

CSI PROPERTIES LIMITED
資本策略地產有限公司

Stock Code 股份代號: 497 BAY

Annual
REPORT

2017年報





建 基 香 港

成 就 未 來

目錄

3	公司資料	43	綜合損益及其他全面收益表
4	財務回顧	44	綜合財務狀況表
6	主席報告	46	綜合權益變動表
10	管理層討論及分析	47	綜合現金流量表
13	企業管治報告	49	綜合財務報表附註
21	環境、社會及管治報告	133	財務概要
25	董事會報告	134	本集團所持物業表
36	獨立核數師報告		
42	綜合損益表		



公司 資料

董事會

執行董事：

鍾楚義 (主席)
簡士民
周厚文
方文彬

獨立非執行董事：

林家禮
鄭毓和
盧永仁

審核委員會

鄭毓和 (主席)
林家禮
盧永仁

薪酬委員會

鄭毓和 (主席)
鍾楚義
林家禮

提名委員會

鍾楚義 (主席)
林家禮
鄭毓和

執行委員會

鍾楚義 (主席)
簡士民
周厚文
方文彬

公司秘書

陳雪君

主要往來銀行

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

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心
3108室

上海辦事處

中國上海
黃浦區
太倉路233號
新茂大廈804室
郵編：200020

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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

股份代號

497

公司網站

www.csigroup.hk

財務 回顧

業績回顧

資本策略地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一七年三月三十一日止年度錄得的總收益約為1,868,300,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約2,201,500,000港元減少15.1%。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利1,346,700,000港元，較二零一六年錄得之1,645,000,000港元減少18.1%。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物業（包括合營企業）的溢利貢獻減少所致。

流動資金及財務資源

本集團維持穩健的流動資金水平，包括約3,602,800,000港元的銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供的銀行信貸應付營運所需。

本集團的短期銀行借款由二零一六年三月三十一日約561,100,000港元增加至二零一七年三月三十一日約1,324,400,000港元，而長期銀行借款則由二零一六年三月三十一日約6,410,000,000港元增加至二零一七年三月三十一日約6,696,700,000港元。所有銀行借款均已用於本集團的物業投資，以產生經常性租金收入。因此，本集團的銀行借款總額由二零一六年三月三十一日約

6,971,100,000港元增加至二零一七年三月三十一日約8,021,100,000港元，而本集團的總負債（銀行及其他借款）佔總資產比率為46.8%（二零一六年：43.9%）。全部銀行借款均以港元、人民幣、美元及澳元為單位，以浮息基準根據銀行最優惠借貸利率或短期銀行同業拆息計算利息。借貸中約1,324,400,000港元須於一年內償還、6,551,800,000港元須於一至五年內償還，以及144,900,000港元須於五年後償還。

由於本集團的資產及負債主要以港元、人民幣及美元為單位，故外幣匯率波動對本集團的表現、業績及營運並無重大影響。然而，本集團將密切監察外匯風險承擔狀況。

資產價值

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

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

為全面反映本集團及其合營企業持作出售物業的相關經濟價值，本集團認為（如下文所載）根據本集團呈列持作出售物業於二零一七年三月三十一日的公開市場估值的基準向股東呈列本集團資產淨值表的補充資料實屬恰當。

財務回顧

	二零一七年 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔資產淨值(經審核)	10,755,312
加：有關本集團持作出售物業的應佔重估盈餘 ⁽¹⁾	3,915,713
有關合營企業持作出售物業的應佔重估盈餘 ⁽¹⁾	573,448
本公司擁有人應佔資產淨值，猶如持作出售物業及於合營企業的權益乃按公開市場價值呈列 ⁽²⁾	15,244,473
每股普通股的資產淨值，猶如持作出售物業及於合營企業的權益乃按公開市場價值呈列	1.52港元

(1) 根據與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師行於二零一七年三月三十一日進行的公開市場估值呈列。

(2) 並無就持作出售物業的應佔重估盈餘作出遞延稅項負債撥備。

僱員

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

或然負債

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本集團就授予下列各方的銀行信貸作出的擔保：		
合營企業	4,760,047	3,628,959
一間聯營公司	282,854	262,919
	5,042,901	3,891,878
及由下列各方動用：		
合營企業	3,519,573	2,638,712
一間聯營公司	165,684	126,298
	3,685,257	2,765,010

本公司董事評估合營企業及聯營公司於報告期末的違約風險，並認為有關風險並不重大，且對方應不會申索任何已擔保金額。其他應付款項及應計費用內包括向合營企業提供的金融擔保合約所涉及遞延收入6,458,000港元（二零一六年：7,010,000港元）。

資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行額度的擔保：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業、廠房及設備	131,853	584,375
持作出售物業	10,676,750	8,414,618
持作買賣投資	336,983	74,326
	11,145,586	9,073,319

主席 報告

「集團專注替位於優質地段的商業項目作重新定位，以及精心打造高檔「時尚」住宅物業的獨特經營模式，將繼續帶動集團未來發展。」



各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零一七年三月三十一日止財政年度（「本年度」）的卓越業績。強勁的業績進一步強化了集團過往多年於商用及住宅業務環節上的巨大發展歷程，我們致力於往後年度延續資產及溢利同步增長的良好勢頭。

大眾投資者亦肯定本集團爭取井然有序的資產出售步伐、穩健的經常性收入來源與及時尚住宅發展方向，同時保持雄厚的現金利潤和股息的獨特部署，這從近月股價節節上揚、突破歷史高位可見一斑。

本年度，本集團淨收入為1,347,000,000港元。董事會宣派末期股息每股1.62港仙（或163,000,000港元），派發比率約為12%。本集團的資產淨值亦自二零一六年三月三十一日的12,890,000,000港元增加18%至二零一七年三月三十一日的15,244,000,000港元。

鑒於近期香港優質商業用地錄得創記錄的高昂價格（例如中環和啟德地皮的招標結果），我們的香港商用物業組合將繼續受惠於這個上升勢頭，尤其是集團短期內兩個分別位於中環和九龍灣的全新項目。於本財政年度內，我們亦增強中國商業物業組合，並收購了一個位於上海新天地的優質購物商場「華府天地」。連同往後將透過小型翻新而提升位於上



海優越地段的「四季坊」購物商場的租戶組合，我們對中國商業業務未來的發展潛力感到樂觀。

時尚住宅分部尚家生活成功以高昂售價出售物業及收購優質土地儲備以配合未來發展方面，繼續取得長足進展。繼順利在香港售出「九肚山峰」六間豪華獨立屋後，上海的英庭名墅項目亦於本財政年度成功預售超過180座豪華別墅，標誌尚家生活首度在中國供應尊貴時尚住宅所邁出的重要一步。隨著屯門的住宅／商業混合式項目及渣甸山超豪華府邸項目將告落成推售，我們對於該個業務分部能夠抓住高檔、設計導向型之時尚住宅市場的增長機遇深感鼓舞。我們肯定該等項目將會是本集團往後幾年的主要增長動力。

總括而言，管理層深信集團低負債造就的理想資產負債狀況、商住範疇皆備的獨特經營模式，加上持續壯大的富經驗團隊和職工專心致志這些優勢，將帶動本集團兩個主要業務分部繼續取得強勁增長。我們期望繼續發揮集團組合所潛藏的不菲價值，並且於往後年度為股東創造重大價值。最後，本集團的成功實有賴董事會同寅、管理層及全體員工於本年度全力貢獻，本人謹此對他們表達衷心謝意。

主席
鍾楚義

二零一七年六月三十日





RICHGATE PLAZA
华府天地商场

Willy's GL Plaza
Supermarket

dji

RICHGATE PLAZA
WILLY'S GL PLAZA
SUPERMARKET

RICHGATE
PLAZA
华府天地商场

管理層 討論及分析

業務回顧及前景

在環球宏觀經濟層面而言，今個財政年度可謂充滿驚愕。去年，受累於人民幣匯價急瀉，中國的投資意欲再受打擊，隨後更遭遇英國脫歐事件及特朗普當選為美國新一任總統。這些事件導致全球市場在貨幣以至利率和資產價格等各方面出現劇變，亦同時影響到商用以及住宅物業的投資氣氛。

香港方面，零售及旅遊業市道大幅轉差，波及商用零售物業的行情。然而，商用辦公室物業的需求極為渴市，位處黃金地段的商用辦公室物業價格更屢破高位。儘管政府採取多項措施壓抑住宅物業，然而一手住宅市場仍然熾熱，無論需求抑或價格均不斷破頂。內地方面，今個財政年度初市場憂慮人民幣貶值加上政府採取措施打壓住宅物業市場，令國內市場的投資氣氛蒙上陰霾。

儘管經營環境面對跌宕和不少挑戰，本集團繼續錄得可觀利潤，並進一步推進中港兩地房地產的投資和發展業務。此外，本集團於二零一六年八月籌措新的美元債券，以進一步增強其穩健的財務狀況，有關債息十分吸引，有助集團往後收購更多優質商業和住宅項目（下節載有相關詳情）及進一步建立其土地儲備並推動未來增長。

商用物業

年內已完成的重大出售項目包括出售銅鑼灣J Plus Hotel by yoo及毗鄰物業，總代價為1,700,000,000港元。此外，出售灣仔安盛中心天台的大型廣告牌、1506室、1507室及一個泊車位亦收回約126,000,000港元。

收購物業方面，本集團已購入一個位於上海新天地優質地段，名稱為華府天地商場的零售購物商場，總代價為人民幣1,370,000,000元。為該商場進行翻新及引入尊貴品牌租戶作重新定位後，我們相信該個零售商場將產生重大的創值效應。

本集團亦收購了中環擺花街中晶商業大廈其中18層和天台及地下商舖，代價約為700,000,000港元。我們計劃將地下大堂和入口翻新為富有現代經典格調，以提升該個優越項目和各分層的價值，並會於翻新後出售個別樓層和商舖。

經營業務方面，位於九龍灣企業廣場三期對面的辦公室項目地盤的興建進度理想，該項目乃與億京發展及信和置業合作發展。鑒於太古地產近期所出售隔鄰一幅地皮創出售價新高，加上南豐以破記錄價格投得啟德一幅商業用地，我們深信該個項目未來將可錄得可觀利潤。

此外，我們位於中環黃金地段的兩個商業重建地盤進度良好。目前仍在興建中的些利街2至4號項目進度理想，預計於二零一八年展開預售。我們亦已完成拆卸閣麟街46及48號的原有建築物，我們會把該個位於中環核心商業／娛樂區的項目重建為新的地標式商業樓宇，建築面積超過30,000平方呎。

儘管內地旅客消費減少，佐敦諾富特酒店仍然維持穩定的入住率和房價。我們將密切留意市況，確保該重要酒店資產繼續錄得理想收益。

上海四季坊商場方面，我們將於短期內展開工程，以將商場改建為一個時代樞紐，並以雙層零售店舖的特色來進一步提升租戶狀況和租金收入。隨着鄰近的太古地產旗下興業太古匯揭幕，我們預料該項目將透過提升租戶組合及上調租金而帶來重大的增值效應。

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

管理層討論及分析

尚家生活—住宅物業發展

收購業務方面，本集團透過一間按65:35的比例之合營企業首度進軍北京市場，以約人民幣1,760,000,000元收購中國最著名購物街道之一王府井側旁的金寶街一個豪華住宅項目。有關地段位處北京最具價值地區之一，毗鄰為富豪酒店及香港馬會會所。本集團計劃將現有建築物，包括外觀、接待廳及住宅單位的內櫥翻新至現代設計，以把握該個位處優越地段之項目獲得重大升值的機遇。

出售業務方面，本集團於銅鑼灣以生活品味導向之項目yoo Residence已於本財政年度內售出和交付剩餘12個標準單位，涉及總金額約為162,000,000港元。該等單位所訂出的高昂售價，有助尚家生活於大中華地區鞏固其頂尖生活時尚物業發展商的名聲。

集團位於上海大虹橋的「英庭名墅」項目反應十分熱烈，於本財政年度已預售120座別墅，錄得金額約人民幣1,800,000,000元。總括而言，已合共售出超過180座別墅，錄得金額約人民幣2,700,000,000元，預計全部單位均會於二零一七年完結前交付。餘下42座別墅及96個公寓單位正等候有關定價方案的相關政府批文，我們對於能夠以合適售價順利售出該等單位感到樂觀。

位於麗坪路的「九肚山峰」別墅項目亦錄得理想反應，本年迄今已售出另外兩個別墅單位。隨着鄰近的新鴻基地產及永泰地產旗下等多個項目即將完工及推出發售，預期該地段將成為沙田新的高檔住宅地標，有力吸引富裕階層遷往該個滿載時尚朝氣和怡人景致的地區。

屯門仁政街的住宅／商業混合式項目興建進度理想，預計將於二零一七年第三季前後展開預售。鑒於置業人士對於優質住宅物業的需求持續強勁，這見諸於香港近期不少新推出樓盤均迅速售罄，我們預期該個簇新並設有約204個住宅單位的豪宅樓盤，將因其便捷和具活力的座落地點而深受追求時尚生活品味的香港置業人士追捧。

此外，山頂道8號的翻新項目進度良好，並且已經展開屋苑整修工程。透過與首屈一指的國際建築師樓PDP London攜手合作，整個屋苑將加以改造，無論外貌、內部共用範圍及景觀均會達致完全煥然一新的景象。我們深信於翻新工程完成後，該個項目將可釋放出其超卓價值，價格將可媲美山頂區鄰近之「傲璇」或Mount Nicholson。

憑藉該等蓄勢待發的新銳項目及預料將帶來的流動資金，以及中國內地及香港兩地的投資者和用家對優質高檔住宅物業的渴求，集團銳意繼續將尚家生活打造為市場推崇的傑出和別樹一幟的個人化豪宅發展商。

證券投資

於二零一七年三月三十一日，本集團持有可供出售投資及持作買賣投資約2,490,300,000港元（二零一六年：1,873,300,000港元）。該投資組合其中89.3%為上市債務證券、2.3%為上市股本證券及8.4%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中93.5%為美元、2.4%為港元及4.1%為澳元。

該組合的增長主要源自進一步投資572,400,000港元以及按市場估值的淨收益44,600,000港元，包括債務證券收益30,900,000港元及股本證券（香港上市）收益13,700,000港元。

管理層討論及分析

於回顧年度，利息收入及證券投資的股息收入增加至134,500,000港元（二零一六年：102,600,000港元）。

於二零一七年三月三十一日，其中約值337,000,000港元（二零一六年：74,300,000港元）的該等上市股本證券已就本集團獲授的一般銀行信貸而予以抵押。

企業活動

本集團於二零一六年八月透過滙豐銀行、瑞銀及星展銀行完成一項新的債券發行事項，以籌措250,000,000美元，票息率為4.875%。該次為本集團第二次發行債券，以從債資市場上建立籌資渠道。有關發行深受機構及私人投資者歡迎，錄得六倍超額認購。

展望

從最近世界銀行等國際大型經濟機構所修訂的數據可見，環球經濟近期正走向趨於平穩及增長的良好勢頭上。然而，對於歐盟和英國而言，英國脫歐事件往後將會如何發展，加上美國總統特朗普相對難以預測的政策，仍會對全球造成不少挑戰和變數。對人民幣貶值的憂慮目前暫告緩和，但中國今年稍後將會舉行的第十九次全國代表大會所引致的新政治局面，卻依然存在若干不明朗因素。這些因素將對中國和香港經濟產生重大影響，因而也會對本集團的未來部署造成影響。

儘管面對這些不明朗因素，本集團將繼續積極增強和補給我們的商業及住宅物業組合，以達致增值效應及提高我們的資產淨值。此外，我們將密切注視市場上新的物業出售及收購機遇，藉以確保我們保持利潤及維持雄厚的財務狀況，同時亦會適當地填補我們的土地儲備，從而進一步發展及維持本集團的穩定增長。

企業管治 報告

本公司致力維持高水平之企業管治並深信良好的企業管治乃本公司透明營運及其保護其股東權利的能力以及提升股東價值之關鍵。本公司於年內遵從百慕達公司法、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及所有其他相關法律及法規。

企業管治常規

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

證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄10有關買賣證券之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等垂注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於截至二零一七年三月三十一日止年度已全面遵守標準守則之確認書。

董事會

董事會負責領導及監控本公司，並監管本公司之業務、策略決定及表現。全體董事均會付出足夠時間及精力處理本公司事務。董事會每名成員皆全面知悉其根據適用法律及法規而出任本公司董事之責任。非執行董事為本公司提供其技能及專業知識，並為本公司不同董事委員會效力。董事會政策及策略之日常執行乃由成員為執行董事之執行董事委員會進行，委員會訂有具體書面職權範圍。

本公司已購買董事及高級人員責任之保險，而最新一份保單已於二零一七年五月續保。

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

董事會之組成

於本報告日期，董事會包括四名執行董事（即鍾楚義先生、簡士民先生、周厚文先生及方文彬先生）及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）（即林家禮博士、鄭毓和先生及盧永仁博士）。根據上市規則第3.10(2)條及第3.10A條之規定，董事會成員至少三分之一為獨立非執行董事，而其中至少一人擁有適當的專業資格、或會計或相關財務管理專長。全體在任董事之履歷載於本年報第28頁至第30頁。董事名單與角色和職能刊登於本公司網站及聯交所網站。

企業管治報告

董事會 (續)

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

董事會之組成 (續)

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

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

附註：黃宗光於二零一六年八月十六日退任。

根據企業管治守則第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司股東大會。本公司一名獨立非執行董事因另有公務而未能出席於二零一六年八月十六日舉行之本公司股東週年大會。此外，本公司兩名獨立非執行董事亦因另有公務而未能出席於二零一七年三月十五日舉行之本公司股東特別大會。

主席及行政總裁

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

然而，本公司並無設置行政總裁一職。董事會認為，現行管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會策略及政策之執行以及各部門之運作，均由指定負責的執行董事委員會監督及監控。董事會認為現行安排一直有效地協助其履行職責。此外，三名本公司獨立非執行董事一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。

董事會 (續)

獨立非執行董事

本公司全體獨立非執行董事均已確認彼等之獨立性，而本公司認為彼等均為獨立人士。於二零一六年六月二十九日，董事會轄下提名委員會對本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度檢討。根據上市規則第3.13條所載之獨立性標準，提名委員會斷定本公司全體獨立非執行董事均符合上市規則有關獨立性之規定。

此外，根據企業管治守則第A.4.3條，繼續委任已在任超逾九年之獨立非執行董事應由股東以獨立決議案批准。本公司其中兩位獨立非執行董事已於董事會擔任成員超逾九年。根據公司細則第99(A)條，全體董事均須按照公司細則每三年至少輪值退任一次。本公司亦已向本公司股東寄送有關文件，隨附載有董事會認為退任獨立非執行董事仍屬獨立人士且應接受重選之理由之決議案。

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

董事之持續專業發展

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

作為董事持續培訓計劃之一部分，本公司向董事提供有關上市規則及其他適用法律及監管規定之最新發展資訊，並不時向董事提供書面資料，以發展並更新彼等之知識及技能。年內，本公司全體董事均定期獲得有關本公司業務之最新資料，以及載述上市規則及其他相關規則及規例變更之書面資料及／或出度由本公司舉辦或由專業機構負責的內部研討會。我們亦鼓勵董事出席彼等認為適合，並與彼等職責相關的訓練。本公司已收到所有董事就彼等於截至二零一七年三月三十一日止年度培訓記錄之確認函。

董事會成員多元化政策

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

企業管治報告

董事委員會

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

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

審核委員會

審核委員會之主要角色及職能為審議財務報告、風險管理、內部監控原則的應用以及與本公司外聘核數師維持適當關係。目前，審核委員會由三名本公司獨立非執行董事（即林家禮博士、鄭毓和先生及盧永仁博士）組成。審核委員會主席為鄭毓和先生，彼擁有專業會計資格及財務管理專長。委員會之職權及職責已載於書面職權範圍並刊登於本公司網站及聯交所網站。

於年內，審核委員會共舉行三次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行之情況下在每次會議後盡快分發給全體成員以供表達修改之意見、批准及存檔。就外聘核數師之挑選及委任而言，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會經已審閱本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之末期業績及本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績；審批外聘核數師的酬金及委聘條款；檢討內部審核計劃及審批外聘顧問的酬金及委聘條款；審閱內部監控及風險管理以及外聘顧問所進行工作的工作進度；並已與管理層及本公司核數師討論年內採納之會計政策及慣例、內部監控及財務報告事宜。

薪酬委員會

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

目前，薪酬委員會由兩名本公司獨立非執行董事鄭毓和先生（委員會主席）及林家禮博士以及一名執行董事鍾楚義先生組成。

於年內，薪酬委員會舉行了四次會議，並在會上審閱及討論了本公司董事及高級管理層之薪酬政策、制度及待遇。

二零一七年度已付董事之酬金詳情載於第77頁之綜合財務報表附註。

企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月十三日成立，並具特定書面職權範圍。提名委員會之主要角色及職能為檢討董事會之架構、人數及組成以及董事會成員多元化政策；就董事的委任或應選連任以及董事的續任方案向董事會提供推薦建議；物色、篩選及向董事會建議可擔任本公司董事之合適人選；評核各獨立非執行董事之獨立性。委員會之職權及職責已載於書面職權範圍並刊登於本公司網站及聯交所網站。

