於二零一七年 三月三十一日 尚未行使
合資格參與者	(1)	二零零七年八月三十一日	1.156	1.1394	1,014,612	(500,000)	514,612
僱員	(2)	二零一一年四月十八日	0.66	0.6505	3,551,144	—	3,551,144
					4,565,756	(500,000)	4,065,756

附註：

- (1) 行使期為二零零七年八月三十一日至二零一七年八月三十日(包括首尾兩日)。
- (2) 行使期為二零一六年四月十八日至二零二一年四月十七日(包括首尾兩日)。
- (3) 就適用於在二零一四年九月四日仍然尚未行使之二零零三年購股權計劃購股權之公開發售調整自二零一四年九月四日起生效。有關購股權之調整詳情，請參閱本公司日期為二零一四年九月四日之公佈。



下表披露於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會上通過股東決議案之購股權計劃(「二零一三年計劃」)項下尚未行使之購股權詳情及其於年內之變動：

承授人姓名	附註	購股權授出日期	行使價 港元	於調整後 每股行使價 (附註5) 港元	購股權數目			
					於二零一六年		於二零一七年	
					四月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	三月三十一日 尚未行使
吳毅先生(董事)	(3)	二零一五年八月二十八日	0.878	不適用	5,300,000	—	—	5,300,000
	(6)	二零一六年九月二日	1.114	不適用	—	4,488,000	—	4,488,000
陳國雄先生(董事)	(1)	二零一四年四月三十日	1.036	1.0211	1,014,612	—	—	1,014,612
	(2)	二零一四年九月五日	0.9100	不適用	2,850,000	—	—	2,850,000
	(3)	二零一五年八月二十八日	0.878	不適用	5,198,000	—	—	5,198,000
	(4)	二零一六年三月三十一日	1.382	不適用	4,517,000	—	—	4,517,000
合資格參與者	(1)	二零一四年四月三十日	1.036	1.0211	7,102,290	—	—	7,102,290
	(4)	二零一六年三月三十一日	1.382	不適用	9,717,000	—	—	9,717,000
					35,698,902	4,488,000	—	40,186,902

附註：

- (1) 行使期為二零一四年四月三十日至二零二四年四月二十九日(包括首尾兩日)。
- (2) 行使期為二零一四年九月五日至二零二四年九月四日(包括首尾兩日)。
- (3) 行使期為二零一五年八月二十八日至二零二五年八月二十七日(包括首尾兩日)。
- (4) 行使期為二零一六年三月三十一日至二零二六年三月三十日(包括首尾兩日)。
- (5) 就適用於在二零一四年九月四日仍然尚未行使之二零一三年計劃購股權之公开发售調整自二零一四年九月四日起生效。有關購股權之調整詳情，請參閱本公司日期為二零一四年九月四日之公佈。
- (6) 行使期為二零一六年九月二日至二零二六年九月一日(包括首尾兩日)。

除上文所述者外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲利。





## 董事賠償

根據公司細則第166(1)條規定，除其他外，本公司之每名董事及其他主管人員，如在其各自的職務而導致之所有訴訟、訟費、費用、損失、損害及開支，應由本公司提供補償並擔保其不受損害，董事會並應以本公司之資產和盈利支付之；對於上述人士之行為、過失或違約及相關事宜，除非前述各項系因其本身欺詐或不誠實而導致。

因此，本公司已為本公司董事及主管人員安排董事及主管人員之責任保險。

## 主要風險及不確定因素

本集團存在對董事會所定期考量之本集團業務模式、未來表現及償付能力造成影響之潛在風險及不確定因素。董事會透過審核委員會，設立及維持本集團之內部監控系統及風險管理程序，以監控重大風險，從而實現本集團之策略目標及使命。本集團之風險管理及內部監控之進一步資訊載於企業管治報告中。影響本集團業務之主要風險如下：

### 經濟及金融風險

本集團之投資物業位於香港，因此，就零售租金及出租率下降而言，透過限制可用信貸及租戶對本集團銀行家造成不利的影響，本集團收益及營運業績直接或間接面臨香港經濟、金融及物業市場不確定因素及／或負面表現之風險。該不利影響實際上可減少本集團之租金收益、增加財務成本及減少本集團投資物業之公平值及資產淨值。

### 違反規例及變動風險

本集團須遵守新法例、政策或規例、詮釋或應用新法例、政策及規例之變動。

截至二零一七年三月三十一日止年度及直至本報告日期，就本公司所知，概無嚴重違反或不遵守對本集團業務及營運產生重大影響之適用法律及法規。

### 優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例概無有關優先購股權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

### 足夠公眾持股量

本公司於截至二零一七年三月三十一日止整個年度一直按上市規則規定維持足夠公眾持股量。



2016/17  
年報

## 報告期後事項

- (1) 於二零一七年五月十一日交易時段後，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以代價205,000,000港元出售位於貝沙灣南灣12號洋房之住宅物業。根據上市規則，出售物業構成本公司之須予披露交易。詳情請參閱本公司日期為二零一七年五月十一日之公佈。
- (2) 於二零一七年六月五日，可換股票據持有人卓越環球集團有限公司(一間由主席控制、於英屬處女群島註冊成立之有限公司)行使其換股權，以將61,000,000港元之本金額轉換為本公司 65,310,492股普通股。

## 核數師

截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼於應屆股東週年大會上任滿，並於符合資格下願獲續聘。於應屆股東週年大會上將提呈續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司來年核數師之決議案。

代表董事會

主席

吳毅

香港，二零一七年六月二十七日





# 董事及高級管理層 簡歷

## 董事

### 執行董事

#### 吳毅 (50歲)

吳毅先生已於二零一三年三月二十八日獲委任為主席並辭任副主席。於獲委任為主席前，其自二零零五年四月三十日起獲委任為本公司執行董事，並分別於二零零五年五月二十一日及二零零五年七月十一日出任行政總裁及副主席。於二零一三年三月二十八日，吳毅先生已獲委任為主席，並辭任副主席兼行政總裁。吳毅先生於美國洛杉磯加州大學畢業，持有心理學(工商管理)文學士學位，是美國註冊會計師協會會員。吳毅先生負責本集團之整體策略性規劃及營運監督工作，以會計事務及財務監控為主。

#### 陳國雄 (52歲)

陳先生自二零一三年七月四日起獲委任為執行董事，而彼擁有逾二十年物業代理經驗。於加入本公司之前，他曾於香港著名上市物業代理公司擔任高級管理層職務。陳先生負責執行本集團之業務計劃。

### 非執行董事

#### 吳鎮科 (79歲)

吳先生於二零一三年三月二十八日辭任主席並調任為非執行董事。於調任之前，彼自二零零五年四月三十日起獲委任為本公司執行董事，並於二零零五年五月二十一日出任主席。吳先生為本公司主席兼執行董事吳毅先生之父親。吳先生一直於香港及中國澳門特別行政區之房地產市場進行投資，並包括買賣及發展房地產物業。

#### 麥華池 (63歲)

麥先生自二零零五年五月一日起獲委任為非執行董事。麥先生現為香港全職執業會計師。麥先生為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會會員，於會計及金融業累積逾二十五年經驗。





## 獨立非執行董事

### 李傑之 (62歲)

李先生自二零零七年四月四日起獲委任為獨立非執行董事。李先生為一名執業會計師，自一九八九年起於香港執業。李先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，亦為李傑之合夥會計師行有限公司董事總經理。李先生為昌業企業服務有限公司之董事，該公司主要從事企業服務相關業務。李先生亦為香港國際建設投資管理集團有限公司(股份代號687)及國藝娛樂文化集團有限公司(股份代號8228)之獨立非執行董事，該等公司之股份分別於聯交所主板及創業板(「創業板」)上市。

### 陳錦文 (54歲)

陳先生自二零一零年二月十九日起獲委任為獨立非執行董事。陳先生為一名執業會計師，自一九九五年起於香港執業。陳先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員，並擁有逾二十五年會計及財務經驗。陳先生目前為先機會計師行有限公司之董事總經理，並為東堡投資有限公司及先機策略顧問有限公司之董事。

### 朱德森 (69歲)

朱先生自二零一零年二月十九日起獲委任為獨立非執行董事。根據建築師註冊條例條文，朱先生為一名香港註冊建築師並從事建築師約四十年。朱先生持有香港大學建築學士學位，亦為香港建築師學會資深會員及持有中華人民共和國一級註冊建築師資格。朱先生現為朱德森建築師事務所之董事總經理。朱先生亦自二零一四年九月十五日起為三和建築集團有限公司(股份代號3822)之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市。

## 高級管理層

### 李沛霖 (46歲)

李先生獲委任為本公司財務總監兼公司秘書，自二零零六年一月一日起生效。李先生自二零一一年四月一日起晉升為首席財務官。李先生持有香港理工大學專業會計碩士學位及倫敦大學法律文憑。李先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。加盟本公司前，李先生曾於香港多家主板及創業板上市公司工作，在核數、會計及財務管理方面擁有廣泛專業經驗。

### 楊其傑 (37歲)

楊先生自二零零八年十二月三十日起加盟本公司，並自二零一零年九月起擢升為高級會計經理。楊先生持有香港理工大學公司管治碩士學位。楊先生為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員學會會員。加盟本公司前，楊先生曾於多家核數公司及一間上市公司工作，在核數及會計方面擁有廣泛經驗。



本公司董事會（「董事會」）達致高水平之企業管治常規，從而保障股東利益及提升本集團表現。

本公司已採納根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14不時所載最新經修訂的企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文（「守則條文」）而編製的企業管治守則作為本公司企業管治之指引，並已經採取步驟遵守適用之企業管治守則。

除文義另有指明外，本公佈所用詞彙與上市規則所用者具相同涵義。

## 遵守企業管治守則及企業管治報告

本公司於年內已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載之守則條文（「守則條文」），惟下列理由除外：

1. **根據守則條文第A.2.1條，規定主席及行政總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。**

於委任吳毅先生為本公司主席（自二零一三年三月二十八日起生效）後，彼已辭任本公司副主席兼行政總裁（「行政總裁」）。經考慮下列因素後，董事會認為，由吳毅先生（本公司前任行政總裁、現任主席兼執行董事）同時擔任本公司主席兼行政總裁職務，將令董事會管理架構得到優化：

- a. 此舉將無損董事會與本公司管理層之間權力與權限之平衡。董事會之運作可確保權力與權限之平衡，而董事會由經驗豐富之卓越人才組成，彼等定期會面，討論與本公司營運相關之事宜；
- b. 此舉有助形成優秀連貫之領導層，使本集團可迅速及有效地作出決策並進行實施；及
- c. 經計及於出售位於中國而以合營為基礎之在建物業後，本集團之業務規模已縮窄至於香港之業務營運，此舉對本公司及其股東整體有利。

2. **根據守則條文第A.6.7條，規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司之股東大會，對股東意見有公正之了解。**

吳鎮科先生未能出席本公司於二零一六年八月十二日舉行之二零一五年至二零一六年股東週年大會（「二零一六年股東週年大會」），原因是彼有其他事先預約之事務。

3. **根據守則條文第D.1.4條，全體董事應清楚瞭解既定的權力轉授安排，而本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。**

2016/17  
年報

本公司並非所有董事均有正式的委任書，因大部份已出任董事一段相當長時間，本公司與董事之間已清楚瞭解委任條款及條件，因此亦無有關安排之書面記錄。在任何情況下，所有董事（包括無委任書及以特定年期委任者）均須根據本公司之公司細則所述的方式輪值退任；而於退任董事重選連任時，應給予股東合理所需的資料，使其可就相關董事的重新委任作出知情決定。

## 董事會角色及責任以及管理層之委派職能

董事會負責領導及全面監控本公司、監督本集團業務、制訂策略方針／決策以及監察財務及營運表現，並透過指導及監督本公司事務，共同負責引領本公司邁向成功。實質上，董事會負責本公司所有主要事務之決策，包括批准及監察所有政策事務、制定目標及整體策略、重大交易、董事任命及其他重大財務及營運事宜。本公司之日常管理、行政及經營事務乃委派予執行董事及高級管理層處理，並由本公司主席作出指導及監督。有關職責包括執行董事會決策、根據董事會審批之管理層策略及計劃協調及指引本公司日常營運及管理。此等執行董事於訂立任何重大交易前均須獲董事會批准，而董事會於履行其職責及責任時亦獲彼等全力支持。

## 企業管治職能

本公司並無成立企業管治委員會，而董事會則負責執行企業管治職能，包括：(i)制訂及檢討本公司政策及企業管治常規；(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)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；及(iv)檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

## 董事會之組成

董事會現時由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。本公司有三名獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一。最少一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或為會計或相關財務管理之專業知識。各董事之簡歷詳情載於本年報第25頁至第26頁。除吳毅先生為吳鎮科先生之兒子外，董事會成員間並無任何關係，包括財務、業務、家族或其他重大相關關係。

## 主席及行政總裁

企業管治守則第A.2.1條守則條文規定，主席及行政總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。於委任吳毅先生為本公司主席（自二零一三年三月二十八日起生效）後，彼已辭任本公司副主席兼行政總裁，但仍擔任執行董事以及本公司及其附屬公司之所有其他職務。



經考慮下列因素後，董事會認為，由吳毅先生(本公司前任行政總裁、本公司現任主席兼執行董事)同時擔任本公司主席兼行政總裁職務，將令董事會管理架構得到優化：

1. 此舉將無損董事會與本公司管理層之間權力與權限之平衡。董事會之運作可確保權力與權限之平衡，而董事會由經驗豐富之卓越人才組成，彼等定期會面，討論與本公司營運相關之事宜；
2. 此舉有助形成優秀連貫之領導層，使本集團可迅速及有效地作出決策並進行實施；及
3. 經計及於出售位於中國之以合營為基礎物業發展項目後，本集團之業務規模已縮窄至於香港之業務營運，此舉對本公司及其股東整體有利。

## 董事會

董事會於截至二零一七年三月三十一日止財政年度共舉行4次定期會議及14次額外會議。

個別董事於截至二零一七年三月三十一日止年度董事會會議及二零一六年股東週年大會之出席情況如下：

董事姓名	定期董事會會議 出席次數／會議次數 <sup>(2)</sup>	額外董事會會議 出席次數／會議次數 <sup>(3)</sup>	二零一六年 股東週年大會
<b>執行董事</b>			
吳毅先生(主席) <sup>(1)</sup>	4/4	11/14	1/1
陳國雄先生	4/4	13/14	1/1
<b>非執行董事</b>			
吳鎮科先生 <sup>(1)</sup>	4/4	1/14	0/1
麥華池先生	4/4	3/14	1/1
<b>獨立非執行董事</b>			
李傑之先生	4/4	2/14	1/1
朱德森先生	4/4	2/14	1/1
陳錦文先生	4/4	2/14	1/1

附註：

- (1) 除吳毅先生為吳鎮科先生之兒子外，董事會成員間並無任何關係，包括財務、業務、家族或其他重大相關關係。
- (2) 大多數董事均親自或透過其他電子通訊方式出席定期董事會會議。
- (3) 額外董事會會議不時召開，以便商討董事會須即時關注之重大事項。

公司秘書協助主席擬訂會議議程，而每名董事均可要求將項目列入該議程內。全體董事均於所有董事會會議舉行前至少十四天接獲通知。有關資料通常於董事會會議舉行前三天供全體董事傳閱。



在公司秘書協助下，主席確保全體董事均適當知悉當於董事會會議提呈之事項並及時接獲足夠資訊，以協助彼等作出知情決定並履行作為董事之職責。在適當情況下，董事與董事委員會可在提出合理要求後徵求獨立專業意見，履行彼等職責之費用由本公司支付。

董事會及董事委員會會議記錄將記錄適當詳情，而草擬之會議記錄將於董事會及董事委員會批准前供各董事會成員傳閱以提供意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並可由董事發出合理通知下公開查閱。

根據公司細則第166(1)條規定，除其他外，本公司之每一董事及其他主管人員，如在其各自的職務而導致之所有訴訟、訟費、費用、損失、損害及開支，應由本公司提供補償並擔保其不受損害，董事會並應以本公司之資產和盈利支付之；對於上述人士之行為、過失或違約及相關事宜，除非前述各項系因其本身欺詐或不誠實而導致。

因此，本公司已為董事及主管人員安排延長董事及主管人員之責任保險。

## 董事之委任、重選及罷免

守則之守則條文第A.4.2條規定，每名董事(包括獲委任指定任期者)須至少每三年輪值退任一次。根據本公司之公司細則，三分之一董事須於每屆股東週年大會輪值退任。

於二零一六年股東週年大會上，陳國雄先生、吳鎮科先生、麥華池先生、陳錦文先生、朱德森先生及李傑之先生根據公司細則輪值退任及膺選連任為董事。

企業管治守則第A.4.1條守則條文規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。兩名非執行董事吳鎮科先生及麥華池先生以及三名獨立非執行董事李傑之先生、朱德森先生及陳錦文先生於二零一六年股東週年大會上獲重選連任，任期直至本公司將於二零一七年八月舉行之下一屆股東週年大會結束為止。因此，本公司全體非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任均有特定任期，故此本公司已符合上述第A.4.1條守則條文之規定。

## 獨立非執行董事之獨立性

根據上市規則第3.13條，本公司已接獲所有獨立非執行董事之年度書面獨立性確認書。董事會認為，所有獨立非執行董事在品格及判斷上均屬獨立，且彼等均符合上市規則所規定之特定獨立性標準。



李傑之先生自其於二零零七年任職以來已服務本公司約9年。然而，本公司認為李傑之先生仍屬獨立人士。李傑之先生之進一步委任須獲得股東將於二零一七年八月舉行之下屆股東週年大會上另行以決議案通過。載有該決議案之通函已載入董事會認為其仍屬獨立人士及應予膺選連任之理由。

擬於下屆股東週年大會選舉或膺選連任之董事姓名及履歷詳情列於載有應屆股東週年大會通告之致股東通函內。

## 董事之責任

董事清楚彼等須就截至二零一七年三月三十一日止財政年度編製財務報表之責任。每位董事須充份了解其作為董事之責任，以及本集團之經營方式、業務活動及發展。新獲委任之董事將接受全面而正式之入職簡介以得知本集團之業務及其作為董事之責任。

