



資本策略地產有限公司
CSI PROPERTIES LIMITED

Stock Code 股份代號 : 497

2018 ANNUAL REPORT 年報





目錄

2	公司資料	50	綜合損益及其他全面收益表
3	財務回顧	51	綜合財務狀況表
7	主席報告	53	綜合權益變動表
10	管理層討論及分析	54	綜合現金流量表
14	企業管治報告	56	綜合財務報表附註
22	環境、社會及管治報告	145	財務概要
31	董事會報告	146	本集團所持物業表
43	獨立核數師報告		
49	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
大華銀行有限公司

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
31樓

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」）截至二零一八年三月三十一日止年度錄得的總收益約為3,969,500,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約1,868,300,000港元增加112.5%。

截至二零一八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1,010,200,000港元，較二零一七年錄得之1,346,700,000港元減少25.0%。

溢利減少乃主要由於年內來自銷售物業、廠房及設備之收益貢獻減少所致。

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2,579,500,000港元（二零一七年三月三十一日：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。

於二零一八年三月三十一日，本集團的外部借款總額（包括銀行借款及有擔保票據）約為10,297,700,000港元（二零一七年三月三十一日：約10,789,000,000港元），而本集團債務總額與資產總額的比率為39.8%（二零一七年三月三十一日：46.8%）（按外部借款總額佔本集團資產總額的百分比計算）。

於二零一七年九月二十日，本集團全資附屬公司Estate Sky Limited發行200,000,000美元5.75厘的高級永續資本證券，主要特點如下：

- 無固定到期日且本公司有權於二零二二年九月二十日贖回；及
- 於二零二二年九月二十日後分派率將每五年按下列各項之和以年度百分比重設：(i) 五年期美國國庫券基準利率；(ii) 4.005%的初步利差及(iii) 3%的遞升利率。

截至二零一八年三月三十一日止年度，高級永續資本證券已於本集團綜合財務報表入賬列為權益，令本集團資本基礎提升。

所有銀行借款均以港元、人民幣、美元及澳元為單位，以浮動利率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。借款還款期（包括毋須於一年內償還惟貸款協議載有須按要求償還條款的借款）約214,500,000港元納入須於一年內償還的借款）通常介乎二至十年，其中約1,358,700,000港元須於一年內償還，6,940,300,000港元須於一至五年內償還，以及48,700,000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。

財務回顧

財務概要

(除另有指明外，百萬港元)

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
收益	3,969	1,868
本公司擁有人應佔溢利	1,010	1,347
本公司擁有人應佔權益	11,743	10,755
每股盈利－基本（港仙）	10.06	13.42
報告年度結束後提呈的每股股息－末期股息（港仙）	1.400	1.620

合約銷售補充資料概要：

		截至	直至
		二零一八年	二零一八年
		三月三十一日	三月三十一日
		止年度	未確認的
		已確認的	合約銷售額
		合約銷售額	承諾
		千港元	千港元
		%	
集團層面			
香港住宅物業		2,854,600	1,465,433
香港商用物業		807,459	1,558,238
小計		3,662,059	3,023,671
合營企業及聯營公司			
中國住宅物業	50%	288,283	209,217
香港住宅物業	50%	181,967	—
香港商用物業	30% – 50%	1,124,400	779,904
小計		1,594,650	989,121
總計		5,256,709	4,012,792
減：非控股權益		(11,728)	(122,377)
本集團應佔合約銷售額		5,244,981	3,890,415

財務回顧

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二零一八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。

	二零一八年 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔資產淨值（經審核）	11,742,750
加：有關本集團持作出售物業的應佔重估盈餘 ⁽¹⁾	6,671,250
有關合營企業持作出售物業的應佔重估盈餘 ⁽¹⁾	661,173
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⁾	19,075,173
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	1.90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二零一八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，而薪酬待遇及政策會定期檢討。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

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	5,960,631	4,760,047
一間聯營公司	282,854	282,854
	6,243,485	5,042,901
及由下列各方動用：		
合營企業	4,994,926	3,519,573
一間聯營公司	168,798	165,684
	5,163,724	3,685,257

財務回顧

本公司董事評估合營企業及一間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。於二零一八年三月三十一日，其他應付款項及應計費用內包括向合營企業提供財務擔保合約所涉的遞延收入3,334,000港元（二零一七年：6,458,000港元）。

資產抵押

於報告年末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行融資的擔保：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業、廠房及設備	254,765	131,853
持作出售物業	11,541,551	10,676,750
持作買賣投資	263,468	336,983
	12,059,784	11,145,586

就若干物業而言，本集團已將其作為相關物業出租人的所有權利、業權及權益以及有關獲授之若干銀行融資的應收承租人款項轉讓予銀行。



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二零一八年三月三十一日止財政年度（「本年度」）的驕人業績。過往數年，透過大量收購及出售商用及住宅物業，本集團錄得強勁業績，促進本集團進一步繁榮發展，我們力爭於未來數年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及時尚住宅發展方向，同時保持雄厚的現金利潤及股息的獨特部署。亦正反映在本集團近月股價節節上揚、突破

歷史高位，並在《FinanceAsia》進行的一項獨立調查中備受好評，榮獲「香港最佳管理中型市值公司」獎。

本年度，本集團淨收入為1,010,000,000港元。董事會宣派末期股息每股1.40港仙（或約141,000,000港元），派息率約為14%。倘本集團按於二零一八年三月三十一日的公開市場估值列賬其持作出售物業，則本公司擁有人應佔資產淨值亦由二零一七年三月三十一日的15,244,000,000港元增加25%至二零一八年三月三十一日的19,075,000,000港元。此外，本人作為主要股東，於二零一八年三月及四月於市場買入公司股份約200,000,000股，持股比例增至49.9%，延續了去年的增持勢頭，重申本人對本集團未來的堅定支持及信心。

主席報告

近期香港優質商用物業價格屢創新高（例如位於中環的「中環中心」優質寫字樓之售價創出新記錄），我們的香港商用物業組合將繼續承接該上升勢頭，我們在中環「中晶商業大廈」、些利街2至4號開發項目以及九龍灣偉業街38號合營企業的辦公室項目取得的良好銷售及預售記錄已證實此點。本集團成功投得市區重建局（「市建局」）結志街／嘉咸街的地盤是我們打造中環優質資產的重要第一步，該資產樓面面積約為400,000平方呎，將發展為中央寫字樓及一間酒店。我們亦繼續於香港開發其他商業項目，有待未來在優質商用物業的強勁需求下把握商機。

時尚住宅分部，尚家生活繼續成功以理想售價出售物業及收購優質土地儲備以配合未來發展。繼九肚山的「九肚山峰」別墅項目錄得理想銷售成績後，「城•點」項目亦於本財政年度成功預售全部204個住宅單位，標誌尚家生活首度在香港大眾時尚住宅邁出重要一步。此外，我們近期首度透過與信和置業的合營企業贏得油塘首個港鐵住宅招標，使我們的時尚住宅分部在香港住宅房地產領域名聲大噪。我們確信該分部將會是本集團未來數年的主要增長動力。

此外，我們成功發行了5.75%票息率的高級永續資本證券，為本集團籌集200,000,000美元資本。此標誌著本集團透過傳統權益及債務資本融資以外之渠道進行重大準權益融資的能力到達新里程碑，並可通過擴寬投資者基礎來大幅提升本集團的企業形象及知名度。

總括而言，本集團管理層深信，基於我們理想的資產負債狀況、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及員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。我們期望繼續提升集團物業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的辛勤工作和全力貢獻，本人謹此對他們表達衷心謝意。

主席
鍾楚義

二零一八年六月二十八日

管理層討論及分析

業務回顧及前景

本集團業務於本財政年度創下多項記錄，踏入全新里程，我們倍感興奮。

於二零一七年九月，本集團成功發行200,000,000美元5.75%票息率的高級永續資本證券。這標誌著本集團透過傳統權益及債務資本融資以外的渠道進行重大準權益融資的能力達到新里程碑，並可通過擴寬投資者基礎來大幅提升本集團的企業形象及知名度。

此外，本集團尚家生活品牌的首個大眾市場住宅項目—屯門「城•點」預售大獲成功，全部204個單位在預售期間售罄，亦標誌著尚家生活正式成為一間提供優質及大眾市場住宅項目的全方位住宅發展商。該屯門住宅項目超額認購踴躍，逾15,000港元呎價創下屯門地區歷史新高，進一步提升尚家生活一躍成為香港新進住宅發展品牌，亦為本集團日後的主要利潤來源。

此外，本集團透過與永泰地產有限公司（股份代號：0369.HK）合作，成功贏得市建局中環結志街／嘉咸街項目地盤C招標項目發展權，這是本集團首個市建局招標項目。該項目位於繁華的中環金融中心核心地段，將發展成為包含甲級寫字樓及一間酒店的綜合商業項目，樓面面積達40,275平方米。

本財政年度後，本集團於二零一八年五月與信和置業合作贏得港鐵油塘住宅地盤的招標，這是本集團首次在港鐵地盤發展大眾住宅項目。該項目位處於東九龍，臨近油塘港鐵站，交通便捷，未來將開發成多個公寓單位。我們相信，這是本集團發展大規模住宅項目的好開始，也是向公眾進一步推廣我們尊貴品牌的一個良好機會。

最後，本集團近期還在《FinanceAsia》進行之全球投資者和分析師投票中榮獲年度「香港最佳管理中型市值公司」獎。這是本集團自二零一三年及二零一四年獲得小型市值類別獎項以來首次榮獲中型市值類別獎項，再一次有力證明在全球投資者的支持下，本集團將邁向成為香港領先中型市值公司。

業務回顧

本集團於本財政年度在合約銷售額承諾方面創歷史新高。本集團於二零一八年三月三十一日應佔合約銷售額合共約為9,140,000,000港元（包括已確認及未確認的合約銷售額），其中未確認合約銷售額承諾約3,890,000,000港元，將成為本集團未來兩個財政年度的收益及利潤來源。