目前，提名委員會由兩名本公司獨立非執行董事鄭毓和先生及林家禮博士以及一名執行董事鍾楚義先生（委員會主席）組成。

於年內，提名委員會舉行了一次會議，並在會上檢討了董事會之架構、人數、組成及董事會成員的多元化並評核本公司獨立非執行董事之獨立性。

執行委員會

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

目前，執行委員會由四名本公司執行董事（即鍾楚義先生（委員會主席）、簡士民先生、周厚文先生及方文彬先生）組成。

企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策，並履行以下企業管治職責：

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

年內，董事會已經檢討本集團遵守企業管治守則及企業管治報告所披露規定，並通過本公司二零一六年企業管治報告。

公司秘書

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

問責及審核

財務報告

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

企業管治報告

下文載列董事就綜合財務報表所承擔之責任，與第36頁「獨立核數師報告」內本集團核數師確認其報告責任有所不同，但兩者應一併閱讀。

年報及賬目

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

持續經營

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

風險管理及內部監控

董事會負責評估及釐定本集團達致策略目標時所願意接納的風險性質和程度，並確保本集團設立及維持合適和有效的風險管理及內部監控系統。

本集團之風險管理框架載列辨識、評估及管理影響業務之主要風險的程序。

1. 各部門於考慮部門的目標後負責季度定期識辨、評估及管理其部門內風險，並制定減緩計劃管理該等風險。
2. 管理層負責通過與各部門之季度會議，監督本集團風險管理及內部監控活動，以確保主要風險獲妥善管理，並已識別及處理新的或轉變中的風險以及嚴重的內部監控缺失。
3. 董事會負責通過與管理層之季度會議，檢討本集團的風險管理及內部監控系統的成功。

風險管理框架及本集團內部監控確保本集團不同部門所承受的風險得到有效控制，並合乎本集團的風險偏好。然而，本集團之風險管理及內部監控系統旨在管理，而非完全杜絕未能達致業務目標的風險，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。

鑒於本集團之業務並不複雜，且維持一個內部審計部門可能分薄本集團業務資源，故基於成本效益考慮，並無設立該部門。作為替代方案，本集團已委聘CT Partners Consultants Limited為外聘內部監控顧問，對本集團於本年度之內部監控系統作出檢討。該檢討涵蓋一套商業周期，並包括就改進及加強內部監控系統所提出之建議。CT Partners Consultants Limited於檢視期內概無辨認到任何重大監控失誤或弱項。

此外，為鼓勵及提供渠道予僱員舉報任何潛在不恰當事項或其他事宜，本公司已制定舉報政策，並委任一名法規主任接收、調查及處理相關事宜，隨後並須就此向審核委員會作出匯報。

核數師薪酬

於截至二零一七年三月三十一日止年度，核數師向本集團提供核數及非核數服務所產生之費用載列如下：

服務性質	百萬港元
核數服務	3.472
其他服務	0.736
	4.208

憲章文件

年內，本公司之組織章程大綱及公司細則並無變動。組織章程大綱及公司細則之最新綜合版本，可於本公司網站及聯交所內查閱。

股東權利

1. 股東召開股東特別大會之程序

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

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

2. 股東於股東大會上提呈議案之程序

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

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

股東權利 (續)

3. 股東提名參選董事之程序

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

4. 向董事會提出查詢之程序

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

投資者關係及與股東之溝通

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

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

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

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

環境、社會及 管治報告

引言

此乃資本策略地產有限公司（「本集團」）根據香港聯交所上市規則附錄二十七載列之環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告指引，就呈報截至二零一七年三月三十一日止年度之環境、社會及管治事宜之表現而編製之首份報告。

除另有說明外，本報告集中講述本集團之核心活動，即物業發展及管理、酒店管理，以及香港投資控股業務。

可持續發展對本集團之發展、營商能力及支持社區福祉均極為重要。因此，本集團致力透過參加各項慈善活動及工作坊，促進保護環境，並積極回饋社會。

為貫徹維持高水平的企業社會責任之信念，本集團年內嚴格遵從相關法律和法規。以下報告將會從「環境」及「社會」兩大匯報範疇闡述及引證這一點。

環境

I. 本集團物業發展項目的環保特徵

本集團的物業發展項目所涉及的建築工程一直符合相關樓宇及環境保護監管機構所制定的規管。年內，為進一步顯示本集團著重使用符合環保的建築方法及設計，我們已就兩個相信乃符合一環保團體所定環保標準的物業發展項目（「試點項目」），提交 Hong Kong BEAM Plus（香港綠建環評）認證申請。在進行試點項目的過程中，本集團特別關注到以下各範疇：

a. 空氣質素

我們了解室內空氣質素對住客的健康和舒適十分重要。因此，試點項目的暖氣、排氣及空調系統須符合香港綠色建築議會所頒佈的室內空氣質素和最低限度通風率標準。有系統的設計目的為盡量減少室內範圍的空氣污染物排放量，包括一氧化碳、一氧化氮、臭氧及其他呼吸道懸浮微粒。



b. 環保物料及善用水資源

本集團相信，採購可持續物料，並以負責任的態度使用該等物料，對提供環保貨品和服務至關重要。有見及此，本集團於其試點項目中使用不含氟氯碳的物料。對於其他項目，我們已審視每個環節，並與承建商共同考慮提升效益或可持續性的方法，務求以綠色設計來實現最低排放及最低能源和水源消耗。



為支持香港水務署的《用水效益標籤計劃》，本集團已於其總辦事處和部分商業及住宅發展項目推廣善用水資源的原則。此外，本集團還就水龍頭及花灑頭建立了一個符合國際標準組織（ISO）9001認證的環保採購程序。

c. 廢物管理

在試點項目的樓宇內適當處理及使用循環再造後的廢物不單顧及到樓宇內住客的健康，亦能對環境帶來好處。因此，試點項目內應具備足夠的設施來收集、區分、存放及處理廢物和可循環物料，具體例子如具備充足空間的垃圾收集站及物料回收處，而相關存放處的面積須最少足以用作回收紙張、玻璃、塑膠、金屬及有機物料。



d. 善用能源

試點項目的設計須遵守相關政府監管部門最新版本的《建築物能源效益守則》。該守則涵蓋關於照明、空調、電力、升降機及自動電梯的最低能源效益規範。



本集團確信，截至二零一七年三月三十一日止，集團內並無發生任何違反環境法律及法規的不合規事件。

環境、社會及管治報告

II. 本集團辦事處的環保特色

我們充份了解到，日常營運中產生的排放物和廢物，以至需要消耗能源、水及物料的活動，都可能對環境帶來影響。因此，我們選購辦公室用品和設備時，都會以最符合環保原則來作決定。同時，我們亦替辦公室制定了減低用電量的節能指引，務求降低對環境的影響。



負責管理我們總辦事處的物業管理公司擁有ISO 50001:2011認證，並有制定及實施針對性措施以提升總辦事處的能源效益及降低電力消耗。

本集團銳意在節約能源方面作出改進，並且提高員工節約用水的意識，培養他們的環保習慣。有關的改進舉措包括但不限於：將室內溫度調校至舒適水平、當無需使用時關上不必要的照明，以及鼓勵使用再造紙及必要時才列印文件。於二零一六年，我們的員工參加了建造業議會舉辦的「輕•型」上班日，藉此向員工推廣減少使用空調設備的訊息。

III. 酒店管理

我們的酒店管理服務夥伴除為住客提供優質服務，亦會以環境可持續發展的方式提供酒店服務。我們邀請供應商入標競投有關酒店服務的項目時，會考慮供應商於環保方面的表現。本集團亦非常榮幸能委聘一間國際知名的酒店管理公司，向我們提供酒店管理服務。據我們了解，此管理公司有密切監察其內部環保政策，以確保其服務質素能持續達標。

社會

I. 我們的員工

人力資源為本集團的貴重資產。故此，吸引、提攜及留住人才對本集團的成功至為重要。我們以成為良好僱主的典範作為己任，為員工提供優質的專業發展機會，竭力為所有員工及地盤職工締造安全健康的工作環境，並奉行平等、零歧視的僱用原則。本集團秉持高水平的商業道德，員工須遵守員工手冊所載列的行為守則。



就業及員工福利

本集團致力締造一個愉快和互助的工作環境，確保員工對公司作出之貢獻能獲得應有獎賞。本集團為全職員工提供具競爭力的薪酬和福利，包括足夠的醫療和牙醫津貼、辦公室茶點、有薪待產假和婚假、退休福利、培訓以及進修津貼等。此外，我們每年亦會舉辦聖誕聚餐及年度聚餐等聯誼活動，對員工表達謝意。

本集團會定期檢討對員工的待遇及福利，確保他們遵守本地法例及法規，同時確保有關待遇及福利足以招攬和留聘人才。

職業健康及安全

我們確保全體僱員均於安全健康的工作環境下工作。本集團總辦事處每年均會進行火警演習，提高員工對火警安全的意識。

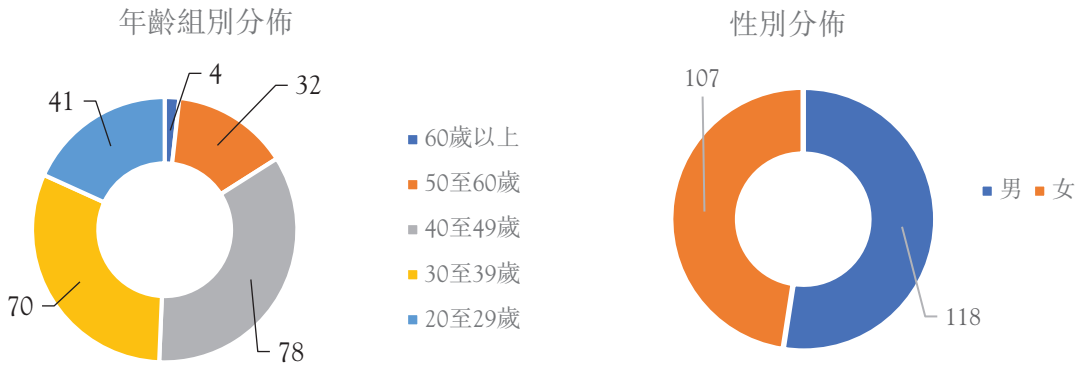


培訓及發展

本集團深明僱員的知識、技能及才幹對本集團持續爭取業務發展和成就尤其重要。因此，僱員如報讀與工作相關的專業課程，集團將提供教育津貼及考試假期，鼓勵他們掌握更多技能及擴闊其知識基礎。



員工的構成



以年齡組別分佈而言，年齡介乎30至49歲的員工佔全體員工超過半數，其餘員工的年齡則平均分佈於20至29歲及50至60歲的年齡組別，只有少數員工的年齡超過60歲。以性別而言，男性和女性員工比例大約各佔一半。整體上，以上數字反映本集團堅決反對一切對員工的年齡或性別歧視。不論員工在集團內的資歷及經驗如何，我們都會重視他們對集團的貢獻。

I. 營運實踐
供應鍊管理

作為負責任的地產發展商，我們重視集團的供應鍊管理可能對樓宇工程和物料所產生的影響。本集團採納了清晰及具競爭力的競標制度及內部監控措施，以確保招標及採購過程能以公開、公平及公正的方式進行。



我們有標準的招標流程及相關的商業道德守則，載列了篩選及評估供應商的清晰程序和規定。我們亦有執行對供應商於環境及社會表現等範疇的具體要求標準，滿足相關持份者對集團履行企業社會責任的期望。

我們提倡公平及公開的競爭，以確保整個集團供應鍊的不同環節的營運手法符合審慎及公平的原則。

反貪污及最佳實務

為確保僱員恪守本集團的行為守則和最佳做法，員工手冊載列清晰的內部指引，涵蓋有關披露利益衝突、商業保密、在外兼職、保護公司財產、反競爭行為、平等僱傭機會、性騷擾及職員買賣本集團證券等各類事項的指引。

我們深信集團已在其整體管治架構中注入了強烈的反貪污及反欺詐行為意識。我們的員工憑藉對上述指引的充分重視及了解，能敏銳地察覺日新月異的貪污及欺詐手法，並會從速匯報任何懷疑含貪污或欺詐成份的行為。

本集團確信，截至二零一七年三月三十一日止，集團內並無發生任何違反貪污法例及法規的事件。

II. 社區參與

本集團致力貢獻社會，並透過參與社區服務和贊助慈善活動，協助締造一個更理想的本地社區環境。多年來，本集團持續參與社區事務，獲得了香港社會服務聯會的肯定，更於二零一七年三月一日獲嘉許為「商界展關懷」得獎機構之一。



年內，集團舉辦了多項慈善活動予員工參與。我們非常高興能於下一節分享有關活動的詳情。

環境、社會及管治報告

「香港復康力量舉行的賣旗日」

於二零一六年八月，我們參與了香港復康力量舉行的賣旗日，從而幫助殘疾人士實現經濟上自給自足、自主生活、踏足及融入社會。

「輕·型」上班日

於二零一六年九月，本集團參加了由建造業議會贊助的「香港綠色建築週」活動項目之一「輕·型」上班日。該活動旨在推廣輕裝上班，減少辦公室的空調消耗，從而達至慳電節能。

「齊撐殘奧精英！」



為支持香港殘障運動發展，本集團於二零一七年二月參加了由香港殘疾人奧委會暨傷殘人士體育協會舉辦的「齊撐殘奧精英！」計劃。本集團分別有員工參與十公里或半馬拉松賽事。

「生態保衛賽」

於二零一七年二月，本集團參與由香港海洋公園保育基金舉辦的「生態保衛賽」活動。活動中所舉行的Less膠工作坊、講故事環節及小型市場，讓大眾更清楚地了解塑膠廢物對海洋生物造成的影響，並且教育群眾於日常生活中減少使用不可分解的塑膠產品。



上述活動除了讓我們能為社會和環境作出貢獻，亦成功培養員工之間的團隊精神。

未來實現可持續發展的途徑

展望未來，我們將：

- 繼續考慮於集團的新建及現有物業發展和酒店管理分部中，採用節能及環保電器、設備和物料；
- 積極宣揚減少浪費資源、減少垃圾及節能方面的意識和實踐方法；及
- 積極探討與慈善團體共同舉辦活動及參與社區計劃的機會。



董事會 報告

董事會謹提呈本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司，主要附屬公司、聯營公司及合營企業之業務分別載於綜合財務報表附註42、20及19。

業務回顧

本集團年內業務的檢討、本集團未來業務發展的討論、財務摘要所載本集團採用財務關鍵表現指標編製的表現分析及本集團可能面對的主要風險和不明朗因素以及自財政年末起已發生並對本集團造成影響的重要事件詳情，分別載於本年報第6至8頁的「主席報告」、第10至12頁的「管理層討論及分析」及第13至20頁的「企業管治報告」。

有關環境政策及表現的討論，以及本集團與其持份者的主要關係說明載於本年報第21至24頁的「環境、社會及管治報告」一節。

遵守法律及規例

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

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

與主要持份者的關係

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

董事會報告

業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第42頁之綜合損益表。

年內概無向股東派發中期股息。董事現建議向於二零一七年九月十四日名列本公司股東名冊之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1.620港仙（二零一六年：1.973港仙），總金額約為162,600,000港元（二零一六年：198,000,000港元），惟須待本公司股東於二零一七年股東週年大會上批准。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一七年九月十一日（星期一）至二零一七年九月十四日（星期四）（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合獲派末期股息（如獲批准）之資格，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零一七年九月八日（星期五）下午四時三十分前交回香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

物業、廠房及設備

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

股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註28。

借款

本集團銀行借款詳情載於綜合財務報表附註27。

儲備

年內，本集團之儲備變動詳情載於本年報綜合權益變動表內。

本公司之可供分派儲備

董事認為，於二零一七年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）所計算本公司可供分派予股東之儲備（包括實繳盈餘及累計溢利）約為6,379,702,000港元（二零一六年：5,278,933,000港元）。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔之總銷售額佔本集團總銷售額約68.0%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約26.8%。

年內，本集團五大供應商應佔之總採購額佔本集團總採購額約80.9%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約36.3%。

除綜合財務報表附註37所披露者外，年內概無任何董事、董事之聯繫人或本公司股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上者）於本集團任何五大客戶及供應商中擁有權益。

董事會報告



後排左至右：周厚文先生、簡士民先生及方文彬先生
前排：鍾楚義先生

董事

本年度內及直至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

鍾楚義先生 (主席)

簡士民先生

周厚文先生

黃宗光先生 (於二零一六年八月十六日退任)

方文彬先生

獨立非執行董事：

林家禮博士

鄭毓和先生

盧永仁博士

於即將舉行之股東週年大會上，簡士民先生、周厚文先生及林家禮博士將退任。所有退任董事均符合資格並願意於即將舉行之股東週年大會上膺選連任。

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

根據公司細則，每位非執行董事之任期將至其輪值退任為止。

董事會報告

董事簡歷



鍾楚義先生

主席兼執行董事

鍾楚義先生，現年56歲，本公司主席兼執行董事，於二零零四年加入本公司。彼為本集團若干附屬公司之董事。彼亦為董事會執行委員會及提名委員會之主席以及薪酬委員會之成員。鍾先生於英國倫敦大學學院畢業，一九八三年獲法律學位，後於一九八六年取得香港執業律師資格。鍾先生現時擔任香港電訊有限公司及香港電訊管理有限公司（作為香港電訊信託之託管人－經理）非執行董事以及香港建設（控股）有限公司之獨立非執行董事（該兩間公司之股份均於聯交所上市）。鍾先生為本公司執行董事簡士民先生之姐夫。

執行董事

簡士民先生，現年45歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團法律顧問及自二零一六年起為首席營運官。彼為本公司若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。簡先生之專業為執業律師。彼於一九九三年畢業於英國牛津大學瓦德漢學院，並於一九九七年在香港成為執業律師。彼曾於一間香港律師行及一間英國律師事務所之商業部工作，直至二零零零年初加入光通信國際有限公司（現稱中油燃氣集團有限公司），擔任高級副總裁及法律顧問為止。簡先生目前為高門集團有限公司（本公司為主要股東及其股份於聯交所創業板上市的公司）的非執行董事。簡先生為本公司主席兼控股股東鍾楚義先生之妻舅。

周厚文先生，現年46歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團首席財務官。彼為本集團若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。周先生畢業於香港浸會大學，並持有香港理工大學工商管理碩士學位。彼於多間香港及海外上市之公司及一間國際執業會計師行累積逾20年財務經驗。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。

方文彬先生，現年52歲，於二零一一年加入本公司，為本公司全資附屬公司尚家生活地產有限公司之董事總經理。彼亦為本集團若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。方先生主要負責物色本集團之收購及出售計劃之住宅發展及投資項目並提供意見。方先生在豪宅房地產項目發展及投資方面擁有逾25年經驗，並對物業市場有豐富認識。彼自一九九三年起於第一太平戴維斯（香港）有限公司（前稱First Pacific Davis）擔任董事。方先生曾於一九九零年代在中國上海工作，並於一九八九年於仲量行（現稱為仲量聯行）之房地產部門工作。

董事會報告

董事簡歷 (續)

獨立非執行董事

林家禮博士，現年57歲，於二零零一年加入本集團。彼為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士於跨國企業管理、管理顧問、企業治理、投資銀行、直接投資及基金管理擁有逾30年經驗，跨越電信／媒體／科技 (TMT)、消費者／保健、基建／房地產、能源／資源及金融服務行業。彼目前擔任亞太區數家公眾上市公司及投資基金之獨立非執行董事職務。林博士曾擔任香港特別行政區政府中央政策組的兩屆非全職顧問、法律援助服務局成員、金融發展局 (FSDC) 拓新業務小組非官方成員、香港交易及結算所有限公司 (香港交易所) 衍生產品市場諮詢小組成員及香港上市公司商會常務委員會委員，現為香港數碼港管理有限公司主席、中國政協 (CPPCC) 吉林省委員會委員 (及前浙江省委員會特邀委員)、遼寧省海外聯誼會副會長、聯合國亞太經濟和社會委員會 (UNESCAP) 銀行及金融專案組副主席、澳洲管理會計師公會亞太區榮譽主席、香港銀行學會會員、世界總裁協會 (WPO) 成員、行政總裁組織 (CEO) 成員、香港董事學會及香港仲裁司學會資深會員、Centre for Effective Dispute Resolution (CEDR) 認可調解員、香港－泰國商會成員、香港韓國商會創會會員、香港及澳門澳洲商會會董、太平洋盆地經濟理事會 (PBEC) 成員、香港－越南商會創會會董兼名譽司庫、香港房地產協會副會長、香港玉山科技協會理事長、香港城市大學顧問委員會委員、北京清華大學經濟管理學院