全體董事亦獲鼓勵參加有關本集團業務以及本集團所處法律及監管環境變化及發展之培訓課程，費用由本公司支付。

## 遵守標準守則之董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其本身董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於回顧年度內已全面遵守標準守則。

## 董事培訓及專業發展

於呈報期間新委任之董事在首次獲委任時已獲就職安排，確保彼對於本公司業務及營運具有適當認知，且彼全面知悉根據上市規則及相關監管規定所承擔之責任及義務。

根據企管守則之守則條文A.6.5，全體董事應參與持續發展，使其知識及技能溫故知新，確保其對董事會作出知情及相關之貢獻。董事獲不斷更新法律及監管發展以及業務及市場變動，以便其履行職責。本公司已向董事適時提供最新技術性資料，包括簡報聯交所頒佈之上市規則修訂及新聞稿。本公司會在必要時為董事安排持續簡報及專業發展講座。於截至二零一七年三月三十一日止年度內，已經將監管更新資料及有關修訂上市規則之資料送交董事，讓其得知有關法律規定之最新發展。



於截至二零一七年三月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關規例及最新資料之講座	有關監管更新及企業管治事宜之閱讀資料
<b>執行董事</b>		
吳毅先生	√	√
陳國雄先生	√	√
<b>非執行董事</b>		
吳鎮科先生	√	√
麥華池先生	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
李傑之先生	√	√
朱德森先生	√	√
陳錦文先生	√	√

## 董事委員會

董事會現時已成立三個董事委員會，包括薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，以監督本集團特定方面之事務。所有董事委員會均按特定之職權範圍成立，書面職權範圍載於本公司網頁 (<http://www.henrygroup.hk>)。所有董事委員會於作出決定或建議時須向董事會報告。

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行其職責，並在適當情況下可在提出合理要求後尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。上述三個董事委員會於截至二零一七年三月三十一日止年度之職責及所做工作之詳情如下。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年五月二十日成立，並受由其職權範圍規管。薪酬委員會現時包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即麥華池先生、李傑之先生(委員會主席)及朱德森先生。

薪酬委員會協助董事會發展及管理公平且具透明度之程序，以制訂董事及本公司高級管理層之薪酬政策、評估其表現，並獲授予責任以釐定所有執行董事之薪酬待遇，並向薪酬董事會之非執行董事作出建議。其亦負責管理本公司採納之購股權計劃、檢討及批准以表現為基礎之酬金(經參考董事會不時議決之公司目標及指標)以及有關執行董事及高級管理人員之離職或終止任期、解雇、被罷免或獲委任而應付予彼等之補償；及根據上市規則需要股東批准之董事服務合約，向股東建議如何投票。

於回顧年度內，薪酬委員會釐定所有執行董事及高級管理層之酬金待遇並對非執行董事會之酬金待遇作出建議。其亦釐定執行董事之薪酬政策，並評估執行董事之表現。



截至二零一七年三月三十一日止年度之各董事酬金詳情載於綜合財務報表附註10。此外，根據守則條文第B.1.5條，於截至二零一七年三月三十一日止年度內，按範圍劃分之高級管理層之年度薪酬載列如下：

薪酬範圍	高級管理層人數 二零一七年
零港元至1,000,000港元	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1
	2

薪酬委員會於回顧年度內共舉行1次會議，其成員之出席記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
李傑之先生(獨立非執行董事兼薪酬委員會主席)	1/1
麥華池先生(非執行董事)	1/1
朱德森先生(獨立非執行董事)	1/1

## 審核委員會

審核委員會於二零一五年五月二十日獲成立，並受其職權範圍規管，職權範圍已經修訂並於二零一五年十二月四日生效，及與相關企業管治守則高度一致，並載於本公司網站(<http://www.henrygroup.hk>)。

審核委員會每年舉行至少兩次會議，以審閱本公司中期及年度業績以及本集團財務報表的完整性。審核委員會須向董事會負責，並協助董事會履行其職責，以確保內部控制及風險管理體系有效及足夠，並協助其履行對外財務報告義務及遵守其他法律及監管規定。審核委員會亦檢討及監督外聘核數師的工作範圍及成效。

審核委員會包括一名非執行董事麥華池先生及兩名獨立非執行董事李傑之先生(委員會主席)及陳錦文先生。審核委員會已與管理層檢討並商討本集團所採納之會計原則及慣例、審核、內部監控及風險管理系統以及財務申報事宜，包括但不限於審閱截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期報告及截至二零一六年三月三十一日止年度並由外聘核數師同意之經審核綜合財務報表之完整性及準確性。

審核委員會於回顧年度內共舉行3次會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
李傑之先生(獨立非執行董事兼審核委員會主席)	3/3
麥華池先生(非執行董事)	3/3
陳錦文先生(獨立非執行董事)	3/3



2016/17  
年報



## 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月十九日成立，並受其職權範圍規管，職權範圍已於二零一三年九月一日修訂，並載於本公司網站 (<http://www.henrygroup.hk>)。提名委員會現時包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即麥華池先生、陳錦文先生(委員會主席)及朱德森先生。

提名委員會之主要職責(其中包括)為i)至少每年一次審閱董事會之架構、規模及組成方式；ii)就委任或重新委任本公司董事向董事會作出推薦建議；及iii)評估本公司獨立非執行董事之獨立性。

於回顧年度內，提名委員會已審閱董事會之組成及輪值退任方式以及釐定提名董事之政策；並審議已服務董事會超過9年之李傑之先生之獨立性。

提名委員會於提名董事時採納以下程序及標準：

### 相關提名程序：

1. 當董事會認為需要委任一名新董事時，董事會將評估董事會技巧、知識及經驗之平衡，並識別空缺是否存在任何特殊要求(如倘屬獨立非執行董事，則需為獨立人士)。
2. 編製一份特定空缺所需的角色及能力的說明資料。
3. 透過個人聯繫／董事會成員、高級管理人員、業務夥伴或投資者的推薦物色候選人清單。
4. 安排與各候選人面見，讓董事會評估候選人是否符合提名董事的既定書面標準。一名或多名董事會成員將出席面見。
5. 核實候選人提供的資料。
6. 就委聘或重新委任董事向董事會提出推薦建議。

### 相關提名標準：

1. 所有董事的共同標準：
  - (a) 性格及誠信
  - (b) 承擔董事會信託責任的意向
  - (c) 董事會目前對特定經驗或專業知識的需求及候選人是否符合該等需求
  - (d) 相關經驗，包括在策略／政策制定方面的經驗、在架構複雜機構的高級管理經驗、行業經驗及對本公司產品及程序的熟悉程度
  - (e) 與董事會及本公司相關的重要業務或公關經驗，而該等經驗對董事會及本公司有利
  - (f) 對影響本公司的問題的認知程度



- (g) 客觀分析複雜業務問題及作出穩建業務判斷的能力
- (h) 對董事會活動作出特別貢獻的能力及意向
- (i) 切合本公司之文化

2. 適用於非執行董事／獨立非執行董事的標準：

- (a) 對本公司事務投入充分時間的意向及能力，以有效地履行董事職責，包括出席並積極參與董事會及委員會會議
- (b) 候選人在其行業的成就
- (c) 專業及個人名聲出眾
- (d) 候選人符合上市規則有關董事獨立性的標準的能力

本公司已自二零一三年九月起採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），載有其實現及維持董事會成員多元化以提高董事會效率之方法。

本公司認識到董事會成員多元化之裨益，並致力於確保董事會在支援執行其業務策略所需之技能、經驗及多元觀點上達到適當平衡及水平。本公司通過考慮多項因素（包括專業資格及經驗、文化及教育背景、性別、年齡及服務年期）以求實現董事會成員多元化。董事會亦將不時根據其自身業務模式考慮有關因素，以釐定最適宜之董事會組成方式。

董事會已設立可計量目標（以性別、技能及經驗計量）以落實董事會成員多元化政策，並不時審閱有關目標，以確保其適當性及釐定實現該等目標之進度。董事會將不時審閱董事會成員多元化政策（如適用）以確保其一直有效。

本公司認為董事會之現時組成方式無論就專業背景及技能而言均具多元化特點。

提名委員會於回顧年度內共舉行1次委員會會議，其成員出席會議之記錄載列如下：

成員姓名	出席次數／會議次數
陳錦文先生 (獨立非執行董事兼提名委員會主席)	1/1
麥華池先生 (非執行董事)	1/1
朱德森先生 (獨立非執行董事)	1/1

2016/17  
年報

## 外聘核數師及核數師酬金

本年度之賬目經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼之任期將於應屆股東週年大會後屆滿。

國衛會計師事務所有限公司之申報責任載於本年報第45頁至第46頁之獨立核數師報告內。

核數師收取之酬金一般根據核數師之工作範疇及數量而釐定。於回顧年度，就法定核數服務而向本集團收取之酬金為800,000港元。

## 風險管理及內部監控

管理層負責維持合適及有效之風險管理及內部監控系統，而董事會負責至少每年檢討及監察本集團的風險管理及內部監控系統(涵蓋包括財務、運營及合規監控等重要監控)之有效性，以確保現時系統之足夠性及有效性。董事會確認，其負責風險管理及內部監控系統，並審閱其有效性。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本公司並無內部審計職能。本集團已就是否需要設立內部審計部門進行年度審閱。鑒於本集團的公司及業務架構，不適合分散資源成立一個獨立的內部審計部門，董事會在審核委員會的協助下直接負責本集團的風險管理及內部監控系統並審閱其有效性。

就內部監控系統而言，本公司已採納一套內部控制政策及程序(包括但不限於挽留作為主要樓宇物業經理之仲量聯行物業管理有限公司)，以保障本集團資產，確保妥為存置會計記錄及財務匯報的可靠性，並確保遵守相關法例及法規。

董事及高級管理層負責監察業務營運單位之表現、透過遞交內部監控報告識別本集團的營運風險及報告審核委員會所識別之任何重大風險。

外聘核數師將匯報其於審核過程中獲悉的本集團內部控制及會計程序的不足之處(如有)。截至二零一七年三月三十一日止年度，概無發現任何重大內部控制問題。

每年，審核委員會檢討外聘核數師於編製核數報告時就其遇到的問題所作的調查結果，該等問題通常涵蓋有關內部控制的事項。審核委員會亦審閱由本公司高級管理人員就本集團之風險及內部控制及風險管理體系提交的內部控制報告。審核委員會亦將就本公司業務的主要活動，檢討本集團的內部監控及風險管理系統的有效性(包括財務、運營及合規監控)，並經考慮外聘核數師的調查結果及內部監控報告。審核委員會其後將檢討管理層就處理該等事項(包括但不限於重大內部控制缺陷)所採取的行動或將進行的計劃。所發現的事項及相應糾正計劃以及推薦建議其後將呈交至董事會審議。董事會將指示管理層適當地實施計劃。



董事會至少每年一次檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性。於回顧年內，於二零一六年六月舉行之審核委員會會議及董事會會議上，董事透過審核委員會檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性，其涵蓋檢討所有重要監控(包括財務、運營及合規監控)及有關報告，及其他截至二零一六年三月三十一日止財政年度守則下的職責，以確保足夠的資源及內部審計職能的效能、員工資格及經驗、培訓計劃及本公司賬目預算以及財務報告職能，而董事會認為該等系統屬有效及足夠。

就內幕消息之處理及發佈而言，為確保其公開披露的真實性、準確性、完整性及時間性以及保護機密資料，本公司已不時採取若干措施，其中包括：

1. 僅有限數目的僱員可按須知基準取得內幕消息，而彼等完全了解彼等在保護機密資料方面的責任；及
2. 執行董事為代表本公司與如媒體、分析師或投資者的外部人士溝通的指定人士。

## 公司秘書

李沛霖先生為獲董事會委任之公司秘書，並為本公司僱員，董事會認為其具備所需之資格及經驗，並有能力履行公司秘書之職責。本公司將支付費用以供李先生按上市規則第3.29條所規定在每個財政年度參加不少於15個小時之相關專業培訓。

## 投資者關係及與股東溝通

董事會應維持與股東、投資者及本公司其他持份者保持對話，並確保有效及時向股東發佈資訊，並鼓勵彼等參與本公司之股東大會。

股東溝通政策於二零一二年三月十九日獲採納，並載於本公司網站(<http://www.henrygroup.hk>)。本公司之溝通渠道包括召開股東週年大會、股東特別大會、刊發年報及中期報告、通告、公佈及通函、本公司網站(<http://www.henrygroup.hk>)以及與投資者及分析員會面。

## 股東權利

作為其中一項保障股東利益及權利之措施，於股東大會上就每項實質事宜(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，以供股東考慮及投票。

根據上市規則，於上市發行人之股東大會上提呈之所有決議案均須按股數投票表決。投票表決結果將於各股東大會結束後在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.henrygroup.hk>)內刊發。

2016/17  
年報

## 股東召開股東特別大會

根據本集團細則中細則第58條，董事會可於遞呈書面要求日期持有不少於本公司繳足股本（附帶於本公司股東大會上之投票權）十分之一之股東要求召開股東特別大會。該股東應以書面形式向董事會或本公司之公司秘書發出要求，並須將有關要求寄送至本公司總辦事處之地址，當中註明股東之股權資料、其聯絡詳情、有關任何特定交易／事項之建議及其證明文件。

董事會將於接獲有關書面要求後兩個月內安排舉行有關股東大會。根據公司細則第59條，本公司應發出規定之股東大會通告，載列大會時間、地點、將於會上考慮之決議案詳情以及事項之一般性質。

倘董事會未有於接獲有關書面要求後21日內召開該股東特別大會，則根據百慕達一九八一年公司法（「公司法」）第74(3)條條文，股東可召開該大會。

## 股東於股東大會上提呈議案

根據公司法，持有附帶於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%)之登記股東，或不少於100名有關登記股東，可以書面方式要求本公司：(a)向有權接收下屆股東週年大會通告之股東發出通知，有關可能於該大會上正式動議及擬於該大會上動議之決議案；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字之任何陳述，有關於該大會上提呈之任何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，且附帶足以彌補本公司相關開支之款項，並須在大會舉行前不少於六星期（倘為要求通知決議案之要求）遞交。惟倘在遞交要求後六星期或較短時間之某一日召開股東週年大會，則即使未有在公司法規定時間內遞交要求，就此而言亦視作已妥為遞交要求論。

## 向董事會提出查詢

股東可於任何時間向董事會提出查詢及其關注事項，方法為以書面形式將有關查詢及事項寄送至本公司之香港總辦事處，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室。





# 環境、社會及 管治報告

此乃鎮科集團控股有限公司(連同其附屬公司,統稱「本集團」)首次刊發的環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)。本環境、社會及管治報告旨在傳遞集團的可持續發展策略、管理方針及現行做法。截至二零一七年三月三十一日止年度,本報告乃根據上市規則附錄27的《環境、社會及管治報告指引》編製。鑒於此為本集團首份此類型的報告,相關數據僅限於若干環境及社會關鍵指標。本集團將不斷改善並擴大數據收集系統。

## A. 環境

### A1 排放量

- 為就氣候變化作出正面的貢獻,本集團承諾採納有效的措施及程序,以減少辦公室的溫室氣體排放,包括減少能源消耗。有關節能的更多資料,請參閱「資源使用」一節。
- 辦公室廢棄物主要來自紙張及一般廢棄物。紙張回收已得到有效實施。
- 渣甸中心及駱克駁現已於樓宇管理辦公室採取回收措施,兩座樓宇將持續論,以檢討於有限的空間為租戶設置回收箱的可能性。
- 本集團並無產生危險廢棄物。
- 本集團已全面遵守相關的環境法律及規例。

### A2 資源使用

- 本集團的投資物業佔本集團大量的能源消耗。因此,本集團承諾將透過其投資物業的營運及設備變動減少能源消耗。
- 於年內,本集團的投資物業已進行全面的翻新工程,並安裝高能量效率比率(EER)的新空調。
- 採購辦公室設備時將考慮能源效益水平。購買新辦公室設備時可參考機電工程署(EMSD)就一級或二級能源標籤發出的指引。例如,渣甸中心及駱克駁已以擁有二級能源標籤的空調取代升降機內的空調。
- 就廣告而言,我們的廣告招牌、燈箱、電視牆及渣甸中心及駱克駁的大部分外牆燈光均已安裝LED燈光系統。該系統已取代傳統燈光系統,並有效減少我們的能源消耗。
- 其他所需的措施亦已實施以減少能源消耗,包括維持兩座物業的燈光及空調營運控制。除其他措施外,我們的樓宇管理定期檢討於非繁忙時段的燈光及空調調整的有效性。
- 我們已全面遵守所有相關監管要求,包括但不限於建築物能源效益條例下的能源審計。





- 渣甸中心及駱克駁已承諾支持，並將簽署「節能約章2017」，以推廣節能及鼓勵員工齊來採用節能措施。為展示我們對約章的支持，本集團及專業樓宇管理承包商將合作於夏季月份六月將平均室內溫度維持於24–26度之間。

### A3 環境及天然資源

- 本集團致力於營運中以最大限度地提高資源使用率及減少廢棄物，以達致有效的資源管理。
- 鼓勵員工採納對環境負責的行為，並提升其租戶及客戶的環保意識。

## B. 社會

### B1 僱傭及勞工常規

- 員工於聘用、晉升、工時、解僱，及其他聘用程序時均獲公平對待。彼等的薪酬按工作表現、專業經驗及其他行業常規而釐定。彼等的酬金包括(但不限於)基本薪金、酌情花紅、退休金、醫療保險及購股權計劃。
- 於任何情況下均禁止歧視情況出現。所有勞工常規獲公平對待，無論是性別、年齡、種族、宗教、國籍、性傾向、精神或身體殘疾，或任何其他受法律保護的原因。
- 全面遵守當地僱傭條例的所有相關政策。

### B2 健康及安全

- 員工的健康與福祉對本集團的可持續發展而言屬重要。
- 本集團關注其股東，並嘗試於辦公室及其物業中實施可行的措施。
- 對健康及安全事宜及措施的關注透過培訓獲提升。
- 於本年，已向渣甸中心及駱克駁提供足夠的指引及指示。
- 已向仲量聯行物業管理有限公司(「仲量聯行」，即由本公司委聘的國際專業樓宇管理公司)的僱員提供培訓，確保彼等的的能力均處於優秀水平，以管理本集團的主要樓宇。培訓可包括樓宇管理部的監管變動更新、環境保護，及健康及安全。
- 定期風險評估調查將每年於渣甸中心及駱克駁進行，以確保已處理一切潛在風險。
- 於回顧年內，概無接獲任何僱員受傷報告。