商用物業

於本年度，本集團透過合營企業進行的重大出售事項包括銷售處於灣仔道232號的地盤及九龍灣企業廣場三期其中五層（該等樓層目前租賃予思捷環球控股作為其公司總部）。

其他出售項目包括出售美國銀行中心1006室、彌敦道「金鑽璽」餘下一層，以及北角海景大廈一層及一個泊車位。

此外，本集團已出售及交付於二零一七年初收購的中環擺花街46號「中晶商業大廈」其中十四層辦公樓層。財政年度後，本集團於二零一八年五月再交付另外三層辦公樓層，合共已出售十七層樓層。我們仍持有兩間地下商舖、第一層樓層和天台。其大堂及入口處裝修工程已告完成，預期未來餘下樓層及商舖將陸續平穩而快速售出，令本集團業績進一步增長。

管理層討論及分析

另外，本集團亦完成收購尖沙咀亞士厘道21A號餘下兩個單位。成功整合亞士厘道21至27號的所有業權，該地盤合計佔地面積約8,100平方呎，令本集團有望在尖沙咀中心地帶重新開發一幢全新高檔商業樓宇，於未來出租予高端零售及企業辦公客戶。

經營業務方面，位於九龍灣偉業街第38號的興建工程進度理想，該項目乃與億京發展及信和置業合作發展。我們已於近期展開預售，截至目前，所有可供出售樓層中約40%已在短期內預售。鑒於近期新鴻基透過政府招標競得啟德鄰近地區綜合項目地盤，創出歷史成交價，相信該項目未來將為我們帶來可觀利潤。

此外，我們兩個於中環黃金地段自動扶梯旁之商業重建地盤工程亦進展良好。目前仍在興建中的些利街2至4號項目進度理想，自二零一八年初開始預售，目前已完成預售若干層辦公樓層。位於閣麟街46及48號的項目已完成拆除原有建築物，並將重建為中環核心商業／娛樂區的新地標商業樓宇，建築面積超過30,000平方呎。

於本財政年度，本集團於二零一八年二月訂約出售天后電氣道68-70號的精品商用項目地盤，預計於二零一八年七月交付，地盤面積約為3,465平方呎。

此外，我們最近已完成收購位於佐敦中心地段之彌敦道241及243號臨近港鐵站出口的一幢優質商業樓宇－「金峰大廈」。其優越的地理位置和便捷交通有利於本集團將該樓宇重新定位和升級。我們期待利用本集團強大的專業技術和經驗為該項新投資帶來增值。

該等即將建成的新銳商業發展項目（尤其是上述位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目）組成強勢的發展組合，我們對未來數年商業部分的盈利前景感到樂觀。

尚家生活－住宅物業發展

過去一年，我們的尚家生活在銷量及土地儲備填補方面亦表現出眾。

首先，本集團已於二零一七年九月及十月在屯門啟發徑8號「城•點」的預售中取得標誌性的成功，共預售出全部204個單位，呎價創下屯門地區歷史新高。這有助進一步推動尚家生活品牌進入大眾住宅市場，滿足大眾住宅市場對時尚產品的需求。我們仍留有的零售商舖將適時出售。

自二零一七年四月以來，位於麗坪路39-77號的「九肚山峰」別墅項目的合共十三座別墅單位已訂約出售，其中十一座已經交付，剩餘兩座預期於二零一八年七月交付。隨著新九肚山地區發展成為一個新的尊尚優裕生活區，我們預計市場對餘下別墅單位的需求暢旺，並將於近期售出。

另外，位於銅鑼灣yoo Residence項目的獨家頂樓單位飽覽維多利亞港全景觀，連同兩個地下商舖及五個泊車位於本財政年度均已售出，至此，該住宅項目全部單位及商舖已售罄。

中國上海「英庭名墅」項目最後一批計劃出售之合共42座別墅單位及96個公寓單位正等候有關定價方案的相關政府批文，我們對於以最理想售價順利出售該等單位持樂觀態度。

此外，本集團亦於二零一八年三月將中環己連拿利3-6號的優質住宅用地售予盈科大衍地產發展有限公司。該交易使本集團能夠實現即期利潤，同時能夠保留該項目未來50%的全部利潤。

收購項目方面，本集團已於二零一七年五月透過一間合營企業首度進軍北京市場，以約人民幣1,760,000,000元或每平方米人民幣62,000元的價格收購位於金寶街90及92號一個豪華住宅項目－北京勵駿華庭。該項目位處北京最繁華的地段之一，毗鄰富豪酒店及香港賽馬會會所。

管理層討論及分析

有關計劃是將現有建築物（包括外觀、大堂及住宅單位的內櫥）翻新至定制的現代設計，以把握該個位處優越地段之項目獲得重大升值的機遇。

本集團還於二零一八年五月與信和置業合作贏得港鐵油塘住宅地盤招標。這是本集團首次成功競得港鐵項目，乃振奮人心之舉。該項目地盤地處於東九龍，臨近油塘港鐵站，交通便捷，未來將開發成約500個住宅單位。

於未來財政年度，我們將開發數個優質住宅項目。

位於渣甸山白建時道47及49號的高檔住宅樓宇將計劃於二零一八年第三季度出售。該等16個豪華單位位於優越地段，預計將因其超高淨值而獲得暢旺需求。

山頂道8-12號的項目進度良好，翻新單位預計於二零一九年初出售。我們相信，憑借位於山頂的優越位置，該個項目將可釋放出其超卓的價值，價格將可媲美「傲璇」及Mount Nicholson項目。

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需求，我們銳意繼續將尚家生活打造為市場推崇的傑出和別樹一幟的個人化豪宅發展商。

證券投資

於二零一八年三月三十一日，本集團持有可供出售投資及持作買賣投資約2,017,600,000港元（二零一七年三月三十一日：2,490,300,000港元）。該投資組合其中78.7%為上市債務證券、3.9%為上市股本證券、17.4%為非上市基金及債務證券。該等投資以不同貨幣計值，其中美元及港元分別佔95.4%及4.6%。

投資組合減少主要來自出售投資約441,100,000港元及按市值計價的估值虧損淨額約31,600,000港元，其中包括債務證券虧損約33,700,000港元及股本證券（在香港上市）的收益約2,100,000港元。

於回顧年度內，利息收入及證券投資的股息收入增加至約161,600,000港元（二零一七年三月三十一日：134,500,000港元）。

於二零一八年三月三十一日，該等上市債務證券的概約價值約263,500,000港元（二零一七年三月三十一日：337,000,000港元）已就本集團獲授的一般銀行信貸而予以抵押。

企業活動

本集團於二零一七年九月透過頂級銀行（包括星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、J.P. Morgan Securities plc、UBS AG香港分行、尚乘資產管理有限公司、招商證券（香港）有限公司、工銀國際證券有限公司及中國泛海證券有限公司）完成新的高級永續資本證券發行，藉此以票息率5.75%籌措200,000,000美元。繼二零一六年發行的五年票據取得重大成功後，本次發行深受機構及私人投資者歡迎，且有利於拓寬本集團日後的籌資渠道。

展望

中國新一屆領導人的堅強領導標誌著中國進入穩健發展及進步的新時代，同時鞏固了中國發展成為公認的世界強國之路。中國強勁的流動資金及經濟實力將繼續惠及香港的經濟發展，助推高檔房地產需求。美國及歐洲的經濟數據有力表明全球經濟亦正堅定地走向穩定發展。有香港、上海以及北京等重大城市的主要商業及住宅房地產優質組合加持，相信本集團定能從穩健的全球市場中獲益。

然而，美國加息、北韓美國對立持續發酵、美國與中國及全球其他國家的貿易緊張等局勢仍然存在不確定性。加上美國總統唐納德特朗普推動的持續不可預測的政策，這些潛在事件的影響波及全球，可能影響中國和香港經濟，對本集團的未來造成影響。

儘管面對該等潛在的宏觀挑戰，但本集團相信，憑藉穩固的經濟基礎和需求，未來香港的房地產市場在商用和住宅方面仍將保持強勁增長。本集團擁有穩健的資產負債表及穩定的銷售渠道（包括白建時道47及49號及山頂道8-12號的高檔住宅項目），故本集團能承受未來的任何市場波動，並繼續成為佔有領先地位的香港中型房地產上市企業。

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，提醒彼等關注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於截至二零一八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。董事會日常執行之政策及策略乃由成員為執行董事之執行委員會進行，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二零一八年五月續保。

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34頁至第37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 (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	年內出席／舉行會議之次數				
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會
執行董事					
鍾楚義	4/4	不適用	2/2	1/1	1/1
簡士民	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
周厚文	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
方文彬	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
林家禮	4/4	3/3	2/2	1/1	1/1
鄭毓和	4/4	3/3	2/2	1/1	1/1
盧永仁	4/4	3/3	不適用	不適用	1/1

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。於二零一七年六月三十日，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及企業管治守則第A.4.2條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的一部分，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／或出席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二零一八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。

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二零一七年三月三十一日止年度之末期業績及本公司截至二零一七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（即鄭毓和先生（委員會主席）及林家禮博士）以及一名執行董事（即鍾楚義先生）組成。

於年內，薪酬委員會舉行了兩次會議，並在會上審閱、討論及批准了本公司董事及高級管理層之薪酬政策、制度及待遇。

二零一八年度已付董事之酬金詳情載於第85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，並通過本公司二零一七年企業管治報告。

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43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。風險管理及內部監控制度符合Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)－綜合框架(2013年)原則，其旨在針對重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證以及管理而非消除未能達致業務目標的風險。

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效。

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。本集團之風險管理及內部監控系統旨在管理，而非消除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評核。該評核涵蓋一套商業周期，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

於截至二零一八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	3.415
其他服務	0.751
	4.166

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，可於本公司及聯交所網站內查閱。

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超過半數總投票權之任何請求人，可自行召開大會，惟任何如此召開之大會不得於該日期起計三個月屆滿後舉行。

2. 股東於股東大會上提呈議案之程序

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

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

股東權利 (續)

3. 股東提名參選董事之程序

根據公司細則，倘可出席有關為委任或選舉董事而召開之股東大會及可於該股東大會上投票之合資格股東有意於該股東大會上提名一名人士（退任董事及該股東本人除外）參選董事，則該股東可於股東大會日期前至少七日，向本公司之註冊辦事處或香港主要辦事處遞呈表明有意提名該人士參選董事之書面通知，以及該人士表明願意參選之書面通知。

遞呈有關通知之期間為不早於寄發指定舉行有關選舉之會議通知翌日及不遲於有關會議日期之前七日。為了讓本公司可將有關提名告知全體股東，上述書面通知必須按上市規則第13.51(2)條之規定，註明參選董事之姓名及履歷詳情。