之客座教授 (企業治理及投資銀行科目) 及香港中文大學管理學系兼任教授，林博士現為香港高等法院律師及澳洲會計師公會榮譽資深會員。

林博士目前擔任美亞娛樂資訊集團有限公司、黃河實業有限公司、旭日企業有限公司及易生活控股有限公司 (前稱神州資源集團有限公司) 之獨立非執行董事，並為新華匯富金融控股有限公司、中國天然氣集團有限公司及國藝娛樂文化集團有限公司非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。彼為 Asia-Pacific Strategic Investments Limited、Rowsley Limited 及 Top Global Limited 之獨立非執行董事，上述各公司之股份均於新加坡證券交易所上市。林博士亦為 Sunwah International Limited 之獨立董事，該公司之股份於多倫多證券交易所上市，Vietnam Equity Holding 及 Vietnam Property Holding 之獨立非執行董事，該兩間公司之股份均於斯圖加特證券交易所上市，Coalbank Limited 之獨立非執行董事，該公司之股份於澳洲證券交易所上市，及海通證券股份有限公司，該公司之股份於聯交所及上海證券交易所上市。

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

董事會報告

董事簡歷 (續)

獨立非執行董事 (續)

鄭毓和先生，現年56歲，於二零零二年加盟本集團。彼為董事會審核委員會及薪酬委員會之主席以及提名委員會之成員。鄭先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，亦為加拿大特許專業會計師公會會員。彼為香港一間商人銀行之創辦人之一，並為一間香港執業會計師行之擁有人。鄭先生於英國倫敦經濟政治學院取得會計及金融經濟學理學碩士學位及於英國肯特大學取得會計學榮譽文學學士學位。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand (現稱為PricewaterhouseCoopers) 及多倫多Swiss Bank Corporation (現稱為UBS AG) 任職。

鄭先生為卜蜂蓮花有限公司、創興銀行有限公司、金榜集團控股有限公司、香港建設(控股)有限公司、中糧包裝控股有限公司、萊蒙國際集團有限公司、廖創興企業有限公司、正大企業國際有限公司、大唐西市絲路投資有限公司、卓珈控股集團有限公司及新百利融資控股有限公司之獨立非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。

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

盧永仁博士，現年56歲，於二零一四年加入本集團，為董事會審核委員會成員。彼獲得坎特伯雷肯特大學 (University of Kent at Canterbury) 生物化學理學士 (榮譽) 學位及倫敦大學精神病學研究所神經化學理學碩士學位。盧博士亦獲得英國劍橋大學分子藥理學碩士學位及遺傳工程學/神經科學博士學位。盧博士亦為劍橋大學唐寧學院院士。於一九九九年，彼獲香港政府委任為太平紳士。於二零一七年四月，盧博士獲委任為香港紅十字會輸血服務中心醫院管治委員會成員。盧博士現為獨立學校弘立書院校董及國際青年成就計劃香港部主席。

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

盧博士亦曾任精電國際有限公司之獨立非執行董事，直至二零一六年六月止；國際家居零售有限公司之獨立非執行董事，直至二零一五年九月止，以上公司之股份均於聯交所上市。盧博士亦曾擔任E2-Capital Holdings Limited之獨立非執行董事，其股份於新加坡證券交易所上市，直至二零一五年十一月止。

獲准許的彌償條文

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

董事會報告

董事擁有之股份權益

董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於二零一七年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包

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

於股份之好倉：

董事姓名	權益性質	本公司／ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	股權總額之 概約百分比 (%)
鍾楚義（「鍾先生」） (附註2)	實益擁有人	本公司	4,808,282,062 (L)	47.91
	受控制法團權益	本公司	4,805,237,062 (L)	47.87
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	0.24

附註：

(1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。

(2) 鍾先生為本公司4,808,282,062股股份（即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity Limited（「Earnest Equity」）持有之法團權益4,805,237,062股股份之總數）之實益擁有人。Earnest Equity為Digisino Assets Limited（「Digisino」）之全資附屬公司。Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，故此Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有之任何股份或股本衍生工具中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一七年三月三十一日，並無本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

董事會報告

收購股份或債權證之安排

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

董事於重大合約之權益

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

管理合約

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

董事於競爭業務的權益

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

獨立非執行董事之委任

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

主要股東之權益

於二零一七年三月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之股東名冊顯示以及就任何董事或本公司所知，除上文就董事披露之權益外，以下人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露：

好倉

姓名	身份	股份數目	股權之 概約百分比 (%)
惠理集團有限公司	控制法團權益 (附註)	740,720,000 (L)	7.38
惠理高息股票基金	實益擁有人	740,250,000 (L)	7.38
Dalton Investments LLC	投資經理	607,050,000 (L)	6.05

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

董事會報告

主要股東之權益(續)

好倉(續)

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零一七年三月三十一日有任何其他本公司已發行股本之相關權益或淡倉。

關連交易

年內，本集團並無關連交易。

給予聯屬公司之財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為8,801,421,000港元之財務援助及擔保，相當於二零一七年三月三十一日本集團總資產值約38%。

於二零一七年三月三十一日，本集團為其合營企業及聯營公司提供之墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
Best Catch Ventures Limited	119,857	260,000
高門集團有限公司	2,063	—
Pacific Deluxe Holdings Limited	2,025	—
Century Bliss Limited	196,899	290,000
Chater Capital Limited	—	586,529
City Synergy Limited	10,753	—
Cleverland Global Limited	666,390	778,375
Distinct Global Investments Limited	125,948	—
Eagle Wonder Limited	677,952	690,000
Fame Allied Limited	60,800	55,246
明宏有限公司	481,022	780,000
Hillcharm Limited	206,869	425,000
Monti Holdings Limited	151,787	—
Sino City Ventures Limited	846,907	732,147
Star Trail Limited	7,856	21,000
Vital Triumph Limited	155,549	141,750
Wealth Explorer Holdings Limited	45,843	282,854
	3,758,520	5,042,901

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

	合併 資產負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	11,102	2,331
流動資產	18,222,135	8,476,683
流動負債	(7,500,492)	(3,870,880)
非流動負債	(8,958,417)	(3,976,284)
	1,774,328	631,850

董事會報告

薪酬政策

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

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

購股權計劃及董事收購股份或債權證之權利

本公司已採納購股權計劃，以此獎勵董事及合資格僱員，該計劃之詳情載於綜合財務報表附註38。

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

權益掛鈎協議

除上述購股權計劃外，本集團於年內概無訂立任何權益掛鈎協議。

買賣或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司股份。

優先購股權

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

企業管治

本公司有責任遵守聯交所持續上市之規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本公司於回顧年度內遵從及採用上市規則附錄14所載企業管治常規守則之原則，惟存有若干偏離。本公司之企業管治常規詳情，載於本年報第13頁至第20頁之企業管治報告。

慈善捐款

年內，本集團曾作出為數2,045,000港元之慈善捐款。

足夠公眾持股量

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

董事會報告

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第133頁。

審核委員會

審核委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關核數、內部監控、風險管理及財務報告等事宜，包括審閱截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

核數師

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

代表董事會

主席
鍾楚義

二零一七年六月三十日



獨立 核數師報告

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一期35樓

100 Making another century of impact
德勤百年慶 開創新紀元

致資本策略地產有限公司
(於百慕達註冊成立的有限公司)

全體股東

意見

本核數師已審核載於第42頁至第132頁的資本策略地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表,該等財務報表包括於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

本核數師認為,綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」),本核數師獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。本核數師相信,本核數師所獲得的審核憑證能充足及適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據本核數師的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在本核數師審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。本核數師不會對這些事項提供單獨的意見。

100 Making another century of impact
德勤百年慶 開創新紀元

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

撇減持作出售物業

由於 貴集團持作出售物業對整體綜合財務報表之結餘的重要性，加上釐定可變現淨值包括估算完成興建發展中物業（已計入持作出售物業的賬面值中）之未來成本涉及重大估計，本核數師將撇減 貴集團持作出售物業識別為關鍵審核事項。

誠如綜合財務報表附註23所披露，於二零一七年三月三十一日， 貴集團有持作出售物業11,752,540,000港元，其中包括已竣工待售物業9,725,052,000港元及發展中物業2,027,488,000港元。

誠如綜合財務報表附註4所披露， 貴集團的持作出售物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。釐定該等物業的可變現淨值須運用估算。根據 貴集團的經驗及有關物業的性質， 貴集團管理層對售價、完成興建發展中物業的成本，以及按照目前市況並且參照獨立物業估值師就若干物業所進行的估值出售物業將要產生的成本作出估計。

截至二零一七年三月三十一日止年度，已於綜合損益表確認撥回持作出售物業的撇減約41,695,000港元。

我們的審核如何處理該關鍵審核事項

本核數師就評估持作出售物業估值的合適性時進行的程序包括：

- 評價 貴集團管理層的估值評定及獨立物業估值師編製的外部估值報告，而管理層乃據此評估已竣工待售物業及發展中物業的可變現淨值；
- 評估獨立物業估值師的資格、經驗及專業知識；
- 與 貴集團管理層及外聘物業估值師討論所採用的估值方法，以及掌握物業市場的表現、所用重大假設、關鍵判斷範疇及估值中使用的數據；
- 評估關鍵估計及估值中所用假設的合適性，包括將預期未來售價與類近物業近期成交價格或與各個發展項目相鄰近的可資比較物業的價格加以比較，從而定出的未來預期售價；以及參照公眾可得類近性質和位置之物業的建築成本資料並且運用行業知識，於計入估計銷售相關稅項後完成興建發展中物業的未來成本；及
- 評價 貴集團管理層就關鍵訊息所進行評估的合理性，以評價其對市值所具影響的深度及撥回所作撇減的足夠程度。

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

於合營企業的權益及應收合營企業款項的減值評估

由於於合營企業的權益及應收合營企業款項的減值評估對綜合財務狀況表的重要性，加上管理層評估於合營企業的權益及應收合營企業款項的減值涉及的估算，本核數師將於合營企業的權益及應收合營企業款項的減值評估識別為關鍵審核事項。

誠如綜合財務報表附註19所披露，於二零一七年三月三十一日，於合營企業的權益及應收合營企業款項的賬面值分別為1,604,511,000港元及2,804,860,000港元，合共相當於 貴集團總資產值約19%。

誠如綜合財務報表附註3所披露，在綜合財務狀況表中，於合營企業的權益採用權益會計法列賬，據此，有關投資初步按成本確認並其後調整，以確認 貴集團應佔合營企業的損益及其他全面收益，減去 貴集團於合營企業之權益的減值虧損。應收合營企業款項採用實際權益法按攤銷成本（減任何減值）計量。

我們的審核如何處理該關鍵審核事項

本核數師就評估於合營企業的權益及應收合營企業款項之減值時進行的程序包括：

- 評價管理層有關於合營企業的權益及應收合營企業款項之會計法的合適性；
- 瞭解管理層就於合營企業的權益及應收合營企業款項而言識別存在減值指標的程序及評價該程序的有效性；
- 就相關資產為持作出售物業（包括已竣工待售物業及發展中物業）的合營企業而言，評價 貴集團管理層的估值評定及獨立物業估值師編製的外部估值報告，而管理層乃據此評估已竣工待售物業及發展中物業的可變現淨值；
- 評估獨立物業估值師的資格、經驗及專業知識；

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理該關鍵審核事項

於合營企業的權益及應收合營企業款項的減值評估

貴集團管理層須於各報告期末評估於合營企業的權益及應收合營企業款項的賬面值是否有任何可能已減值的跡象。就存在該跡象的合營企業而言，貴集團管理層已就減值評估賬面值。

貴集團管理層將於合營企業的權益及應收合營企業款項的可收回金額(使用價值及公平值減出售成本的較高者)與賬面值進行比較。就從事持有物業或物業發展的合營企業而言，貴集團管理層參照合營企業的公平值減出售成本及應收合營公司款項的預期還款而釐定減值及可收回性，而此乃視乎持作出售物業及/或合營企業所持物業發展項目的預期市價。

誠如綜合財務報表附註19所披露，貴集團管理層認為於截至二零一七年三月三十一日止年度無須就於合營企業的權益及應收合營企業款項計提減值虧損。

- 與 貴集團管理層及外聘物業估值師討論所採用的估值方法，藉以掌握物業市場的表現、所用重大假設、關鍵判斷範疇及估值中使用的數據；
- 評估關鍵估計及估值中所用假設的合適性，包括將預期未來售價與類近物業近期成交價格或與各個發展項目相鄰近之可資比較物業的價格加以比較，從而定出的未來預期售價；以及參照公眾可得類近性質和位置之物業的建築成本資料並且運用行業知識，於計入估計銷售相關稅項後完成興建發展中物業的未來成本；及
- 透過比較可收回金額與其賬面值而評估應收合營企業款項是否須計提任何減值，包括參照由獨立物業估值師編製的合營企業所持有相關持作出售物業及/或物業發展項目之外部估值報告所釐定的市價。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實而公平的綜合財務報表，及落實彼等認為綜合財務報表所必要的內部控制，以使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營作為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的代替方案。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本核數師的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見的核數師報告。本核數師僅按照百慕達《公司法》第90條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審核準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能被發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審核準則》進行審核的過程中，本核數師運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別和評價由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為本核數師意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險，高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果本核數師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的相關披露。假若有關的披露不足，則本核數師應當修正本核數師的意見。本核數師的結論是基於核數師報告當日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及評價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的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本核數師負責貴集團審核的方針、監督及執行。本核數師為審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

本核數師與管治層就(其中包括)所規劃的審核範圍、時間安排、重大審計發現等進行交流,包括我們在審核中所識別出內部控制的任何重大缺陷。

本核數師還向管治層提交聲明,說明本核數師已符合有關獨立性的相關專業道德要求,並與他們交流有可能合理地被認為會影響本核數師獨立性的所有關係和其他事項,以及在適用的情況下,相關的防範措施。

從與管治層交流的事項中,本核數師確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要,因而構成關鍵審核事項。本核數師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,或在極端罕見的情況下,如果合理預期在本核數師的報告中傳達某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益,本核數師決定不應在報告中傳達該事項。

本獨立核數師報告的審核項目合夥人是劉毅基先生。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年六月三十日

綜合 損益表

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	1,868,279	2,201,494
銷售及服務成本		(1,266,931)	(1,029,524)
毛利		601,348	1,171,970
投資收入及收益(虧損)	7	179,083	112,278
其他收入	8	89,444	71,883
其他收益及虧損	9	956,571	19,125
行政開支		(274,506)	(214,268)
融資成本	10	(243,084)	(138,609)
應佔合營企業業績		53,995	687,752
應佔聯營公司業績		4,297	1,085
除稅前溢利		1,367,148	1,711,216
所得稅開支	11	(21,387)	(53,948)
年內溢利	12	1,345,761	1,657,268
應佔：			
本公司擁有人		1,346,734	1,645,022
非控股權益		(973)	12,246
		1,345,761	1,657,268
每股盈利(港仙)	16		
基本		13.42	15.83

綜合損益及 其他全面收益表

截至二零一七年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
年內溢利	1,345,761	1,657,268
其他全面(開支)收益		
其後可能重列為損益的項目：		
因換算海外經營業務而產生的匯兌差額	(22,404)	(22,027)
應佔合營企業其他全面開支：		
應佔合營企業匯兌差額	(38,882)	(25,527)
於出售合營企業時重新分類匯兌儲備	-	(13,690)
其他	1,587	(376)
	(59,699)	(61,620)
年內全面收益總額	1,286,062	1,595,648
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	1,286,233	1,583,402
非控股權益	(171)	12,246
	1,286,062	1,595,648

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	154,455	623,307
可供出售投資	18	191,508	59,630
應收貸款	21	46,813	–
會所會籍		11,385	11,385
於合營企業的權益	19	1,604,511	1,308,350
應收合營企業款項	19	2,804,860	1,743,320
於聯營公司的權益	20	152,303	137,855
應收聯營公司款項	20	38,129	4,152
		5,003,964	3,887,999
流動資產			
貿易及其他應收款項	22	372,227	140,273
持作出售物業	23	11,752,540	8,850,223
持作買賣投資	24	2,298,774	1,813,664
可退回稅項		10,845	20,141
證券經紀所持現金	25	30,760	3,983
銀行結餘及現金	25	3,572,022	3,525,228
		18,037,168	14,353,512
流動負債			
其他應付款項及應計費用	26	940,529	236,598
應付稅項		194,889	185,864
應付合營企業款項	19	180,528	20,130
應付附屬公司非控股股東款項	37(b)	163,640	100,832
銀行借款—一年內到期	27	1,324,437	561,101
有擔保票據—一年內到期	29	817,830	–
		3,621,853	1,104,525
流動資產淨值		14,415,315	13,248,987
		19,419,279	17,136,986

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
資本及儲備			
股本	28	80,296	80,296
儲備		10,675,016	9,586,815
本公司擁有人應佔權益		10,755,312	9,667,111
非控股權益		14,070	14,241
權益總額		10,769,382	9,681,352
非流動負債			
有擔保票據—一年後到期	29	1,950,000	1,040,130
銀行借款—一年後到期	27	6,696,726	6,410,008
遞延稅項負債	30	3,171	5,496
		8,649,897	7,455,634
		19,419,279	17,136,986

載於第42頁至第132頁的綜合財務報表已獲董事會於二零一七年六月三十日批准及授權刊發，並經以下人士代表簽署：

鍾楚義
董事

周厚文
董事

綜合 權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元	累積溢利 千港元			
於二零一五年四月一日	83,896	2,052,135	3,020	183,922	79,177	(409)	5,862,979	8,264,720	2,066	8,266,786
年內溢利	-	-	-	-	-	-	1,645,022	1,645,022	12,246	1,657,268
因換算海外經營業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	(22,027)	-	-	(22,027)	-	(22,027)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	(25,527)	-	-	(25,527)	-	(25,527)
終止確認合營企業的附屬公司時 重新分類至損益	-	-	-	-	(13,690)	-	-	(13,690)	-	(13,690)
其他	-	-	-	-	-	(376)	-	(376)	-	(376)
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(61,244)	(376)	1,645,022	1,583,402	12,246	1,595,648
股份購回(附註28)	(3,600)	-	3,600	(110,552)	-	-	(3,600)	(114,152)	-	(114,152)
有關股份購回及註銷的開支	-	-	-	(791)	-	-	-	(791)	-	(791)
收購非全資附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(224)	(224)
已付非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(500)	(500)
確認為分派的股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(66,068)	(66,068)	-	(66,068)
並無失去控制權的部分出售 附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	653	653
於二零一六年三月三十一日	80,296	2,052,135	6,620	72,579	17,933	(785)	7,438,333	9,667,111	14,241	9,681,352
年內溢利	-	-	-	-	-	-	1,346,734	1,346,734	(973)	1,345,761
因換算海外經營業務而產生的匯兌差額	-	-	-	-	(22,404)	-	-	(22,404)	-	(22,404)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	(38,882)	-	-	(38,882)	-	(38,882)
其他	-	-	-	-	-	785	-	785	802	1,587
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(61,286)	785	1,346,734	1,286,233	(171)	1,286,062
確認為分派的股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(198,032)	(198,032)	-	(198,032)
於二零一七年三月三十一日	80,296	2,052,135	6,620	72,579	(43,353)	-	8,587,035	10,755,312	14,070	10,769,382

附註：集團的實繳盈餘代表本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度進行股本重組所產生的數額。

綜合 現金流量表

截至二零一七年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 (經重列)
經營業務		
除稅前溢利	1,367,148	1,711,216
已就下列項目調整：		
融資成本	243,084	138,609
物業、廠房及設備折舊	37,057	45,595
出售物業、廠房及設備的收益	(955,461)	(579)
出售合營企業的收益	–	(14,706)
出售附屬公司的收益	(930)	–
攤銷財務擔保合約的收入	(2,705)	(2,597)
持作買賣投資公平值增加	(44,580)	(12,581)
利息收入	(27,101)	(10,479)
應收一間合營企業款項的減值虧損	–	3,500
持作出售物業的(撥回)撇減	(41,695)	125,729
可供出售投資的減值虧損	–	2,908
應佔合營企業業績	(53,995)	(687,752)
應佔聯營公司業績	(4,297)	(1,085)
營運資金變動前的經營現金流量	516,525	1,297,778
持作買賣投資增加	(440,530)	(569,705)
其他應付款項及應計費用增加	692,572	54,173
持作出售物業增加	(1,918,687)	(1,319,109)
貿易及其他應收款項增加	(28,038)	(20,132)
證券經紀所持現金(增加)減少	(26,777)	1,357
經營所用現金淨額	(1,204,935)	(555,638)
已付所得稅	(5,391)	(22,410)
經營業務所用現金淨額	(1,210,326)	(578,048)