### B3 發展及培訓

- 本集團重視全體僱員，並關注其專業發展及事業目標。
- 開發僱員整體的質素及專業技巧，並提升其能力被視為必須的。
- 於年內，董事及僱員已獲得充足的培訓。該等培訓包括(其中包括)監管變動更新、上市規則、其他適用規例及行業慣例變動等。

### B4 勞工準則

- 所有僱員均按僱傭條款獲聘。
- 招聘程序需檢查合法身份、教育背景參考、過往工作經驗及其他。此過程有效確保於任何情況下概不會聘用任何童工。
- 應本集團的要求，僱員可自由決定額外的工作時間。所有超時工作均可根據我們的政策獲得補償。
- 本集團全面遵守有關童工及強制勞工的勞工法例。

### B5 供應鏈管理

- 主要樓宇均由仲量聯行管理，該承包商承諾支持可持續發展的環保及能源管理工作。
- 仲量聯行遵守OHSAS 18001職業安全健康證書的規定，並向員工提供充足培訓。

### B6 產品責任

- 作為業主，本集團須對其擁有物業的整體質素負責任。
- 已委聘仲量聯行管理本集團的主要物業。
- 租戶可透過本集團設立的通訊渠道自由聯繫本集團。所有租戶的資訊及通訊須保密。一切事宜須及時解決。



## B7 反貪污

- 本集團承諾諾秉持最高的道德標準。
- 於本年度，本集團制訂「相關僱員進行證券交易的守則」。此守則規管僱員於本集團證券的交易活動。於禁止買賣期間或當僱員得悉內幕信息時，其禁止進行本公司的股份交易。
- 就各人的利益而言，於未經授權下不得披露保密資料。
- 全面遵守相關的反貪污法例。
- 於回顧年內，董事會並不知悉對本集團有重大影響的任何違反法律及規例的情況。
- 於回顧年內，本集團並無收取任何涉及賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢的報告。

## C. 社區

- 於本年度，本集團透過關掉其兩座樓宇的非必要燈光一小時支持「地球一小時2017」。「地球一小時2017」由世界自然基金會舉辦，旨在提高大家對氣候變化的意識及對此應採取的行動。
- 渣甸中心及駱克駁位於香港旅遊區的心臟地帶，本集團相信文化交流及推廣本地文化對支持旅遊活動及本地經濟而言屬重大。於挑選租戶時，推廣及刺激文化交流為本集團的考慮因素之一。



致：

鎮科集團控股有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

吾等已審核載於第47頁至第122頁鎮科集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一七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及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此等綜合財務報表已真實及公平地反映於二零一七年三月三十一日 貴集團之綜合財務狀況，及截至該日止年度之其綜合財務表現及綜合現金流量，並遵守香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見之基礎

吾等乃按照香港會計師公會所頒佈之香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核工作。吾等在該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」部分中作進一步闡述。吾等根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)獨立於 貴集團，並根據守則履行吾等其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審計憑證能充足及適當地為吾等之審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等之專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。吾等不會對這些事項提供單獨之意見。

### 關鍵審計事項

### 吾等之審計如何處理關鍵審計事項

#### 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註16及綜合財務報表附註3之會計政策。

於二零一七年三月三十一日，管理層估計本集團投資物業之公平值約為3,065,000,000港元，截至二零一七年三月三十一日止年度計入綜合損益及其他全面收入表之公平值淨收益約為30,200,000港元。

管理層已取得外聘獨立估值，以支持管理層之估計。估值取決於重要管理層判斷之若干主要假設，包括可比較物業之市場單位價值、市租及假設物業可按現狀交吉出售。

有關管理層釐定投資物業估值之程序包括：

- 評估獨立估值師之資質、能力及客觀程度；
- 評價所使用方法以及基於吾等對相關行業及利用估值專家所得認識之關鍵評估之合適程度；及
- 抽樣檢查所使用輸入數據之準確性及相關程度。

吾等發現關鍵假設受可得證據所支持。

#### 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括載於年報之所有信息，但不包括綜合財務報表及吾等之核數師報告（「其他信息」）。

吾等對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，吾等亦不對該等其他信息發表任何形式之鑒證結論。

結合吾等對綜合財務報表之審計，吾等之責任為閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於吾等已執行之工作，如果吾等認為其他信息存在重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

## 董事及審核委員會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，擬備真實而中肯之綜合財務報表並對其認為為使綜合財務報表之擬備不存在由於欺騙或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項。除非董事有意將 貴集團清盤或停止營運，或別無其他實際之替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團之財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任

吾等之目標是對綜合財務報表整體是否不存在於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見之核數師報告。吾等僅向 閣下(作為整體)按照百慕達一九八一年公司法第90條報告，除此之外，報告並無其他目的。吾等概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平之保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期他們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者，依賴財務報表所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險、設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足及適當之審計憑證，作為吾等意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部控制，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。



## 核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。假若有關披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等之結論是基於至核數師報告日期止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務信息獲取充足、適當之審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審計之方向、監督及執行。吾等為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審核委員會溝通了計劃包括之審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括吾等在審計過程中識別之內部控制之任何重大缺失。

吾等還向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與他們溝通可能合理地被認為會影響吾等獨立性之所有關係及其他事項，以及在適用之情況下，相關之防範措施。

從與審核委員會溝通之事項中，吾等確定哪些事項對本期綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見之情況下，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，吾等決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告之審計項目董事為黃思璋。

**國衛會計師事務所有限公司**

執業會計師

**黃思璋**

執業證書號碼：P05806

香港，二零一七年六月二十七日





# 綜合損益及 其他全面收入表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	5	65,826	57,247
其他收入及收益	7	4,799	11,215
投資物業之公平值淨收益	16	30,200	9,862
僱員成本	8	(12,123)	(17,678)
物業、廠房及設備折舊	15	(478)	(80)
其他經營開支		(17,922)	(27,144)
經營溢利	8	70,302	33,422
財務成本	9	(33,611)	(26,877)
除稅前溢利		36,691	6,545
稅項	12	(2,585)	(4,974)
<b>年度溢利</b>		<b>34,106</b>	1,571
年度其他全面收入，扣除稅項		—	—
<b>年度全面收入總額</b>		<b>34,106</b>	1,571
<b>本公司擁有人應佔年度溢利及全面收入總額</b>		<b>34,106</b>	1,571
<b>每股盈利</b>			
— 基本(港仙)	14	3.41	0.16
— 攤薄(港仙)	14	3.27	0.05

隨附註組成該等綜合財務報表其中部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日



	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	4,100	82
投資物業	16	3,065,000	3,034,800
		<b>3,069,100</b>	<b>3,034,882</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬款	17	3,558	6,220
可供出售財務資產	18	—	74
衍生金融工具	22	16,085	21,300
可回收稅項		907	—
現金及銀行結餘	19	400,107	299,680
		<b>420,657</b>	<b>327,274</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款、應計費用及已收租務按金 — 即期部分	20	12,390	7,783
銀行借貸 — 即期部分(有抵押)	21	30,300	26,750
應付稅項		104	1,924
		<b>42,794</b>	<b>36,457</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>377,863</b>	<b>290,817</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,446,963</b>	<b>3,325,699</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部分	20	11,885	14,679
銀行借貸 — 非即期部分(有抵押)	21	1,142,725	1,054,623
可換股票據	23	47,018	73,170
遞延稅項負債	24	18,218	21,325
		<b>1,219,846</b>	<b>1,163,797</b>
<b>資產淨值</b>		<b>2,227,117</b>	<b>2,161,902</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	25	102,904	97,180
儲備		2,124,213	2,064,722
<b>權益總額</b>		<b>2,227,117</b>	<b>2,161,902</b>

此等綜合財務報表已獲董事會於二零一七年六月二十七日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

吳毅  
董事

陳國雄  
董事

隨附之附註為此等綜合財務報表之整體部分。





# 綜合權益 變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註26)	資本儲備 千港元 (附註26)	股份付款 儲備 千港元 (附註26)	可換股票據 股本儲備 千港元 (附註26)	股東注資 千港元 (附註26)	繳入盈餘 千港元 (附註26)	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日	95,088	718,549	9,628	926	14,172	—	250,139	—	1,119	1,529,471	2,619,092
年度溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,571	1,571
發行可換股票據(附註23)	—	—	—	—	—	72,816	—	—	—	—	72,816
發行可換股票據產生之遞延稅項負債 (附註24)	—	—	—	—	—	(8,957)	—	—	—	—	(8,957)
確認股份付款(附註29)	—	—	—	—	14,067	—	—	—	—	—	14,067
行使購股權(附註25)	2,092	18,113	—	—	(6,976)	—	—	—	—	—	13,229
削減股份溢價及於股份溢價與 繳入盈餘之間轉撥	—	(720,617)	—	—	—	—	—	720,617	—	—	—
分派(附註13)	—	—	—	—	—	—	—	(549,916)	—	—	(549,916)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	97,180	16,045	9,628	926	21,263	63,859	250,139	170,701	1,119	1,531,042	2,161,902
年度溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	34,106	34,106
確認股份付款(附註29)	—	—	—	—	2,297	—	—	—	—	—	2,297
行使購股權(附註25)	50	757	—	—	(237)	—	—	—	—	—	570
兌換可換股票據後撥回遞延稅項負債 (附註24)	—	—	—	—	—	3,348	—	—	—	—	3,348
兌換可換股票據後發行股份(附註25)	5,674	49,644	—	—	—	(30,424)	—	—	—	—	24,894
附屬公司註銷後撥回	—	—	—	(146)	—	—	(4,678)	—	(1,119)	5,943	—
於二零一七年三月三十一日	102,904	66,446	9,628	780	23,323	36,783	245,461	170,701	—	1,571,091	2,227,117



# 綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度



	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		36,691	6,545
經下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊	15	478	80
投資物業之公平值淨收益	16	(30,200)	(9,862)
股份付款開支		2,297	14,067
利息收入	7	(1,382)	(4,961)
利息開支	9	33,611	26,877
貿易應收賬款減值虧損		58	—
沒收可換股票據應付利息		(717)	—
衍生金融工具之公平值收益		—	(1,732)
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值變動	23	(2,604)	(3,799)
營運資金變動前之經營現金流量		38,232	27,215
貿易及其他應收賬款減少／(增加)		2,604	(1,067)
其他應付賬款、應計費用及已收租務按金減少		(1,473)	(1,642)
<b>經營業務所產生現金</b>		<b>39,363</b>	<b>24,506</b>
已付利息		(23,047)	(23,754)
已付所得稅		(5,071)	(2,140)
<b>經營業務所產生／(所用)之現金淨額</b>		<b>11,245</b>	<b>(1,388)</b>
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備	15	(4,496)	(34)
透過收購附屬公司收購資產之淨現金流出	31	—	(401,521)
出售可供出售財務資產之所得款項		74	—
已收利息		1,382	4,961
提取已抵押銀行存款		—	15,004
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(3,040)</b>	<b>(381,590)</b>



# 綜合現金 流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
償還銀行貸款		<b>(564,348)</b>	(26,751)
因行使購股權而發行股份		<b>570</b>	13,229
新籌集之銀行貸款		<b>656,000</b>	100,000
已付分派	13	<b>—</b>	(549,916)
<b>融資活動所產生／(所用)之現金淨額</b>			
		<b>92,222</b>	(463,438)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
		<b>100,427</b>	(846,416)
<b>年初現金及現金等價物</b>			
		<b>299,680</b>	1,146,096
<b>年末現金及現金等價物</b>			
	19	<b>400,107</b>	299,680

隨附之附註為此等綜合財務報表之整體部分。





## 1. 一般事項

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司乃一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業租賃及發展。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年報之公司資料一節披露。

於二零一七年三月三十一日，本公司之最終控股公司為強金國際有限公司，乃一間於英屬處女群島註冊成立之公司。

## 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，本集團已採納由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並與其業務相關且於二零一六年四月一日或之後開始之年度期間生效之所有新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合資經營權益的會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	可接受之折舊及攤銷方式之澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
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(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則修訂本	二零一二年至二零一四年週期的香港財務報告準則之年度改進

應用以上新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間已編製及呈列之業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須就過往期間作出調整。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自合約客戶收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	分類及計量以股份付款交易 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第9號「金融工具」時一併應用香港財務報告準則第4號「保險合約」 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號「來自合約客戶收益」 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉移投資物業 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯繫人或合營公司之間之資產出售或出資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣折算及預付代價 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>4</sup> 於有待確定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效(如適用)。

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入有關財務資產，財務負債及一般對沖會計處理分類及計量的新規定以及財務資產的減值規定。





## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號的主要規定：

- 屬於香港財務報告準則第9號範圍以內之所有已確認財務資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流量為目的之業務模式持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，一般於其後之會計期間結束時按攤銷成本計量。以同時收取合約現金流及出售財務資產為目的之業務模式持有之債務工具，以及擁有財務資產之合約條款以於特定日期產生之現金流純為支付本金及尚未償還本金之利息，按公平值列賬並於其他全面收入內處理之方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，惟只有股息收入於一般損益中確認。
- 就指定為按公平值計入損益之財務負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因財務負債信貸風險有變而導致該負債公平值變動之款額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會新增或擴大於損益之會計錯配。因財務負債信貸風險變動導致之財務負債公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之財務負債公平值變動之全部金額乃於損益內呈列。
- 就財務資產之減值而言，香港財務報告準則第9號規定採用預期信貸虧損模式，相對於香港會計準則第39號項下採用已產生信貸虧損模式。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後方確認信貸虧損。
- 全新之一般對沖會計法規定保留香港會計準則第39號現有各類對沖會計法機制。根據香港財務報告準則第9號，對於合資格使用對沖會計法之交易類別而言，該會計法引入了更大靈活度，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及合資格採用對沖會計法之非金融項目之風險部分之類別。此外，追溯評估之效用測試已移除。另已引入有關實體風險管理活動之披露規定。

本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號於日後可能對綜合財務報表之呈報金額及披露造成影響。然而，於完成詳細檢討前對影響作出合理估計並不切實可行。





## 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)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

香港財務報告準則第15號為實體確立一項單一全面模式，供用作將自客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及有關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體應確認收益以說明向客戶轉移應允之貨品或服務，金額為反映該實體預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個步驟以確認收益。

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於(或隨著)實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，於(或隨著)實體完成履約責任時確認收益，即與特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉移予客戶時。香港財務報告準則第15號已加入更多特定指引以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈有關香港財務報告準則第15號識別履約責任、委託人與代理的考量及許可證申請指引之澄清。

本公司董事預期日後應用香港財務報告準則第15號可能會對呈報金額造成影響，皆因確認收益的時間可能會受影響／及確認的收益金額受可變的代價所影響，亦須作出更多有關收益的披露。然而，於本公司董事進行詳盡檢討前，就香港財務報告準則第15號作出合理估計並不可行。此外，日後應用香港財務報告準則第15號可能將須於綜合財務報表作出更多披露。





## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引入一個綜合模式以供識別租賃安排及出租人和承租人的會計處理。當香港財務報告準則第16號生效時，它將取代現行香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號以識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約為基準。除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理方法，經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由另一種模式取代，該模式要求承租人確認所有租賃使用權資產及相應負債。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃付款(非當日支付)的現值初步確認。其後，租賃負債(其中包括)經利息及租賃付款以及租賃修訂的影響所調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及分類為投資物業之租賃土地的前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將分配為本金及利息部分，其將分別以融資及經營／融資現金流量呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

本公司董事預料應用該等準則並不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。





## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第2號(修訂本)「分類及計量以股份付款交易」

該等修訂本闡述如下：

1. 於估計以現金結算以股份為基礎付款的公平值時，影響股權結算以股份為基礎的付款的歸屬及非歸屬條件的會計處理應遵循同一方法。
2. 倘稅法或法規規定實體須預扣相當於僱員稅務責任貨幣價值的特定數目股權工具，以履行僱員稅務責任，其後將匯款予稅務機構，如以股份為基礎的付款安排具備「淨額結算特徵」，該安排將整體分類為以股權結算，倘其並非載入淨額結算特徵，則以股份為基礎的付款將分類為股權結算。
3. 由現金結算變為股權結算的交易的以股份為基礎的付款的修訂應按以下方式入賬：
  - (i) 取消確認初始負債；
  - (ii) 倘於修訂日期提供該等服務，股權結算以股份為基礎的付款將按修訂日期已授出股權工具的公平值確認；及
  - (iii) 修訂日期負債的賬面值與於股權中確認的金額之間的差額將立即於損益確認。

本公司董事預計，應用香港財務報告準則第2號之該等修訂本將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

本集團正在評估其他新訂及經修訂香港財務報告準則獲首次應用後的潛在影響，惟尚未能說明上述新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對本集團的營運業績及財務狀況造成重大影響。





### 3. 重要會計政策

#### (i) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則(此統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則(「香港會計準則」)、香港會計準則及詮釋(「詮釋」))編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例(「公司條例」)之披露規定所規定之適用披露。

#### (ii) 編製財務報表之基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法基準而編製，惟於各報告期間結束時按公平值計量之若干物業及金融工具除外，詳情於下文會計政策闡述。

歷史成本通常按為換取商品及服務所付代價之公平值計算。

公平值為於計量日期在市場參與者之間在有序交易中出售一項資產而將收取或轉讓一項負債而將支付之價格(無論該價格為直接可觀察或採用另一估值技巧估計而得出)。在估計一項資產或負債之公平值時，本集團於計量日期在為資產或負債定價時考慮該等特徵。於該等綜合財務報表中就計量及／或披露而言之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「股份付款」範圍內之股份付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值有部分類似但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值。

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量之輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平值計量整體之重要性而分為第1、2或3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據是於計量日期實體可獲得之活躍市場上相同資產或負債之報價(不作調整)；
- 第2級輸入數據是第1級所包括報價以外，就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第3級輸入數據是就資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (iii) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及受本公司及其附屬公司所控制之實體(包括結構實體)之財務報表。當本公司符合以下要素時，本公司即取得控制權：