4. 向董事會提出查詢之程序

股東可隨時向董事會提出直接查詢。有關書面查詢可郵寄至本公司於香港之主要營業地點（地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓），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

關於本報告

在多年的經營及發展過程中，我們一直秉承「透過物色潛在價值未完全反映之商用物業，為其制定重新定位策略以彰顯其資本價值，同時提供量身定制的「時尚」豪華住宅及公寓，以滿足願意支付額外費用的高端客戶的潛在需求及為股東帶來最大回報」的經營理念。在實現我們的經營目標及最大限度為我們的股東／投資者創造價值的過程中，本集團亦努力透過善用資源及盡量減少經營過程中污染物排放，以保護生態環境，實現業務與環境之間的平衡發展。本集團力求以專業水平開展物業發展及租賃、酒店營運及投資等活動。

本報告概述本集團截至二零一八年三月三十一日止財政年度內，對環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）事宜之表現及成績。本報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七載列之環境、社會及管治報告指引而編製。

關於資本策略地產有限公司

報告期內，本集團將節能設計及功能納入我們的房地產開發項目，進一步彰顯其致力實踐環保的決心。本報告將會闡述本集團於本財政年度的兩項主要物業發展項目－位於啟發徑8號之住宅項目「城•點住宅」（「城•點住宅項目」）及位於閣麟街46及48號之商業項目（「閣麟街項目」），以引證本集團在環境、社會及管治方面之努力及成績。城•點住宅項目為位處屯門之高檔住宅物業項目，而閣麟街項目為中環黃金地段之商業重建項目，二者之設計均旨在締造高檔時尚住宅及辦公大樓的同時，嚴格遵守環保理念，保護住戶及社區的整體生態環境。

本集團意識到保護環境之責任，並積極參與及致力為社區作出貢獻以創造長遠價值。本集團相信，將環境、社會及管治納入我們的核心業務及營運框架內，健全的企業管治系統以及專業團隊踐行環境、社會及管治倡議可提升本集團整體的問責性、完整性及透明度。

有關「管治」部分之進一步資料，詳情請參閱本年報所載之企業管治報告。

我們非常高興能在以下「環境」及「社會」部分介紹所有上述開發項目，並分享本集團於報告期內履行企業社會責任（「企業社會責任」）的情況。

持份者參與情況

保持高透明度及與持份者維持互動關係乃支持本集團可持續發展的其中關鍵一環。與持份者的持續溝通使我們能夠做出合適的業務決策及準確評估我們經營決策的潛在影響。下表列示本集團持份者及我們與其溝通及回應所作努力之摘要。

持份者組別	特殊持份者	溝通方式
投資者	股東	公司網站 中期及年度財務報告 研討會 電話會議
僱員	高級管理層 員工 潛在僱傭對象	培訓、研討會 面對面會議 獨立關注小組及面試 企業社會責任及志願者活動
客戶	租戶 住戶 酒店客人	顧客滿意度調查 客人意見卡及客戶反饋調查 客戶熱線
供應商／承建商	材料供應商 承建商 服務供應商	供應商／服務供應商評估 工作回顧 實地考察／與承建商會面
政府	政府監管部門	書面或電子信函 電話會議及會議

重要性分析

為確保本報告陳述有關範疇並加強持份者對本集團可持續發展、管理層批准及表現的理解，我們已對本集團的社會責任報告事項進行重要性評估，由此我們亦可辨識社會責任工作需要改進的方面，制定更為全面、透明及具體的應對措施以提高本報告的質量。

環境

儘管本集團所產生的排放對環境不會構成重大影響，我們仍致力於確保可持續發展，及保護環境免受日常經營活動發展可能對環境造成的潛在影響。本集團已制定有關保護環境的目標及措施，涵蓋減少溫室氣體（「溫室氣體」）排放，有害及無害廢物產生的設計、物料採購及開發程序，並努力制訂對環境有利的新做法。


綠色建築認證

城•點住宅項目已獲香港綠色建築議會針對綠色建築環境評估（「綠建環評」）所設的新建建築認證。作為一間合資格綠色建築開發商，我們致力可持續發展，為我們的租戶及住戶提供安全、健康、舒適、實用及高效的生活環境。

綠色設計

我們的城•點住宅項目採用了露天花園。露天花園可透過蒸發冷卻減少都市熱島效應，並減輕進入停車場及住宅的日光。綠色生活環境不但提高住戶的生活水平，還有助於為周邊社區創造環境效益。

節約能源

 為節約能源，我們的項目團隊按照建築物能源法規認真考慮室內照明需求及居住區的最大允許照明功率密度。獨立的照明控制開關使用戶可僅開啟他們所需區域的照明。其他地區則安裝自動照明控制，以自動控制燈光，避免任何不必要的電力使用。

報告期內的溫室氣體排放數據：

範疇	單位	相當於二氧化碳噸數
範疇2間接溫室氣體排放	噸	90.29
範疇3其他間接溫室氣體排放	噸	5.68

綠色採購

我們已採納可持續的消費實踐。本集團將考慮供應商產品對環境的影響。本集團考慮訂立採購合同時，優先選擇已認可ISO 14001環境管理體系認證的供應商。採購任何建築物料前，我們的項目團隊會檢查採購的必要性並管理物料的數量，以避免不必要的消耗。於選擇過程中，我們考慮的標準包括產品質量、耐用性、安全性、排放及能源消耗。例如，在城•點住宅項目，經考慮產品

柴油車輛是溫室氣體的主要排放來源之一。在城•點住宅項目，我們為住戶提供配備電動車充電設施的充電站。這種方便的充電設備可以使現有電動車用戶受益，並鼓勵住戶將現有汽油或柴油車轉換為電動車，從而最終減少溫室氣體排放。

噪音控制

就城•點住宅項目而言，我們的項目發展團隊致力於為屯門中心地帶的居民建造一個舒適的綠色住宅區。除上述綠色設計外，城•點住宅項目亦會安裝一系列包括特別設計的窗戶及隔音屏障在內的防噪聲功能，以確保居民享受無噪音的生活環境。於施工期間，所有承建商均須遵守環境保護署（「環保署」）的規定。白天施工活動的噪聲標準應在70分貝或以下，施工工作僅可於允許的時間內進行。

空氣質素

為給城•點住宅項目的停車場用戶提供更好的空氣質量，地下停車場的機械通風系統安裝了一氧化碳濃度控制裝置。倘檢測到一氧化碳濃度過高，局部噴氣風扇將自動關閉，淨氣扇及排氣扇將會開始運作並以最小速度運轉以確保有足夠新鮮空氣進入。

的耐用性及質量，我們決定使用陶瓷地磚代替傳統的木地板，從而減少更換次數及未來的廢物消耗。

為減低對林木構成的負面影響及履行對環境責任，我們在發佈年度報告時使用獲森林管理委員會（Forest Stewardship Council（「FSC」）認證的紙張。FSC森林認證為一個嚴格可靠的林業認證體系，透過制定管理得當的林業標準及生產過程監管鏈標準來追蹤木材生產的全部過程，從而確保對木材的合法及可持續採購。在追

環境、社會及管治報告

求可持續發展及綠色環保的過程中，本集團將與員工及經營持份者定期檢討及改善經營運作，務求盡量減少對環境的不利影響。

綠色營運

我們的辦公區設置了回收箱以收集需棄置的墨盒及碳粉盒。我們鼓勵雙面印刷及使用電子文件來減少紙張印刷。我們亦鼓勵員工利用紙張的雙面及盡量利用辦公室廢紙收集的雙面印刷紙，從而更有效地使用紙張。

截至二零一八年三月三十一日止財政年度，我們總公司的環保表現

範疇	單位	消耗量
每名全職僱員的用電量及強度	千瓦時	114,301.00
	每名僱員千瓦時	1,120.60
每名全職僱員的用水量及強度	立方米	60.00
	每名僱員立方米	0.59

減少浪費及提倡循環再造

本集團注重環境保護並致力於減少自然資源消耗。在物業發展項目的規劃階段，項目發展團隊進行建築施工時會考慮使用可循環再造的建築物料。我們的承建商亦須嚴格遵守我們的廢物管理政策。

閣麟街項目為我們於報告期內的主要拆卸項目之一，拆卸工程會產生大量建築廢料。我們採用分級方法，確定優先順序為避免產生廢物、廢物再利用、廢物循環再造至最後的廢物處置。該廢物控制方法亦將適用於所有即將推出的項目。

本集團已採取多項節能措施，將節能減排理念滲透至辦公室營運中。我們的辦公室空調溫度設置介乎24至26攝氏度。同時，我們亦提醒員工在非辦公時間或不使用辦公室時關閉照明及空調。

善用資源

妥善保存上述環保能源消耗記錄，下表列示我們總公司於報告期內的自然資源消耗量：

本集團努力提升廢物管理。僅當住戶、租戶、客戶或任何使用相關物業的人員參與回收活動時，廢物管理方可顯效。我們開展了各種廢物回收活動，例如在方便的地方放置回收箱，回收紙張、金屬、塑料及碳粉盒等物品。本集團亦加入由綠領行動 (Greeners Action) 組織的「利是」封 (禮品包裝/紅包) 回收重用大行動，回收未使用或使用過的利是封，減少浪費及減輕垃圾堆填區處置的負擔。有關合作項目取得顯著成效。

據我們所深知，截至二零一八年三月三十一日，並無任何有關環保法例及規例的違規事件。

截至二零一八年三月三十一日止財政年度的廢物管理成績

範疇	單位	消耗量
無害廢物： 紙張	噸	35.92

環保活動

海洋公園保育日

保育日於二零一七年五月舉行。該活動乃由香港海洋公園保育基金（「香港海洋公園保育基金」）及海洋公園舉辦的年度重點活動，旨在加深市民對生物多樣性及保護瀕危物種重要性的認識。

通過寓教於樂的遊戲及展覽，鼓勵參與者「精明買」（僅購買必需物品）、「聰明食」（僅訂購可吃完的食品）及「機智用」（盡可能再次使用），為環境保護作出貢獻。我們很高興能夠贊助有關教育活動，向公眾傳播野生動物保護有關的知識。