綜合現金流量表

截至二零一七年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 (經重列)
投資活動		
(向合營企業墊款) 合營企業還款	(1,449,341)	160,226
購入物業、廠房及設備	(2,488)	(4,094)
於聯營公司的投資	(3,707)	(124,559)
(向一間聯營公司墊款) 一間聯營公司還款	(38,534)	19,529
已收聯營公司的股息	-	1,200
已收合營企業的股息	88,640	661,085
已收利息	27,101	10,479
新近授出的應收貸款	(302,504)	(25,056)
應收貸款到期的所得款項	12,416	52,191
出售物業、廠房及設備的所得款項	1,389,744	589
出售合營企業的所得款項	-	9,868
收購可供出售投資	(142,393)	-
可供出售投資退還資金所得款項	11,300	1,665
於合營企業的投資	(5)	-
投資活動(所用)所得現金淨額	(409,771)	763,123
融資活動		
償還銀行借款	(238,286)	(1,253,424)
購回有擔保票據	(222,300)	(129,870)
已付股息	(198,032)	(66,568)
向聯營公司還款	-	(10,218)
合營企業墊款	160,398	19,961
附屬公司非控股股東墊款	62,808	9,654
發行有擔保票據	1,919,710	-
籌措新增銀行借款	435,282	3,782,555
購回股份支付款項及相關開支	-	(114,943)
已付利息	(252,689)	(171,866)
收購非全資附屬公司的額外權益	-	(224)
並無失去控制權的部分出售附屬公司權益	-	653
融資活動所得現金淨額	1,666,891	2,065,710
現金及現金等價物增加淨額	46,794	2,250,785
年初現金及現金等價物	3,525,228	1,274,443
年終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	3,572,022	3,525,228

綜合 財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為在百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址已於年報「公司資料」一節內披露。本公司董事認為，於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的私人公司 Earnest Equity Limited 為其直接控股公司，而 Digisino Assets Limited（同樣為於英屬處女群島註冊成立的私人公司）為其最終控股公司。其最終控股方為本公司董事兼主席鍾楚義先生。

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司的業務分別載於附註42、19及20。

綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則修訂本於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第11號的修訂本	收購聯合營運權益的會計
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及	釐清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第38號的修訂本	
香港會計準則第16號及	農業：生產性植物
香港會計準則第41號的修訂本	
香港財務報告準則第10號、	投資實體：綜合入賬例外情況的應用
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號的修訂本	
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進

本年度應用香港財務報告準則的修訂本對本集團本年度及先前年度的財務表現和狀況及／或於該等綜合財務報表所載的披露內容並無構成重大影響。

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. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則修訂本（續）

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

本集團並未提早應用下列已經頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及有關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 第22號詮釋	外幣交易及墊付代價 ¹
香港財務報告準則第2號的修訂本	以股份支付款項之交易的分類和計量 ¹
香港財務報告準則第4號的修訂本	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第7號的修訂本	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號的修訂本	確認未變現虧損的遞延稅項資產 ⁴
香港會計準則第40號的修訂本	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於將予釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日（按合適者而定）或之後開始的年度期間生效。

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號引入有關金融資產、金融負債、一般對沖會計法的分類和計量的新規定及金融資產的減值規定。

香港財務報告準則第9號與本集團有關的主要規定為：

- 香港財務報告準則第9號範圍內的所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於業務模式內以收取合約現金流量為目的而持有且有合約現金流的債務投資，及唯一持有目的是支付本金及尚未償還本金之利息的債務投資，一般於其後會計期間的結算日按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的債務工具，一般按透過其他全面收益按公平值列賬的方式計量。所有其他債務投資及權益投資於其後報告期間的結算日按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不能撤回地選擇在其他全面收益中呈列權益投資（並非持作買賣）的其後公平值變動，只有股息收入才會一般於損益中確認。
- 就金融資產的減值而言，相對於香港會計準則第39號下的已產生信貸虧損模型，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模型計算。預期信貸虧損模型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的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須待發生信貸事件方可確認信貸虧損。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則修訂本（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

根據本集團截至二零一七年三月三十一日的金融工具及風險管理政策，未來應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產的分類和計量產生重大影響。本集團的可供出售投資（包括現時以成本扣除減值列賬的可供出售投資）將以透過損益賬按公平值計算或指定為透過其他全面收益按公平值列賬（惟須符合指定條件）。此外，預期信貸虧損模型可能導致就本集團按攤銷成本計量的金融資產提前計提尚未產生的信貸虧損撥備。

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

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號已頒佈並建立了一個單一的綜合模型供實體使用以確認來自客戶合約的收入。當香港財務報告準則第15號生效時，將取代現時沿用的收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關的詮釋。

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

- 第1步：確定與一名客戶的合同
- 第2步：確定合同內的履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合同內的履約義務
- 第5步：當實體符合履約義務時確認收入

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

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號關於識別履約責任、委托人與代理的考量以及許可證申請指引的釐清事宜。

本公司董事預期，將來應用香港財務報告準則第15條可能改變確認收益的時間，因而影響呈報數額及須作出更多收益相關的披露。然而，在本公司董事詳細檢討香港財務報告準則第15條的影響前，作出合理估計並不可行。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則修訂本（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。於香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港財務報告準則第17號「租賃」及有關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，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，並就任何重新計量的租賃負債作出調整。租賃負債乃按租賃付款（非當日支付）的現值初步確認。其後，租賃負債就利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將租賃付款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款項將區分為本金及利息部分，均以融資現金流量呈列。

相較承租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，及繼續要求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號要求更詳盡的披露。

於二零一七年三月三十一日，就附註35所披露本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔17,758,000港元。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號下租賃的定義，因此本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃於應用香港財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃，則作別論。此外，應用新規定可能導致上文所述計量、呈列及披露產生變動。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第16號會對本集團的綜合財務報表造成重大影響；然而，於完成詳盡審閱前，對相關影響作出合理估計並不可行。

香港會計準則第7號的修訂本「披露計劃」

該等修訂本規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資活動引起的負債變動，包括現金流量引致的變動及非現金變動。尤其是，該等修訂規定披露以下來自融資活動的負債變動：(i) 來自融資現金流量的變動；(ii) 來自取得或失去附屬公司或其他業務的控制權的變動；(iii) 外幣匯率變動的影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

該等修訂本應用於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間，並允許提早應用。應用該等修訂本將導致有關本集團融資活動的額外披露，尤其是融資活動所引致負債對綜合財務狀況表期初與期末結餘的對賬，將於應用該等修訂本時提供。

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. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則修訂本（續）

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

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

有關修訂應對於尚待釐定的日子或之後開始的年度期間發生的交易按未來適用法應用。倘出現該等交易，本公司董事預計，應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的該等修訂或會於產生該等交易的未來期間對本集團的綜合財務報表構成影響。

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

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露。

編製基準

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

歷史成本普遍基於所提及的貨物及服務交換代價的公平值。

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

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. 主要會計政策 (續)

編製基準 (續)

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

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

主要會計政策載於下文。

綜合基準

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

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

倘有事實及情況顯示上列三個控制因素中的一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

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

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

倘有需要，附屬公司的財務報表將予調整，使其會計政策符合本集團的會計政策。

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

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動

本集團於附屬公司擁有權出現並無導致本集團失去該等附屬公司的控制權的變動，均以權益交易入賬。本集團的相關權益成份（包括儲備及非控股股東權益）的賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相對權益的變動。非控股股東權益於重新歸屬相關權益成份後所調整的款額與所付或所收代價的公平值兩者之間的差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司的控制權時，盈虧於損益內確認，並為：(i) 已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii) 本公司擁有人應佔該附屬公司資產（包括商譽）及負債的先前賬面值之間的差額。所有先前於其他全面收益確認的有關該附屬公司的款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則的規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益）。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資的公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認的公平值，或（如適用）於初步確認時於聯營公司或合營企業的投資成本。

收購並不構成業務的附屬公司

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別時，本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價按各自的公平值分配至金融資產及金融負債，購買價餘額繼而分配至其他個別可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價收購收益。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團對其有重大影響的實體。重大影響乃指擁有參與被投資方的財務及經營政策決定的能力，而非控制或共同控制該等政策。

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

聯營公司及合營企業的業績及資產與負債以權益法計入綜合財務報表，除當投資（或其中一部分）被分類為持作出售，在此情況下根據香港財務報告準則第5號入賬。倘保留於聯營公司或合營企業的任何部分投資並無分類為持作出售，則繼續採用權益法入賬。聯營公司及合營企業就權益會計使用的財務報表採用與本集團就類似交易及類似情況的事件所使用者統一的會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業的損益及其他全面收益而作出調整。當本集團應佔聯營公司或合營企業的虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業的權益時（包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營企業的淨投資一部分的任何長期權益），本集團終止確認其所佔的進一步虧損。僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營企業支付款項的情況下，方會進一步確認虧損。

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業的投資 (續)

於一間聯營公司或一間合營企業的投資乃自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業的投資時，投資成本超出本集團應佔該被投資方的可識別資產及負債之公平值淨額的任何數額確認為商譽，並計入該投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債於重新評估後的公平值淨額超出投資成本的任何數額於收購投資的期間的損益內即時確認。

香港會計準則第39號的規定應用於釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營企業的投資確認任何減值虧損。當有需要時，則根據香港會計準則第36號「資產減值」對投資（包括商譽）的全部賬面值按單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額（以使用價值與公平值減銷售成本的較高者為準）與其賬面值作比較，而已確認的任何減值虧損屬於該投資賬面值的一部分。回撥根據香港會計準則第36號確認的減值虧損以該投資其後增加的可收回金額為限。

當本集團不再對聯營公司擁有重大影響力或不再於合營企業擁有共同控制權，則入賬列為出售該被投資公司的全數權益，產生的收益或虧損於損益中確認。當本集團保留於前聯營公司或合營企業的權益，且保留權益為香港會計準則第39號範疇內的金融資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為根據香港會計準則第39號首次確認時的公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司或合營企業相關權益所得任何所得款項之間的差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營企業的損益。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則本集團可能需要按相同基準計入有關該聯營公司或合營企業的以往於其他全面收益確認的所有金額。因此，倘聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認的損益重新分類為出售相關資產或負債的損益賬，則本集團將於終止使用權益法時將權益盈虧重新分類至損益（列作重新分類調整）。

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

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

當集團實體與本集團的聯營公司或合營企業進行交易時，則與聯營公司或合營企業交易所產生的損益僅於聯營公司或合營企業的權益與本集團無關時，方於本集團的綜合財務報表確認。

3. 主要會計政策 (續)

收益確認

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

收益乃於收益金額能可靠計量時；及當未來經濟利益將很可能有流入本集團及本集團各項活動符合特定條件(如下文所述)時予以確認。

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

租金收入(包括經營租約項下物業的預繳租金)按有關租約的年期以直線法確認入賬。

於初步確認時，利息收入按未償還本金以適用實際利率按時間基準計算，而實際利率為透過金融資產的預期年期將估計日後現金收入準確折算至該資產之賬面淨值的比率。

投資所得股息收入於確定股東收取款項的權利時確認入賬。

有關物業的資產管理收入於提供服務時確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途的樓宇及租賃土地(列為融資租約))乃於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

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

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。因處置或報廢一項物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值的間的差額計算)計入損益。

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. 主要會計政策 (續)

持作出售物業

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

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

流動資產項下發展中銷售物業

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

於竣工後，該等物業將轉移至持作出售的已落成物業。可變現淨值計及預期最終可變現價格，扣除估計銷售費用計算。

租約

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

本集團作為出租人

從經營租約所得的租金收入按有關租約的年期以直線法於損益確認。

本集團作為承租人

經營租約付款（包括收購根據經營租約所持土地的成本）在有關租期內以直線法確認為開支。

倘於訂立經營租約時獲得租賃獎勵，則確認有關獎勵為負債。獎勵的總利益以直線法確認為租金開支減少，惟倘有另一有系統基準更能代表租賃資產耗用經濟利益的時間模式則作別論。

租賃土地及樓宇

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

倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租約，並入賬列作物業、廠房及設備。

3. 主要會計政策 (續)

會所會籍

具無限可使用年期的會所會籍按成本減任何後期累計減值虧損列賬。

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

金融工具

當集團實體成為工具之合約條文的訂約方，金融資產及金融負債均須確認。

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

金融資產

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

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具的攤銷成本以及分配相關期間之利息收入的方法。實際利率乃於初步確認時按債務工具的預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）至賬面淨值的利率。

利息收入乃按債務工具的實際利率基準確認，惟分類為於損益賬按公平值計算的金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

於損益賬按公平值計算的金融資產

持作交易的金融資產或指定於損益賬按公平值計算的金融資產分類為於損益賬按公平值計算的金融資產。

下列情況下金融資產分類為持作買賣：

- 所收購的金融資產主要用於在不久將來銷售；或
- 於初步確認時屬於本集團整體管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於不被指定的、有效對沖工具的衍生工具。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

於損益賬按公平值計算的金融資產 (續)

於損益賬按公平值計算的金融資產按公平值列賬，因重新計量引致的任何盈虧於損益內確認。於損益內確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所得的任何股息或利息及計入投資類項目的收入及收益（虧損）。公平值按照附註40(c)所述方式釐定。

可供出售金融資產

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

當本集團確立其收取可供出售股本投資股息的權利時，即會於損益確認該等股息。

並無活躍市場報價及其公平值不能可靠計量的可供出售股本投資，及與該等並無報價股本工具掛鉤並須以交付此等股本工具作結算的衍生工具，乃於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍的市場內報價而附帶固定或可議定款項的非衍生金融資產。繼初次確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、應收合營企業、聯營公司款項、證券經紀所持現金以及銀行結餘和現金）使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入應用實際利率確認，惟確認利息的影響並不重大的短期應收款項除外。

金融資產減值

金融資產（於損益賬按公平值計算的金融資產除外）於各報告期末就出現的減值跡象進行評估。當有客觀證據顯示因金融資產首次確認後發生的一項或多項事件影響投資的預期未來現金流量，則金融資產視為予以減值。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手陷入重大財務困境；或
- 違約如逾期交付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財政困難而消失。

應收款項組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款增加至超逾平均信貸期60日的次數增加，與拖欠應收款項有關的全國或地方經濟狀況顯著改變。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，所確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產的原實際利率折現的估計未來現金流量之現值的差額。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產的賬面值與按具類似金融資產回報的現時市場利率折現的估計未來現金流量的現值兩者的差額計量。有關減值虧損不會於往後期間轉回（見下文的會計政策）。

所有金融資產的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟應收貿易賬款及應收貸款除外，應收貿易賬款的賬面值會透過備抵賬作出扣減。當應收貿易賬款或應收貸款被視為不可收回時，則於撥備賬內撇銷。過往已撇銷的款項如其後收回，則於損益中確認。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益賬撥回，惟該投資於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具

集團實體發行的債務及股本工具乃根據合同安排的內容與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

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

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

實際利率法

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

利息開支按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

按攤銷成本計算的金融負債

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

財務擔保合約

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

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

- (i) 合約項下的責任金額，乃按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」而釐定；及
- (ii) 首次確認的金額減（當合適時）於擔保期內確認的累計攤銷兩者中的較高者計算財務擔保合約。

終止確認

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

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益表確認並於權益累計的累計盈虧總和的差額，將於損益內確認。

只有當本集團的責任獲履行、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付或應付代價的差額乃於損益賬中確認。

撥備

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

確認為撥備的金額為於報告期末結付現行責任所須代價的最佳估算，並須計及履行責任的風險及不明朗因素。當撥備按履行現行責任估計所需的現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量的現值（如金錢時間值的影響屬重大）。

3. 主要會計政策 (續)

借款成本

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

運用特定借款作短期投資以待撥入合資格資產的開支所賺取的投資收入, 會從可供資本化的借款成本中扣減。

所有其他借貸成本均於所產生期間在損益確認。

退休福利成本

界定供款退休福利計劃/國家管理的退休福利計劃/強制性公積金計劃的供款於僱員提供服務使其可享有供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利按員工於提供服務時預期獲支付之福利的未折現金額確認。所有短期僱員福利均被確認為開支, 除非另有香港財務報告準則要求或允許其納入為資產的成本則作別論。

負債於扣除任何已支付的金額後就僱員應計福利 (例如工資及薪金以及年假) 予以確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報「除稅前溢利」不同, 乃由於在其他年度的應課稅收入或可扣稅開支項目, 以及從未課稅或扣稅的項目。本集團的即期稅項乃按現行稅率或報告期末時實際確立的稅率計算。

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

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司的投資, 以及於合營安排的權益所引致的應課稅暫時差異而確認, 但本集團能控制暫時差異的撥回及有關暫時差異不會於可見未來撥回的情況除外。與該等投資及權益相關的可扣稅臨時差額所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

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. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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

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

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

即期及遞延稅項在損益內確認。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，倘交易的貨幣（外幣）與該實體的功能貨幣不同，則按交易日期適用的匯率換算入賬。於各報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日適用的匯率重新換算。以外幣列值按歷史成本入賬的非貨幣項目則不予重新換算。

因結算貨幣項目及因重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額乃於產生期間於損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均使用各報告期末匯率換算為本集團的呈列貨幣（即港元）。收支項目按期間平均匯率換算，除非該期間內匯率大幅波動；在此情況下，則採用交易日期通行的匯率換算。所產生匯兌差額（如有）均於其他全面收益表內確認並於匯兌儲備標題下的權益累計（非控股權益應佔，按合適者而定）。

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

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

3. 主要會計政策 (續)

有形資產的減值

於各報告期末，本集團檢討具有有限可使用年期之有形資產的賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何上述跡象，則須估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。

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

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

倘減值虧損其後予以撥回，則該資產的賬面值須調升至其經修訂的估計可收回金額，惟調升後的賬面值須不超逾過往年度資產尚未確認減值虧損時原已確定的賬面值。減值虧損的撥回會即時於損益確認。

以股份支付款項的安排

本公司以股份支付款項的交易

以權益結算並以股份支付款項予僱員或提供同類服務的其他人士按股本工具於授出日期的公平值計量。有關如何釐定以權益結算並以股份支付交易之公平值的詳情，載於本集團綜合財務報表附註38。

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

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

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

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源

於應用本集團的會計政策（於附註3論述），管理層須對資產及負債所申報卻難於循其他途徑取得的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及考慮其他相關因素乃屬合理而作出。實際數字或會有別於估計數字。

此等估計及相關假設乃持續作出評估。

估計不明朗因素的主要來源

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

持作出售物業的撇減

誠如附註3所解釋，本集團的持作出售物業乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。根據本集團近期經驗及有關物業的性質，本集團管理層參照獨立物業估值師就若干物業所進行的估值，對售價、發展中物業的完成興建成本及目前市況下出售物業將要產生的成本作出估計。

倘完成興建成本增加或銷售淨值下跌，可變現淨值將減少，此情況可能導致須撇減持作出售物業的價值。有關撇減須運用判斷和估計。倘預期有別於原先估計，物業於改變估計期間的賬面值及撇減將相應調整。

此外，鑒於物業市場波動及個別物業的獨特性，成本及收益的實際值可能高於或低於報告期末的估計值。任何增加或減少撥備的情況將影響往後年度的溢利或虧損。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司董事認定已有清晰證據證明本集團於報告期末持作出售及仍然持有的物業權益（按可變現淨值列賬）的可變現淨值有所增加，乃由於香港物業市場復甦。綜合損益表已確認撥回持作出售物業的撇減約41,695,000港元（二零一六年：撇減125,729,000港元）。

於合營企業的權益及應收合營企業款項的減值評估

在綜合財務狀況表中，於合營企業的權益採用權益會計法列賬，據此，有關投資初步按成本確認並其後調整，以確認本集團應佔合營企業的損益及其他全面收益，減去本集團於合營企業之權益的減值虧損。應收合營企業款項採用實際權益法按攤銷成本（減任何減值）計量。本集團管理層已於各報告期末評估於合營企業的權益及應收合營企業款項的賬面值是否有任何可能已減值的跡象。就存在該跡象的合營企業而言，管理層已就減值評估賬面值。於二零一七年三月三十一日，本集團管理層認為無須就於合營企業的權益及應收合營企業款項計提減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 收益

收益指本年度從第三方已收及應收淨金額的總和。本集團於本年度的收益分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
租金收入及酒店營運 (附註)	281,107	226,278
銷售持作出售物業	1,587,172	1,975,216
	1,868,279	2,201,494

附註：此項目主要指物業租金收入。

6. 分類資料

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

去年有三個呈報及經營分類，即(i) 商業物業控股分類；(ii) 住宅物業控股分類；及(iii) 證券投資分類。

於本年度，鑑於物業控股分類業務的持續重要性，主要經營決策者修訂用於分配資源及評估表現的分類架構，並考慮根據物業控股性質和地域位置更改分析，即(i) 商業物業控股；(ii) 住宅物業控股；及(iii) 澳門物業控股，此乃目前用於分配資源及評估表現的基準，亦為本集團管理業務經營的架構基準。除商業物業控股、住宅物業控股及澳門物業控股分類外，主要經營決策者繼續按與過往年度相若的基準審閱證券投資分類的表現。