- 對被投資方具有權力；
- 因參與被投資方業務而收取可變回報或有權享有可變回報；及
- 有能力運用其權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

當本集團取得對一間附屬公司之控制權時，該附屬公司開始綜合入賬，而當本集團喪失對該附屬公司之控制權時，則停止綜合入賬。具體而言，年內所收購或出售之附屬公司之收入及開支自本集團取得控制權日期起計入綜合損益及其他全面收入表，直至本集團不再控制該附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收入之各組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益之結餘出現虧絀。

如有需要，將會調整附屬公司之財務報表，使其會計政策與本集團會計政策一致。

集團內公司間所有資產及負債、權益、收入、開支及與本集團成員公司間交易相關之現金流量於綜合入賬時全數撤銷。

#### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動並無導致本集團失去對附屬公司之控制權，則會作為權益交易入賬。本集團相關權益組成部分之賬面值(包括儲備及非控股權益)會予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。於相關權益組成部分重新歸屬後，非控股權益之經調整金額與已付或已收代價之公平值兩者間之任何差額，直接於權益確認並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則收益或虧損於損益確認，並按以下各項之間之差額計算：(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產(包括商譽)及負債之過往賬面值。先前已於其他全面收入中確認而與該附屬公司有關之所有金額乃以猶如本集團已直接出售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規定／准許重新分類至損益或轉撥至另一類別之權益)。在失去控制權當日於該前附屬公司保留之任何投資之公平值，會視為根據香港會計準則第39號作為後續會計處理(如適用)而於初步確認時之公平值或於聯營公司或共同控制實體之投資之初步確認成本。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (iv) 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併中轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團結欠被收購方前擁有人之負債，以及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股本權益於收購日期之公平值總和。收購相關成本一般於產生時在損益中確認。

於收購日期，已收購之可識別資產及已承擔之負債乃按其公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之資產或負債乃分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」而確認及計量；
- 與被收購方之股份付款安排或就取代被收購方之股份付款安排而訂立之本集團股份付款安排相關之負債或權益工具，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股份付款」計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止業務」分類為持作出售之資產(或出售集團)，乃根據該準則計量。

商譽乃以所轉撥代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前於被收購方中持有之股本權益(如有)之公平值總和，超過於收購日期已收購之可識別資產及已承擔之負債淨額之部分計量。倘(經重新評估後)已收購之可識別資產及已承擔之負債於收購日期之淨額，超過所轉撥代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前於被收購方中持有之權益(如有)之公平值總和，則超出部分即時於損益中確認為議價收購收益。

屬於現時擁有權權益且倘清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。選擇計量基準乃按個別交易為基準。其他類型之非控股權益乃按其公平值予以計量。

倘本集團於業務合併中轉撥之代價包括自或然代價安排導致之資產或負債，則或然代價按其於收購日期之公平值計量，並納入於業務合併中所轉撥代價之一部分。符合資格作出計量期間調整之或然代價之公平值變動，乃作出追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整乃指因於「計量期間」(由收購日期起計不得超過一年)內獲得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而產生之調整。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (iv) 業務合併(續)

不符合資格作出計量期間調整之或然代價公平值變動之其後會計處理方法，乃取決於或然代價之分類。被分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其往後結算則於權益內入賬。被分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量公平值，而相應之收益或虧損則於損益確認。

倘業務合併為分階段完成，則本集團先前所持有被收購方之股本權益乃按其收購日期(即本集團獲得控制權之日期)重新計量，而所產生之收益或虧損(如有)則於損益中確認。於收購日期前，因於被收購方之權益(先前已於其他全面收入確認)而產生之金額會重新分類至損益；倘有關權益已出售，則上述會計處理方法乃屬適當。

倘業務合併未能於合併發生之報告期間結束前完成初步入賬，則本集團會呈報尚未完成入賬項目之臨時金額。該等臨時金額乃於計量期間(見上文)內調整，或確認額外資產或負債，以反映所取得於收購日期有關已存在事實及情況(如已知)並會影響於該日期已確認金額之新資料。

#### (v) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

為撇銷資產(在建物業除外)減其剩餘價值之成本，按其可使用年期以直線法確認折舊。於每個報告期間結束後，會對估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行檢討，而估計任何變動之影響則按前瞻基準入賬。本年度採用之主要年率如下：

租賃裝修	50%或按租賃期限(以較高者為準)
傢具、裝置及設備	20%至25%

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於損益內確認。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (vi) 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本升值用途之物業(包括就該等目之持有之在建物業)。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按彼等之公平值計量。本集團所有以經營租賃持有作賺取租金或資本升值用途之物業權益分類及入賬列作投資物業並使用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益及虧損計入其產生期間之損益。

就在建投資物業所產生之建築成本乃資本化作為在建投資物業之賬面值一部分。

投資物業於出售或當該項投資物業永久棄用及預期不會自出售產生未來經濟利益時終止確認。因物業終止確認所產生之任何收益或虧損(按該項資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)乃於物業終止確認之期間內計入損益。

#### (vii) 資產減值

於各報告期間結束時，本集團審閱其有形資產之賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何此等跡象存在，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及貫徹之分配基準，則公司資產亦分配至個別現金產生單位，或以可確定之合理及貫徹分配基準而另行分配至最小現金產生單位組別。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用一個除稅前貼現率貼現至其現值，而有關貼現率乃反映目前市場對貨幣之時間值及估計日後現金流量未經調整之資產特定風險之評估。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值，則該資產(或該現金產生單位)之賬面值乃撇減至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可計量)及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位其他資產。減值虧損隨即於損益確認。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### (vii) 資產減值(續)

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)之賬面值將增加至其可收回金額之經修訂估計值，惟增加之賬面值不得超過倘資產(或現金產生單位)於以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損乃即時於損益確認。

### (viii) 金融工具

當一個集團實體成為工具合約條文之訂約方時，乃確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(除按公平值計入損益之財務資產及財務負債外)直接應佔之交易成本於初步確認時計入財務資產及財務負債之公平值或於其中扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本於損益內即時確認。

#### (a) 財務資產

本集團之財務資產劃分為下列特定類別：貸款及應收賬款及可供出售財務資產。分類方式視乎財務資產之性質及目之，並於初步確認時釐定。所有財務資產之正常購買或出售乃按交易日基準確認及終止確認。財務資產之正常購買或出售乃根據市場規定或慣例須於指定時間內送交資產之購買或出售。

#### 實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算債務工具之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率指一種於初步確認時可於債務工具之預期年限或(如適用)更短期間內將估計未來現金收入(包括構成實際利率部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至賬面淨值之利率。

就債務工具而言，利息收入以實際利率法確認。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (viii) 金融工具(續)

##### (a) 財務資產(續)

###### 可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定或並非分類為(a)貸款及應收賬款、(b)持至到期投資或(c)按公平值計入損益之財務資產。

於初步確認後之各報告期間結束時，可供出售財務資產乃按公平值計量。公平值變動所產生之收益及虧損於其他全面收入中確認並於投資重估儲備中累計，惟減值虧損、採用實際利率法計算之利息以及貨幣資產之外匯收益及虧損，乃直接於損益確認。倘有關投資被出售或釐定為將出現減值，則此前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損將重新分類至損益。

倘本集團收取可供出售財務資產股息之權利獲確立，則有關股息將於損益中確認。

以外幣計值之可供出售財務資產之公平值以該外幣釐定，並按報告期間結束時之即期匯率兌換。因資產攤銷成本變動所導致之換算差額而引致之公平值變動於損益確認，而其他變動則於權益確認。

###### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為於活躍市場並無報價且有固定或可釐定付款之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括貿易及其他應收賬款以及現金及銀行結餘)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

利息收入乃使用實際利率確認，惟當確認利息並無重大影響之短期應收賬款除外。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (viii) 金融工具(續)

##### (a) 財務資產(續)

###### 財務資產減值

財務資產(以公平值計入損益者除外)於各報告期間結束時評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示因財務資產初步確認後發生之一項或多項事件而影響相關投資之估計未來現金流量，則財務資產被視為出現減值。

就可供出售股本投資而言，倘證券之公平值顯著或長期下降至低於其成本，則被視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，例如拖欠或欠付利息或本金款項；或
- 借貸方有可能破產或進行財務重組；或
- 財務困難導致該財務資產之活躍市場消失。

倘有任何有關證據存在，則會按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就貿易及其他即期應收賬款以及按攤銷成本列賬之其他財務資產而言，減值虧損是以資產之賬面金額與以財務資產之原有實際利率貼現(倘貼現會造成重大影響)之估計未來現金流量現值間之差額計量。倘按攤銷成本列賬之財務資產具備類似之風險特徵，例如類似之逾期情況及並未個別被評估為減值，則此項評估會共同進行。以共同方式評估減值之財務資產之未來現金流量，乃根據與共同組別具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損情況計算。

倘減值虧損之金額於往後期間內減少，而有關減少與減值虧損確認後發生之事件可以客觀地聯繫，則先前確認之減值虧損乃透過損益撥回。撥回減值虧損不得導致資產之賬面值超出其在過往年度在並無確認減值虧損情況下而釐定之數額。

- 就可供出售證券而言，已直接在權益中確認之累計虧損會從權益中轉出，並在有關期間之損益中確認。在損益中確認之累計虧損金額是收購成本與當前公平值間之差額，並減去以往就該資產在損益及其他全面收入表中確認之任何減值虧損後計算。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (viii) 金融工具(續)

##### (a) 財務資產(續)

###### 財務資產減值(續)

就可供出售股本證券在損益中確認之減值虧損不會於往後期間通過損益撥回。該等資產之公平值其後之任何增加會直接在其他全面收入中確認並於投資重估儲備中累計。

倘有關可供出售債務證券之公平值在日後增加，而有關增加可以客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關連，則會將減值虧損撥回。在該等情況下撥回減值虧損須在損益中確認。

倘貿易及其他應收賬款之收回機會被視為難以預料但並非微乎其微，則會就其確認減值虧損。在此情況下，呆賬之減值虧損以撥備賬入賬。倘本集團信納收回機會微乎其微，則被視為無法收回之金額會直接從貿易及其他應收賬款中撇銷，而在撥備賬中所持有與該債務有關之任何金額會被撥回。倘過往計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項會於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之款項均計入損益。

##### (b) 財務負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容以及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或股本。

###### 股本工具

股本工具乃證明經扣除實體所有負債後其資產剩餘權益之任何合約。集團實體發行之股本工具經扣除直接發行成本後按已收所得款項確認。

###### 實際利率法

實際利率法為計算財務負債之攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為於初步確認時透過財務負債之預計年期或(倘適用)較短期間內將估計未來現金付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓之組成部分之所有即時已付或已收費用)準確貼現至賬面淨值之利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

###### 按攤銷成本計量之財務負債

其他財務負債(包括應付賬款及應計費用及銀行借貸)乃其後採用實際利率法按攤銷成本計量。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (viii) 金融工具(續)

##### (c) 可換股票據

本公司所發行可換股票據之組成部分乃根據合約安排之內容以及財務負債及股本工具之定義，分別分類為財務負債及權益。將以定額現金或另一財務資產交換固定數目之本公司自有股本工具之方式結算之轉換選擇權即為股本工具。將以定額現金或另一財務資產交換之方式結算之贖回選擇權為贖回選擇權衍生工具。

於發行日期，負債部分及贖回選擇權衍生工具均按公平值確認。於往後期間，可換股票據之負債部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。贖回選擇權衍生工具乃按公平值計量，而公平值變動於損益中確認。

分類為權益之轉換選擇權乃透過從整體複合工具之公平值中扣減負債部分之金額釐定。轉換選擇權將於扣除所得稅影響後在權益確認及記賬，且隨後不予重新計量。此外，分類作權益之轉換選擇權將一直保留於權益內，直至該轉換選擇權獲行使為止，在此情況下，權益內確認之結餘將轉撥至股份溢價。倘轉換選擇權於可換股票據到期日仍未獲行使，則於權益內確認之結餘將轉撥至保留溢利。轉換選擇權於轉換或屆滿時將不會於損益內確認收益或虧損。

有關發行可換股票據之交易成本乃按所得款項總額之分配比例，分配至負債部分、權益部分及衍生財務資產部分。有關權益部分之交易成本直接於權益扣除。有關負債部分之交易成本則列入負債部分之賬面值內，並於可換股票據期間內採用實際利率法攤銷。有關衍生財務資產部分之交易成本即時於損益中扣除。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (viii) 金融工具(續)

##### (d) 終止確認

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將財務資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項財務資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則本集團於資產確認其保留權益，並就其可能須支付之金額確認相關負債。倘本集團保留所轉讓財務資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認該財務資產，亦會就已收所得款項確認有抵押借貸。

取消確認財務資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之總和以及於其他全面收入確認及於股本累計盈虧間之差額會於損益中確認。

本集團僅於其責任獲免除、取消或已屆滿時，方會取消確認財務負債。取消確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益內確認。

#### (ix) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款，以及原定到期日為三個月或以下隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之其他短期高流通性投資。須應要求償還及組成本集團現金管理其中一部分之銀行透支亦於現金流量表內計入為現金及現金等價物之部分。

#### (x) 租賃

凡租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租約均分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

##### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃於相關租約之年期按直線法於綜合損益及其他全面收入表中確認。

##### 本集團作為承租人

經營租金付款按直線法在租約年期內確認為開支，惟存有其他更能代表租賃資產所產生經濟利益被耗用之時間模式之系統性基準則除外。經營租約產生之或然租金於其產生期間確認為開支。

倘就訂立經營租約獲得租金優惠，則該等優惠乃確認為負債。優惠之利益總額以直線法確認為租金開支之扣減項目，惟存有其他更能代表租賃資產所產生經濟利益被耗用之時間模式之系統性基準則除外。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (xi) 僱員福利

##### (a) 短期福利

年內之薪金、年終花紅、有薪年假及非金錢福利成本乃於僱員提供相關服務時累計。倘支付或償付有關福利作遞延處理及將產生重大影響，則該等金額會以其現值列賬。

##### (b) 退休金責任

根據香港強制性公積金計劃條例規定作出之強制性公積金計劃供款於產生時在損益扣除。本集團於作出供款後將再無其他供款責任。

##### (c) 授予若干董事及僱員之購股權

本集團向若干董事、僱員及其他人士發行購股權。以權益結算之股份付款乃於授出日期按公平值計量(不包括非市場歸屬條件之影響)。以權益結算之股份付款於授出日期釐定之公平值，乃根據本集團對股份最終歸屬之估計及就非市場歸屬條件之影響作出調整，於歸屬期間以直線法支銷，股份付款儲備則作出相應增加。權益金額於收益中確認，直至購股權獲行使(當其轉撥至股份溢價賬時)或購股權期滿(當其直接撥回至累計虧損時)為止。

公平值以二項式期權定價模式計量。該模式所用之預計年期已按管理層就不能轉讓、行使限制及行為因素之影響作出之最佳估計而調整。

#### (xii) 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按於有關交易日期之現行匯率確認。於各報告期間結束時，以外幣計值之貨幣項目乃按該日期之現行匯率重新換算。按公平值列賬而以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣按過往成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額乃於其產生期間於損益中確認。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (xiii) 撥備

倘本集團現時須就已發生之事件承擔法律或推定責任，而本集團可能將須履行該責任，且能夠可靠估計責任之金額，則確認撥備。

已確認為撥備之金額為計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期間結束時履行現有責任所需代價之最佳估計。倘撥備以估計用作履行現有責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時間值有重大影響)。

倘結算撥備所需之部分或全部經濟利益預計將自第三方收回，且幾乎肯定所取得之償付金額及應收賬款之金額能夠可靠計量，則應收賬款乃確認為資產。

#### (xiv) 或然負債

或然負債指一項因已發生事件而可能引致之責任，而其存在與否僅取決於日後是否發生一件或以上並非完全受本集團控制之不確定事件而定。或然負債亦可能是由於已發生事件引致之現時責任，但由於可能不會出現經濟資源流出，或承擔金額不能可靠計量而未有確認。

或然負債不予確認，但會於財務報表中披露。當經濟資源流出之可能性改變而可能導致資源流出時，或然負債將確認為撥備。

#### (xv) 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。由於其他年度之應課稅或可扣減之收入或開支項目以及毋須課稅或不可扣減之項目，故應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入表所呈報之「除稅前溢利」不同。本集團之即期稅項負債乃按報告期間結束時已實施或實際實施之稅率計算。

遞延稅項為於綜合財務報表內資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之差額。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則以所有可扣稅暫時差額確認，惟以可動用有關可扣稅暫時差額抵扣之應課稅溢利者為限。倘初步確認交易之其他資產及負債(於業務合併除外)時產生之暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利時，則遞延稅項之資產及負債不予確認。此外，倘暫時差額乃自商譽之初步確認產生，則不確認遞延稅項負債。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (xv) 稅項(續)

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時差額確認，惟本集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回者則除外。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅在可能產生足夠應課稅溢利以動用暫時差額之利益，並預期在可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期間結束時進行檢討，並撇減至不再可能具備足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產者為限。

遞延稅項資產及負債乃按償付負債或變現資產之期間內預期適用之稅率(根據報告期間結束時已實施或實際實施之稅率(及稅法))計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團所預期方式於報告期間結束時收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產之計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過出售而悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且以乃旨在隨時間過去而非透過出售以消耗該投資物業內含之絕大部分經濟利益之商業模式持有，則此項假定即被推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，除非該等稅項與其他全面收入或直接於權益中確認之項目有關，於此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。就對業務合併進行初步會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

#### (xvi) 借貸成本

所有其他借貸成本於其產生期間於綜合損益及其他全面收入表中確認。





### 3. 重要會計政策(續)

#### (xvii) 關連人士

關連人士為與編製財務報表之實體有關之人士或實體：

- (i) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：
  - (a) 控制或共同控制本集團；
  - (b) 對本集團有重大影響力；或
  - (c) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。
- (ii) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：
  - (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
  - (b) 一個實體為另一實體之聯繫公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯繫公司或合營公司)。
  - (c) 兩個實體均為同一第三方之合營公司。
  - (d) 一個實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯繫公司。
  - (e) 該實體為本集團或與本集團有關之實體就僱員利益而設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則提供資助之僱主亦與本集團有關。
  - (f) 該實體由(i)所定義之人士控制或共同控制。
  - (g) (i)(a)所定義之人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。
  - (h) 該實體，或所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層服務。