香港海洋公園保育基金二零一八「生態保衛賽」

該活動強調塑料廢物造成的海洋污染問題，並向參與者介紹彼等的活動對海洋生物的影響，進而指出採取綠色生活方式以幫助保護野生動物的重要性。本集團非常高興能成為該活動的「黃金贊助商」，我們的眾多員工與其家屬享受該活動帶來的樂趣。透過設置充滿環保元素的關卡及遊戲攤位，我們的員工及其家屬充分了解到自身的日常活動對海洋生物的影響，均表示將採取綠色生活方式。

「輕·型」上班日

我們鼓勵員工著裝「輕·型」，以盡量減少辦公室冷氣及能源消耗，並減少辦公大樓的碳排放量。

於二零一七年九月十三日的「輕·型日」，我們的員工均輕裝上班，以減少對冷氣的過度使用，為環保作出貢獻。



下白泥泥灘清潔

除了贊助公共野生動物保護教育之外，我們亦鼓勵員工參與保護生物多樣性的實踐活動。於二零一七年十月十四日，我們的員工及其家屬參與下白泥泥灘清潔運動，活動包括幫助清理岸上的垃圾碎片、廢棄漁網及依附於海岸上的牡蠣，以幫助恢復馬蹄蟹、海鳥和其他野生動物物種的自然棲息地。

我們鼓勵僱員參與與該等領域相關的慈善活動，為社會作出貢獻，此符合我們的業務目標及理念。



社會

我們的團隊

本集團明白，員工乃公司成功的重要資產，且彼等亦是本集團最親密可靠的合作夥伴。我們為員工的持續發展提供廣泛的專業發展機會。我們拒絕年齡、性別、宗教或種族歧視，並堅持所有員工的機會平等，及提供安全、健康和和諧的工作環境。我們的員工遵守員工手冊中的行為守則中規定的最高商業道德標準，以表明我們秉誠實守信的決心。

就業及員工福利

於報告期內，我們定期為員工安排適當的諮詢及評估，使我們能夠保持具競爭力的薪酬待遇，向員工傳達本集團的期望，並了解彼等的專業發展需求或不滿情緒。

我們持續提供各類就業福利，如醫療及牙科津貼、辦公室茶點、帶薪侍產假及婚假、退休福利、培訓及教育補貼。同時，我們亦確保就業福利嚴格遵守勞動法規。

我們一直關心退休員工的福利。為表彰我們對其相關貢獻，於報告期內，我們獲強制性公積金計劃管理局提名為「積金好僱主」。

職業健康及安全

我們高度重視員工的健康及安全，我們強調解決工作環境的健康、安全及環境風險問題，並採取相關措施提高員工的職業健康及安全意識。

為提高員工的職業健康及安全意識，本集團加入了香港職業安全衛生協會及衛生署舉辦的「好心情@健康工作間憲章」活動。根據「憲章」，本集團：

- 重視擁有開心及健康的員工隊伍。
- 堅信擁有一支快樂健康的員工隊伍為公司長期成功的關鍵。
- 承諾促進全體員工的身心健康，重點強調採納「健康飲食」、「恆常體能活動」及「心智健康」三大行動。

根據「憲章」，我們舉辦了「身體為檢查及體能活動」工作坊。以註冊護士為員工測量血壓和體脂等健康指標，更有健身教練為大家示範可在工作環境隨時隨地進行的10分鐘運動。

此外，我們的員工於二零一八年二月二日參加了由香港職業安全衛生協會組織的肌肉骨骼疾病預防研討會。由長時間重複性運動或不適當坐姿引致的該等疾病會對上肢及後肢產生影響。我們努力為員工保持安全健康的工作環境。

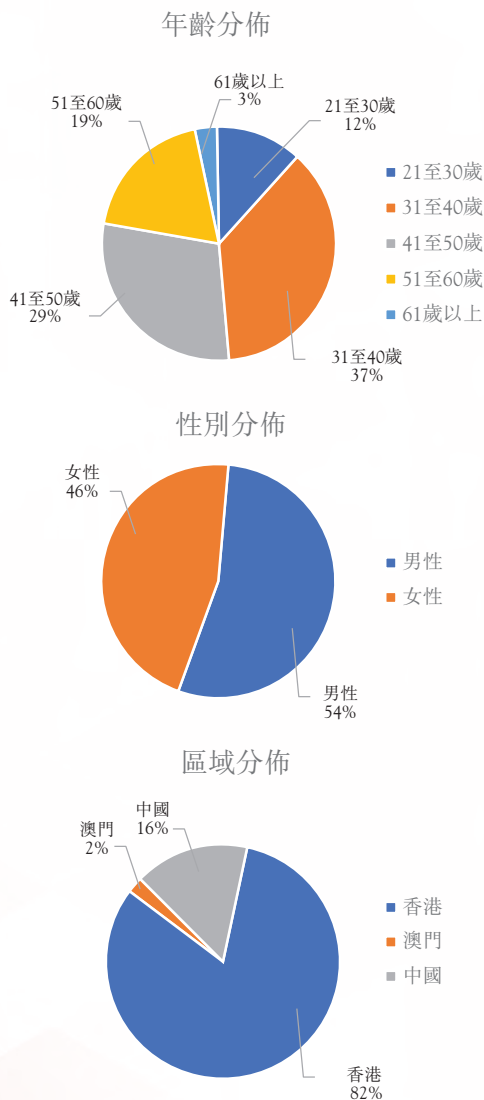
我們還強調保持身體健康的重要性，通過與健身中心合作，以折扣價為員工提供健身計劃，鼓勵員工於休閒時間進行更多的體育鍛煉。我們的眾多員工於二零一八年一月參加了香港馬拉松比賽，而其他員工則於二零一八年三月參加了慈善步行及生態保衛賽。有關該等活動的詳細信息，請參見後續章節。我們希望有關活動能幫助員工實現工作與生活的平衡，且已非常高興地得知彼等十分享受有關活動帶來的樂趣。

為了讓員工能夠迅速適當地應對火災，我們於二零一七年十一月十六日舉行了消防演習。

培訓及發展

報告期內，我們持續為員工參與工作相關專業課程提供一系列教育贊助及考試假期。特別是，由於我們的業務與建築相關，我們鼓勵我們的建築師及工程師參與持續專業發展，以提高彼等的工作技能及知識。因此，報告期內，我們的建築師及工程師共參加196個小時的培訓。

員工的構成



本集團由來自不同年齡段的人才構成。我們的大部分員工年齡介乎31至40歲，佔員工總數的37%。第二大年齡組為41至50歲，佔29%。彼等通過努力工作來實現本集團的目標及使命，是我們業務經營的中流砥柱。同時，我們培養21至30歲的年輕人，繼承我們的願景，與本集團共同發展。最重要的是，我們的管理團隊正確引導本集團為股東及持份者創造價值。按性別劃分，我們的女性及男性員工比例分別為46%及54%。

總體而言，我們員工的年齡及性別差異與我們反對年齡或性別歧視的原則一致。

報告期內，我們的員工流失率為6.93%。就地理而言，我們於香港、中國及澳門的員工人數比例分別為82%、16%及2%。

營運實踐

供應鏈管理

我們一如既往地實施透明及公平的招標政策及程序，並採取有效的反欺詐內部控制措施，以確保本集團與其供應商、承建商或顧問之間概無欺詐行為。本集團僅聘用信譽良好、聲譽斐然、產品或服務質素優良，往績符合環保規定及履行社會責任承諾的供應商或承建商。

我們會不時對與我們有長期業務關係及新近聘用的供應商及承建商進行績效評估，以確保其產品或服務的質量符合本集團的預期標準。因質量管理優秀，我們的若干主要承建商獲得國際標準化組織（「ISO」）的認證。為保證持份者的利益最大化，我們支持供應商之間公平競爭，為本集團提供最佳服務或產品，我們將優先考慮對環境及社會負責的供應商或承建商。

酒店管理

因有助於我們在追求卓越服務和提升聲譽方面取得成功，故就我們的價值鏈而言，我們的業務合作夥伴不可或缺。

本集團熱切希望透過與雅高酒店集團的長期合作關係創造可持續發展價值，且已與雅高酒店集團合作逾4年。我們受益於該集團於酒店管理領域各類專業服務方面的專業知識。憑藉有關知識及經驗，雅高酒店集團於酒店服務及履行社會責任方面的相關環保成就不斷提升，這符合我們集團的可持續發展舉措。

反貪污及最佳實務

我們的公司治理框架圍繞反貪污及反欺詐原則展開。除招標政策及內部反欺詐控制措施外，我們的員工手冊為本集團任何潛在利益衝突提供明確的內部指引，並就商業機密作出規定，僱員須就保持誠實正直作出承諾。

我們制定了「舉報政策」，令員工可以秘密舉報我們業務中涉嫌欺詐或不合規的行為。我們已召開有關政策的簡報會，向員工詳細解釋舉報程序。

據我們所深知，截至二零一八年三月三十一日，概無發生違反反貪污法律法規的情況。

社區參與

作為社區的一份子，我們相信社區工作方面有著強大的影響力，並積極參與社區服務及贊助慈善活動。報告期內，我們獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」標誌，同時，部分員工亦獲授「關懷大使」頭銜，均反映出我們於社區服務方面的承諾。我們將於下一節分享有關我們參與的慈善活動的詳情：



香港復康力量（「香港復康力量」）

一賣旗日

我們支持香港復康力量幫助殘疾人士以協助他們，實現經濟自給自足、獨立生活、融入社會的各個領域並為社會所接納。因此，我們的眾多員工及其家人參加了於二零一七年四月二十二日舉行的九龍區賣旗日活動。

透過是次活動，我們不僅為有需要的人籌集資金，亦向下一代傳遞慈善的精神，以便彼等在將來幫助更多的人。



齊撐殘奧精英—二零一八

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！」計劃旨在籌集資金，以贊助亞洲的殘運會和殘奧會前殘奧精英的預備訓練需要。

我們非常高興能夠得到邀請，並組成了一個10人公司團隊參加該活動。

生命熱線(「生命熱線」)慈善步行籌款二零一八

生命熱線是一個「致力向有自殺傾向、感到絕望及有情緒困擾的人士提供益友及其他預防自殺服務，使他們情緒得以紓緩，從而積極面對人生」的慈善機構。此外，生命熱線亦希望提高公眾對自殺的認識，並尋求預防自殺的有效方法。作為對生命熱線的支持，我們的員工於年內參加了由其舉辦的慈善步行籌款活動，以幫助籌集資金並提高公眾對有自殺傾向人群的關愛意識。