因此，本年度四個呈報及經營分類如下：

- (a) 商業物業控股分類，從事商業物業投資及買賣、發展中物業及酒店物業投資，亦與合營企業及聯營公司在新加坡、香港及中華人民共和國（「中國」）（不包括澳門）的合營夥伴進行策略聯盟；
- (b) 住宅物業控股分類，從事住宅物業投資及買賣及發展中物業，亦與合營企業及聯營公司在香港及中國（不包括澳門）的合營夥伴進行策略聯盟；
- (c) 澳門物業控股分類，從事澳門物業的投資及買賣；及
- (d) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

據此，截至二零一六年三月三十一日止年度的比較分類資料已重新呈報，以符合本年度採用的呈報方式。分類資料變動對本集團的綜合財務報表並無任何影響。

分類收益及業績

下列為以呈報及經營分類劃分的本集團收益及業績的分析：

	商業 物業控股 千港元	住宅 物業控股 千港元	澳門 物業控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一七年三月三十一日止年度					
對外收益					
租金收入及酒店營運	271,516	7,625	1,966	-	281,107
銷售持作出售物業	429,412	1,157,760	-	-	1,587,172
本集團收益	700,928	1,165,385	1,966	-	1,868,279
利息收入及股息收入	-	-	-	134,503	134,503
分類收益/收入	700,928	1,165,385	1,966	134,503	2,002,782
業績					
應佔合營企業業績 (附註)	(15,256)	69,251	-	-	53,995
應佔聯營公司業績 (附註)	4,399	(102)	-	-	4,297
分類溢利 (虧損) (不包括分佔合營 企業及聯營公司的業績)	1,383,089	133,986	(3,203)	174,802	1,688,674
分類溢利 (虧損)	1,372,232	203,135	(3,203)	174,802	1,746,966
未分配的其他收入					32,945
其他收益及虧損					922
中央行政費用					(170,601)
融資成本					(243,084)
除稅前溢利					1,367,148

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

	商業 物業控股 千港元	住宅 物業控股 千港元	澳門 物業控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一六年三月三十一日止年度 (經重列)					
對外收益					
租金收入及酒店營運	219,613	5,971	694	–	226,278
銷售持作出售物業	1,706,873	222,243	46,100	–	1,975,216
本集團收益	1,926,486	228,214	46,794	–	2,201,494
利息收入及股息收入	–	–	–	102,605	102,605
分類收益/收入	1,926,486	228,214	46,794	102,605	2,304,099
業績					
應佔合營企業業績 (附註)	531,992	155,760	–	–	687,752
應佔聯營公司業績 (附註)	1,212	(127)	–	–	1,085
出售合營企業的收益	14,706	–	–	–	14,706
分類溢利 (不包括分佔合營企業及聯營 公司的業績以及出售合營企業的收益)	1,059,994	83,569	19,880	98,771	1,262,214
分類溢利	1,607,904	239,202	19,880	98,771	1,965,757
未分配的其他收入					24,404
其他收益及虧損					7,919
中央行政費用					(148,255)
融資成本					(138,609)
除稅前溢利					1,711,216

附註：應佔聯營公司及合營企業業績主要指應佔該等實體物業發展及買賣業務的經營溢利。

須呈報分類的會計政策與本集團之會計政策 (見附註3所述) 相同。分類溢利 (虧損) 乃指各分類所賺取的溢利 (產生的虧損)、持作買賣投資的利息收入、股息收入、投資的公平值變動、出售合營企業的收益、出售若干物業、廠房及設備的收益、出售附屬公司的收益、應佔合營企業及聯營公司業績以及應收合營企業款項的減值虧損，惟並未分配若干其他收入 (主要為銀行利息收入) 以及其他收益及虧損項目、中央行政費用、融資成本及所得稅支出。此乃向主要經營決策者報告的方式，以供分配資源及評估分類表現之用。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類資產及負債

本集團資產及負債按申報及經營分類的分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
分類資產		
商業物業控股	9,565,686	7,847,832
住宅物業控股	6,887,998	4,507,192
澳門物業控股	193,663	193,648
證券投資	2,508,450	1,901,379
總分類資產	19,155,797	14,450,051
物業、廠房及設備	154,455	175,469
可收回稅項	10,845	20,141
證券經紀所持現金	30,760	3,983
銀行結餘及現金	3,572,022	3,525,228
其他未分配資產	117,253	66,639
綜合資產	23,041,132	18,241,511
分類負債		
商業物業控股	170,039	122,219
住宅物業控股	1,035,403	139,522
澳門物業控股	61,129	60,903
證券投資	15,404	18,541
總分類負債	1,281,975	341,185
有擔保票據	2,767,830	1,040,130
銀行借款	8,021,163	6,971,109
應付稅項	194,889	185,864
其他未分配負債	5,893	21,871
綜合負債	12,271,750	8,560,159

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

其他分類資料

截至二零一七年三月三十一日止年度

	商業物業控股 千港元	住宅物業控股 千港元	澳門物業控股 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利(虧損)或 分類資產及負債計入的金額:							
於合營企業的權益	354,803	1,249,708	-	-	1,604,511	-	1,604,511
應收合營企業款項	1,058,695	1,746,165	-	-	2,804,860	-	2,804,860
於聯營公司的權益	6,434	145,869	-	-	152,303	-	152,303
應收聯營公司款項	3,383	34,746	-	-	38,129	-	38,129
持作買賣投資公平值增加淨額	-	-	-	(44,580)	(44,580)	-	(44,580)
折舊及攤銷	13,863	-	-	-	13,863	23,194	37,057
撥回持作出售物業的撇減	(41,695)	-	-	-	(41,695)	-	(41,695)

截至二零一六年三月三十一日止年度 (經重列)

	商業物業控股 千港元	住宅物業控股 千港元	澳門物業控股 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利或分類資產 及負債計入的金額:							
於合營企業的權益	307,503	1,000,847	-	-	1,308,350	-	1,308,350
應收合營企業款項	744,617	998,703	-	-	1,743,320	-	1,743,320
於聯營公司的權益	1,085	136,770	-	-	137,855	-	137,855
應收聯營公司款項	27	4,125	-	-	4,152	-	4,152
持作買賣投資公平值增加淨額	-	-	-	(12,581)	(12,581)	-	(12,581)
折舊及攤銷	15,609	-	-	-	15,609	29,986	45,595
持作出售物業的撇減	119,063	6,666	-	-	125,729	-	125,729

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

地區資料

本集團經營的商業物業控股、住宅物業控股、澳門物業控股及證券投資主要位於香港、中國及澳門。

下表提供本集團收益及非流動資產按地區位置的分析。

來自物業租金及銷售持作出售物業的收益按物業權益所在地分配。

非流動資產按資產所在地分配。

	截至三月三十一日止年度			
	來自外來客戶的收益		非流動資產 (附註)	
	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
香港	1,768,362	2,097,399	1,322,484	1,480,539
中國	97,951	57,301	600,057	600,064
澳門	1,966	46,794	113	294
	1,868,279	2,201,494	1,922,654	2,080,897

附註：非流動資產不包括金融工具。

物業主要租戶及買家的資料

來自客戶 (指持作出售商業及住宅物業的買家) 的收益個別佔來自外來客戶的綜合收益超過10%之詳情如下。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
買家A	500,000	無
買家B	500,000	無
買家C	無	700,000
買家D	無	493,330
	1,000,000	1,193,330

按收入類別劃分收益

相關資料載於附註5。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

7. 投資收入及收益 (虧損)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持作買賣投資的利息收入	133,025	101,620
以下項目的股息收入		
– 持作買賣投資	851	985
– 可供出售投資	627	–
持作買賣投資的公平值變動淨額		
– 已變現收益 (虧損) 淨額	470	(2,043)
– 未變現收益淨額	44,110	14,624
可供出售投資減值虧損	–	(2,908)
	179,083	112,278

以下為各金融工具所得投資收入及收益 (虧損) 的分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持作買賣投資	178,456	115,186
可供出售投資	627	(2,908)
	179,083	112,278

8. 其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行利息收入	22,170	8,975
貸款利息收入	4,931	1,504
應收合營企業及聯營公司款項的利息收入	46,610	35,603
攤銷財務擔保合約	2,705	2,597
資產管理收入	9,890	11,875
其他	3,138	11,329
	89,444	71,883

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

9. 其他收益及虧損

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他收益及虧損包括：		
出售物業、廠房及設備的收益	955,461	579
出售附屬公司的收益	930	-
匯兌收益淨額	180	7,340
出售一間合營企業的收益(附註)	-	14,706
應收合營企業款項的減值虧損	-	(3,500)
	956,571	19,125

附註：於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團出售其於一間合營企業的全部50%股權，該合營企業主要從事物業控股，代價為9,868,000港元。本集團於該合營企業之權益的負賬面值為4,838,000港元，因此就此出售事項產生的收益14,706,000港元已於去年度的損益確認。

10. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
以下項目的利息：		
銀行借款	149,113	98,462
有擔保票據	119,610	73,404
借款成本總額	268,723	171,866
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(25,639)	(33,257)
	243,084	138,609

已資本化的借款成本為就開發發展中物業融資所產生的利息開支。截至二零一七年三月三十一日止年度，借款成本資本化為合資格資產開支的比率介乎每年2.05%至3.22%（二零一六年：2.04%至3.06%）。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

11. 所得稅開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
– 本年度	24,947	52,330
– 以往年度(超額撥備)撥備不足	(1,242)	2,015
澳門補充稅		
– 本年度	7	2,637
	23,712	56,982
遞延稅項(附註30)	(2,325)	(3,034)
	21,387	53,948

香港利得稅乃就兩個報告年度的估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

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

其他司法權區產生的稅項乃按相關司法權區的現行稅率計算。

本年度的所得稅開支與綜合損益表所列除稅前溢利的對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利	1,367,148	1,711,216
按香港利得稅稅率16.5%計算的稅項	225,579	282,351
在稅務方面不可扣減之開支的稅務影響	18,283	85,387
毋須課稅之收入的稅務影響	(237,449)	(211,609)
應佔合營企業業績的稅務影響	(8,909)	(113,479)
應佔聯營公司業績的稅務影響	(709)	(179)
未確認稅項虧損的稅務影響	27,365	11,303
動用先前未確認的稅項虧損	(1,528)	(812)
以往年度(超額撥備)撥備不足	(1,242)	2,015
集團實體營運所在的其他司法權區稅率不同的影響	(3)	(1,029)
本年度的所得稅開支	21,387	53,948

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. 年內溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內溢利已扣除 (計入) :		
董事酬金 (附註13)	68,493	64,582
其他員工成本 :		
薪酬及其他福利	38,738	36,365
績效獎金	12,430	10,211
退休福利計劃供款	2,974	2,402
	54,142	48,978
員工成本總額	122,635	113,560
核數師酬金	3,472	2,552
確認為開支的持作出售物業成本	1,217,224	798,202
物業、廠房及設備的折舊	37,057	45,595
出售物業、廠房及設備的收益	(955,461)	(579)
持作出售物業的 (撥回) 撇減 (計入銷售成本)	(41,695)	125,729

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

13. 董事酬金

已付或應付八名(二零一六年:九名)董事的薪酬如下:

截至二零一七年三月三十一日止年度

	執行董事					獨立非執行董事			總計 千港元
	鍾楚義先生 千港元	簡士民先生 千港元	周厚文先生 千港元	黃宗光先生 千港元 (附註ii)	方文彬先生 千港元	林家禮博士 千港元	鄭毓和先生 千港元	盧永仁博士 千港元	
董事酬金									
袍金	-	-	-	-	-	165	165	165	495
薪金及其他福利	11,400	3,900	3,000	604	3,465	-	-	-	22,369
績效獎金(附註i)	35,950	4,000	3,000	-	2,000	-	-	-	44,950
退休福利計劃供款	18	240	198	-	223	-	-	-	679
	47,368	8,140	6,198	604	5,688	165	165	165	68,493

截至二零一六年三月三十一日止年度

	執行董事					獨立非執行董事			總計 千港元	
	鍾楚義先生 千港元	簡士民先生 千港元	周厚文先生 千港元	黃宗光先生 千港元 (附註ii)	方文彬先生 千港元	林家禮博士 千港元	黃森捷拿督 千港元 (附註ii)	鄭毓和先生 千港元		盧永仁博士 千港元
董事酬金										
袍金	-	-	-	-	-	165	63	165	165	558
薪金及其他福利	11,072	3,149	2,700	1,558	3,105	-	-	-	-	21,584
績效獎金(附註i)	33,800	3,200	2,400	450	1,680	-	-	-	-	41,530
退休福利計劃供款	18	318	255	80	239	-	-	-	-	910
	44,890	6,667	5,355	2,088	5,024	165	63	165	165	64,582

附註:

- (i) 績效獎金乃由薪酬委員會建議,並經董事會參照本集團的經營業績,個人表現及可資比較市場數據而批准。
- (ii) 黃宗光先生及黃森捷拿督分別於二零一六年八月十六日及二零一五年八月二十五日退任。

本公司並無委任行政總裁,其角色及職能由執行委員會共同履行。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

13. 董事酬金 (續)

以上支付予執行董事的酬金乃就彼等提供有關管理本公司及本集團事務的服務而作出。以上支付予獨立非執行董事的酬金乃就彼等擔任本公司董事的服務而作出。於該兩個年度內，概無董事放棄任何薪酬。

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

14. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士中，四名(二零一六年：四名)為本公司董事，彼等的薪酬詳情已載於上文附註13。其餘一名(二零一六年：一名)人士的薪酬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪酬及其他福利	2,472	2,039
績效獎金(附註)	812	900
退休福利計劃供款	164	147
	3,448	3,086

該等人士的薪酬介乎下列範圍：

	二零一七年 僱員人數	二零一六年 僱員人數
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

15. 股息

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內確認為分派的股息		
– 截至二零一六年三月三十一日止財政年度末期股息每股1.973港仙 (二零一六年：截至二零一五年三月三十一日止財政年度末期股息 每股0.378港仙)	198,032	39,641
– 截至二零一五年三月三十一日止財政年度特別股息每股0.252港仙	–	26,427
報告期末後擬派股息		
– 末期股息每股1.620港仙(二零一六年：末期股息每股1.973港仙)	162,601	198,032

16. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利的盈利： (本公司擁有人應佔年內溢利)	1,346,734	1,645,022
股份數目		
用作計算每股基本盈利的加權平均普通股數目(以千股計)	10,037,090	10,391,797

由於兩個年度均無已發行的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	總計 千港元
成本							
於二零一五年四月一日	575,000	192,451	20,301	1,630	4,632	44,737	838,751
添置	-	163	1,246	317	2,368	-	4,094
轉讓	-	-	-	(28)	(505)	-	(533)
於二零一六年三月三十一日	575,000	192,614	21,547	1,919	6,495	44,737	842,312
添置	-	-	1,253	490	745	-	2,488
出售	-	(386)	-	(16)	-	-	(402)
出售附屬公司 (附註32(a))	(575,000)	-	(8,958)	(1,103)	-	-	(585,061)
於二零一七年三月三十一日	-	192,228	13,842	1,290	7,240	44,737	259,337
折舊							
於二零一五年四月一日	117,531	28,091	11,137	978	3,377	12,819	173,933
本年度撥備	13,863	17,406	4,306	178	935	8,907	45,595
出售時對銷	-	-	-	(18)	(505)	-	(523)
於二零一六年三月三十一日	131,394	45,497	15,443	1,138	3,807	21,726	219,005
本年度撥備	13,863	9,018	3,542	228	1,499	8,907	37,057
出售時對銷	-	(198)	-	(11)	-	-	(209)
出售附屬公司時對銷 (附註32(a))	(145,257)	-	(5,339)	(375)	-	-	(150,971)
於二零一七年三月三十一日	-	54,317	13,646	980	5,306	30,633	104,882
賬面值							
於二零一七年三月三十一日	-	137,911	196	310	1,934	14,104	154,455
於二零一六年三月三十一日	443,606	147,117	6,104	781	2,688	23,011	623,307

上述物業、廠房及設備的項目乃按照以下年率以直線法計算折舊：

酒店物業	2.78%
土地及樓宇	有關樓宇在其上建築的相關土地租賃之年期的較短者或5%
租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	33%
船舶	20%

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備 (續)

本公司董事認為酒店物業中的土地及樓宇並不能分開計算，故概無分開計算酒店物業的土地及樓宇與及土地及樓宇。

上述若干物業、廠房及設備已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸的擔保。詳情載於附註34。

18. 可供出售投資

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
可供出售投資包括：		
非上市股本證券，按成本	191,508	59,630
按呈報目的分析為：		
非即期	191,508	59,630

附註：

(i) 由於合理公平值估計範圍太大，本公司董事認為不能可靠計量公平值，故非上市股本證券於各報告期末均以成本值減減值計量。

非上市股本證券中，賬面值100,915,000港元（二零一六年：12,130,000港元）指於被投資方（在澳洲從事物業投資及發展）的25%（二零一六年：25%）權益，而本集團於本年度進一步投資88,785,000港元。儘管本集團擁有被投資方的25%所有權權益，有關投資並非本集團聯營公司。由於本集團於被投資方的董事會並無代表，亦無權提名任何董事會成員，本集團對被投資方並無重大影響力。因此，其乃列為可供出售投資。

非上市股本證券中，賬面值47,106,000港元（二零一六年：無）指本集團於本年度新近投資於被投資方（在香港從事貸款融資）的5.35%（二零一六年：無）權益。

非上市股本證券中，賬面值5,005,000港元（二零一六年：5,005,000港元）指於方正流動電子商務有限公司（「方正」）的8.27%（二零一六年：8.27%）權益。方正於香港註冊成立並從事手提電話買賣。

非上市股本證券中，賬面值10,730,000港元（二零一六年：19,354,000港元）指於被投資方（在中國持有物業權益）的5.25%（二零一六年：5.25%）權益，而本集團於本年度從被投資方獲得8,406,000港元（二零一六年：18,578,000港元）的資本退還。

非上市股本證券中，賬面值13,650,000港元（二零一六年：9,976,000港元）指於被投資方（在中國從事提供金融服務）的4.94%（二零一六年：4.83%）權益，而本集團於本年度進一步投資2,827,000港元（二零一六年：4,198,000港元）。

(ii) 截至二零一六年三月三十一日止年度已確認減值虧損為2,908,000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

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於合營企業的非上市投資成本	710,677	710,708
應佔收購後溢利，扣除已收股息	215,037	177,689
因換算而產生的匯兌差額	(31,139)	2,835
視作出資－財務擔保合約	11,738	9,937
視作出資－免息貸款（附註i）	698,198	407,181
	1,604,511	1,308,350
應收合營企業款項計入非流動資產（附註i）	2,804,860	1,743,320
應付合營企業款項計入流動負債（附註ii）	180,528	20,130

附註：

- (i) 計入應收合營企業款項的本金額670,469,000港元（二零一六年：505,170,000港元）為無抵押，每年按香港最優惠利率加1厘至3厘（二零一六年：1厘）計息，並須一年後償還。餘額中本金額2,912,162,000港元（二零一六年：1,680,755,000港元）為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等款項乃於合營企業之投資淨額的一部分。於報告期末，該個免息部分的賬面值2,213,963,000港元（二零一六年：1,274,911,000港元）乃基於未來現金流量按實際利率5.7厘（二零一六年：5.7厘）折現的現值而釐定。預期該等款項將於五年內支付。就應收合營企業免息款項所推算的利息而作出的相應調整乃於合營企業的權益確認。所有款項預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

此外，應收合營企業款項中已計入應佔合營企業虧損234,564,000港元（二零一六年：144,575,000港元），乃指超過投資成本的應佔虧損（以本集團的法律或推定責任為限）及應收合營企業款項的應計利息159,270,000港元（二零一六年：112,660,000港元）。

- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，已就應收一間合營企業款項的減損個別計提3,500,000港元（二零一七年：無）減值虧損，此乃根據管理層對能否收回款項的評估釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團於以下重大合營企業擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立地點	主要營業地點	持有股份類別	本集團間接持有已發行股本面值的比例		於董事會持有投票權比例		主要業務
					二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
Chater Capital Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	50%	50%	50% (附註)	50% (附註)	物業控股
Vastness Investment Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	50% (附註)	50% (附註)	物業控股
Eagle Wonder Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	60%	60%	60% (附註)	60% (附註)	物業發展
Hillcharm Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	50% (附註)	50% (附註)	物業發展
明宏有限公司及其附屬公司	註冊成立	香港	香港	普通股	30%	30%	33% (附註)	33% (附註)	物業發展
Best Catch Ventures Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	40%	40%	40% (附註)	40% (附註)	物業控股
Cleveland Global Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	65%	65%	50% (附註)	50% (附註)	物業控股
Sino City Ventures Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股及無投票權股	65%	不適用	50% (附註)	不適用	物業控股

附註：

就該等合營企業而言，本集團已就經營及控制該等實體與合營夥伴訂立協議。按照合約安排的法定形式及條款，由於大多數決策須取得各方的一致同意，故於該等實體的投資被視為合營企業。