關連人士交易指報告實體及關連人士之間進行之資源、服務或責任轉移，而不論是否收取價格。

一名人士之直系親屬成員是指有關人士在與該實體交易時，預期可影響該人士或受該人士影響之親屬成員，包括：

- (a) 該人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (b) 該人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (c) 該人士或該人士之配偶或家庭夥伴之受助人。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### (xviii) 分類報告

經營分類及綜合財務報表內報告之各項分類項目之金額，乃取自定期向本集團主要經營決策者提供之財務資料，有關資料之目的為按本集團之不同業務類別及業務地域分配資源及評估表現。

個別重大經營分類在進行財務報告時並不會累算呈列，除非有關分類擁有類似之經濟特點，並於產品及服務之性質、生產過程之性質、客戶之分類或級別、分銷產品或提供服務所用之方法，以及監管環境之性質類似。個別而言並非重大之經營分類倘若彼此間符合大部分上述條件，亦可累算呈列。

### (xix) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量。收益已就估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼作出扣減。

當收入數額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入本集團，且符合以下本集團各業務的特定準則時，本集團便會確認收入。

經營租約之租金收入於相關租賃年期按直線法確認。

利息收入按時間基準累計，並參考未償還本金及適用利率釐定(適用利率即可將財務資產於預計年內估計未來現金收入準確貼現至該資產於初始確認時之賬面淨值之利率)。





## 4. 估計不明朗因素之主要來源

以下為很大機會導致下一個財政年度之資產及負債賬面值作出大幅度調整而與未來相關之主要假設以及估計不明朗因素之其他主要來源。

### (a) 物業、廠房及設備之可使用年期

本集團之管理層會釐定其物業、廠房及設備之估計可用年期及相關折舊開支。此估計乃基於以往對性質及功能相近之物業、廠房及設備之實際可用年期之經驗而作出。技術創新及競爭對手因應嚴峻行業週期而採取之行動可能使估計有重大改變。倘可使用年期少於先前所估計之年期，則管理層將增加折舊開支或將已棄置或出售而技術上屬陳舊或非策略之資產予以撇銷或撇減。

### (b) 貿易及其他應收賬款之減值

誠如附註17所闡釋，本集團根據貿易及其他應收賬款之估計可收回程度就該等應收賬款之減值計提撥備。一旦發生事件或情況改變顯示可能不能收回餘款時，則會就貿易及其他應收賬款計提撥備。識別貿易及其他應收賬款減值需要作出估計。當預期金額與原定估計有差別時，則該差額將影響該估計轉變期間應收賬款之賬面值及減值虧損撥備。

### (c) 資產減值評估

管理層定期檢討各項資產可能之減值或先前確認減值之撥回。資產之可收回數額按資產賬面值與其公平值減銷售成本之差額計算。倘管理層認為該等資產將減值或不再減值，則該減值或先前確認之減值撥回按資產賬面值超出該等資產估計公平值減銷售成本之差額計算。管理層於進行公平值分析時乃以不同假設及估計為基準。

### (d) 購股權估值

誠如附註29所闡釋，購股權開支受所採納之期權定價模式之限制及管理層就假設所採用估計之不明朗因素所規限。倘包括有限提早行使行為、於購股權期限內公開行使期之預計期間及次數，以及購股權模式之相關參數等估計出現變動，則會導致於損益及股份付款儲備中確認之購股權利益數額出現重大變動。





#### 4. 估計不明朗因素之主要來源(續)

##### (e) 投資物業之公平值

誠如附註16所載，投資物業已於二零一七年三月三十一日由獨立專業估值師行按公開市值及現有用途基準重新估值。有關估值乃根據若干假設作出，而有關假設涉及不明朗因素，故可能與實際結果大為不同。於作出判斷時，本集團考慮類似物業於活躍市場之現行價格資料，並運用主要根據各報告期間之當前市況作出之假設。

在欠缺類似物業於活躍市場之現行價格之情況下，本集團會考慮來自多個來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地區(或受限於不同租約或其他合約)之物業於活躍市場之現行價格，並經調整以反映其不同之處；及
- (b) 類似物業於較不活躍市場之近期價格，並經調整以反映該等價格自進行交易日期以來經濟狀況之任何變動；及根據可靠未來現金流量估計得出之貼現現金流量預測，有關未來現金流量估計乃由任何現有租約及其他合約所支持，並於可能情況下由外在證據(如地區及狀況相同之類似物業之現行市場租金)所支持，並運用貼現率以反映市場目前對現金流量金額及時間值等不明朗因素之評估。

本集團估計公平值所用主要假設包括該等與地區及狀況相同之類似物業之現行市場租金有關之資料、適用貼現率、預期未來市場租金及未來維修成本。

##### (f) 衍生工具及其他金融工具之公平值

誠如附註23所闡釋，董事運用彼等之判斷就並無於活躍市場報價之金融工具選擇適合之估值方法，並應用市場從業者普遍採用之估值方法。就衍生金融工具而言，假設乃按就工具之特定功能調整後之市場報價而作出。其他金融工具乃根據由(如可能)可觀察市價或比率所支持之假設按貼現現金流量分析進行估值。

##### (g) 所得稅及遞延稅項

本集團須於香港繳納所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。眾多交易及計算均未能於日常業務過程中釐定最終稅項。倘若有關事宜之最終稅項開支與初步記錄之金額有別，則有關差額將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。





## 5. 收益

本集團收益包括：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
來自香港之投資物業之租金收入總額	65,826	57,247

## 6. 分類資料

上述分類乃基於管理層用於作出決策及由主要營運決策者定期審閱，以分配資源予各分類及評估其表現之本集團經營資料。截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度，本集團僅經營物業租賃。概無呈列本集團其他可報告分部之業績、資產及負債分析。

### 來自主要產品及服務之收益

於截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度，本集團之全部收益均指來自香港之投資物業之租金收入總額。

### 地區資料

由於本集團全部收益均源自香港且本集團所有可識別資產及負債均位於香港，概無按照香港財務報告準則第8號「經營分部」呈列地區分部資料。

### 有關主要客戶之資料

截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度之收益指來自租賃於香港之投資物業之收入總額。

截至二零一七年三月三十一日止年度，概無與客戶交易之收益合共佔本集團年內之收益超過10%。

截至二零一六年三月三十一日止年度，約57,247,000港元之收益已計入來自本集團最大客戶之收益約9,173,000港元，與該客戶交易之收益合共佔本集團年內之收益超過10%。

來自主要客戶之收益(各自佔本集團收益10%或以上)載列如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
客戶A(附註)	—	9,173

附註：

由於截至二零一七年三月三十一日止年度之相關收益並無佔本集團收益超過10%，概無任何資料獲披露。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 7. 其他收入及收益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行利息收入	1,382	4,961
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值變動(附註23)	2,604	3,799
衍生金融工具之公平值收益	—	1,732
沒收可換股票據應付利息	717	—
雜項收入	96	723
	<b>4,799</b>	<b>11,215</b>

## 8. 經營溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營溢利已扣除／(計入)下列各項：		
董事酬金(附註10)	8,480	13,661
其他僱員成本		
薪金及津貼	3,353	3,535
退休福利計劃供款	96	95
其他實物福利	194	387
	<b>3,643</b>	<b>4,017</b>
僱員成本總額	<b>12,123</b>	<b>17,678</b>
匯兌虧損淨額	—	5,486
核數師酬金		
— 核數服務	800	780
— 非核數服務	—	600
物業、廠房及設備折舊(附註15)	478	80
貿易應收賬款之減值虧損	58	—
股份付款開支	2,297	14,067
投資物業總租金收入	(65,826)	(57,247)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	4,975	3,491
	<b>(60,851)</b>	<b>(53,756)</b>





## 9. 財務成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於五年內悉數清還	9,075	8,285
— 須於五年後悉數清還	12,346	15,469
其他財務成本	3,986	—
可換股票據之實際利息開支(附註23)	8,204	3,123
	<b>33,611</b>	<b>26,877</b>

## 10. 董事酬金

根據適用上市規則及公司條例披露之年內董事酬金如下：

截至二零一七年三月三十一日止年度

	基本薪金、津貼 及其他福利		退休福利	購股權	總計 千港元
	董事袍金 千港元	千港元	計劃供款 千港元 (附註30)	千港元 (附註29)	
<b>執行董事</b>					
吳毅	4	3,625	18	2,281	5,928
陳國雄	—	1,706	18	—	1,724
	<b>4</b>	<b>5,331</b>	<b>36</b>	<b>2,281</b>	<b>7,652</b>
<b>非執行董事</b>					
麥華池	520	—	—	—	520
吳鎮科	8	—	—	—	8
	<b>528</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>528</b>
<b>獨立非執行董事</b>					
李傑之	100	—	—	—	100
陳錦文	100	—	—	—	100
朱德森	100	—	—	—	100
	<b>300</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>300</b>
總計	<b>832</b>	<b>5,331</b>	<b>36</b>	<b>2,281</b>	<b>8,480</b>





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 10. 董事酬金(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	基本薪金、津貼 及其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元 (附註30)	購股權 千港元 (附註29)	總計 千港元
<b>執行董事</b>					
吳毅	4	3,515	18	2,073	5,610
陳國雄	—	1,451	18	5,232	6,701
	4	4,966	36	7,305	12,311
<b>非執行董事</b>					
麥華池	520	—	—	—	520
吳鎮科	8	522	—	—	530
	528	522	—	—	1,050
<b>獨立非執行董事</b>					
李傑之	100	—	—	—	100
陳錦文	100	—	—	—	100
朱德森	100	—	—	—	100
	300	—	—	—	300
總計	832	5,488	36	7,305	13,661

截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個年度各年，概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

於年內，根據本公司之購股權計劃，就若干董事向本集團提供服務而向彼等授出購股權。購股權之詳情載於本集團之綜合財務報表附註29內。

截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，本集團概無已付或應付任何董事之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。於二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。





## 11. 五名最高薪酬人士

於年內，本集團五名最高薪酬人士包括三名董事(二零一六年：三名董事)，有關彼等之酬金詳情載於上文附註10。本公司餘下兩名(二零一六年：兩名)非董事或主要行政人員之最高薪酬人士之酬金詳情如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪酬、津貼及其他福利	2,176	2,152
退休金供款	36	36
	<b>2,212</b>	<b>2,188</b>

非本公司董事之最高薪酬人士數目之酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一七年	二零一六年
零港元至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<b>2</b>	<b>2</b>

高級管理層(不包括於附註10披露之董事)之酬金介乎以下範圍：

	高級管理層人數	
	二零一七年	二零一六年
零港元至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<b>2</b>	<b>2</b>

於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度內，本集團概無已付或應付任何五名最高薪酬人士之酬金以作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度內，五名最高薪酬人士並無放棄或同意放棄任何酬金。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 12. 稅項

(a) 綜合損益及其他全面收入表之稅項指：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>即期稅項—香港</b>		
— 本年度撥備	2,038	2,111
— 往年撥備不足	306	999
	<b>2,344</b>	<b>3,110</b>
<b>遞延稅項</b>		
— 於綜合損益及其他全面收入表扣除(附註24)	241	1,864
	<b>2,585</b>	<b>4,974</b>

香港利得稅乃按截至二零一七年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一六年：16.5%)作出撥備。

(b) 年度稅項支出與綜合損益及其他全面收入表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一七年		二零一六年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	36,691		6,545	
按香港利得稅率16.5%(二零一五年： 16.5%)計算之稅項	6,054	16.5	1,080	16.5
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	29,943	81.6	6,342	96.9
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(33,815)	(92.2)	(3,605)	(55.1)
往年撥備不足	306	0.8	999	15.3
動用先前未確認之稅項虧損	(14)	—	(444)	(6.8)
未確認稅項虧損之稅項影響	111	0.3	602	9.2
年度所得稅開支及實際利率	<b>2,585</b>	<b>7.0</b>	<b>4,974</b>	<b>76.0</b>





### 13. 股息及分派

於年內確認作股息的分派：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分派，已派付每股普通股0.5767港元	—	549,916

於報告期末後，本公司董事建議就截至二零一七年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股0.213港元，惟須待股東於應屆股東週年大會批准作實。

除上述所披露者外，於截至二零一七年三月三十一日止年度概無支付或建議支付股息，自報告期末以來亦概無建議支付任何股息。

### 14. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利之盈利	34,106	1,571
普通股潛在攤薄之影響：		
可換股票據之實際利息開支，扣除稅項	5,278	2,718
可換股票據之衍生財務資產工具部分之公平值收益	(3,817)	(3,799)
用作計算每股攤薄盈利之盈利	35,567	490
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,000,979	965,518
普通股潛在攤薄之影響：		
購股權	8,276	6,220
可換股票據	77,088	42,167
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,086,343	1,013,905

截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃透過就假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而對發行在外普通股之加權平均數作出調整而計算。尚未行使購股權及可換股票據假設已獲兌換為普通股，而截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度之溢利已作調整，以反映扣除稅務影響（如有）後可換股票據之實際利息開支。



## 15. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢具、裝置及設備 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零一五年四月一日	1,426	1,862	3,288
添置	—	34	34
撤銷	—	(77)	(77)
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	1,426	1,819	3,245
添置	3,882	614	4,496
撤銷	(1,252)	(1,068)	(2,320)
<b>於二零一七年三月三十一日</b>	<b>4,056</b>	<b>1,365</b>	<b>5,421</b>
<b>累計折舊</b>			
於二零一五年四月一日	1,419	1,741	3,160
年度撥備	7	73	80
撤銷	—	(77)	(77)
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	1,426	1,737	3,163
年度撥備	388	90	478
撤銷	(1,252)	(1,068)	(2,320)
<b>於二零一七年三月三十一日</b>	<b>562</b>	<b>759</b>	<b>1,321</b>
<b>賬面值</b>			
<b>於二零一七年三月三十一日</b>	<b>3,494</b>	<b>606</b>	<b>4,100</b>
於二零一六年三月三十一日	—	82	82

上述物業、廠房及設備項目乃按下列年率以直線法折舊：

租賃物業裝修	50%或按租賃期限(以較高者為準)
傢具、裝置及設備	20%至25%



## 16. 投資物業

位於香港之  
已落成投資物業  
千港元

### 公平值：

於二零一五年四月一日	2,494,800
年內收購(附註31)	530,138
於綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨收益	9,862
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	3,034,800
於綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨收益	30,200
於二零一七年三月三十一日	3,065,000
投資物業公平值產生之未變現收益淨額(計入損益)	30,200

### (a) 投資物業之賬面值分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於香港		
— 中期租賃	198,000	202,000
— 長期租賃	2,867,000	2,832,800
	3,065,000	3,034,800

### (b) 抵押投資物業

賬面總值3,051,000,000港元(二零一六年：2,740,000,000港元)之投資物業已抵押予若干銀行以取得本集團之借貸，詳情載於附註21。





## 16. 投資物業(續)

### (c) 本集團投資物業之公平值計量

於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團投資物業之公平值經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(二零一六年：世邦魏理仕有限公司)進行之估值釐定。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及世邦魏理仕有限公司為香港評價師協會會員，其具備合適資格及對相關位置之物業有近期估值經驗。公平值乃分別根據i)直接比較法(涉及對該物業鄰近地區之可資比較物業之銷售交易進行分析)；及ii)收入資本化法(涉及估計該物業之租金及按適當利率將全數款項資本化以提供資本價值)釐定。

於各財政年度末，本集團管理層將(i)核實獨立估值報告內之所有主要輸入數據；(ii)評估物業估值相較上一年度估值報告內數據之變動；及(iii)與獨立估值行進行討論。

本公司管理層於各報告日分析第二層及第三層公平值變動。

本集團之政策為於導致轉移之情況出現或環境變化當日確認公平值層級之轉入及轉出。

截至二零一六年三月三十一日止年度，若干投資物業之估值技術由直接比較法轉變為收入資本化法，原因為就該等特定投資物業而言，先前所獲得的資料已無法使用。公平值約1,112,800,000港元之若干投資物業，由分類為公平值層級第二層改為公平值層級第三層。

於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，本集團投資物業之詳情以及有關公平值層級之資料如下：

	於二零一七年 三月三十一日		
	第二層 千港元	第三層 千港元	之公平值 千港元
位於香港之住宅單位	198,000	14,000	212,000
位於香港之商業單位	423,000	2,430,000	2,853,000
總計	621,000	2,444,000	3,065,000
	於二零一六年 三月三十一日		
	第二層 千港元	第三層 千港元	之公平值 千港元
位於香港之住宅單位	202,000	12,800	214,800
位於香港之商業單位	440,000	2,380,000	2,820,000
總計	642,000	2,392,800	3,034,800





## 16. 投資物業(續)

### (c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

就分類為公平值層級第二層且位於香港之所有住宅單位及若干商業單位而言，公平值乃根據近期市場價格(並無就市場上之可供觀察數據進行任何重大調整)採用直接比較法得出。

	公平值		估值技術	重要不可觀察輸入數據	敏感度
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元			
位於香港之投資物業	621,000	642,000	直接對比法	經計及位置分別及可比較物業與本物業之個別因素(例如臨路及大小)之市場單位值。	所用之市場單位值顯著上升將導致公平值明顯上升，反之亦然。
位於香港之投資物業	2,444,000	2,392,800	收入資本化法	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及當前市況，資本化比率為2.25%至3.0%(二零一六年：每年1.9%至3.5%)。	資本化比率越高，公平值越低。
				經計及位置分別及可比較物業與本物業之個別因素(例如臨路及大小)之市場月租。	所用之市場租金顯著上升將導致公平值明顯上升，反之亦然。

復歸收益率為計及潛在租金收入之資本化、物業性質及當前市況之收益率。每平方呎市場租金為計及相關物業之直接可資比較市場交易之市場租金。

於估計投資物業之公平值時，投資物業可獲得最高價值及最佳用途為其目前用途。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 16. 投資物業(續)