無障礙環境

我們明白無障礙通行對殘障人士或長者的重要性。於施工規劃時，我們的住宅及商業開發項目團隊切實考慮為公共區域(包括大堂、會所及樓梯區域)設計無障礙設施及輪椅坡道的必要性。

未來實現可持續發展的途徑

展望未來，我們將：

- 繼續將綠色設計理念融入我們的物業開發項目；
- 鼓勵員工注意職業健康及安全問題；及
- 為員工舉辦更多具娛樂性的環保及慈善活動。

董事會 報告

董事會謹提呈本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司，主要附屬公司、聯營公司及合營企業之業務分別載於綜合財務報表附註44、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7至9頁的「主席報告」、第10至13頁的「管理層討論及分析」及第14至21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22至30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效力，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49頁之綜合損益表。

年內概無向股東派發中期股息。董事現建議向於二零一八年九月十四日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股1.40港仙（二零一七年：1.62港仙），總金額約為140,500,000港元（二零一七年：162,600,000港元），惟須待本公司股東於二零一八年股東週年大會上批准。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一八年九月十一日（星期二）至二零一八年九月十四日（星期五）（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合獲派末期股息（如獲批准）之資格，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零一八年九月十日（星期一）下午四時三十分前交回香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

物業、廠房及設備

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

股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註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，於二零一八年三月三十一日，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6,972,404,000港元（二零一七年：6,379,702,000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80.8%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約55.1%。

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82.3%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約54.9%。

除綜合財務報表附註38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



從左至右：周厚文先生、鍾楚義先生、簡士民先生及方文彬先生

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
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，鍾楚義先生、方文彬先生及鄭毓和先生將退任。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。

董事簡歷



鍾楚義先生

主席兼執行董事

鍾楚義先生，現年57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

簡士民先生，現年46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。

董事簡歷 (續)

執行董事 (續)



周厚文先生

周厚文先生，現年47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

方文彬先生，現年53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。

董事簡歷 (續)

獨立非執行董事

林家禮博士，現年58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會員。林博士於整體管理、管理顧問、企業管治、直接投資、投資銀行及基金管理領域擁有逾30年國際經驗，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。彼現為香港數碼港管理有限公司主席，麥格理亞洲基礎設施及有形資產基金之香港及東盟區非執行主席兼首席顧問。林博士現為香港特別行政區政府創新、科技及再工業化委員會委員、香港吸煙與健康委員會委員、教育人員專業操守議會委員、香港城市大學顧問委員會成員、香港特別行政區政府民政事務總署大廈管理糾紛顧問小組召集人、聯合國亞洲及太平洋經濟社會公署可持續工商網絡執行委員會主席兼銀行及金融專案組主席、世界中小企業聯合會經濟及金融事務常任委員會主席、太平洋地區經濟理事會之理事、香港貿易發展局一帶一路委員會委員及麥理浩爵士信託基金投資顧問委員會委員、香港天使投資脈絡榮譽顧問、澳洲管理會計師公會亞太區榮譽主席、香港玉山科技協會理事長、香港－東盟經濟合作基金會會長、香港房地產協會副會長、亞太區房地產協會特別顧問、香港中華總商會董事會成員、香港及澳門澳洲商會董事會成員、香港－越南商會創會董事會成員兼名譽司庫、香港－緬甸商會副主席、香港－韓國商會創會成員及香港－泰國商會成員。林博士亦曾擔任香港特別行政區政府中央政策組之非全職成員、數碼21資訊科技策略諮詢委員會的行業促進專責小組委員、創新及科技基金小型企業研究資助計劃項目評審小組的評審員、香港交易及結算有限公司衍生工具市場諮詢小組成員、香港上市公司

商會常務委員會及公司管治委員會委員、香港金融發展局拓新業務小組非官方成員、香港特別行政區政府教育局校舍分配委員會委員及法律援助服務局成員。

林博士現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、海通證券股份有限公司 (而該公司亦於上海證券交易所上市)、易生活控股有限公司 (前稱神州資源集團有限公司)、西安海天天實業股份有限公司 (前稱西安海天天綫控股股份有限公司)、華隆金控有限公司 (前稱高銳中國物聯網國際有限公司)、華融投資股份有限公司、新昌集團控股有限公司及凱知樂國際控股有限公司之獨立非執行董事；並為天大藥業有限公司、中國山東高速金融集團有限公司、新華滙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之非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。彼現為 Asia-Pacific Strategic Investments Limited、Top Global Limited 及 China Medical (International) Group Limited 之獨立非執行董事，以及 Singapore eDevelopment Limited 之非執行董事，而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，而該公司之股份於多倫多證券交易所上市；AustChina Holdings Limited (前稱 Coalbank Limited) 之獨立非執行董事，而該公司之股份於澳洲證券交易所上市；Adamas Finance Asia Limited 之非執行董事，而該公司之股份於倫敦證券交易所上市。

董事簡歷 (續)

獨立非執行董事 (續)

林博士曾任正恒國際控股有限公司之非執行董事直至二零一五年七月止，大唐西市絲路投資控股有限公司之非執行董事直至二零一五年十二月止，及羅馬集團有限公司之非執行董事直至二零一七年十二月止，而彼亦曾任銘源醫療發展有限公司之獨立非執行董事直至二零一五年五月止，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，上述各公司之股份均於聯交所上市，Rowsley Limited之獨立非執行董事直至二零一八年四月止，該公司之股份於新加坡證券交易所上市，及Vietnam Equity Holding之獨立非執行董事直至二零一八年二月止，該公司之股份於斯圖加特證券交易所上市。

鄭毓和先生，現年57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、新百利融資控股有限公司及凱知樂國際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57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。

盧博士現為凱知樂國際控股有限公司的執行董事以及景瑞控股有限公司、海豐國際控股有限公司、電視廣播有限公司、融信中國控股有限公司及新昌集團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。

盧博士曾任京東方精電有限公司(前稱精電國際有限公司)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

於二零一八年三月三十一日，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	4,853,272,062 (L)	48.35
	受控制法團權益	本公司	4,850,227,062 (L)	48.32
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4,853,272,062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4,850,227,062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，於二零一八年三月三十一日，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。

主要股東之權益

於二零一八年三月三十一日，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 (%)
惠理高息股票基金	實益擁有人	693,800,000 (L)	6.91
Dalton Investments LLC	投資經理	698,870,000 (L)	6.96

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零一八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。

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。

董事會報告

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10,510,941,000港元之財務援助及擔保，相當於二零一八年三月三十一日本集團總資產約41%。

於二零一八年三月三十一日，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
Century Bliss Limited	49	290,000
Chater Capital Limited	–	484,777
City Synergy Limited	10,753	–
Cleverland Global Limited	558	778,375
Distinct Global Investments Limited	125,948	–
Eagle Wonder Limited	774,561	690,000
Fame Allied Limited	60,800	55,246
Favour Eternal Limited	113,971	–
明宏有限公司	490,622	780,000
Leading Avenue Limited	269,561	260,000
Jerwyn Pte. Ltd.	26,671	–
Monti Holdings Limited	1,034	–
Sino City Ventures Limited	15,091	811,232
Southwater Investments Limited	2,186,586	1,540,000
Star Trail Limited	92,360	91,000
Vital Triumph Limited	96,549	180,000
Wealth Explorer Holdings Limited	2,343	282,854
	4,267,457	6,243,484

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	1,457	569
流動資產	30,152,291	12,876,630
流動負債	(9,670,234)	(3,997,280)
非流動負債	(14,677,377)	(6,005,649)
	5,806,137	2,874,270

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39。

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14頁至第21頁之企業管治報告。

慈善捐款

年內，本集團曾作出為數1,029,000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145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，包括審閱截至二零一八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

二零一八年六月二十八日

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

致資本策略地產有限公司
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師已審核載於第49頁至第144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二零一八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 貴集團於二零一八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。

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

撇減持作出售物業

由於持作出售物業(「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及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,於二零一八年三月三十一日,貴集團有持作出售物業11,957,211,000港元,其中包括已竣工待售物業8,265,708,000港元及發展中物業3,691,503,000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。

截至二零一八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約68,773,000港元的撇減。

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撇減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，於二零一八年三月三十一日，於合營企業的權益及應收合營企業款項的賬面值分別為4,223,632,000港元及3,220,780,000港元，合共相當於 貴集團總資產值約29%。

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 (續)

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二零一八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、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值。

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。

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

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勁柏先生。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年六月二十八日

綜合 損益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	5	3,969,462	1,868,279
銷售及服務成本		(3,110,302)	(1,266,931)
毛利		859,160	601,348
投資收入	7	161,580	134,503
投資收益(虧損)	7	12,964	44,580
其他收入	8	93,764	89,444
其他收益	9	26,348	956,571
行政開支		(223,944)	(274,506)
融資成本	10	(287,989)	(243,084)
應佔合營企業業績		471,957	53,995
應佔聯營公司業績		(4,677)	4,297
除稅前溢利		1,109,163	1,367,148
所得稅開支	11	(46,761)	(21,387)
年內溢利	12	1,062,402	1,345,761
應佔：			
本公司擁有人		1,010,233	1,346,734
永續資本證券持有人	29	47,840	—
非控股權益		4,329	(973)
		1,062,402	1,345,761
每股盈利(港仙)	16		
基本		10.06	13.42

綜合損益及 其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利	1,062,402	1,345,761
其他全面收益(開支)		
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	28,269	(22,404)
應佔合營企業其他全面收益(開支)：		
應佔合營企業匯兌差額	111,537	(38,882)
其他	-	1,587
	139,806	(59,699)
年內全面收益總額	1,202,208	1,286,062
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	1,150,039	1,286,233
永續資本證券持有人	47,840	-
非控股權益	4,329	(171)
	1,202,208	1,286,062