上表列載本公司各董事認為主要影響本年度的業績或構成本集團資產淨值的主要部分的本集團合營企業。本公司董事認為提供有關其他合營企業的詳細資料，將使得篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要

以下為有關本集團重大合營企業的財務資料概要。下文所載的財務資料概要為合營企業根據香港財務報告準則編製的財務報表所示的金額。

合營企業乃按權益法於該等綜合財務報表入賬。

Chater Capital Limited

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	2,515,161	2,742,537
非流動資產	369	444
流動負債	(756,860)	(651,160)
非流動負債	(504,448)	(954,399)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	977,917	342,468
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(2,028)	(13,841)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(504,448)	(954,399)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

Chater Capital Limited（續）

流動資產主要包括現金及現金等價物977,917,000港元（二零一六年：342,468,000港元）及持作出售發展中物業1,293,572,000港元（二零一六年：2,368,744,000港元）。流動負債主要包括客戶墊款353,237,000港元（二零一六年：505,674,000港元）。非流動負債指銀行貸款504,448,000港元（二零一六年：954,399,000港元）。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	1,990,348	-
年內溢利（虧損）	184,748	(39,823)
年內其他全面開支	(67,948)	(51,054)
年內全面收益（開支）總額	116,800	(90,877)
上述年內溢利（虧損）包括以下各項：		
折舊及攤銷	117	249
利息收入	1,911	329

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
合營企業資產淨值	1,254,222	1,137,422
本集團於合營企業擁有的所有權比例	50%	50%
視作出資－財務擔保合約	627,111	568,711
視作出資－免息貸款	1,006	891
	4,554	4,554
本集團於合營企業的權益賬面值	632,671	574,156

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

Vastness Investment Limited

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	309,560	570,767
非流動資產	170,957	134,240
流動負債	(101,827)	(192,121)
非流動負債	(394)	(290)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	29,643	18,926

流動資產主要包括現金及現金等價物29,643,000港元（二零一六年：18,926,000港元）及持作出售物業250,978,000港元（二零一六年：438,912,000港元）。非流動資產主要包括投資物業116,000,000港元（二零一六年：112,000,000港元）。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	289,409	1,856,912
年內溢利及全面收益總額	35,700	439,191
年內已收合營企業股息	85,000	300,000
上述年內溢利包括以下各項：		
折舊及攤銷	266	401

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

Vastness Investment Limited（續）

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
合營企業資產淨值	378,296	512,596
本集團於合營企業擁有的所有權比例	50%	50%
本集團於合營企業的權益賬面值	189,148	256,298

Eagle Wonder Limited

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	1,755,656	1,607,090
流動負債	(1,324,417)	(1,171,656)
非流動負債	(677,952)	(617,829)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	10,507	3,116
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(1,304,068)	(1,165,986)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(677,952)	(617,829)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

Eagle Wonder Limited（續）

流動資產主要包括現金及現金等價物10,507,000港元（二零一六年：3,116,000港元）及持作出售發展中物業1,745,131,000港元（二零一六年：1,603,972,000港元）。流動負債主要包括銀行貸款852,100,000港元（二零一六年：754,100,000港元）。非流動負債指股東貸款677,952,000港元（二零一六年：617,829,000港元）。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(64,318)	(59,454)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上述年內虧損包括以下各項：		
利息開支	64,204	59,339

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
合營企業負債淨額	(246,713)	(182,395)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	60%	60%
	(148,028)	(109,437)
視作出資－財務擔保合約	2,760	2,760
應佔應收合營企業款項金額的負債淨額	148,028	109,437
本集團於合營企業的權益賬面值	2,760	2,760

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

Hillcharm Limited

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	779,612	764,752
流動負債	(413,782)	(397,252)
非流動負債	(400,000)	(400,000)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	5,842	4,752
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(413,738)	(396,451)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(400,000)	(400,000)

流動資產主要包括現金及現金等價物5,842,000港元（二零一六年：4,752,000港元）及持作出售物業773,721,000港元（二零一六年：760,000,000港元）。流動負債主要包括應付股東款項413,738,000港元（二零一六年：396,451,000港元）。非流動負債指銀行貸款400,000,000港元（二零一六年：400,000,000港元）。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	-	4,501
年內虧損及全面開支總額	(1,670)	(33,623)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上述年內虧損包括以下各項：		
利息收入	-	2
所得稅抵免（開支）	20	(510)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

Hillcharm Limited（續）

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
合營企業負債淨額	(34,170)	(32,500)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	50%	50%
	(17,085)	(16,250)
視作出資－財務擔保合約	1,700	1,700
視作出資－免息貸款	50,078	47,986
應佔應收合營企業款項金額的負債淨額	17,085	16,250
本集團於合營企業的權益賬面值	51,778	49,686

明宏有限公司

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	3,244,776	3,098,095
流動負債	(1,611,686)	(1,577,620)
非流動負債	(1,633,363)	(1,520,500)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	20,078	421
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(1,603,406)	(1,574,238)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(1,633,363)	(1,520,500)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

明宏有限公司（續）

流動資產主要包括現金及現金等價物20,078,000港元（二零一六年：421,000港元）及發展中持作出售物業3,224,583,000港元（二零一六年：3,097,615,000港元）。流動負債主要包括應付股東款項1,603,406,000港元（二零一六年：1,574,238,000港元）。非流動負債指銀行貸款1,633,363,000港元（二零一六年：1,520,500,000港元）。截至二零一七年三月三十一日止年度，該等物業重建項目尚處於早期階段，並無產生重大損益。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(248)	(26)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
合營企業負債淨額	(273)	(25)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	30%	30%
	(82)	(8)
視作出資－財務擔保合約	1,716	1,716
視作出資－免息貸款	116,444	114,326
應佔應收合營企業款項金額的負債淨額	82	8
本集團於合營企業的權益賬面值	118,160	116,042

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

Best Catch Ventures Limited

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	941,567	944,615
流動負債	(309,397)	(316,185)
非流動負債	(646,750)	(650,000)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	19,120	10,224
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(299,642)	(300,422)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(646,750)	(650,000)

流動資產主要包括現金及現金等價物19,120,000港元（二零一六年：10,224,000港元）及持作出售物業918,000,000港元（二零一六年：918,000,000港元）。流動負債主要包括應付股東款項299,642,000港元（二零一六年：300,422,000港元）。非流動負債指銀行貸款646,750,000港元（二零一六年：650,000,000港元）。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	27,320	—
年內溢利（虧損）及全面收益（開支）總額	6,990	(21,570)
上述年內溢利（虧損）包括以下各項：		
利息開支	14,545	269

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

Best Catch Ventures Limited（續）

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
合營企業負債淨額	(14,580)	(21,570)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	40%	40%
	(5,832)	(8,628)
視作出資－財務擔保合約	501	501
視作出資－免息貸款	29,014	29,203
應佔應收合營企業款項金額的負債淨額	5,832	8,628
本集團於合營企業的權益賬面值	29,515	29,704

Cleveland Global Limited

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	1,896,069	1,853,974
流動負債	(1,025,937)	(953,423)
非流動負債	(907,909)	(912,500)

上述資產及負債金額包括以下各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
現金及現金等價物	6,703	8,628
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(1,025,270)	(951,300)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(907,909)	(912,500)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

Cleverland Global Limited（續）

流動資產主要包括現金及現金等價物6,703,000港元（二零一六年：8,628,000港元）及持作出售物業1,872,751,000港元（二零一六年：1,825,067,000港元）。流動負債主要包括應付股東款項1,025,270,000港元（二零一六年：951,300,000港元）。非流動負債指銀行貸款907,909,000港元（二零一六年：912,500,000港元）。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	1,610	1,539
年內虧損及全面開支總額	(25,828)	(11,958)

上述年內虧損包括以下各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息開支	15,876	6,830

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
合營企業負債淨額	(37,777)	(11,949)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	65%	65%
	(24,555)	(7,767)
視作出資－財務擔保合約	1,682	1,682
視作出資－免息貸款	161,318	150,387
應佔應收合營企業款項金額的負債淨額	24,555	7,767
本集團於合營企業的權益賬面值	163,000	152,069

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

Sino City Ventures Limited

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

	千港元
流動資產	2,412,048
流動負債	(1,303,588)
非流動負債	(1,126,380)

上述資產及負債金額包括以下各項：

	千港元
現金及現金等價物	751,434
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(1,293,670)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(1,126,380)

流動資產主要包括現金及現金等價物751,434,000港元及就收購持作出售物業已付按金1,574,764,000港元。流動負債主要包括應付股東款項1,277,901,000港元。非流動負債指銀行貸款1,126,380,000港元。

	千港元
收益	-
年內虧損	(10,377)
年內其他全面開支	(7,551)
年內全面開支總額	(17,928)

上述年內虧損包括以下各項：

	千港元
利息開支	5,995

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

Sino City Ventures Limited（續）

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	千港元
合營企業負債淨額	(17,920)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	65%
	(11,648)
視作出資－財務擔保合約	1,208
視作出資－免息貸款	206,317
應佔應收合營企業款項金額的負債淨額	11,648
	207,525
本集團於合營企業的權益賬面值	207,525

並非個別重大的合營企業的匯總資料

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本集團應佔持續經營業務（虧損）溢利	(547)	556,960
本集團應佔終止業務除稅後溢利	-	-
本集團應佔其他全面開支	-	-
本集團應佔全面（開支）收益總額	(547)	556,953
年內收取一間合營企業的股息	3,640	361,085

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收（應付）合營企業款項（續）

重大合營企業的財務資料概要（續）

未確認應佔合營企業虧損

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內未確認應佔合營企業虧損	-	-
累計未確認應佔合營企業虧損	-	-

重大限制

對於以現金股息形式向本集團轉讓資金或償還本集團所提供貸款或墊款的合營企業有關能力並無重大限制。

20. 於聯營公司的權益／應收聯營公司款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於聯營公司的非上市投資成本	138,710	135,003
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	928	957
視作出資－財務擔保合約	577	577
視作出資－免息貸款	12,088	1,318
	152,303	137,855
應收聯營公司款項計入非流動資產（附註）	38,129	4,152

附註：該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。董事認為該等款項構成於聯營公司的部分淨投資。於報告期末，該個不含利息部分的賬面值49,958,000港元（二零一六年：5,470,000港元）乃採用實際年利率5.7%（二零一六年：5.7%）折算未來現金流量的現值釐定。預期該等款項將於5年內償還。本公司董事認為，於報告期末該款項乃於有關聯營公司之投資淨額的一部分。因此，該款項被分類為非流動。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益／應收聯營公司款項 (續)

於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團於下列重大聯營公司擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊 成立地點	主要 營業地點	持有股份 類別	本集團間接持有的 已發行股本面值比例		於董事會持有投票權比例		主要業務
					二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
Wealth Explorer Holdings Limited (「Wealth Explorer」)	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	20%	20%	20%	20%	物業控股

有關一間重大聯營公司的財務資料概要

以下為有關本集團各重大聯營公司的財務資料概要。下文所載的財務資料概要為聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表所示的金額。

所有該等聯營公司均按權益法於該等綜合財務報表入賬。

Wealth Explorer

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	1,725,624	1,336,863
流動負債	(1,014)	(899)
非流動負債	(1,050,750)	(658,704)

流動資產主要包括持作出售物業1,719,423,000港元(二零一六年：1,330,191,000港元)。非流動負債主要包括應付股東款項229,214,000港元(二零一六年：27,214,000港元)及銀行貸款821,536,000港元(二零一六年：631,490,000港元)。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(509)	(630)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益／應收聯營公司款項 (續)

Wealth Explorer (續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於聯營公司的權益賬面值的對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
聯營公司資產淨值	673,860	677,260
本集團於聯營公司擁有的所有權比例	20%	20%
	134,772	135,452
視作出資－財務擔保合約	577	—
視作出資－免息貸款	11,098	1,318
本集團於聯營公司的權益賬面值	146,447	136,770

並非個別重大的聯營公司的匯總資料

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本集團應佔年內溢利及全面收益總額	4,399	1,211

Expert Dragon Limited (「Expert Dragon」, 於英屬處女群島註冊成立的實體) 為本集團的聯營公司, 在香港從事物業控股。Expert Dragon 已於截至二零一六年三月三十一日止年度內撤銷註冊。

重大限制

對於以現金股息形式向本集團轉讓資金或償還本集團所提供貸款或墊款的聯營公司有關能力並無重大限制。

21. 應收貸款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貸款	312,953	22,865
分析為：		
即期部分 (包括於附註22的貿易及其他應收款項)	266,140	22,865
非即期部分	46,813	—
	312,953	22,865

本集團為本集團及其合營企業出售之物業的買家提供貸款, 有關貸款的還款期已於貸款協議內列明。應收貸款中已計入與買家所持物業相關按揭貸款的賬面值為75,953,000港元 (二零一六年: 22,865,000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

21. 應收貸款 (續)

應收貸款中包括向一名合營企業夥伴提供的貸款，其賬面值為217,000,000港元（二零一六年：無），該貸款按5%年利率計息、無抵押及由借方的控股股東擔保。此外，應收貸款中包括向一名獨立第三方提供的貸款，其賬面值為20,000,000港元（二零一六年：無），該貸款乃無抵押及由借方的最終控股公司擔保。另亦有由借方的最終控股公司的主要股東所提供的個人擔保契據。

授出貸款前，本集團採用內部信貸評估程序評估潛在借方的信用質素及界定其向借方授出的信貸限額。借方所具有的信貸限額乃由管理層定期審議。

本集團的應收貸款以相關集團實體的功能貨幣港元計值。截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團應收貸款的利率範圍介乎每年3.5%至12%（二零一六年：每年4.25%至10%）。應收貸款中包括須由提取日期起計二十年內償還的應收貸款，故分類為非即期。根據貸款協議，本集團保留酌情權利，可於貸款到期前向借方要求悉數還款。

於報告日期，鑒於已抵押物業的公平值或獲得的擔保按個別基準而言足以抵償整筆款項結餘，本集團因而相信有關金額乃可予收回，故應收貸款並未逾期或減值。

本集團備有政策來評估應收貸款個別而言的減值狀況。有關評估亦包括評價賬目的收回性及賬齡分析以及管理層的判斷，包括各借款人的目前信譽、抵押品及過往收款記錄。

於釐定應收貸款的可收回性時，本集團考慮自首次授出信貸日期直至報告日期止應收貸款信貸質素的任何變動。這包括評估借款人的信貸記錄，例如財政困難或拖欠還款，以及目前市場狀況。

由於本公司董事認為鑒於放貸業務的性質，賬齡分析並無提供額外價值，故並無披露賬齡分析。

於各報告期末，本集團的應收貸款乃個別評定減值。於二零一七年及二零一六年三月三十一日，概無識別任何減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

22. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金及銷售物業的應收款項。應收租金根據租賃協議的條款發出賬單及收款。本集團向其租戶提供零至60天的平均賒賬期。就物業銷售而言，金額將按物業買賣協議的條款結付。貿易應收款項於報告期末的賬齡分析（按應收租金的繳款通知日期及銷售物業的應收款項的協議日期呈列，兩者與收益確認日期相若）如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	7,644	6,713
31至90天	1,115	2,281
	8,759	8,994
應收貸款—一年內到期（附註21）	266,140	22,865
預付款項及按金	61,731	48,339
其他應收款項	35,597	60,075
	372,227	140,273

本集團於接納新客戶前，會評估及了解潛在客戶的信貸質素。

整筆應收貿易賬款結餘既未逾期亦無減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

23. 持作出售物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本集團持作出售物業的賬面值（按成本及可變現淨值的較低者列賬）包括：		
— 已落成物業	9,725,052	6,468,579
— 發展中物業	2,027,488	2,381,644
	11,752,540	8,850,223

本公司董事認為，所有持作出售物業預期會於兩至四年的一般營運周期變現。

上述若干持作出售物業已予抵押作為本集團獲授一般信貸的擔保。詳情載於附註34。

持作出售物業於二零一七年及二零一六年三月三十一日的估值由獨立估值師參考公開市值及相同地點和狀況的同類物業成交價的市場憑證而進行估值。根據本公司董事進行的評估，已於綜合損益表確認撥回持作出售物業的撇減（包括在銷售成本中）41,695,000港元（二零一六年：撇減125,729,000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. 持作買賣投資

持作買賣投資（按公平值）包括：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上市股本證券（附註i）	57,207	32,487
非上市互惠基金（附註ii）	17,794	13,418
	75,001	45,905
上市債務證券（附註iii）	2,223,773	1,767,759
	2,298,774	1,813,664
合計及報告為：		
已上市		
香港	481,041	537,284
其他地區	1,799,939	1,262,962
非上市	17,794	13,418
	2,298,774	1,813,664

附註：

- (i) 各相關證券的公平值乃根據相同資產於活躍市場的報價而計算。
- (ii) 非上市互惠基金代表由金融機構管理的投資基金單位。基金的相關資產包括由亞洲的政府、中央銀行、銀行及企業實體發行的非上市債券。
- 本集團有權按投資基金經理定期提供的贖回價贖回該等投資單位。投資基金的公平值乃基於投資基金經理參照基金的相關資產的公平值而提供的贖回價計算。
- (iii) 於二零一七年三月三十一日，上市債務證券指以年利率1.05厘至12厘（二零一六年：4.38厘至12.25厘）不等計息的固定利率債券。上市債務證券的到期日為二零一七年五月四日至永久（二零一六年：二零一六年四月二十二日至永久）。公平值按市場上可得的市場買盤報價而釐定。

於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日於損益賬按公平值計算的金融資產之上市債務證券，以及彼等於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度的相應未變現收益（虧損）及利息收入如下：

	於二零一七年三月三十一日				於二零一六年三月三十一日			
	由中國房地產 公司發行 千港元	由金融機構發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元	由中國房地產 公司發行 千港元	由金融機構發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元
市值	1,706,319	383,681	133,773	2,223,773	1,689,927	-	77,832	1,767,759
票息率	3.875%至12%	1.05%至1.5%	2.75%至10.625%	1.05%至12%	4.375%至12.25%	-	4.75%至10.625%	4.375%至12.25%
到期日	二零一七年八月至 二零二四年三月	二零一七年五月至 二零一七年九月	二零一七年五月至 永久	二零一七年五月至 永久	二零一六年四月至 二零二零年十一月	-	二零一七年五月至 永久	二零一六年四月至 永久
評級	NR至BBB+	BBB至A1	NR至BBB+	NR至BBB+	NR至BBB+	-	NR至BB+	NR至BBB+

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. 持作買賣投資 (續)

附註：(續)

(iii) (續)

	截至二零一七年三月三十一日止年度				截至二零一六年三月三十一日止年度			
	由中國房地產 公司發行 千港元	由金融機構發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元	由中國房地產 公司發行 千港元	由金融機構發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於損益計入(扣除)：								
利息收入	118,922	234	13,869	133,025	96,681	-	4,939	101,620
未變現收益(虧損)淨額	24,208	(65)	2,731	26,874	29,007	-	(138)	28,869

於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日持有的五大上市債務證券如下：

	於二零一七年 三月三十一日		佔上市債務證券 組合的百分比	截至二零一七年 三月三十一日	
	市值 千港元	止年度 利息收入 千港元		止年度 未變現收益(虧損) 千港元	
綠地香港控股有限公司發行二零一七年 八月到期的4.375厘票據	179,817	7,155	8.1%	7,155	(744)
碧桂園控股有限公司發行二零二零年 三月到期的7.5厘票據	159,793	11,219	7.2%	11,219	3,224
中國銀行(新加坡)發行二零一七年 六月到期的1.35厘票據	155,934	234	7.0%	234	(65)
中國恒大集團有限公司發行二零二四年 三月到期的9.5厘票據	110,146	30	5.0%	30	8,594
中國恒大集團有限公司發行二零一八年 十月到期的8.75厘票據	80,980	4,550	3.6%	4,550	1,539

	於二零一六年 三月三十一日		佔上市債務證券 組合的百分比	截至二零一六年 三月三十一日	
	市值 千港元	止年度 利息收入 千港元		止年度 未變現收益(虧損) 千港元	
世茂房地產控股有限公司發行二零二零年 二月到期的6.625厘票據	164,354	1,908	9.3%	1,908	298
碧桂園控股有限公司發行二零二零年 三月到期的7.5厘票據	154,934	4,100	8.8%	4,100	(614)
綠地香港控股有限公司發行二零一六年 十月到期的4.75厘票據	155,798	7,336	8.8%	7,336	(727)
綠城中國控股有限公司發行二零一八年 二月到期的8.5厘票據	97,858	4,571	5.5%	4,571	2,514
中國恒大集團有限公司發行二零一八年 十月到期的8.75厘票據	79,441	1,989	4.5%	1,989	469

若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸的擔保。詳情載於附註34。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

25. 證券經紀所持現金／銀行結餘及現金

證券經紀所持現金為按浮動年利率0.025厘至0.16厘（二零一六年：0.025厘至0.16厘）計息的短期存款。

本集團以相關集團實體的功能貨幣以外貨幣列值的證券經紀所持現金的金額載列如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
美元（「美元」）	26,963	3,393