### (c) 本集團投資物業之公平值計量(續)

分類至公平值層級第三級的公平值計量對賬：

	位於香港之 住宅物業 千港元	位於香港之 商業物業 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日之賬面值	—	1,280,000	1,280,000
轉移至第三層公平值層級	12,800	1,100,000	1,112,800
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日之賬面值	12,800	2,380,000	2,392,800
公平值變動	1,200	50,000	51,200
<b>於二零一七年三月三十一日賬面值</b>	<b>14,000</b>	<b>2,430,000</b>	<b>2,444,000</b>

本集團相信，輸入數據估值可能出現之任何變動將不會導致投資物業公平值出現重大變動。

## 17. 貿易及其他應收賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應收賬款	2,194	2,855
減：貿易應收賬款之減值虧損	(58)	—
其他應收賬款及預付款項	2,136	2,855
	1,422	3,365
	<b>3,558</b>	<b>6,220</b>

- (i) 根據本集團與所有租戶訂立之租賃協議，租金及訂金須預先向租戶收取。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸素質。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等貿易應收賬款有關之任何信貸風險減至最低。貿易應收賬款主要包括應收租金。應收租金由租戶預先繳付。





## 17. 貿易及其他應收賬款(續)

- (ii) 計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款主要包括應收租金。租金及訂金由租戶預先繳付。本集團貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收實際租金(0日)	1,730	2,506
最多30日	406	349
	<b>2,136</b>	<b>2,855</b>

- (iii) 並無個別或整體地被認為出現減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
並無逾期或減值	1,730	2,506
逾期少於一個月	406	349
	<b>2,136</b>	<b>2,855</b>

並無逾期或減值之貿易應收賬款與多類並無近期違約紀錄之客戶有關。

已逾期但並無減值之貿易應收賬款與若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質量並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，管理層認為無須就該等結餘作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

- (iv) 呆賬撥備之變動：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	—	—
於貿易應收賬款內確認之減值虧損	58	—
於年末	<b>58</b>	—

由於本公司董事認為未償還結餘屬不可收回，故計入貿易應收賬款之減值包括個別已減值之貿易應收賬款合共結餘約58,000港元(二零一六年：無)。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 18. 可供出售財務資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非上市債券	—	74

債券按年利率0.25%計息。截至二零一七年三月三十一日止年度，債券由本集團以代價約74,000港元出售。

## 19. 現金及銀行結餘

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及銀行結餘。綜合現金流量表所示報告期間結束時之現金及現金等價物與綜合財務狀況表中之相關項目對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
現金及銀行結餘	203,107	299,680
定期存款	197,000	—
	<b>400,107</b>	<b>299,680</b>

現金及銀行結餘包括由本集團持有之現金，以及按每年介乎0.01%至0.55%（二零一六年：0.01%至0.35%）之當前市場利率計息且原到期日為三個月或以下之銀行結餘。

於二零一七年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘包括以人民幣計值之貨幣約191,000港元（二零一六年：190,000港元）。

## 20. 其他應付賬款、應計費用及已收租務按金

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已收租務按金	15,673	19,380
應計費用及其他應付賬款	8,341	2,895
	<b>24,014</b>	<b>22,275</b>
已收預付租金	261	187
	<b>24,275</b>	<b>22,462</b>
減：其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部分	(11,885)	(14,679)
	<b>12,390</b>	<b>7,783</b>





## 21. 銀行借貸 — 有抵押

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行貸款	1,173,025	1,081,373
減：即期部分	(30,300)	(26,750)
非即期部分	1,142,725	1,054,623
上述銀行借貸賬面值須於下列期間償還：		
應要求或一年內	30,300	26,750
為期超過一年但不超過兩年	33,300	29,750
為期超過兩年但不超過五年	275,425	498,251
為期超過五年	834,000	526,622
減：於一年內到期列為流動負債之金額	(30,300)	(26,750)
列為非流動負債下之金額	1,142,725	1,054,623

根據本港多家銀行授予本公司之多家附屬公司之若干銀行融資，尚未償還本金總額合共約1,173,025,000港元（二零一六年：1,081,373,000港元）之銀行借貸乃按香港銀行同業拆息另加浮動息率計息。該等銀行借貸以本集團於香港之投資物業約3,051,000,000港元（二零一六年：2,740,000,000港元）、投資物業之租金轉讓、本公司多項附屬公司之股份按揭及本公司所提供為數約1,316,000,000港元（二零一六年：1,877,500,000港元）之公司擔保作為抵押。

## 22. 衍生金融工具

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產：		
可換股票據之衍生財務資產部分（附註23）	16,085	21,300





## 23. 可換股票據

於二零一五年十二月七日(「發行日期」)，本公司發行總額125,000,000港元之1.68%可換股票據，並已參考獨立財務顧問邦盟匯駿評估有限公司確認其賬面值為公平值。可換股票據持有人有權於票據發行日期至其以下結算日期任何時間將可換股票據轉換為本公司普通股：(i)發行日期起計第五週年或(ii)倘當天非營業日，則為緊隨發行日期起計第五週年後之第一個營業日(「到期日」)，換股價為每份可換股票據每股0.934港元(可予以調整)。倘票據尚未獲轉換，則本公司將於到期日按以下總額贖回：(i)其於到期日之尚未償還本金額；及(ii)直至到期日(包括該日)止所有累計利息。本公司將於到期日支付按1.68%計算之利息。

本公司有權贖回票據持有人所持之全部或部分可換股票據(倘贖回部分，則所贖回可換股票據之本金總額須最少為3,000,000港元或以上)，金額相等於下列總和：(a)須予贖回由該票據持有人所持之可換股票據本金總額(「贖回本金」)；及(b)直至贖回當日(包括該日)止其所有累計利息，時間為於發行日期起一個月或之後任何時，方式為透過於提早贖回日期前不少於五個營業日向該票據持有人發出載列贖回本金、本公司贖回金額及提早贖回日期之贖回通知。

可換股票據包含三部分：負債部分、權益部分及贖回選擇權衍生工具(乃分類為衍生工具財務資產部分)。權益部分乃於「可換股票據權益儲備」項下權益中呈列。贖回選擇權衍生工具則按公平值計量，其公平值之變動於損益中確認。負債部分之實際利率為每年13.73%。

計算可換股票據贖回選擇權衍生工具部分之公平值所使用之主要輸入數據如下：

	於二零一五年 十二月七日	於二零一六年 三月三十一日	於二零一六年 九月二十六日	於二零一七年 三月三十一日
無風險利率	1.05%	0.96%	<b>0.62%</b>	<b>1.22%</b>
預計期限	4.92年	4.69年	<b>4.2年</b>	<b>3.69年</b>
預期波幅	67.44%	67.40%	<b>70.0%</b>	<b>70.98%</b>
預期股息收益率	無	無	無	無





## 23. 可換股票據(續)

於年內，可換股票據之負債部分、權益部分及贖回權衍生工具部分之變動載列如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	贖回權 衍生工具 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日	—	—	—	—
發行可換股票據(附註31)	70,715	72,816	(17,501)	126,030
發行可換股票據產生之遞延稅項負債(附註24)	—	(8,957)	—	(8,957)
扣除實際利息(附註9)	3,123	—	—	3,123
應付利息	(668)	—	—	(668)
可換股票據之衍生金融資產部分之 公平值變動(附註7)	—	—	(3,799)	(3,799)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	73,170	63,859	(21,300)	115,729
扣除實際利息(附註9)	8,204	—	—	8,204
應付利息	(1,644)	—	—	(1,644)
兌換可換股票據後撥回遞延稅項負債(附註24)	—	3,348	—	3,348
兌換可換股票據	(32,712)	(30,424)	7,819	(55,317)
可換股票據之衍生金融資產部分之 公平值變動(附註7)	—	—	(2,604)	(2,604)
於二零一七年三月三十一日	<b>47,018</b>	<b>36,783</b>	<b>(16,085)</b>	<b>67,716</b>

於二零一六年九月二十六日，一名可換股票據持有人行使其兌換權以將本金金額53,000,000港元兌換為56,745,182股股份。

於二零一六年三月三十一日，可換股票據之尚未償還本金額為72,000,000港元(二零一六年三月三十一日：125,000,000港元)。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 24. 遞延稅項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於四月一日	21,325	10,504
發行直接於權益內確認之可換股票據所產生之遞延稅項負債(附註23)	—	8,957
兌換可換股票據後撥回遞延稅項負債(附註23)	(3,348)	—
於綜合損益及其他全面收入表扣除(附註12)	241	1,864
於三月三十一日	18,218	21,325

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項(資產)/負債部分及年內變動如下：

	遞延稅項負債		遞延稅項資產	
	折舊撥備超 出相關折舊之 部分 千港元	可換股票據 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日	11,531	—	(1,027)	10,504
發行直接於權益內確認之可換股票據所產生 之遞延稅項負債(附註23)	—	8,957	—	8,957
於綜合損益及其他全面收入表扣除/(計入) (附註12)	1,242	(405)	1,027	1,864
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	12,773	8,552	—	21,325
兌換可換股票據後撥回遞延稅項負債(附註23)	—	(3,348)	—	(3,348)
於綜合損益及其他全面收益表扣除/(計入) (附註12)	1,323	(1,082)	—	241
於二零一七年三月三十一日	14,096	4,122	—	18,218

於二零一七年三月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約35,296,000港元(二零一六年：45,473,000港元)可用以抵銷未來溢利。由於未來溢利來源乃不可預測，故並無就約35,296,000港元(二零一六年：45,473,000港元)之未動用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。其他未動用之稅項虧損可無限期結轉。





## 25. 股本

	股份數目		金額	
	二零一七年 千股	二零一六年 千股	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
法定： 每股面值0.10港元之普通股 於四月一日及三月三十一日	<b>2,000,000</b>	2,000,000	<b>200,000</b>	200,000
已發行及繳足： 每股面值0.10港元之普通股 於四月一日	<b>971,798</b>	950,876	<b>97,180</b>	95,088
行使購股權所發行之股份(附註(a)及(b))	<b>500</b>	20,922	<b>50</b>	2,092
兌換可換股票據所發行之股份(附註(c))	<b>56,745</b>	—	<b>5,674</b>	—
於三月三十一日	<b>1,029,043</b>	971,798	<b>102,904</b>	97,180

附註：

- (a) 截至二零一六年三月三十一日止年度，因根據二零一三年計劃及二零零三年計劃行使購股權而分別發行1,502,000股及19,419,688股每股面值0.10港元之普通股。
- (b) 截至二零一七年三月三十一日止年度，因根據二零零三年計劃行使購股權而發行500,000股每股面值0.10港元之普通股。
- (c) 截至二零一七年三月三十一日止年度，本金額53,000,000港元之可換股票據已以兌換價每股0.934港元兌換為56,745,182股普通股。





## 26. 儲備

### 儲備特性

#### 特別儲備

特別儲備指以附屬公司之股份面值超逾於二零零零年四月本集團重組時與本公司已發行之股份面值交換之差額，抵銷所收購之附屬公司之股份溢價。

#### 資本儲備

資本儲備指一間關連公司、一名股東及一名非控股股東以無息貸款形式作出之注資。該等金額按類似金融工具之現行市場利率折算彼等向本集團作出之不計息貸款之面值作估計。

#### 股份付款儲備

股份付款儲備指根據附註3(xi)(c)所載就股份付款採納之會計政策所確認之授予本公司董事或僱員之未行使購股權之實際或估計數目之公平值。

#### 可換股票據權益儲備

可換股票據權益儲備指本公司發行之可換股票據之權益部分(轉換權利)。倘可換股票據於到期日尚未轉換，可換股票據權益儲備其後將重新分類至損益。

#### 股東注資

股東注資指從前控股股東吳鎮科先生收購三間間接全資附屬公司Seedtime International Limited、Honeyguide Investments Limited(「Honeyguide」)及Uptodate Management Limited金額分別約11,855,000港元、4,678,000港元及233,606,000港元折讓之總和。Honeyguide於期內移除後，股東應佔權益約4,678,000港元獲轉撥至期內保留溢利。

#### 繳入盈餘

根據本公司於二零一五年五月十三日舉行之特別股東大會上通過之特別決議案，股份溢價進賬款項約720,617,000港元已被削減並撥入繳入盈餘賬。繳入盈餘賬為分派儲備並將用作支付股息及《1981年百慕達公司法》容許的其他用途。

## 27. 資本承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零一六年：無)。



## 28. 經營租約

### 本集團作為承租人

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內根據經營租約已付之最低租約款項	1,231	1,102

於報告期間結束時，本集團根據不可撤銷之經營租約於下列年期內到期之日後最低租約款項承擔如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	1,288	652
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,765	—
	3,053	652

經營租約款項指本集團就其若干辦公室及倉庫物業應付之租金。經磋商之租期平均為2年，而於租約期內之租金為定額。

### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為65,826,000港元(二零一六年：57,247,000港元)。該等物業預期將以持續基準產生2.15%(二零一六年：1.89%)之租金收益。

於報告期間結束時，本集團與租戶已就下列日後應收最低租約款項訂立合約：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	40,412	54,180
第二年至第五年(包括首尾兩年)	20,666	43,440
	61,078	97,620





## 29. 股份付款交易

當本公司先前於二零零三年九月三日採納之購股權計劃(「二零零三年計劃」)於二零一三年九月二日失效後，本公司已於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上採納一項購股權計劃(「二零一三年計劃」)，有關計劃已獲本公司股東批准。於二零零三年計劃屆滿後，不可根據二零零三年計劃進一步授出購股權，但適用於尚未行使之4,065,756份購股權之二零零三年計劃之條文在所有方面仍具十足效力。

二零一三年計劃之主要目之為鼓勵對本集團作出貢獻之參與者(定義包括但不限於(a)任何僱員；(b)本集團任何成員公司之商品或服務供應商；(c)本集團任何客戶；及(d)本公司及或本集團任何成員公司之任何董事或獨立非執行董事及／或股東)，及令本集團能聘／請及留聘能幹僱員。

根據上市規則第17.03(3)條第(2)條附註(2)，根據二零一三年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權獲行使而可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股份數目之30%。倘出現超過此30%上限之情況，則不得根據本公司任何計劃授出購股。

於任何12個月期間內可授予任何僱員之購股權所涉及之股份數目，不得超過本公司已發行股份總數之1%，惟須取得本公司股東之批准。本公司可於股東大會上徵求其股東批准更新該10%限額。計劃授權上限通過股東於二零一六年八月十二日舉行之股東週年大會通過之普通決議案更新及重續，本公司於二零一六年八月十二日舉行之股東週年大會上之已發行股份(「股份」)為971,798,352股，因此於行使所有根據二零一三年計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之購股權時所允許發行之股份數目上限不得超過97,179,835股股份，相當於本公司於二零一六年八月十二日舉行之股東週年大會上已發行股本之10%。

所授出之購股權須於授出日期起計28日或本公司董事會可能認為合適之該等較長或較短期間內獲接納。購股權可由各承授人於董事會所釐定並通知之期間至授出日期起計第十週年期間內隨時行使。行使價由本公司董事會釐定並將不低於下列三者中之最高者：

- (a) 股份於購股權授出日期之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及
- (c) 股份之面值。





## 29. 股份付款交易(續)

年內根據二零零三年計劃已授予本公司董事、僱員及其他合資格參與者之購股權變動如下：

### 二零一七年

授出日期	行使價 港元	購股權數目			
		於二零一六年 四月一日	年內授出 千份	年內調整 千份	於二零一七年 三月三十一日
		尚未行使 千份			尚未行使 千份
合資格參與者	二零一七年八月三十一日	1,1394	—	(500)	515
僱員	二零一一年四月十八日	0,6505	—	—	3,551
		4,566	—	(500)	4,066

### 二零一六年

授出日期	行使價 港元	購股權數目			
		於二零一五年 四月一日	年內授出 千份	年內調整 千份	於二零一六年 三月三十一日
		尚未行使 千份			尚未行使 千份
董事	二零一七年四月二日	0,6761	—	(2,029)	—
	二零一二年四月十二日	0,5421	—	(7,102)	—
	二零一三年四月二十五日	0,6328	—	(7,102)	—
		16,233	—	(16,233)	—
合資格參與者	二零一五年十月二十八日	0,6663	—	(649)	—
	二零一七年四月二日	0,6761	—	(2,029)	—
	二零一七年八月三十一日	1,1394	—	—	1,015
		3,693	—	(2,678)	1,015
僱員	二零一七年四月二日	0,6761	—	(507)	—
	二零一一年四月十八日	0,6505	—	—	3,551
		4,058	—	(507)	3,551
		23,984	—	(19,418)	4,566





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 29. 股份付款交易(續)

年內根據二零一三年計劃已授予本公司董事、僱員及其他合資格參與者之購股權變動如下：

### 二零一七年

授出日期	行使價 港元	購股權數目			於二零一七年 三月三十一日 尚未行使 千份
		於二零一六年 四月一日 尚未行使 千份	年內授出 千份	年內調整 千份	
董事					
二零一四年四月三十日	1.0211	1,015	—	—	1,015
二零一四年九月五日	0.9100	2,850	—	—	2,850
二零一五年八月二十八日	0.8780	10,498	—	—	10,498
二零一六年三月三十一日	1.3820	4,517	—	—	4,517
二零一六年九月二日	1.1140	—	4,488	—	4,488
		18,880	4,488	—	23,368
合資格參與者					
二零一四年四月三十日	1.0211	7,102	—	—	7,102
二零一六年三月三十一日	1.3820	9,717	—	—	9,717
		16,819	—	—	16,819
		35,699	4,488	—	40,187

### 二零一六年

授出日期	行使價 港元	購股權數目			於二零一六年 三月三十一日 尚未行使 千份
		於二零一五年 四月一日 尚未行使 千份	年內授出 千份	年內調整 千份	
董事					
二零一四年四月三十日	1.0211	1,015	—	—	1,015
二零一四年九月五日	0.9100	4,350	—	(1,500)	2,850
二零一五年八月二十八日	0.8780	—	10,500	(2)	10,498
二零一六年三月三十一日	1.3820	—	4,517	—	4,517
		14,550	15,017	(1,502)	18,880
合資格參與者					
二零一四年四月三十日	1.0211	7,102	—	—	7,102
二零一六年三月三十一日	1.3820	—	9,717	—	9,717
		7,102	9,717	—	16,819
		12,467	24,734	(1,502)	35,699