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	266,637	154,455
可供出售投資	18	138,213	191,508
應收貸款	21	135,193	46,813
會所會籍		11,915	11,385
於合營企業的權益	19	4,223,632	1,604,511
應收合營企業款項	19	3,220,780	2,804,860
於聯營公司的權益	20	251,763	152,303
應收聯營公司款項	20	–	38,129
		8,248,133	5,003,964
流動資產			
應收貸款	21	51,486	266,140
貿易及其他應收款項	22	1,132,247	106,087
應收附屬公司非控股股東款項	38(b)	2,460	–
持作出售物業	23	11,957,211	11,752,540
持作買賣投資	24	1,879,380	2,298,774
可退回稅項		9,798	10,845
證券經紀所持現金	25	2,384	30,760
銀行結餘及現金	25	2,577,148	3,572,022
		17,612,114	18,037,168
流動負債			
其他應付款項及應計費用	26	1,106,879	940,529
應付稅項		220,978	194,889
應付合營企業款項	19	722,382	180,528
應付附屬公司非控股股東款項	38(b)	198,073	163,640
銀行借款—一年內到期	27	1,358,707	1,324,437
有擔保票據—一年內到期	30	–	817,830
		3,607,019	3,621,853
流動資產淨值		14,005,095	14,415,315
		22,253,228	19,419,279

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資本及儲備			
股本	28	80,296	80,296
儲備		11,662,454	10,675,016
本公司擁有人應佔權益			
永續資本證券持有人	29	11,742,750	10,755,312
非控股權益		1,539,619	–
		28,190	14,070
權益總額			
		13,310,559	10,769,382
非流動負債			
銀行借款—一年後到期	27	6,988,999	6,696,726
有擔保票據—一年後到期	30	1,950,000	1,950,000
遞延稅項負債	31	3,670	3,171
		8,942,669	8,649,897
		22,253,228	19,419,279

載於第49頁至第144頁的綜合財務報表已獲董事會於二零一八年六月二十八日批准及授權刊發，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

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							小計 千港元	永續 資本證券 千港元 (附註29)	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				
於二零一六年四月一日	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(虧損)	-	-	-	-	-	-	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	1,010,233	1,010,233	47,840	4,329	1,062,402
因換算海外經營業務而產生的匯兌差額	-	-	-	-	28,269	-	-	28,269	-	-	28,269
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	111,537	-	-	111,537	-	-	111,537
年內全面收益總額	-	-	-	-	139,806	-	1,010,233	1,150,039	47,840	4,329	1,202,208
通過收購附屬公司購入資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,791	9,791
確認為分派的股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(162,601)	(162,601)	-	-	(162,601)
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,850)	-	(44,850)
發行永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	1,560,000	-	1,560,000
永續資本證券發行成本	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,371)	-	(23,371)
於二零一八年三月三十一日	80,296	2,052,135	6,620	72,579	96,453	-	9,434,667	11,742,750	1,539,619	28,190	13,310,559

附註：集團的實繳盈餘代表本公司於截至二零一八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

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	1,109,163	1,367,148
已就下列項目調整：		
融資成本	287,989	243,084
物業、廠房及設備折舊	18,542	37,057
撇銷物業、廠房及設備	110	–
出售一項可供出售投資之收益	(55,773)	–
出售物業、廠房及設備的收益	(23,681)	(955,461)
出售附屬公司的收益	–	(930)
攤銷財務擔保合約	(3,169)	(2,705)
持作買賣投資公平值減少(增加)	45,870	(44,580)
持作買賣投資利息收入	(150,490)	(133,025)
持作買賣投資股息收入	(686)	(851)
其他利息收入	(71,461)	(73,711)
撥回持作出售物業的撇減	(68,773)	(41,695)
撥回應收一間聯營公司款項之減值虧損	(1,475)	–
應佔合營企業業績	(471,957)	(53,995)
應佔聯營公司業績	4,677	(4,297)
營運資金變動前的經營現金流量	618,886	336,039
持作買賣投資減少(增加)	373,524	(440,530)
其他應付款項及應計費用增加	174,912	692,572
持作出售物業減少(增加)	11,118	(1,918,687)
貿易及其他應收款項增加	(1,032,312)	(28,038)
證券經紀所持現金減少(增加)	28,376	(26,777)
經營所得(所用)現金淨額	174,504	(1,385,421)
持作買賣投資已收利息收入	150,490	133,025
持作買賣投資已收股息收入	686	851
已付所得稅	(19,127)	(5,391)
經營業務所得(所用)現金淨額	306,553	(1,256,936)

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資活動			
於合營企業的投資		(2,087,081)	(5)
向合營企業墊款		(2,917,262)	(1,628,739)
合營企業還款		2,492,378	179,398
向附屬公司非控股股東墊款		(2,460)	-
購入物業、廠房及設備		(6,609)	(2,488)
於聯營公司的投資		(105,696)	(3,707)
一間聯營公司還款(向一間聯營公司墊款)		43,050	(38,534)
已收合營企業的股息		169,678	88,640
已收利息		71,461	73,711
新近授出的應收貸款		(164,569)	(302,504)
應收貸款到期的所得款項		290,843	12,416
出售物業、廠房及設備的所得款項		53,597	1,389,744
出售一項可供出售投資的所得款項		156,688	-
於可供出售投資的投資		(50,975)	(142,393)
可供出售投資退還資金所得款項		3,355	11,300
購買一個會所會籍		(530)	-
投資活動所用現金淨額		(2,054,132)	(363,161)
融資活動			
償還銀行借款		(5,732,332)	(238,286)
購回有擔保票據		(817,830)	(222,300)
已付股息		(162,601)	(198,032)
合營企業墊款		541,854	160,398
附屬公司非控股股東墊款		7,341	62,808
發行有擔保票據		-	1,919,710
籌措新增銀行借款		5,748,063	435,282
已付利息		(323,569)	(252,689)
發行永續資本證券	29	1,560,000	-
永續資本證券發行成本		(23,371)	-
分派予永續資本證券持有人		(44,850)	-
融資活動所得現金淨額		752,705	1,666,891
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(994,874)	46,794
年初現金及現金等價物		3,572,022	3,525,228
年終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金		2,577,148	3,572,022

綜合財務報表附註

截至二零一八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44、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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂本	確認遞延稅項資產的未變現虧損
香港財務報告準則第12號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進的一部分

除下文所述者外，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之財務表現和狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露內容並無構成重大影響。

香港會計準則第7號之修訂本「披露計劃」

本集團已在本年度首次採用該等修訂本。修訂本要求實體向財務報表的使用者提供披露資料，以評估融資活動產生的負債變動（包括現金及非現金變動）。此外，修訂本亦要求，如金融資產在過往產生現金流量或未來的現金流量計入融資活動的現金流量，則需要披露該等金融資產的變動。

具體而言，修訂本要求披露以下資料：(i) 融資現金流量的變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權所產生的變動；(iii) 外匯匯率變動的影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

有關該等項日期初及期末結餘之對賬已於附註42提供。根據修訂本之過渡條文，本集團並無披露去年之比較資料。除於附註42額外披露外，應用該等修訂本並無對本集團綜合財務報表造成影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已經頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及有關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）—第23號	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則第2號之修訂本	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號之修訂本	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9號之修訂本	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結清 ²
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進的一部分 ¹
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則以及詮釋於可預見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

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。所有其他金融資產於其後報告期間按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體如果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式，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，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。

根據本集團截至二零一八年三月三十一日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期於首次應用香港財務報告準則第9號將有以下潛在影響：

分類及計量

附註18所披露分類為成本減減值之可供出售投資之股本證券；根據香港財務報告準則第9號，該等證券符合資格指定為按公平值計入其他全面收益。然而，本集團計劃不選用指定之選項，並將按公平值計量此等證券，而其後公平值收益或虧損將於損益確認。因此，於二零一八年四月一日，該等金融資產之公平值變動將調整至於二零一八年四月一日之期初累計溢利。

分別於附註19及20所披露之應收合營企業及聯營公司款項目前按攤銷成本計量。倘合約條款產生僅為償還本金及本金利息或其他方面的現金流量，本集團將繼續按攤銷成本及按公平值計入損益計量於業務模式內目的為持有資產以收取合約現金流量之應收款項。任何重新計值（如有）將於二零一八年四月一日調整為期初累計溢利。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

分類及計量（續）

附註21所披露分類為按攤銷成本列賬之應收貸款之債務工具：該等債務工具以收取純粹為支付尚未償還之本金及其本金利息的合約現金流為目的之業務模式而持有。因此，在採用香港財務報告準則第9號時，該等金融資產將繼續於其後按攤銷成本計量。

所有其他金融資產及金融負債將繼續以與現時香港會計準則第39號採用之相同基準計量。

減值

一般而言，本公司董事預計應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致須對本集團應用香港財務報告準則第9號後須就其作出減值撥備的按攤銷成本計量的金融資產所尚未產生的信貸虧損提前作出撥備。

根據本公司董事的評估，倘本集團將應用預期信貸虧損模式，本集團於二零一八年四月一日將確認的減值虧損累計金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額無重大變化。

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式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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」（續）

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。

本集團主要從事物業發展及物業投資業務。採納香港財務報告準則第15號對本集團之預期影響概述如下：

物業發展之會計處理

收入確認時間

目前，物業的銷售收入於物業所有權的重大風險及回報轉讓予買方時確認，但限於本集團須並無保留一般與所有權有關的管理權或對已竣工物業的實際控制權，即是說當相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議交付予買方且可合理保證能收回相關應收款項時收入才可確認。

於採納香港財務報告準則第15號後，物業的銷售收入是於物業控制權轉讓予買方時確認，控制權是在一段時間內或在某一點時間轉移則需要作出判斷。

本集團已評估本集團所採用的銷售協議在很大程度上是標準化的，而對於採用標準買賣協議的樓花銷售，根據香港財務報告準則第15號，本集團就迄今已竣工部分的付款並無強制執行權利，因此就銷售收益而言不符合隨時間確認收益的標準。本集團預期於本集團向買方交付物業之時，確認出售物業的收益。本集團預期應用香港財務報告準則第15號將不會對各期間收益確認的時間產生重大影響。

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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

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，經營租賃付款呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，本集團將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。

於二零一八年三月三十一日，就附註36所披露本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔14,022,000港元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃符合低價值或短期租賃，則作別論。

此外，本集團目前將已支付的可退還租賃按金3,392,000港元及已收取的可退還租賃按金約66,950,000港元，視為香港會計準則第17號適用的租賃下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號下租賃款項的定義，有關按金並非與相關資產使用權有關的款項，因此，該等按金的賬面值可能會調整為攤銷成本，有關調整被視為額外租賃付款。對已支付的可退還租賃按金作出的調整將計入使用權資產的賬面值中，而對已收取的可退還租賃按金作出的調整則被視為預付租賃款項。

此外，應用新規定可能導致計量、呈列及披露會出現如上所述的變動。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

編製基準 (續)

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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