銀行結餘及現金包括銀行結餘及現金以及初始到期日為三個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘按浮動年利率0.02厘至1.35厘（二零一六年：0.01厘至4.4厘）計息。

本集團以相關集團實體的功能貨幣以外貨幣列值的銀行結餘及現金的金額載列如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
人民幣（「人民幣」）	7,919	760
美元	662,613	72,469
歐元（「歐元」）	1,646	1,769
	672,178	74,998

26. 其他應付款項及應計費用

於報告期末的其他應付款項及應計費用明細如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已收租金及相關按金	93,571	97,233
就銷售物業而預收的款項	690,000	–
其他應付稅項	4,287	3,610
向合營企業提供財務擔保合約的遞延收入	6,458	7,010
應計工程成本	47,215	65,907
應計顧問費用	12,208	–
應計費用及其他應付款項	86,790	62,838
	940,529	236,598

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

27. 銀行借款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本集團的借款須於以下期間償還：		
一年內	1,109,887	346,551
一年以上，但不超過兩年	2,638,981	758,940
兩年以上，但不超過五年	3,912,827	4,455,075
五年以上	144,918	1,195,993
	7,806,613	6,756,559
本集團於貸款協議中載有需按要求償還條款的借款須於以下期間償還：		
一年以上，但不超過兩年	214,550	–
兩年以上，但不超過五年	–	214,550
	214,550	214,550
	8,021,163	6,971,109
減：流動負債下顯示為一年內應付金額或貸款協議內載有需按要求償還條款	(1,324,437)	(561,101)
	6,696,726	6,410,008
有抵押 (附註)	6,271,654	5,478,609
無抵押	1,749,509	1,492,500
	8,021,163	6,971,109

附註：有抵押銀行借款以本集團若干物業、廠房及設備、持作出售物業及持作買賣投資作擔保。已抵押資產的賬面值於附註34披露。

本集團所有銀行借款金額均以相關集團實體的功能貨幣計值。

於這兩個年度，銀行借款按浮動利率計息，其中借款7,260,857,000港元（二零一六年：6,777,890,000港元）的年利率為香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加0.5厘至2.85厘（二零一六年：香港銀行同業拆息加1.15厘至2.95厘）及借款760,306,000港元（二零一六年：193,219,000港元）的年利率為經公佈的中國人民銀行貸款基準利率減一個固定息差。於二零一七年三月三十一日，實際年利率介乎0.9厘至4.9厘（二零一六年：介乎1.24厘至7.8厘），與銀行借款的訂約利率相同。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

28. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙的普通股		
法定：		
於二零一五年四月一日、二零一六年及二零一七年三月三十一日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一五年四月一日	10,487,039,676	83,896
股份購回(附註)	(449,950,000)	(3,600)
於二零一六年及二零一七年三月三十一日	10,037,089,676	80,296

附註：截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司在聯交所購回449,950,000股本身股份。上述股份已於購回時註銷，而購入該等已註銷股份的已付總額114,152,000港元已自權益持有人的權益扣除。詳情如下：

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

本公司已發行的所有股份在各方面與當時現有的普通股享有同等地位。

29. 有擔保票據

於二零一三年一月九日，本公司的全資附屬公司Estate Sky Limited（「Estate Sky」）發行有擔保票據，本公司為其擔保人。於二零一七年三月三十一日，本金總額為104,850,000美元（相當於約817,830,000港元）（二零一六年：133,350,000美元（相當於約1,040,130,000港元）），按年利率6.5厘計息及每半年期末支付利息一次。有擔保票據將於二零一八年一月十六日到期時償還。此外，截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團經公開市場購回222,300,000港元（二零一六年：129,870,000港元）的該等有擔保票據。

於二零一六年八月八日，Estate Sky進一步發行有擔保票據，本公司為其擔保人。該等有擔保票據將於二零二一年八月八日到期，本金總額為250,000,000美元（相當於約1,950,000,000港元），按年利率4.875厘計息及每半年期末支付利息一次。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

30. 遞延稅項

本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債（資產）以及相關變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日	10,110	(1,580)	8,530
本年度於綜合損益表計入	(2,701)	(333)	(3,034)
於二零一六年三月三十一日	7,409	(1,913)	5,496
本年度於綜合損益表計入	(972)	(1,353)	(2,325)
於二零一七年三月三十一日	6,437	(3,266)	3,171

於二零一七年三月三十一日，本集團有為數約437,202,000 港元（二零一六年：255,887,000 港元）的未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利（其中若干稅項虧損尚未與稅務當局達成協議）。有關19,797,000港元（二零一六年：11,595,000港元）的稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就417,405,000 港元（二零一六年：244,292,000 港元）的餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。香港的稅項虧損可無限期結轉。於中國營運的附屬公司所產生的未確認稅項虧損將於下列年份屆滿：

於下列年份屆滿的稅項虧損	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
二零一八年	18,616	10,469
二零一九年	10,919	–
二零二零年	5,018	5,018
二零二一年	6,184	6,184
二零二二年	6,442	–
	47,179	21,671

就綜合財務狀況表的呈列而言，遞延稅項資產及負債已予以抵銷。

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. 通過收購附屬公司購入資產

截至二零一七年三月三十一日止年度

(a) 收購越永投資有限公司

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價737,537,000港元收購越永投資有限公司的全部股權（「越永收購事項」）。由於越永收購事項不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產入賬。所購入資產及所承擔負債並不構成業務。有關交易作為本集團於日常的物業業務過程中收購持作出售物業入賬。

越永收購事項中所購入的淨資產如下：

	千港元
持作出售物業	1,592,413
其他應收款項	507
銀行結餘及現金	80,472
其他應付款項	(27,239)
銀行借貸	(908,616)
	<hr/>
	737,537
按下列方式支付總代價：	
已付現金	737,537
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(737,537)
銀行結餘及現金	80,472
	<hr/>
	(657,065)

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. 通過收購附屬公司購入資產 (續)

截至二零一七年三月三十一日止年度 (續)

(b) 收購 *Glad & Nice Limited*

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價660,072,000港元收購Glad & Nice Limited的全部股權（「Glad & Nice收購事項」）。由於Glad & Nice收購事項不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產入賬。所購入資產及所承擔負債並不構成業務。有關交易作為本集團於日常的物業業務過程中收購持作出售物業入賬。

Glad & Nice收購事項中所購入的淨資產如下：

	千港元
持作出售物業	660,000
其他應收款項	72
銀行結餘及現金	15
股東貸款	(114,680)
其他應付款項	(15)
	545,392
轉讓股東貸款 (附註)	114,680
	660,072
按下列方式支付總代價：	
已付現金	660,072
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(660,072)
銀行結餘及現金	15
	(660,057)

附註：作為收購安排的一部分，本集團所付代價包括轉讓股東貸款予Glad & Nice Limited的代價114,680,000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. 通過收購附屬公司購入資產 (續)

截至二零一七年三月三十一日止年度 (續)

(c) 收購 *Flourish Time Limited* 及悦年有限公司 (「*Flourish Time*」及「悦年」)

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價544,680,000港元向妙領投資有限公司(本公司的合營企業夥伴)收購*Flourish Time*及悦年的50%額外股權(「*Flourish Time*及悦年收購事項」)。由於*Flourish Time*及悦年收購事項不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產入賬。所購入資產及所承擔負債並不構成業務。有關交易作為本集團於日常的物業業務過程中收購持作出售物業入賬。

*Flourish Time*及悦年收購事項中所購入的淨資產如下：

	千港元
持作出售物業	960,156
銀行結餘及現金	4,086
股東貸款	(419,330)
其他應付款項	(232)
	544,680
轉讓股東貸款 (附註)	419,330
	964,010
按下列方式支付總代價：	
已付現金	964,010
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(964,010)
銀行結餘及現金	4,086
	(959,924)

附註：作為收購安排的一部分，本集團所付代價包括轉讓股東貸款予*Flourish Time*及悦年的代價419,330,000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. 通過收購附屬公司購入資產 (續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

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

- (i) 截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價321,597,000港元收購寶興的全部股權。由於是項收購不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產入賬。所購入資產及所承擔負債並不構成業務。有關交易作為本集團於日常的物業業務過程中收購持作出售物業入賬。
- (ii) 截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價90,135,000港元收購Go Clear的全部股權。由於是項收購不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產入賬。所購入資產及所承擔負債並不構成業務。有關交易作為本集團於日常的物業業務過程中收購持作出售物業入賬。

收購交易中所購入的淨資產如下：

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

附註：作為收購安排的一部分，本集團所付代價包括轉讓股東貸款予寶興及Go Clear的代價284,156,000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. 通過收購附屬公司購入資產 (續)

截至二零一六年三月三十一日止年度 (續)

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

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價1,463,644,000港元向本公司的合營夥伴Cyrus Point Limited收購*Surplus King*的全部股權。由於是項收購不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產入賬。所購入資產及所承擔負債並不構成業務。有關交易作為本集團於日常的物業業務過程中收購持作出售物業入賬。

收購交易中所購入的淨資產如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

32. 通過出售附屬公司出售資產

截至二零一七年三月三十一日止年度

(a) 出售 *Uttermost Holdings Limited*、飛宇控股有限公司、*J Plus Hotels (HK) Limited*、*繞明有限公司*、*Digital Option Limited*、*High Supreme Limited* 及 *Smart Kept Limited* (「*Uttermost* 集團」)

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團出售其於 *Uttermost* 集團的全部權益，現金代價為 1,696,309,000 港元。該項交易的詳情載於本公司日期為二零一七年一月九日及二零一七年三月三十一日的公告。代價已根據與本集團並無關連的獨立合資格估值師所評估的估值，分配至相關的物業、廠房及設備以及持作出售物業。由於若干被出售附屬公司主要從事持有物業作出售業務，而持作出售物業代表其單一主要資產，故本集團主要出售，而買家主要購買持作出售物業。因此，本集團已於綜合損益表中將有關被出售附屬公司的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售持作出售物業的代價 303,432,000 港元被視為本集團銷售持作出售物業的收益。

於出售日期，被出售附屬公司應佔的資產金額如下：

	千港元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	434,090
持作出售物業	161,498
其他應收款項	1,188
銀行結餘及現金	452
其他應付款項	(5,330)
	591,898
出售附屬公司的交易成本	10,603
出售收益	1,093,808
按下列方式支付總代價：	
已收現金	1,696,309
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	1,696,309
銀行結餘及現金	(452)
	1,695,857

上述出售收益 1,093,808,000 港元，包括出售物業、廠房及設備應佔的收益 955,648,000 港元，已計入本年度於損益確認為其他收益及虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

32. 通過出售附屬公司出售資產 (續)

截至二零一七年三月三十一日止年度 (續)

(b) 出售 *Future Radiance Limited*、*Sky Accord Limited*、*Prime North Limited*、*Century Unicorn Limited*、*Trinity Value Limited*、*Flourish Time Limited* 及 悅年有限公司 (「二零一七年被出售附屬公司」)

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團出售其於二零一七年被出售附屬公司的全部權益，現金代價為1,093,507,000港元。由於二零一七年被出售附屬公司主要從事持有物業作出售業務，而持作出售物業代表其單一主要資產，故本集團主要出售，而買家主要購買持作出售物業。因此，本集團已於綜合損益表中將二零一七年被出售附屬公司的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售物業的代價被視為本集團銷售持作出售物業的收益。

於出售日期，二零一七年被出售附屬公司應佔的資產金額如下：

	千港元
出售資產淨值：	
持作出售物業	956,456
其他應收款項	3
銀行結餘及現金	4,654
其他應付款項	(653)
銀行借貸	(207,238)
	753,222
出售附屬公司的交易成本	3,589
轉讓銀行借貸	207,238
出售收益	129,458
按下列方式支付總代價：	
已收現金	1,093,507
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	1,093,507
銀行結餘及現金	(4,654)
	1,088,853

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

32. 通過出售附屬公司出售資產(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

出售 *Abner Holdings Limited*、*Abundant Idea Limited*、*ACE Emperor Limited*、*ACME Elite Limited* 及遠成有限公司 (「二零一六年被出售附屬公司」)

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售其於二零一六年被出售附屬公司的全部權益，現金代價為1,193,330,000港元。由於二零一六年被出售附屬公司主要從事持有物業作出售業務，而持作出售物業代表其單一主要資產，故本集團主要出售，而買家主要購買持作出售物業。因此，本集團已於綜合損益表中將二零一六年被出售附屬公司的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售物業的代價被視為本集團銷售持作出售物業的收益。

於出售日期，二零一六年被出售附屬公司應佔的資產金額如下：

	千港元
出售資產淨值：	
持作出售物業	317,485
其他應收款項	1,350
銀行結餘及現金	4,309
其他應付款項	(5,699)
	317,445
出售附屬公司的交易成本	11,118
出售收益	864,767
按下列方式支付總代價：	
已收現金	1,193,330
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	1,193,330
銀行結餘及現金	(4,309)
	1,189,021

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

33. 或然負債

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本集團就授予下列各方的銀行信貸作出的擔保：		
合營企業	4,760,047	3,628,959
一間聯營公司	282,854	262,919
	5,042,901	3,891,878
及由下列各方動用：		
合營企業	3,519,573	2,638,712
一間聯營公司	165,684	126,298
	3,685,257	2,765,010

本公司董事評估合營企業及聯營公司於報告期末的違約風險，並認為有關風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。其他應付款項及應計費用內包括向合營企業提供的財務擔保合約所涉及遞延收入6,458,000港元（二零一六年：7,010,000港元）。

34. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行融資的擔保：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業、廠房及設備	131,853	584,375
持作出售物業	10,676,750	8,414,618
持作買賣投資	336,983	74,326
	11,145,586	9,073,319

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

35. 經營租約及資本承擔

(a) 經營租約承擔

本集團作為承租人

於本年度內，本集團有關辦公室物業的最低租賃款項為6,932,000港元（二零一六年：3,344,000港元）。

於二零一七年三月三十一日，本集團根據不可註銷經營租約（已訂明的租期及租金介乎一至三年）就以下未來租賃款項未履行的承擔：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	6,662	4,889
第二至第五年（包括首尾兩年）	11,096	–
	17,758	4,889

本集團作為出租人

年內賺取的物業租金收入為279,567,000港元（二零一六年：193,425,000港元）。若干物業（列為持作出售物業）的租戶已簽約於未來兩至六年（二零一六年：兩至六年）承租。

於報告期末，本集團與租戶已就以下未來最低租賃款項訂立合約：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	236,500	131,308
第二至第五年（包括首尾兩年）	236,060	142,163
五年以上	4,000	1,541
	476,560	275,012

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

35. 經營租約及資本承擔 (續)

(b) 資本承擔

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
有關收購持作出售物業的資本承擔 已訂約但未於綜合財務報表撥備	347,400	-

36. 退休福利計劃

本集團就其香港僱員參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃根據《強制性公積金計劃條例》向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃的資產與本集團的資金分開，由一獨立受託人監管。根據強積金計劃的規則，僱主及其僱員須各自按有關規則規定的比率對計劃作出供款，強積金計劃供款的每月相關收入上限為30,000 港元(自二零一四年六月一日生效)，而所供款項與僱員所供款項相同。本集團參與強積金計劃的唯一責任是按計劃的規定供款，而未來數年不會有沒收所得的供款可用作扣減供款額。

中國業務所僱用的僱員為中國政府管轄的國家管理退休福利計劃的成員。中國業務須按僱員薪酬若干百分比向退休福利計劃作出供款，以支付該等福利費用。本集團的唯一責任是按該等計劃的規定供款。

因強積金計劃及國家管轄的退休福利計劃產生的退休金計劃供款，從綜合損益表中扣除3,653,000港元(二零一六年：3,312,000港元)，該筆款項指本集團根據該等計劃的規則列明的比率已付及應付有關計劃的供款。

37. 有關連人士的披露資料

(a) 年內，本集團與有關連人士進行下列交易：

		二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
合營企業	銷售持作出售物業	21,507	-
合營企業	資產管理收入	9,560	11,875
合營企業	利息收入	46,610	35,603

(b) 應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、免息，且需按要求償還。應收(應付)合營企業及聯營公司款項的詳情載於綜合財務狀況表及附註19和20。

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. 有關連人士的披露資料 (續)

(c) 執行董事及主要管理層其他成員於年內的薪酬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
短期福利	70,603	66,053
退休福利	843	1,057
	71,446	67,110

執行董事及主要行政人員的薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後決定。

38. 購股權計劃

二零一二年計劃

於二零一二年八月十六日，本公司採納一項購股權計劃（「二零一二年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零一二年計劃將於二零二二年八月十五日屆滿。根據二零一二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司的執行董事、非執行董事、本公司及其附屬公司所委聘的任何諮詢人、顧問或代理以及本公司及其附屬公司的任何賣家、貨物或服務供應商或客戶）授出購股權，以認購本公司股份。

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

已授出的購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次獲授出時須支付1港元。購股權可於董事會釐定的特定行使期內隨時行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，將不低於(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值三者的較高者。

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

截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，概無購股權已獲授出。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

39. 資本風險管理

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

本集團的資本架構包括債務（包括分別於附註19、37(b)、27及29披露的應付合營企業款項、應付附屬公司非控股股東款項、銀行借款及有擔保票據），並扣除現金及現金等價物以及本公司股權持有人應佔權益（包括已發行股本、多個儲備及累計溢利）。

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

40. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
金融資產		
於損益賬按公平值計算的金融資產		
持作買賣投資	2,298,774	1,813,664
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	44,356	69,069
應收貸款	312,953	22,865
應收合營企業款項	2,804,860	1,743,320
應收聯營公司款項	38,129	4,152
證券經紀所持現金	30,760	3,983
銀行結餘及現金	3,572,022	3,525,228
	6,803,080	5,368,617
可供出售的金融資產		
可供出售投資	191,508	59,630
金融負債		
按攤銷成本		
其他應付款項	73,580	97,233
應付合營企業款項	180,528	20,130
應付附屬公司非控股股東款項	163,640	100,832
有擔保票據	2,767,830	1,040,130
銀行借款	8,021,163	6,971,109
	11,206,741	8,229,434

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

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

本集團就金融工具承擔的風險類別或其管理與計量有關風險的方式並無任何改變。

市場風險

(i) 外幣風險管理

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

本集團主要承受分別載於附註25及29的外幣銀行結餘及現金、證券經紀所持現金及有擔保票據所產生有關人民幣、美元及歐元的外幣風險。

本集團於報告期末以外幣列值的貨幣性資產及貨幣性負債的眼面值如下：

	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	7,919	760	—	—
美元	689,576	75,862	2,767,830	1,040,130
歐元	1,646	1,769	—	—

聯繫匯率制度下，港元與美元之匯兌差額的財務影響屬微小，因為大多數美元計值的貨幣性資產及負債由以港元作功能貨幣的集團實體持有，而以人民幣及歐元計值的其他金融資產屬不重大，因此概無編製敏感度分析。

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

(ii) 利率風險管理

本集團就分別載於附註19、20、24及29的應收 (應付) 合營企業、聯營公司款項、持作買賣投資及本公司發行的有擔保票據承受公平值利率風險。

本集團亦就分別載於附註25及27之浮息銀行結餘、證券經紀所持現金及銀行借款而承受現金流量利率風險。本集團的政策是以浮動利率維持借款 (已發行有擔保票據除外) 使公平值利率風險降至最低。

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險管理 (續)

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

現金流量利率風險敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據於報告期末非衍生工具承受的利率而釐定。就證券經紀所持現金、銀行結餘及銀行借款而言，編製該項分析時假設於報告期末的未償還負債額於全年內仍未償還。10基點（二零一六年：10基點）（就證券經紀所持現金及銀行結餘而言）及50基點（二零一六年：50基點）（就銀行借款而言）的增加或減少為向主要管理人員就利率風險作內部匯報告時使用，並且是指管理層對利率合理可能變動的評估。

就證券經紀所持現金及銀行結餘而言，倘利率上升／下降10基點（二零一六年：10基點），而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少3,008,000港元（二零一六年：2,947,000港元）。

就銀行借款而言，倘利率上升／下降50基點（二零一六年：50基點），而所有變量維持不變，則本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度的除稅後溢利將減少／增加33,488,000港元（二零一六年：29,104,000港元）。

管理層認為，由於年終的風險承擔度並不反映年內的風險承擔度，故敏感度分析對固有利率風險並無代表性。

(iii) 股本及其他價格風險管理

本集團透過其持作買賣投資而承受股本及其他價格風險。管理層管理此項風險的方法為維持具不同風險的投資組合。本集團的股本及其他價格風險主要集中於在公開市場報價的上市股本證券、上市債務證券及非上市互惠基金。管理層認為，可供出售投資概無產生任何重大股本及其他價格風險。此外，本集團已委任特別團隊監察價格風險及會考慮於有需要時對沖所承受的風險。

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(iii) 股本及其他價格風險管理 (續)

敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據於報告期末承受的股本及其他價格風險而釐定。管理層認為，由於年終的風險承擔度並不反映年內的風險承擔度，故敏感度分析對固有的股本及其他價格風險並無代表性。

倘各上市股本證券及非上市互惠基金的價格上升／下跌5% (二零一六年：5%)，則截至二零一七年三月三十一日止年度的除稅後溢利將由於本集團持有的股本證券和互惠基金的公平值變動而增加／減少3,131,000港元 (二零一六年：增加／減少1,917,000港元)。

倘各債務證券因其公平值變動而導致有關債務證券價格上升／下跌5% (二零一六年：5%)，則截至二零一七年三月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少92,843,000港元 (二零一六年：增加／減少73,804,000港元)。

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

信貸風險管理

於二零一七年三月三十一日，本集團所承受將會因交易對手未能履行責任及本集團提供財務擔保而導致本集團產生財務損失的最大信貸風險，乃源自：

- 在綜合財務狀況表列賬的各已確認金融資產的賬面值；及
- 就附註33所披露由本集團發出公司擔保的或然負債金額。

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

鑒於交易對手是信譽良好的銀行和金融機構，故流動資金的信貸風險屬有限度。

鑒於大部分交易對手是信譽良好的機構，故上市債務證券投資的信貸風險屬有限度。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險管理 (續)

附註24所載的上市債務證券的信貸質素按穆迪或標準普爾的外部信貸評級釐定並按於報告期末各信貸質素評級的債務工具的公平值佔上市債務證券的總公平值的百分比分析如下：

	二零一七年 %	二零一六年 %
A1/A+	12.0	—
A2/A	5.3	—
Ba1/BB+	2.7	13.1
Ba2/BB	7.9	20.0
Ba3/BB-	12.8	14.5
B1至Caal/B+至CCC+	40.7	33.0
未評級	18.6	19.4
	100.0	100.0

過度集中的信貸風險

由於交易對手眾多，故本集團並無有關上市債務證券的投資的過度集中信貸風險。

於二零一七年三月三十一日，本集團於銀行結餘有集中信貸風險，乃由於當中59%（二零一六年：69%）的結餘存於一間（二零一六年：一間）獨立銀行。本集團管理層認為，由於該銀行之股份於聯交所上市及為一間知名公司，故有關銀行結餘的信貸風險屬有限度。

本集團的可供出售投資有集中信貸風險，乃由於當中78%（二零一六年：53%）的可供出售投資由兩名（二零一六年：兩名）獨立第三方發行。本集團管理層認為，由於可供出售投資乃由具良好聲譽的公司發行，故可供出售投資的信貸風險屬有限度。

本集團的應收合營企業款項存在集中信貸風險，乃由於應收合營企業款項中有77%（二零一六年：91%）乃應收五間（二零一六年：五間）合營企業的款項。有關合營企業乃私人公司及主要位於香港。為降低信貸風險，本集團管理層持續地監察合營企業的還款能力。根據過往記錄，可按要求償還整筆應收合營企業款項的交易對手並無拖欠款項記錄。

本集團的應收貸款存在集中信貸風險，乃由於應收貸款總額中有69%（二零一六年：54%）乃應收一名（二零一六年：一名）借方的款項。於二零一七年三月三十一日，應收借方款項的結餘金額合共為217,000,000港元（二零一六年：12,437,000港元），並無逾期或減值，鑒於抵押品按個別基準而言足以抵償整筆款項結餘，故整筆金額被視為可予收回。本集團對其未償還應收貸款維持嚴格控制，以降低信貸風險。管理層備有信貸政策並持續監察所承擔的信貸風險。未償還應收貸款的減值撥備乃經評估個別賬戶於報告期末的財務背景、財務狀況及預計收入後釐定。

本集團信貸風險的地理集中度主要在香港，佔本集團於二零一七年及二零一六年三月三十一日已確認金融資產總額約90%。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理

流動資金風險管理的最終責任落在董事會身上。董事會已就本集團的短期、中期及長期資金及流動資金管理需求建立了妥善的流動資金風險管理架構。本集團通過監察及維持管理層視為足夠的現金及現金等價物水平以管理流動資金風險，藉以應付本集團營運及舒緩現金流量波動影響的數額。管理層監察銀行借款的動用情況及確保符合貸款契據。

流動資金表

就非衍生金融負債，該表格乃根據本集團可能須予支付的最早日期金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，不論銀行選擇行使有關權利的可能性高低，載有需按要求償還條款的銀行貸款均已計入最早時間組別內。

該表包括利率及主要現金流量。倘浮動利率的變動有別於報告期末釐定的利率的該等估計，下表所列非衍生金融負債的浮動利率工具的金額可能變動。

	加權平均利率 %	按要求 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	於二零一七年 三月三十一日 總賬面值 千港元
二零一七年三月三十一日									
非衍生金融負債									
其他應付款項	-	73,580	-	-	-	-	-	73,580	73,580
應付合營企業款項	-	180,528	-	-	-	-	-	180,528	180,528
應付附屬公司非控股股東款項	-	163,640	-	-	-	-	-	163,640	163,640
有擔保票據	5.36	-	18,528	891,941	104,425	2,263,276	-	3,278,170	2,767,830
銀行借款	2.71	214,550	26,449	1,215,682	2,820,487	4,242,768	164,557	8,684,493	8,021,163
		632,298	44,977	2,107,623	2,924,912	6,506,044	164,557	12,380,411	11,206,741
財務擔保合約 (附註)		-	757,253	9,245	264,634	2,654,125	-	3,685,257	6,458

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

流動資金表 (續)

	加權平均利率 %	按要求 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	於二零一六年 三月三十一日 總賬面值 千港元
二零一六年三月三十一日									
非衍生金融負債									
其他應付款項	-	97,233	-	-	-	-	-	97,233	97,233
應付一間合營企業款項	-	20,130	-	-	-	-	-	20,130	20,130
應付附屬公司非控股股東款項	-	100,832	-	-	-	-	-	100,832	100,832
有擔保票據	6.5	-	8,451	33,804	1,107,738	-	-	1,149,993	1,040,130
銀行借款	2.24	214,550	18,938	422,306	902,677	4,835,230	1,330,085	7,723,786	6,971,109
		432,745	27,389	456,110	2,010,415	4,835,230	1,330,085	9,091,974	8,229,434
財務擔保合約 (附註)	-	-	998,412	4,648	190,807	1,571,143	-	2,765,010	7,010

附註：此金額乃按本集團擔保的有關相關財務擔保合約所指償還約定期限而分類。

在上列到期分析中，載有需按要求償還條款的銀行貸款計入「按要求」時間組別內。於二零一七年三月三十一日，該等銀行貸款的未折現本金總額為214,550,000港元（二零一六年：214,550,000港元）。考慮到本集團的財務狀況，董事相信銀行應不會行使其酌情權以要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款連同利息將按照貸款協議所載的下列預定還款日期償還：

	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	總賬面值 千港元
二零一七年三月三十一日	601	1,803	216,954	-	-	219,358	214,550
二零一六年三月三十一日	601	1,803	2,404	216,954	-	221,762	214,550

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

流動資金表 (續)

計入上述財務擔保合約的金額，乃擔保的對手方提出申索時，本集團根據安排可取得用作償還全數擔保金額的最高金額。根據報告期末的預計，本集團認為很大可能毋須根據安排支付有關款項。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而改變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

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

(c) 於綜合財務狀況表確認的公平值計量

本附註提供有關本集團釐定多項金融資產及金融負債公平值所用方法的資料。

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

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

金融資產	於下列日期的公平值		公平值層級	估值方法及主要數據	重大無法觀察數據	無法觀察數據與公平值的關係
	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元				
持作買賣非衍生金融資產 於綜合財務狀況表內 分類為持作買賣投資	上市股本證券： —香港：57,207	上市股本證券： —香港：32,487	級別一	在活躍市場的買入報價	不適用	不適用
	上市債務證券： —香港：423,834 —其他地方： 1,799,939	上市債務證券： —香港：504,797 —其他地方： 1,262,962	級別一	在活躍市場的買入報價	不適用	不適用
	非上市互惠基金 17,794	非上市互惠基金 13,418	級別二	應估基金的資產淨值，參照相關投資組合的公平值及有關開支的調整而釐定	不適用	不適用

董事認為，於綜合財務報表內確認的其他金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

於本年度，級別一計量及級別二計量之間並無轉撥。

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. 本公司的財務狀況表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	407,569	460,069
應收附屬公司款項	6,384,855	6,951,692
於合營企業的權益	12,408	10,607
會所會籍	5,200	5,200
	6,810,032	7,427,568
流動資產		
其他應收款項	7,414	2,429
銀行結餘及現金	1,983,568	301,714
	1,990,982	304,143
流動負債		
其他應付款項及應計費用	19,761	21,227
銀行借款—一年內到期	30,000	30,000
	49,761	51,227
流動資產淨值	1,941,221	252,916
	8,751,253	7,680,484
資本及儲備		
股本	80,296	80,296
儲備 (附註)	8,438,457	7,337,688
權益總額	8,518,753	7,417,984
非流動負債		
銀行借款—一年後到期	232,500	262,500
	8,751,253	7,680,484

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. 本公司的財務狀況表 (續)

附註：

儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日	2,052,135	3,020	246,274	4,788,002	7,089,431
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	425,668	425,668
股份購回	-	3,600	(110,552)	(3,600)	(110,552)
有關股份購回及註銷的開支	-	-	(791)	-	(791)
確認為分派的股息	-	-	-	(66,068)	(66,068)
於二零一六年三月三十一日	2,052,135	6,620	134,931	5,144,002	7,337,688
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	1,298,801	1,298,801
確認為分派的股息	-	-	-	(198,032)	(198,032)
於二零一七年三月三十一日	2,052,135	6,620	134,931	6,244,771	8,438,457

42. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零一七年及二零一六年三月三十一日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一七年 %	二零一六年 %	二零一七年 %	二零一六年 %	
46 Lyndhurst Management Limited (附註i)	香港	1港元	-	-	100	-	管理服務
階發有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	物業發展
佳偉有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	物業發展
嘉拓有限公司	香港	100港元	-	-	92	92	物業發展
Golden Well Ventures Limited (前稱「Bravo Wave Limited」)	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業
資地置業(上海)有限公司	中國	註冊及繳足資本 人民幣300,000,000元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
CH Property Services Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
Clear Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業

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. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一七年 %	二零一六年 %	二零一七年 %	二零一六年 %	
時尚家居有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股
資本策略投資有限公司	香港	100港元	100	100	-	-	銷售證券及投資控股
資地管業有限公司	香港	2港元	100	100	-	-	提供物業管理服務
Eagle Shore Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	銷售證券及投資控股
明滔有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Earthmark Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	貸款融資
Estate Sky Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	債券發行人
Ever Novel Limited	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業
灝捷有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Geotalent Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
金聯佳有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Greater Bond Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	銷售證券及投資控股
溫安有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Handy Global Holdings Limited (附註i)	英屬處女群島	1美元	100	-	-	-	投資控股
Highland Management Services Limited	香港	1港元	-	-	100	92	管理服務
Hoyden Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	物業發展
尚裕金融有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	放貸

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. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一七年 %	二零一六年 %	二零一七年 %	二零一六年 %	
禾發投資有限公司	香港	100港元	100	100	-	-	銷售證券及投資控股
百寶置業有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Million Basis Property Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Modern Value Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
上海華建商業管理有限公司 (附註i)	中國	註冊及繳足資本 人民幣350,195,000元	-	-	100	-	持有物業及租賃物業
俊暉集團有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
駿舒有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業
盈君中心有限公司 (附註ii)	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
盈君旅業有限公司 (附註ii)	香港	2港元	-	-	100	100	酒店營運
穎揚有限公司	香港	100港元	-	-	92	92	物業發展
Well Clever International Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	銷售證券及投資控股
Wildmark Global Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業

附註：

- (i) 該等公司乃於截至二零一七年三月三十一日止年度內註冊成立/收購。
- (ii) 收購餘下權益後，該等公司於截至二零一六年三月三十一日止年度內成為本集團之間接全資附屬公司。

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. 本公司主要附屬公司詳情(續)

於年內及年終時，除Estate Sky已發行有擔保票據2,768,000,000港元(本集團擁有其中2,768,000,000港元權益)外，其他附屬公司並無發行任何債務證券或任何其他證券(普通/註冊股本除外)。

上表所列載為董事認為主要影響本集團業績或資產的本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司的詳情將使到篇幅過於冗長。

於報告期末，本公司持有對本集團而言屬不重大的其他附屬公司。該等附屬公司的主要業務概述如下：

主要業務活動	註冊成立/經營地點	附屬公司數目	
		二零一七年	二零一六年
公司服務	香港/澳門	5	8
投資控股	英屬處女群島/香港/ 澳門/中國	268	202
並無業務	英屬處女群島/香港	10	14
證券投資	英屬處女群島/香港	7	9
		290	233

財務 概要

本集團於截至二零一七年三月三十一日止五個年度各年的綜合業績及資產與負債概要載列如下：

(A) 業績

	截至三月三十一日止年度				二零一七年 千港元
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	
收益	1,162,379	2,578,071	745,611	2,201,494	1,868,279
除稅前溢利	985,540	871,302	281,361	1,711,216	1,367,148
所得稅開支					
— 即期稅項及遞延稅項	(60,519)	(52,040)	(16,308)	(53,948)	(21,387)
本年度溢利	925,021	819,262	265,053	1,657,268	1,345,761
應佔：					
本公司擁有人	902,671	815,489	262,936	1,645,022	1,346,734
非控股權益	22,350	3,773	2,117	12,246	(973)
	925,021	819,262	265,053	1,657,268	1,345,761

(B) 資產與負債

	於三月三十一日				二零一七年 千港元
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	
總資產	11,489,660	11,847,028	12,561,741	18,241,511	23,041,132
總負債	4,404,558	4,069,375	4,294,955	8,560,159	12,271,750
	7,085,102	7,777,653	8,266,786	9,681,352	10,769,382
應佔股權					
本公司擁有人	7,064,254	7,773,512	8,264,720	9,667,111	10,755,312
非控股權益	20,848	4,141	2,066	14,241	14,070
	7,085,102	7,777,653	8,266,786	9,681,352	10,769,382

本集團 所持物業表

於二零一七年三月三十一日

主要物業

本集團於二零一七年三月三十一日持有的主要物業詳情如下：

持作出售物業

地點	用途	本集團權益	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 建築面積 (平方呎)	賬面成本 (千港元)
(i) 香港					
香港 告士打道151號 安盛中心 地下及51個泊車位	商業	100%	不適用	16,606	149,500
香港九龍 亞士厘道23、25號	商業	100%	不適用	39,057	217,100
香港九龍 亞士厘道27號	商業	100%	不適用	19,707	152,400
香港 夏愨道12號 美國銀行中心 1006室、31樓3102室 及4樓4個泊車位	商業	100%	不適用	8,930	188,100
香港山頂 白加道47號	住宅	100%	7,766	4,230	361,800
香港中環 些利街2至4號	商業	100%	3,347	40,152	418,000
香港 威靈頓街24號 威靈頓公爵大廈 地下24號舖位	商業	100%	不適用	432	113,900
香港中環 己連拿利3至4號	住宅	100%	5,753	不適用	787,600
新界沙田 九肚山峰 沙田市地段第562號	住宅	92%	不適用	45,287	806,600

本集團所持物業表

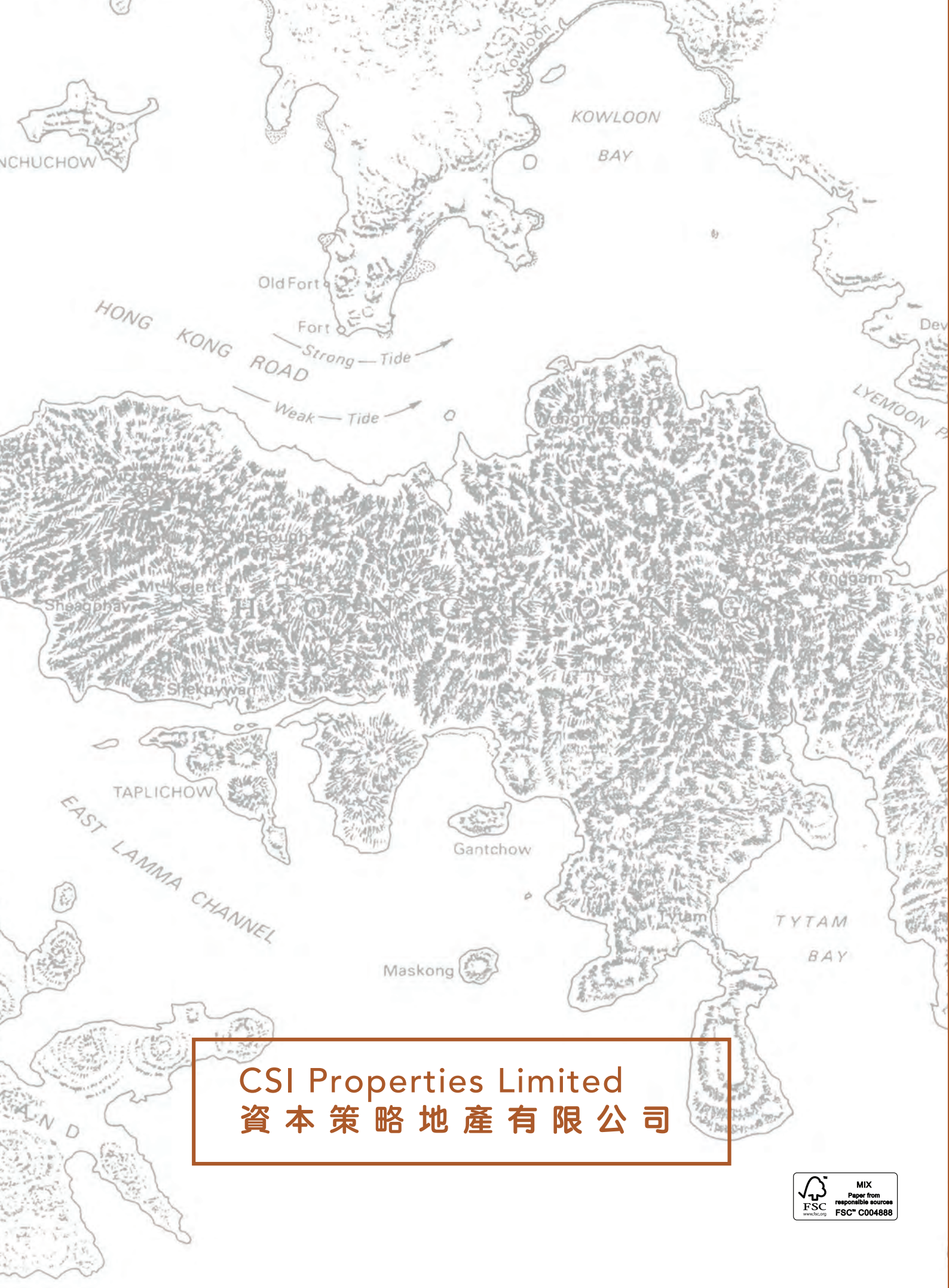
於二零一七年三月三十一日

地點	用途	本集團權益	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 建築面積 (平方呎)	賬面成本 (千港元)
(i) 香港 (續)					
九龍 彌敦道703及705號 金鑽璽12樓	商業	100%	不適用	1,835	25,700
新界上水粉錦公路	住宅	92%	68,986	不適用	331,700
新界屯門第10區仁政街 屯門市地段第513號	住宅／商業	100%	12,637	不適用	501,100
九龍新蒲崗 康強街第35至49號 地下及後院	商業	100%	不適用	5,823	155,000
九龍佐敦 彌敦道348號	商業	100%	不適用	219,949	2,729,000
香港屈臣道8號 海景大廈 C座14樓全層、 B座1樓60號泊車位	商業	100%	不適用	12,815	95,000
香港擺花街46號 中晶商業大廈地下1及2號舖 位、1樓、5至12樓、16至17樓、 19至23樓、25至26樓及天台	商業	100%	不適用	39,600	767,200
香港內地段第4462、4463及 4464號餘段閣麟街46及48號	商業	100%	不適用	2,118	414,800

本集團所持物業表

於二零一七年三月三十一日

地點	用途	本集團權益	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 建築面積 (平方呎)	賬面成本 (千港元)
(ii) 中國					
中國上海 靜安區吳江路169號及 石門一路333弄1號「四季坊」	商業	100%	149,017	122,441	580,800
中國上海 黃浦區馬當路222弄 華府天地廣場1至6號1層、2層 及地庫1層	商業	100%	不適用	121,958	1,587,200
(iii) 澳門					
澳門水坑尾街第258號 百老匯中心1樓C-E、G-J、L-S、 AB-AD座、2樓D-J、L-V、X、 Z-AD座及多個泊車位	商業	100%	不適用	9,347	192,300



CSI Properties Limited
資本策略地產有限公司