## 29. 股份付款交易(續)

指定類別購股權之詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價
二零零五年十月二十八日	於授出時即歸屬	二零零五年十月二十八日至二零一五年十月二十七日	0.6663港元
二零零七年四月二日	於授出時即歸屬	二零零七年四月二日至二零一七年四月一日	0.6761港元
二零零七年八月三十一日	於授出時即歸屬	二零零七年八月三十一日至二零一七年八月三十日	1.1394港元
二零一一年四月十八日	於二零一六年 四月十八日歸屬	二零一六年四月十八日至二零二一年四月十七日	0.6505港元
二零一二年四月十二日	於授出時即歸屬	二零一二年四月十二日至二零二二年四月十一日	0.5421港元
二零一三年四月二十五日	於授出時即歸屬	二零一三年四月二十五日至二零二三年四月二十四日	0.6328港元
二零一四年四月三十日	於授出時即歸屬	二零一四年四月三十日至二零二四年四月二十九日	1.0211港元
二零一四年九月五日	於授出時即歸屬	二零一四年九月五日至二零二四年九月四日	0.9100港元
二零一五年八月二十八日	於授出時即歸屬	二零一五年八月二十八日至二零二五年八月二十七日	0.8780港元
二零一六年三月三十一日	於授出時即歸屬	二零一六年三月三十一日至二零二六年三月三十日	1.3820港元
二零一六年九月二日	於授出時即歸屬	二零一六年九月二日至二零二六年九月一日	1.1140港元

於年終尚未行使之購股權之加權平均剩餘合約年期為8.4年(二零一六年：8.5年)。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，4,488,000份購股權於二零一六年九月二日授出。購股權於授出日之估計公平值為2,281,000港元。於截至二零一六年三月三十一日止年度，10,500,000及14,234,000份購股權於二零一五年八月二十八日及二零一六年三月三十一日分別授出。購股權於授出日之估計公平值分別為4,327,000港元及9,388,000港元。

該等公平值以二項期權定價模型計算。該模式之輸入項目如下：

	二零一七年	二零一六年
加權平均股價	1.07港元	0.87–1.37港元
加權平均行使價	1.114港元	0.878–1.380港元
預計波幅	73.71%	74.64–76.39%
預計年期	10年	10年
無風險利率	0.94%	1.28–1.835%
預期股息率	0%	0%

預計波幅乃透過計算過往10年內本公司股價之歷史波幅而釐定。購股權之預計年期為購股權之合約年期。預期股息乃按歷史股息為基準。

年內，本集團就權益結算之股份付款交易確認總開支為約2,297,000港元(二零一六年：約14,067,000港元)。

## 30. 退休福利計劃

本集團為全部香港合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金」)。該計劃之資產與本集團之資產分開並由受託人控制之基金持有。本集團為各僱員以1,500港元或有關薪金之5%之較低者向該計劃作出供款，而該供款額與僱員供款額相同。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團對退休福利計劃之供款約為132,000港元(二零一六年：約131,000港元)。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 31. 透過收購附屬公司收購資產

已收購資產及收購時確認負債概要：

	收購南彩 有限公司 (「南彩」) (附註(a)) 千港元	收購峰麗 有限公司 (「峰麗」) (附註(b)) 千港元	收購同昌置業 有限公司 (「同昌」) (附註(c)) 千港元	收購盈多置業 有限公司 (「盈多置業」) (附註(d)) 千港元	總計 千港元
投資物業	197,954	56,154	136,143	139,887	530,138
貿易及應收賬款	130	8	1	5	144
現金及銀行結餘	32	61	147	250	490
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	(552)	(428)	(872)	(773)	(2,625)
應付一名關連方款項	(85,159)	—	—	—	(85,159)
應付一名董事款項	—	(51,297)	—	(44,110)	(95,407)
應付一間控股公司款項	—	—	(45,346)	—	(45,346)
應付稅項	—	(62)	(2)	(180)	(244)
銀行借貸	(80,444)	—	(57,200)	(40,600)	(178,244)
已收購資產淨額	31,961	4,436	32,871	54,479	123,747
轉讓應付一名關連方之款項	85,159	—	—	—	85,159
轉讓應付一名董事之款項	—	51,297	—	44,110	95,407
轉讓應付一間控股公司之款項	—	—	45,346	—	45,346
清償銀行借貸、累計銀行貸款利息及就預付 罰款計提撥備之代價	80,530	—	57,232	40,620	178,382
代價總額	197,650	55,733	135,449	139,209	528,041
支付代價總額之方式：					
現金	197,650	55,733	62,856	85,772	402,011
發行可換股票據(附註23)	—	—	72,593	53,437	126,030
	197,650	55,733	135,449	139,209	528,041
收購事項之現金流出淨額：					
已付現金代價	(197,650)	(55,733)	(62,856)	(85,772)	(402,011)
已收購現金及現金等價物結餘	32	61	147	250	490
	(197,618)	(55,672)	(62,709)	(85,522)	(401,521)





### 31. 透過收購附屬公司收購資產(續)

附註：

- (a) 於二零一五年五月二十日，本集團以代價總額197,960,000港元收購南彩全部已發行股本(於完成後可予調整)。根據完成後調整，代價由197,960,000港元下調至197,650,000港元。南彩僅從事投資控股。南彩之附屬公司從事物業投資。代價197,650,000港元以現金支付。

收購南彩並不構成一項業務。根據香港財務報告準則第3號，有關收購並不會產生商譽。有關收購已入賬列作收購資產及負債。

於收購日期，已收購資產及已確認負債如下：

	公平值 千港元
投資物業	197,954
其他應收賬款	130
現金及銀行結餘	32
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	(552)
應付一名關連方款項	(85,159)
銀行借貸	(80,444)
已收購資產淨額	31,961
轉讓應付一名關連方之款項	85,159
清償銀行借貸、累計銀行貸款利息及就預付罰款計提撥備之代價	80,530
代價總額	197,650
<b>支付代價總額之方式：</b>	
	千港元
現金	197,650
<b>收購南彩之現金流出淨額</b>	
	千港元
已付現金代價	(197,650)
已收購現金及現金等價物結餘	32
	(197,618)





### 31. 透過收購附屬公司收購資產(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一五年五月二十八日，本集團以代價總額56,154,000港元收購峰麗全部已發行股本(於完成後可予調整)。根據完成後調整，代價由56,154,000港元下調至55,733,000港元。峰麗僅從事物業投資。代價55,733,000港元以現金支付。

收購峰麗並不構成一項業務。根據香港財務報告準則第3號，有關收購並不會產生商譽。有關收購已入賬列作收購資產及負債。

於收購日期，已收購資產及已確認負債如下：

	公平值 千港元
投資物業	56,154
貿易及其他應收賬款	8
現金及銀行結餘	61
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	(428)
應付一名董事款項	(51,297)
應付稅項	(62)
	<hr/>
已收購資產淨額	4,436
轉讓應付一名董事之款項	51,297
	<hr/>
代價總額	55,733
	<hr/>
支付代價總額之方式：	
	千港元
現金	55,733
	<hr/>
收購峰麗之現金流出淨額	
	千港元
已付現金代價	(55,733)
已收購現金及現金等價物結餘	61
	<hr/>
	(55,672)



### 31. 透過收購附屬公司收購資產(續)

附註：(續)

- (c) 於二零一五年十二月七日，本集團以代價總額135,550,000港元收購同昌全部已發行股本(於完成後可予調整)。根據完成後調整，代價由135,550,000港元下調至約134,856,000港元。同昌從事物業投資。支付約134,856,000港元代價之方式為：(i)約62,856,000港元現金及(ii)發行本金額為72,000,000港元之可換股票據。於二零一五年十二月七日，總代價之公平值約為135,449,600港元。

收購同昌並不構成一項業務。根據香港財務報告準則第3號，有關收購並不會產生商譽。有關收購已入賬列作收購資產及負債。

於收購日期，已收購資產及已確認負債如下：

	公平值 千港元
投資物業	136,143
其他應收賬款	1
現金及銀行結餘	147
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	(872)
應付一間控股公司款項	(45,346)
銀行借貸	(57,200)
應付稅項	(2)
	<hr/>
已收購資產淨額	32,871
轉讓應付控股公司之款項	45,346
清償銀行借貸及累計銀行貸款利息之代價	57,232
	<hr/>
代價總額	135,449
	<hr/>
<b>支付代價總額之方式：</b>	
	<b>千港元</b>
現金	62,856
發行本金總額為72,000,000港元之可換股票據	72,593
	<hr/>
	135,449
	<hr/>
<b>收購同昌之現金流出淨額</b>	
	<b>千港元</b>
已付現金代價	(62,856)
已收購現金及現金等價物結餘	147
	<hr/>
	(62,709)
	<hr/>





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 31. 透過收購附屬公司收購資產(續)

附註：(續)

- (d) 於二零一五年十二月七日，本集團以代價總額139,450,000港元收購盈多置業全部已發行股本(於完成後可予調整)。根據完成後調整，代價由139,450,000港元下調至約138,772,000港元。盈多置業從事物業投資。支付約138,772,000港元代價之方式為：(i)約85,772,000港元現金及(ii)發行本金額為53,000,000港元之可換股票據。於二零一五年十二月七日，總代價之公平值約為139,209,000港元。

收購盈多置業並不構成一項業務。根據香港財務報告準則第3號，有關收購並不會產生商譽。收購已入賬列作收購資產及負債。

於收購日期，已收購資產及已確認負債如下：

	公平值 千港元
投資物業	139,887
其他應收賬款	5
現金及銀行結餘	250
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	(773)
應付一名董事款項	(44,110)
銀行借貸	(40,600)
應付稅項	(180)
	<hr/>
已收購資產淨額	54,479
轉讓應付一名董事之款項	44,110
清償銀行借貸及累計銀行貸款利息之代價	40,620
	<hr/>
代價總額	139,209
	<hr/>
<b>支付代價總額之方式：</b>	
	<b>千港元</b>
現金	85,772
發行本金總額為53,000,000港元之可換股票據	53,437
	<hr/>
	139,209
	<hr/>
<b>收購盈多置業之現金流出淨額</b>	
	<b>千港元</b>
已付現金代價	(85,772)
已收購現金及現金等價物結餘	250
	<hr/>
	(85,522)
	<hr/>





### 32. 重大關連方交易

除於綜合財務報表其他部分披露外，本集團之重大關連方交易如下：

- (a) 主要管理層人員薪酬指如附註10所披露支付予本公司董事及最高薪酬僱員之金額。

### 33. 抵押資產

於二零一七年三月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (1) 於香港若干投資物業之法定抵押（賬面值合共約3,051,000,000港元（二零一六年：2,740,000,000港元）），作為數家銀行授予其全資附屬公司之若干銀行借貸之擔保；
- (2) 數家附屬公司之股份押記，作為彼等各自銀行借貸之擔保；及
- (3) 本集團所持投資物業之租金。

### 34. 報告期間後事項

- (1) 於二零一七年五月十一日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司賣方與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以代價205,000,000港元出售位於貝沙灣南灣12號洋房的住宅物業。根據上市規則，出售物業構成本公司之可披露交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年五月十一日之公佈。
- (2) 於二零一七年六月五日，一名可換股票據持有人Superb Global Group Limited（即由本公司執行董事吳毅先生控制，並於英屬處女群島註冊成立之有限公司）行使其兌換權以將本金金額61,000,000港元兌換為本公司65,310,492股普通股。





### 35. 或然負債

High Fly Investments Limited (「High Fly」)(本公司之一間間接非全資附屬公司，已根據英屬處女群島企業事務註冊處於二零一四年一月二十四日批准之自願清盤而解散)與Premium Assets Development Limited (「Premium Assets」)(統稱為「彌償保證人」)已於二零一三年十月四日(即與Double Favour Limited (「Double Favour」)之買賣協議完成日期)簽署彌償保證契據(「該契據」)。根據該契據，各彌償保證人謹此向Double Favour(為其本身及作為高泰及其附屬公司(「出售集團」)之受託人)各別承諾，按緊接買賣協議完成前彼等各自於高泰國際有限公司(「高泰」)之持股比例(即Premium Assets持有45%權益及High Fly持有55%權益)(「有關比例」)，向其支付相等於以下各項之一筆或多筆款項：

- (a) 就由於或參照於二零零七年九月一日至二零一三年十月四日(即買賣協議完成日期)期間(「有關期間」)發生或生效之任何交易、事件、事項或事宜致使出售集團任何成員公司須繳納之所有稅項，或出售集團任何成員公司於有關期間已賺取、應計或收取或被指稱或視為已賺取、應計或收取之任何收款、收入、溢利或收益總額而言，與任何申索有關之任何稅務責任，而不論於任何時間發生時為單獨或連同任何其他情況一併產生，亦不論有關稅項是否可向任何其他人士、商號或公司收取或源於彼等；及
- (b) 出售集團任何成員公司目前或可能承擔或出售集團任何成員公司或Double Favour可能合理及正當地就下列各項產生之所有訴訟、申索、損失、損害、費用(包括所有法律費用)、支出、開支、利息、罰款或任何其他債項：
  - (i) 對任何申索或上文(a)項所述任何事項之任何調查、評估或抗辯；
  - (ii) 對任何申索或上文(a)項所述任何事項之和解；
  - (iii) 買方或出售集團任何成員公司根據該契據或就該契據提出申索或Double Favour或出售集團任何成員公司獲判勝訴之任何法律程序或訴訟；或
  - (iv) 強制執行任何有關和解或判決，

而各彌償保證人各別承諾，按有關比例就上文(a)至(b)項(包括全部兩項)所述事項向出售集團任何成員公司及Double Favour作出彌償保證及使之免受損害或索求。

即使本文或買賣協議所規定之保證有任何相反規定，Double Favour進一步向High Fly(作為以符合本公司間接全資附屬公司Uptodate Management Limited (「Uptodate」)及Best Task Limited之利益之受託人行事)表示同意及確認，彼等各自根據保證(就根據該契據及/或買賣協議向High Fly提出之任何申索(「有關申索」)而產生之任何責任而言)而承擔之責任、Uptodate根據該等有關申索之保證而承擔之責任應僅限於該等申索之54.55%(即不超過申索總額之30%)。

根據該契據，董事會認為本集團不大可能因透過Uptodate作出上述以有關申索30%為限之彌償按各別基準保證而蒙受任何重大財務損失。





## 36. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團各實體將可按持續經營方式繼續經營，同時為股東提供最大回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本架構以減少資金成本。

本集團之資本架構由債務(包括銀行借貸及可換股票據)、現金及銀行結餘及本公司權益持有人應佔權益組成。

本集團之風險管理層會主動定期檢討資本架構。作為此項檢討之一環，管理層會考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。

於報告期間結束時之資產負債比率(以總負債除總資產)如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
總資產	3,489,757	3,362,156
總負債	1,262,640	1,200,254
資產負債比率	36.2%	35.7%

## 37. 財務風險管理

於本集團一般業務過程中，本集團金融工具所產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。該等風險受本集團財務管理政策及下述慣例所限制。一般而言，本集團於其風險管理方面採取保守策略。

### (i) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自其貿易及其他應收賬款。管理層備有信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。

就貿易及其他應收賬款而言，本集團會對要求授出某一金額以上信貸之所有客戶進行個別信用評估。該等評估集中於客戶於過往賬項到期時之還款紀錄及目前之還款能力，並考慮有關客戶及客戶運營所在地之經濟環境之詳細資料。本集團會不斷對貿易客戶之財務狀況進行信用評估。

本集團之信貸風險並無過度集中，相關風險已分散於多名對手方及客戶。本集團於貿易及其他應收賬款所產生之信貸風險之進一步定量披露載於附註17。

所面對之有關現金及銀行結餘、定期存款及已抵押銀行存款之信貸風險被視為微不足道，乃由於該等款項獲評定為具有良好信貸評級。

除存放於多家擁有較高信貸評級之銀行之流動資金出現信貸風險集中之情況及除於財務報表其他部分所披露外，本集團並無任何其他顯著之信貸風險集中情況。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (ii) 流動資金風險

本集團將繼續維持審慎財務政策，並確保其維持充裕現金應付其流動資金需要。

本集團內個別經營實體負責其本身之現金管理，包括現金盈餘之短期投資及籌集貸款以應付預期現金需求，惟倘借貸高於授權之若干預定水平，則須待母公司之董事會批准，方可作實。

下表載列本集團之非衍生財務負債於報告期間結束時之剩餘合約期限詳情，乃根據合約未貼現現金流量(包括按合約利率計算或(倘為浮息)按報告期內結算日現行利率計算所支付利息)以及本集團可被要求付款之最早日期計算。

	合約未貼現		一年內或	超過一年但	超過兩年但	超過五年
	賬面值	金流量總額	應要求	少於兩年	少於五年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非衍生財務負債</b>						
<b>二零一七年</b>						
銀行借貸	1,173,025	1,295,965	51,216	53,633	331,801	859,315
可換股票據	47,018	72,000	—	—	72,000	—
其他應付賬款及已收租務按金	19,244	19,244	8,287	9,363	1,594	—
	<b>1,239,287</b>	<b>1,387,209</b>	<b>59,503</b>	<b>62,996</b>	<b>405,395</b>	<b>859,315</b>
<b>二零一六年</b>						
銀行借貸	1,081,373	1,293,887	50,005	52,373	592,139	599,370
可換股票據	73,170	125,000	—	—	125,000	—
其他應付賬款及已收租務按金	20,600	20,600	5,921	14,012	667	—
	<b>1,175,143</b>	<b>1,439,487</b>	<b>55,926</b>	<b>66,385</b>	<b>717,806</b>	<b>599,370</b>





### 37. 財務風險管理(續)

#### (iii) 利率風險

本集團所承受之現金流量利率風險與浮息銀行結餘及浮息銀行借款有關。本集團之現金流量利率風險主要集中為銀行結餘利率以及本集團之港元計值借貸之香港銀行同業拆息率波動。

下表載列於報告期間結束時本集團借貸淨額之利率資料詳情：

	二零一七年		二零一六年	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元
<b>浮息借貸淨額</b>				
銀行借貸	(附註)	1,173,025	(附註)	1,081,373
銀行結餘(包括已抵押存款)	0.01%至0.55%	(400,107)	0.01%至0.35%	(299,680)
		<b>772,918</b>		<b>781,693</b>