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。

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。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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及合營企業的投資 (續)

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。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計算及為日常業務中所銷售貨品及所提供服務於扣除折扣及與銷售有關稅項後之已收金額。

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。

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。

3. 主要會計政策 (續)

收益確認 (續)

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。

服務收入 (包括諮詢費用收入) 於提供服務時確認。

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。

持作出售之已落成物業

持作出售之已落成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。

流動資產項下持作出售之發展中物業

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，扣除發展中物業竣工之成本及根據現行市況銷售物業產生之成本計算。

3. 主要會計政策 (續)

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。

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。具體而言，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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

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。

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。

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不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41(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、應收貸款、應收附屬公司非控股股東款項、應收合營企業款項、應收聯營公司款項、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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具的攤銷成本以及按有關期間攤分利息收入的方法。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。

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。

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

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

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。

一個集團實體發行一項金融工具，規定包括在可能對本集團不利的情況下，本集團無合約責任向持有人派付現金或其他金融資產、或與持有人交換金融資產或金融負債，則該金融工具被分類為一項權益性工具，並最初以已收所得款項入賬。

本集團所發行具有上述特徵的的永續資本證券分類為股本工具。

按攤銷成本計算的金融負債

金融負債包括其他應付款項、應付合營企業款項、應付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。

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 (倘適用) 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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

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。

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。

政府補貼

政府補貼於可合理確認本集團將遵守補貼金附帶的條件及收取補貼金時方予確認。

作為已產生開支或虧損的補償或向本集團提供即時財務資助（並無日後相關成本）而可收取的政府補貼，乃於其成為可收取的期間在損益中確認。

退休福利成本

界定供款退休福利計劃包括國家管理的退休福利計劃、強制性公積金計劃及澳門界定供款退休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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

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

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

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

即期及遞延稅項在損益內確認。

3. 主要會計政策 (續)

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。

有形資產及無形資產的減值

於各報告期末，本集團檢討有形資產及無形資產的賬面值，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。

3. 主要會計政策 (續)

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39。

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。

應用會計政策時的重大判斷

除涉及估計之判斷以外（見下文），以下為本公司董事於應用本集團之會計政策時已作出且對綜合財務報表中確認之金額產生最重要影響之重大判斷。

永續資本證券

根據永續資本證券（定義見附註29）的條款，本公司之一間全資附屬公司（作為永續資本證券的發行人）可選擇贖回永續資本證券並可酌情推遲分派永續資本證券。然而，於該等情況下，若永續資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本公司及發行人將不能向彼等之普通股股東宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起本集團贖回永續資本證券或支付永續資本證券的責任。因此，永續資本證券被分類為權益性工具。於二零一八年三月三十一日，永續資本證券的賬面值為1,539,619,000港元（二零一七年：無）。

估計不明朗因素的主要來源

以下為於報告期末就未來及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內的資產及負債賬面值作出重要調整的重大風險。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源 (續)

持作出售物業的撇減

誠如附註3所解釋，本集團賬面值為11,957,211,000港元（二零一七年三月三十一日：11,752,540,000港元）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，物業於改變有關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。任何增加或減少估計的情況將影響往後年度的溢利或虧損。

截至二零一八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的不斷增長。綜合損益表已確認撥回持作出售物業的撇減約68,773,000港元（二零一七年：41,695,000港元）。

於合營企業的權益及應收合營企業款項的減值評估

於二零一八年三月三十一日，賬面值為4,223,632,000港元（二零一七年三月三十一日：1,604,511,000港元）的合營企業投資採用權益會計法在綜合財務狀況表中列賬，據此，有關投資初步按成本確認並於其後調整，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投資的減值虧損。於二零一八年三月三十一日，賬面值為3,220,780,000港元（二零一七年三月三十一日：2,804,860,000港元）的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。於二零一八年三月三十一日，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（二零一七年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

5. 收益

本集團於本年度的收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
租金收入及酒店營運收入 (附註)	307,403	281,107
銷售持作出售物業	3,662,059	1,587,172
	3,969,462	1,868,279

附註：此項目指年內物業租金收入（二零一七年：物業租金收入及酒店營運收入）。

6. 分類資料

以下為本集團按經營分類劃分的收益及業績之分析，此乃基於向主要經營決策者（「主要經營決策者」）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。

據此，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，亦與合營企業及聯營公司在香港、新加坡及中華人民共和國（「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。

於本年度，鑑於聯營公司及合營企業收益的持續重要性，主要經營決策者亦考慮分佔聯營公司及合營企業之收益以分配資源及評估各分類之表現。

據此，截至二零一七年三月十一日止年度的可比較分類資料已重新呈報，以符合本年度採用的呈報方式。分類資料變動對本集團的綜合財務報表並無任何影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類收益及業績

下列為以呈報及經營分類劃分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
截至二零一八年三月三十一日止年度					
對外收益					
租金收入	290,908	13,725	2,770	-	307,403
銷售持作出售物業	807,459	2,854,600	-	-	3,662,059
本集團收益	1,098,367	2,868,325	2,770	-	3,969,462
利息收入及股息收入	-	-	-	161,580	161,580
	1,098,367	2,868,325	2,770	161,580	4,131,042
應佔聯營公司及合營企業的收益					
租金收入	35,869	612	-	-	36,481
銷售持作出售物業	1,124,400	470,250	-	-	1,594,650
	1,160,269	470,862	-	-	1,631,131
分類收益	2,258,636	3,339,187	2,770	161,580	5,762,173
業績					
應佔合營企業業績 (附註)	386,478	85,479	-	-	471,957
應佔聯營公司業績 (附註)	(4,632)	(45)	-	-	(4,677)
分類溢利 (虧損) (不包括分佔 合營企業及聯營公司的業績)	423,978	436,318	(1,671)	165,306	1,023,931
分類溢利 (虧損)	805,824	521,752	(1,671)	165,306	1,491,211
未分配的其他收入					36,469
未分配的其他收益					24,873
中央行政費用					(155,401)
融資成本					(287,989)
除稅前溢利					1,109,163

綜合財務報表附註

截至二零一八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
截至二零一七年三月三十一日止年度					
對外收益					
租金收入及酒店營運收入	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
	700,928	1,165,385	1,966	134,503	2,002,782
應佔聯營公司及合營企業的收益					
租金收入	27,461	1,547	–	–	29,008
銷售持作出售物業	–	1,139,878	–	–	1,139,878
	27,461	1,141,425	–	–	1,168,886
分類收益	728,389	2,306,810	1,966	134,503	3,171,668
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
未分配的其他收益					922
中央行政費用					(170,601)
融資成本					(243,084)
除稅前溢利					1,367,148

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

分類溢利 (虧損) 包括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、衍生金融工具公平值變動變現收益淨額、出售持作出售投資的收益、撥回應收聯營公司款項的減值虧損、撥回持作出售物業撇減、應佔合營企業及聯營公司業績，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、中央行政費用及融資成本。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。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類資產		
商業物業控股	13,476,160	9,565,686
住宅物業控股	7,002,084	6,887,998
澳門物業控股	193,774	193,663
證券投資	2,047,673	2,508,450
總分類資產	22,719,691	19,155,797
物業、廠房及設備	266,637	154,455
可退回稅項	9,798	10,845
證券經紀所持現金	2,384	30,760
銀行結餘及現金	2,577,148	3,572,022
其他未分配資產	284,589	117,253
綜合資產總值	25,860,247	23,041,132
分類負債		
商業物業控股	653,698	170,039
住宅物業控股	1,272,653	1,035,403
澳門物業控股	61,394	61,129
證券投資	5,850	15,404
總分類負債	1,993,595	1,281,975
有擔保票據	1,950,000	2,767,830
銀行借款	8,347,706	8,021,163
應付稅項	220,978	194,889
其他未分配負債	37,409	5,893
綜合負債總額	12,549,688	12,271,750

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類資產及負債 (續)

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物業、廠房及設備、可退回稅項、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。

其他分類資料

截至二零一八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	1,351,245	2,872,387	-	-	4,223,632	-	4,223,632
應收合營企業款項	2,873,364	347,416	-	-	3,220,780	-	3,220,780
於聯營公司的權益	67,193	184,570	-	-	251,763	-	251,763
持作買賣投資公平值減少淨額	-	-	-	45,870	45,870	-	45,870
出售一項可供出售投資的收益	-	-	-	(55,773)	(55,773)	-	(55,773)
衍生金融工具公平值變動的 已變現收益淨額	-	-	-	(3,061)	(3,061)	-	(3,061)
折舊	-	-	-	-	-	18,542	18,542
撥回應收一間聯營公司款項的 減值虧損	(1,475)	-	-	-	(1,475)	-	(1,475)
撥回持作出售物業的撇減	(68,773)	-	-	-	(68,773)	-	(68,773)

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

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	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)

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)	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	3,829,292	1,768,362	3,806,893	1,322,484
中國	137,400	97,951	947,054	600,057
澳門	2,770	1,966	-	113
	3,969,462	1,868,279	4,753,947	1,922,654

附註：非流動資產不包括金融工具。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

物業主要租戶及買家的資料

來自客戶 (指持作出售商業物業的買家) 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。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
買家A	無	500,000
買家B	無	500,000
買家C	2,018,000	無
買家D	690,000	無
	2,708,000	1,000,000

按收入類別劃分收益

相關資料載於附註5。

7. 投資收入及收益 (虧損)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資收入包括以下各項：		
持作買賣投資的利息收入	150,490	133,025
以下項目的股息收入		
— 持作買賣投資	686	851
— 可供出售投資	10,404	627
	161,580	134,503
投資收益 (虧損) 包括以下各項：		
持作買賣投資的公平值變動淨額		
— 已變現 (虧損) 收益淨額	(14,249)	470
— 未變現 (虧損) 收益淨額	(31,621)	44,110
出售一項可供出售投資的收益	55,773	—
衍生金融工具公平值變動的已變現收益淨額	3,061	—
	12,964	44,580
	174,544	179,083

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

7. 投資收入及收益（虧損）（續）

以下為各金融工具所得投資收入及收益（虧損）的分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作買賣投資	105,306	178,456
可供出售投資	66,177	627
衍生金融工具	3,061	-
	174,544	179,083

8. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行利息收入	13,444	22,170
貸款利息收入	9,630	4,931
應收合營企業款項的利息收入	48,387	46,610
攤銷財務擔保合約	3,169	2,705
資產管理收入	8,908	9,890
顧問費收入	2,415	-
政府補助（附註）	1,747	-
其他	6,064	3,138
	93,764	89,444