附註：本集團銀行借貸之詳情載於綜合財務報表附註21。

於二零一七年三月三十一日，在所有其他可變因素維持不變之情況下，估計利率一般性地上調／下調100個基點，將會導致本集團除稅前溢利減少／增加約7,729,000港元(二零一六年：除稅前溢利減少／增加約7,817,000港元)。保留溢利將減少／增加相同金額。

釐定以上之敏感度分析時，已假設利率變動已於報告期間結束時發生，並已應用於該日存在之金融工具所涉及之利率風險。上調或下調100個基點指管理層對利率在直至下一個年度報告日期間之可能合理變動之評估。分析按與二零一六年相同之基準進行。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (iv) 外匯風險

本集團擁有以外幣計值之貨幣資產，令本集團面對外幣風險。

於報告期間結束時，本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
人民幣(「人民幣」)	191	190	—	—
美元(「美元」)	291	385	—	—

### 外幣之敏感度分析

由於港元與美元掛鈎，故本集團預期港元兌美元之匯率波動不會產生任何重大外幣風險。因此，本公司董事認為，本集團面對港元兌美元匯率變動之敏感度極低。

本集團主要面對人民幣波動產生之影響。

下表詳列本集團在港元兌人民幣升值及貶值5%(二零一六年：5%)之影響。敏感度分析包括尚未兌換以外幣計值之貨幣項目。倘港元兌人民幣升值5%(二零一六年：5%)，則如下正數表示溢利或權益會增加。倘港元兌人民幣下跌5%(二零一六年：5%)，則會對溢利或權益產生相等但相反之影響，而下文之結餘將為負數。

	人民幣之影響	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
損益(附註)	10	10

附註：

此乃主要由於尚未兌換之以人民幣計值之貨幣項目之風險於報告期間結束時毋需進行現金流對沖。





### 37. 財務風險管理(續)

#### (v) 金融工具之公平值計量

##### (i) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值

本集團部分財務資產於各報告期間結束時按公平值計量。下表載列有關如何計量該等財務資產之公平值(尤其是所使用之估值技術及輸入數據)。

財務資產	公平值		公平值 架構	估值計術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	於二零一七年 三月三十一日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元			
可換股票據之衍生 財務資產部分	資產 -16,085,000港元	資產 -21,300,000港元	第三層	二項式期權定價 模式	所採納之無風險利率為 1.22%(二零一六 年:0.96%)。預期 波幅為70.98%(二零 一六年:67.40%)。

於年內，第一層及第二層之間概無轉移。

##### (ii) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值(惟須披露公平值)

財務資產及財務負債之公平值釐定如下：

- 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平值按照公認定價模型根據貼現現金流量分析釐定；及
- 衍生工具之公平值按報價計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具將以其有效期適用之孳息曲線進行折算現金流量分析釐定，而期權衍生工具則採用期權定價模型進行折算現金流量分析釐定。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 37. 財務風險管理(續)

### (v) 金融工具之公平值計量(續)

#### (ii) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值(惟須披露公平值)(續)

除下表所詳述外，本公司董事認為，於綜合財務報表確認之財務資產及財務負債之賬面值約相當於其各自之公平值。

	二零一七年		二零一六年	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
<b>財務負債</b>				
可換股票據	47,018	48,925	73,170	67,881

#### 於二零一七年三月三十一日之公平值架構

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>財務資產</b>				
可換股票據之衍生財務資產部分	—	—	16,085	16,085

#### 於二零一六年三月三十一日之公平值架構

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>財務負債</b>				
可換股票據之衍生財務資產部分	—	—	21,300	21,300





### 37. 財務風險管理(續)

#### (v) 金融工具之公平值計量(續)

##### (iii) 財務資產第3級公平值計量之對賬

	可換股票據之 衍生財務資產部分 千港元
於二零一五年四月一日	—
發行可換股票據	17,501
公平值變動	3,799
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	21,300
兌換可換股票據	(7,819)
公平值變動	2,604
於二零一七年三月三十一日	<b>16,085</b>

### 38. 財務資產及財務負債分類概要

本集團於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日確認之財務資產及財務負債之賬面值分類如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>財務資產</b>		
貸款及應收賬款(包括現金及銀行結餘)	403,665	303,795
可供出售財務資產	—	74
衍生金融工具	16,085	21,300
<b>財務負債</b>		
財務負債(按攤銷成本計量)	1,239,287	1,175,143





### 39. 非現金交易

本集團進行之以下非現金交易並無於綜合現金流量表反映：

- (a) 截至二零一六年三月三十一日止年度，部分收購同昌及盈多置業全部股本之代價以發行可換股票據之方式支付。有關收購之進一步詳情分別載於附註31(c)及附註31(d)。
- (b) 根據本公司於二零一五年五月十三日舉行之特別股東大會上通過之特別決議案，股份溢價進賬款項約720,617,000港元已被削減並撥入繳入盈餘賬。
- (c) 於截至二零一七年三月三十一日止年度，可換股票據持有人行使其兌換權以將部分本金額兌換為本公司普通股。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註23。

### 40. 訴訟

於二零一四年十一月二十一日，本公司全資附屬公司基勇有限公司（「基勇」）（為位於香港駱克道487及489號名為「駱克」之大廈業主，該大廈建於包括內地段第2836號A分段第14小分段餘段（「第14小分段」）在內之若干幅土地上）收到Tierra Trading Limited及祥存發展有限公司（作為原告人，為位於香港駱克道491、493、495、497及499號名為「京都商業中心」之大廈業主，該大廈建於包括內地段第2836號A分段第15小分段（「第15小分段」）在內之若干幅土地上）向基勇（作為被告人）發出之原訴傳票，並送交香港特別行政區高等法院原訟法庭存案。

有關訴訟乃關於一幅條狀土地所有權之爭議（「受爭議區域」），該區域為位於第15小分段之共用樓梯，處於駱克與京都商業中心之間，原告人自一九九二年以來未曾使用。基勇認為，於拆除第14小分段之舊樓及興建京都商業中心（自一九九二年起啟用）後，基勇之前之所有權持有人藉使用該共用樓梯及受爭議區域之其他部分作不同用途而擁有受爭議區域之獨有管有權、管理權及控制權。自基勇成為第14小分段之註冊業主以來，其即無間斷地繼續擁有受爭議區域之獨有管有權、管理權及控制權。自發展駱克以來，基勇基於安全、衛生及美觀理由，已於受爭議區域面向駱克道之入口築起一道外牆（形成駱克之一部分）封閉受爭議區域。

聆訊已於二零一五年八月十三日召開。於二零一五年八月二十一日，特委法官鄭若驊頒下書面裁決，拒絕基勇之申請及允許原告人以原訴傳票形式進行訴訟之申請，並指示進行證人交叉質證及單一共聘專家須提交報告（「命令」）。命令進一步給予基勇許可提交另一份非宗教式誓詞（「第二份非宗教式誓詞」）。

於二零一五年九月四日，基勇及原告人同意聯聘唐建康建築師有限公司之唐建康先生（「唐先生」）為單一共聘專家，就三項事宜提出意見。

於二零一五年九月十五日，基勇提交第二份非宗教式誓詞以回應Leung Mei Sze之第二份非宗教式誓詞，其後概無任何一方可於不離開法庭下提交更多之非宗教式誓詞證據。





#### 40. 訴訟(續)

基勇已要求兩項唐先生解決之額外事宜(於提交第二份非宗教式誓詞後出現)。該等事宜乃關於(1)第15分節之剩餘地積比率，及(2)京都商業中心發展之允許地積比率實際上是否超出限額。

原告人拒絕納入額外事宜，而基勇於二零一五年十月七日判決前已就須聽證之事宜發出傳票。於二零一六年二月十五日，特委法官鄭若驊頒下書面裁決，授出許可第一次發出傳票之允許動議。

於二零一六年三月十七日，共同指示已送予唐先生，因而彼已於二零一六年四月十三日送呈其報告。

原告人提出的原訴傳票已於二零一七年六月五日、六日及九日在高等法院暫委法官Kenneth Kwok SC席前進行聆訊。彼已作出保留裁決，並於適當時候頒佈。

倘原告人於訴訟中獲判勝訴，彼等將(1)取得給予基勇受爭議區域通行權已被終止的聲明；(2)重獲受爭議區域的管有權；(3)自由拆卸受爭議區域的搭建物；及(4)向基勇收取法律費用。法院裁定的一切法律費用乃按法院進行的評估／指定的訟費支付，其一般為所產生的實際費用約或不多於70%。

倘基勇於訴訟中成功抗辯，其將獲得受爭議區域的管有業權(意即概無任何人士可干擾其於受爭議區域的管有權或平靜享有該區域的權利，或挑戰其於受爭議區域的業權)及法律費用。

於聆訊及主審法官的回應後，法律團隊認為原告人的勝算較基勇高。預期將於二零一七年七月／八月前後宣判。

根據法律意見，本公司董事認為原告人勝算較基勇高。因此，本公司董事謹慎地就預期原告人須支付的法律費用作出撥備約2,300,000港元。根據法律意見，董事認為案件並無對本集團造成任何重大財務影響。因此，並無就有關索償於綜合財務報表作出撥備。





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 41. 有關本公司主要附屬公司之詳情

於二零一七年三月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔權益百分比／本公 司所持有之投票權比例		主要業務
			直接	間接	
Henry Group Assets Management Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
New Treasure Group Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
Henry Group Holdings Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Gold Matrix Holdings Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
鎮科集團物業管理有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	暫無營業
鎮科集團管理有限公司	香港	普通股1港元	100%	—	向集團公司提供 行政服務
Rose City Group Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Max Act Enterprises Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Sharp Wonder Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
益輝置業有限公司(「益輝」)	香港	普通股9,999港元 遞延股份1港元	—	99.99%	物業投資 (附註1)





#### 41. 有關本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔權益百分比／本公司		主要業務
			所持有之投票權比例 直接	間接	
榮軒投資有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
順龍置業有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	物業投資
Seedtime International Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
基勇有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	物業投資
榮盛投資有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
勝傲有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	暫無營業
匯樂有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
勇勝有限公司	香港	普通股5,000港元	—	100%	物業投資
南彩有限公司	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
昇岸有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	投資控股
得高國際有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	物業投資
峰麗有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	物業投資
同昌置業有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	物業投資
盈多置業有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	物業投資





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 41. 有關本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立／ 營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔權益百分比／本公司		主要業務
			所持有之投票權比例 直接	間接	
New Headland Holdings Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	100%	—	投資控股
Joyfield Global Holdings Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Crystal City Global Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Perfect Shield Investments Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Red Ribbon Group Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	投資控股
Uptodate Management Limited	英屬處女群島／香港	普通股1美元	—	100%	暫無營業

附註：

1. 益輝之1股無投票權遞延股份由本公司董事吳毅先生所控制於英屬處女群島註冊成立之公司Capital Garden Holdings Limited 持有。根據益輝之組織章程細則，於公司清盤時，遞延股份持有人須待普通股持有人獲全額退還已繳足股本總額100,000,000,000,000港元後，方可自益輝之剩餘資產中獲退還其就所持之1股無投票權股份而繳付之股本。

董事認為上表列出本集團之附屬公司，對本集團之業績或資產有重大影響。董事認為載列其他附屬公司之詳情會使篇幅過與冗長。





## 42. 本公司財務狀況及儲備報表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之權益(附註)	296,267	491,470
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款	567	16
應收附屬公司款項	296,180	—
衍生金融工具	16,085	21,300
現金及銀行結餘	10,160	114,182
	322,992	135,498
<b>流動負債</b>		
其他應付賬款	458	884
<b>流動資產淨額</b>	322,534	134,614
<b>資產總額減流動負債</b>	618,801	626,084
<b>非流動負債</b>		
利息及其他應付賬款	2,303	668
可換股票據	47,018	73,170
遞延稅項	4,122	8,552
	53,443	82,390
<b>資產淨額</b>	565,358	543,694
<b>資本及儲備</b>		
股本	102,904	97,180
儲備	462,454	446,514
<b>權益總額</b>	565,358	543,694

附註：

於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，附屬公司之權益結餘包括應收附屬公司款項。

董事會已於二零一七年六月二十七日通過及授權刊發本公司財務報表，並由以下人士代簽：

董事  
吳毅

董事  
陳國雄





# 綜合財務報表 附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 42. 本公司財務狀況及儲備報表(續)

### 本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	股份付款儲備 千港元	可換股票據		保留溢利 千港元	總計 千港元
			儲備 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註)		
於二零一五年四月一日	718,549	14,172	—	39,258	160,302	932,281
年度虧損及全面虧損總額	—	—	—	—	(24,914)	(24,914)
發行可換股票據	—	—	72,816	—	—	72,816
發行可換股票據產生之遞延稅項負債	—	—	(8,957)	—	—	(8,957)
確認股份付款	—	14,067	—	—	—	14,067
行使購股權	18,113	(6,976)	—	—	—	11,137
削減股份溢價及於股份溢價與繳入盈餘 之間轉撥	(720,617)	—	—	720,617	—	—
分派	—	—	—	(549,916)	—	(549,916)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	16,045	21,263	63,859	209,959	135,388	446,514
年度虧損及全面虧損總額	—	—	—	—	(9,445)	(9,445)
確認股份付款	—	2,297	—	—	—	2,297
行使購股權	757	(237)	—	—	—	520
兌換可換股票據後撥回遞延稅項負債	—	—	3,348	—	—	3,348
兌換可換股票據後發行股份	49,644	—	(30,424)	—	—	19,220
於二零一七年三月三十一日	<b>66,446</b>	<b>23,323</b>	<b>36,783</b>	<b>209,959</b>	<b>125,943</b>	<b>462,454</b>

附註：

本公司之繳入盈餘乃指本公司於二零零零年四月進行集團重組時所收購附屬公司相關淨資產之賬面值與本公司就此收購而發行股份之面值之差額。除保留溢利外，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘亦可供分派予股東。然而，公司在下列情況不得宣派或派付股息，亦不得自繳入盈餘作出分派：

- (i) 本公司在派付時或派付後無力償還其到期負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現價值會因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之總和。

董事認為，本公司於報告期末之分派儲備約329,557,000港元(二零一六年：345,347,000港元)。





#### 43. 企業擔保

於二零一七年三月三十一日，本公司已發出若干企業擔保約1,316,000,000港元（二零一六年：1,877,500,000港元），均為向銀行提供以就授予本公司附屬公司之銀行融資作抵押。

#### 44. 批准財務報表

財務報表於二零一七年六月二十七日獲董事會批准及授權刊發。





# 五年財務概要

截至二零一七年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列) (附註)	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
收益	49,977	53,555	51,270	57,247	65,826
其他收入及收益	4,618	7,817	20,450	11,215	4,799
投資物業之公平值增加／(減少)	652,650	(22,367)	488,000	9,862	30,200
出售可供出售財務資產之虧損	—	(3)	—	—	—
出售附屬公司之收益	—	297,739	—	—	—
僱員成本	(21,667)	(48,739)	(32,489)	(17,678)	(12,123)
物業、廠房及設備折舊	(635)	(400)	(141)	(80)	(478)
其他經營開支	(22,699)	(20,572)	(13,159)	(27,144)	(17,922)
經營溢利	662,244	267,030	513,931	33,422	70,302
財務成本	(31,544)	(32,457)	(26,070)	(26,877)	(33,611)
除稅前溢利	630,700	234,573	487,861	6,545	36,691
稅項支出／(抵免)	(87,391)	3,431	(1,692)	(4,974)	(2,585)
年度溢利	543,309	238,004	486,169	1,571	34,106
以下人士應佔年度溢利：					
本公司權益持有人	354,080	123,600	486,169	1,571	34,106
非控股權益	189,229	114,404	—	—	—
	543,309	238,004	486,169	1,571	34,106
股息及分派	—	—	—	549,916	—
每股盈利					
— 基本(港仙)	49.42	16.99	56.52	0.16	3.41
— 攤薄(港仙)	48.91	16.09	55.93	0.05	3.27
資產及負債					
總資產	6,234,883	2,992,141	3,662,068	3,362,156	3,489,757
總負債	3,749,865	1,032,703	1,042,976	1,200,254	1,262,640
	2,485,018	1,959,438	2,619,092	2,161,902	2,227,117

附註：

截至二零一四年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利已予以調整，以反映於截至二零一五年三月三十一日止年度內完成之公開發售。





## 主要物業

於二零一七年三月三十一日，本集團所持有主要物業之詳情如下：

地點	物業類別	本集團之權益	概約面積												
香港 銅鑼灣 渣甸街50號 渣甸中心	商業	100%	約49,779平方呎樓面面積												
香港 銅鑼灣 駱克道487至489號 駱克駅	商業	100%	約32,728平方呎樓面面積												
香港 銅鑼灣 渣甸街38號 地舖及閣樓	商業	100%	約700平方呎可出售面積連同於地舖之29平方呎院子												
香港 銅鑼灣 渣甸街38號及 渣甸街40號 1樓	住宅	100%	約762平方呎可出售面積連同99平方呎平台												
香港 貝沙山徑12號 貝沙灣南灣 12號洋房	住宅	100%	約3,603平方呎可出售面積連同附屬面積如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>車庫</td><td>474平方呎</td></tr> <tr><td>機房</td><td>150平方呎</td></tr> <tr><td>庭院花園</td><td>493平方呎</td></tr> <tr><td>平台</td><td>568平方呎</td></tr> <tr><td>天台</td><td>682平方呎</td></tr> <tr><td>樓梯蓋</td><td>125平方呎</td></tr> </table>	車庫	474平方呎	機房	150平方呎	庭院花園	493平方呎	平台	568平方呎	天台	682平方呎	樓梯蓋	125平方呎
車庫	474平方呎														
機房	150平方呎														
庭院花園	493平方呎														
平台	568平方呎														
天台	682平方呎														
樓梯蓋	125平方呎														
香港 堅道第119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 (包括地下1號舖上方之部分平台及簷蓬)	商業	100%	約1,300平方呎可出售面積連同約254平方呎之平台												
香港 銅鑼灣 渣甸街41號 地舖連閣樓	商業	100%	約1,056平方呎可出售面積連同於地舖之82平方呎院子												
香港 銅鑼灣 渣甸街57號 地舖	商業	100%	約715平方呎可出售面積												