附註：該款項為所收取的政府補貼，作為營運所產生費用的報銷，無需達成條件。

9. 其他收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他收益包括：		
出售物業、廠房及設備的收益	23,681	955,461
出售附屬公司的收益	-	930
撥回應收一間聯營公司款項的減值虧損	1,475	-
匯兌收益淨額	1,192	180
	26,348	956,571

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

10. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以下項目的利息：		
銀行借款	179,567	149,113
有擔保票據	136,159	119,610
借款成本總額	315,726	268,723
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(27,737)	(25,639)
	287,989	243,084

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。截至二零一八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利率介乎每年1.48%至3.35%（二零一七年：2.05%至3.22%）。

11. 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有關支出（抵免）包括：		
香港利得稅		
— 本年度	53,765	24,947
— 以往年度超額撥備	(7,511)	(1,242)
澳門補充稅		
— 本年度	8	7
遞延稅項（附註31）	46,262	23,712
	499	(2,325)
	46,761	21,387

香港利得稅乃就兩個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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

11. 所得稅開支 (續)

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	1,109,163	1,367,148
按香港利得稅稅率16.5%計算的稅項	183,012	225,579
在稅務方面不可扣減之開支的稅務影響	304,701	18,283
毋須課稅之收入的稅務影響	(376,029)	(237,449)
應佔合營企業業績的稅務影響	(77,873)	(8,909)
應佔聯營公司業績的稅務影響	772	(709)
未確認稅項虧損的稅務影響	21,913	27,365
動用先前未確認的稅項虧損	(2,224)	(1,528)
以往年度超額撥備	(7,511)	(1,242)
集團實體營運所在的其他司法權區稅率不同的影響	-	(3)
本年度的所得稅開支	46,761	21,387

12. 年內溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利已扣除 (計入)：		
董事酬金 (附註13)	58,702	68,493
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	51,786	38,738
績效獎金	16,733	12,430
退休福利計劃供款	3,750	2,974
	72,269	54,142
員工成本總額	130,971	122,635
核數師酬金	3,415	3,472
確認為開支的持作出售物業成本	3,042,887	1,217,224
物業、廠房及設備的折舊	18,542	37,057
出售物業、廠房及設備的收益	(23,681)	(95,461)
撤銷物業、廠房及設備	110	-
撥回持作出售物業的撤減 (計入銷售成本)	(68,773)	(41,695)

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

13. 董事酬金

已付或應付七名(二零一七年:八名)董事的薪酬如下:

截至二零一八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	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	-	-	-	-	200	200	200	600
薪金及其他福利	11,519	4,850	3,395	3,638	-	-	-	23,402
績效獎金(附註i)	23,800	4,500	3,200	2,500	-	-	-	34,000
退休福利計劃供款	18	273	192	217	-	-	-	700
	35,337	9,623	6,787	6,355	200	200	200	58,702

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

附註:

(i) 績效獎金乃由薪酬委員會審閱及批准,並參照本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場數據而考慮。

(ii) 黃宗光先生於二零一六年八月十六日退任。

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

截至二零一八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(二零一七年：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(二零一七年：一名)人士的薪酬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪酬及其他福利	1,467	2,472
績效獎金(附註)	2,500	812
退休福利計劃供款	85	164
	4,052	3,448

該等人士的薪酬介乎下列範圍：

	二零一八年 僱員人數	二零一七年 僱員人數
3,000,001港元至3,500,000港元	-	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	-

附註：績效獎金乃由薪酬委員會審閱及批准，並參照本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場數據而考慮。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內確認為分派的股息		
—截至二零一七年三月三十一日止財政年度末期股息 每股1.620港仙(二零一七年: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)	162,601	198,032
報告期末後擬派股息		
—末期股息每股1.400港仙(二零一七年:末期股息 每股1.620港仙)	140,519	162,601

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:

	二零一八年 千港元	二零一七年 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)	1,010,233	1,346,734
股份數目		
用作計算每股基本盈利的普通股數目 (以千股計)	10,037,090	10,037,090

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

截至二零一八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							
於二零一六年四月一日	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33)	(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
添置	-	-	6,538	71	-	-	6,609
自持作出售物業轉撥	-	154,141	-	-	-	-	154,141
撇銷	-	(163)	-	-	(290)	-	(453)
出售附屬公司 (附註33)	-	(34,525)	-	-	-	-	(34,525)
於二零一八年三月三十一日	-	311,681	20,380	1,361	6,950	44,737	385,109
折舊							
於二零一六年四月一日	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33)	(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
本年度撥備	-	8,034	277	43	1,281	8,907	18,542
出售時對銷	-	(53)	-	-	(290)	-	(343)
出售附屬公司時對銷 (附註33)	-	(4,609)	-	-	-	-	(4,609)
於二零一八年三月三十一日	-	57,689	13,923	1,023	6,297	39,540	118,472
賬面值							
於二零一八年三月三十一日	-	253,992	6,457	338	653	5,197	266,637
於二零一七年三月三十一日	-	137,911	196	310	1,934	14,104	154,455

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

截至二零一八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35。

18. 可供出售投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
可供出售投資包括：		
非上市股本證券，按成本	138,213	191,508
按呈報目的分析為：		
非即期	138,213	191,508

附註： 由於合理公平值估計範圍太大或若干估計可能性不能被合理評估，本公司董事認為不能可靠計量公平值，故非上市股本證券於各報告期末均以成本減減值計量。

於二零一七年三月三十一日，非上市股本證券中，賬面值100,915,000港元指於被投資方（在澳洲從事物業投資及開發業務）的25%權益。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。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團以代價26,115,000澳元（相當於約156,688,000港元）出售賬面值100,915,000港元之全部投資。因此，出售收益55,773,000港元於本年度確認至損益。

於二零一八年三月三十一日，非上市股本證券中，賬面值97,106,000港元（二零一七年三月三十一日：47,106,000港元）指於被投資方（在香港從事貸款融資業務）的9.26%（二零一七年：5.35%）權益，而本集團於本年度進一步投資50,000,000港元。

於二零一八年三月三十一日，非上市股本證券中，賬面值5,005,000港元（二零一七年三月三十一日：5,005,000港元）指於方正流動電子商務有限公司（「方正」）的8.27%（二零一七年：8.27%）權益。方正於香港註冊成立並從事手提電話買賣。

於二零一八年三月三十一日，非上市股本證券中，賬面值7,375,000港元（二零一七年三月三十一日：10,730,000港元）指於被投資方（在中國持有物業權益）的5.25%（二零一七年：5.25%）權益，而本集團於本年度從被投資方獲得3,355,000港元（二零一七年：8,406,000港元）的資本退款。

於二零一八年三月三十一日，非上市股本證券中，賬面值13,650,000港元（二零一七年三月三十一日：13,650,000港元）指於被投資方（在中國從事提供金融服務）的4.94%（二零一七年：4.94%）權益（二零一七年三月三十一日：進一步投資2,827,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零一八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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於合營企業的非上市投資成本	2,863,268	710,677
應佔收購後溢利，扣除已收股息	183,542	215,037
因換算而產生的匯兌差額	75,490	(31,139)
視作出資－財務擔保合約	12,489	11,738
視作出資－免息貸款（附註i）	1,088,843	698,198
	4,223,632	1,604,511
應收合營企業款項計入非流動資產（附註i）	3,220,780	2,804,860
應付合營企業款項計入流動負債（附註ii）	722,382	180,528

附註：

- (i) 於二零一八年三月三十一日，計入應收合營企業款項的本金額775,596,000港元（二零一七年三月三十一日：829,739,000港元）為無抵押，每年按香港最優惠利率加1厘至3厘（二零一七年：1厘至3厘）計息，並須一年後償還。餘額中本金額3,514,851,000港元（二零一七年三月三十一日：2,912,162,000港元）為無抵押、免息及無固定還款期。於報告期末，該個免息部分的賬面值2,670,414,000港元（二零一七年三月三十一日：2,213,963,000港元）乃基於未來現金流量的現值而釐定。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，於二零一八年三月三十一日，應收合營企業款項中已計入應佔合營企業虧損225,230,000港元（二零一七年三月三十一日：238,842,000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）。

- (ii) 該等結餘乃無抵押、免息，且需按要求償還。

- (iii) 於二零一八年及二零一七年三月三十一日，合營企業持作出售物業的估值由獨立物業估值師參考公開市場價值及於相同地點及條件下類似物業交易價格的市場證據後作出。

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，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	本集團持有已發行股本面值的比例		持有投票權比例		主要業務
					二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
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	中國	普通股及無投票權	65%	65%	50% (附註)	50% (附註)	物業控股
Southwater Investments Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	35%	不適用	33% (附註)	不適用	物業發展

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，由於與相關活動有關的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

截至二零一八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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	3,551,351	2,515,161
非流動資產	299	369
流動負債	(877,302)	(756,860)
非流動負債	(310,910)	(504,448)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	583,379	977,917
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	-	(2,028)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(310,910)	(504,448)

於二零一八年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物583,379,000港元（二零一七年三月三十一日：977,917,000港元）及持作出售發展中物業1,021,101,000港元（二零一七年三月三十一日：1,293,572,000港元）。於二零一八年三月三十一日，流動負債包括客戶墊款456,710,000港元（二零一七年三月三十一日：353,237,000港元），及於二零一八年三月三十一日，非流動負債指銀行借款310,910,000港元（二零一七年三月三十一日：504,448,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	576,566	1,990,348
年內溢利	148,913	184,748
年內其他全面收益（開支）	137,804	(67,948)
年內全面收益總額	286,717	116,800
上述年內溢利包括以下各項：		
折舊及攤銷	117	117
利息收入	7,963	1,911

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合營企業資產淨值	2,363,438	1,254,222
本集團於合營企業擁有的所有權比例	50%	50%
	1,181,719	627,111
視作出資－財務擔保合約	1,006	1,006
視作出資－免息貸款	4,554	4,554
本集團於合營企業的權益賬面值	1,187,279	632,671

綜合財務報表附註

截至二零一八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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	17,433	309,560
非流動資產	40,620	170,957
流動負債	(12,707)	(101,827)
非流動負債	—	(394)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	16,305	29,643

於二零一八年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物16,305,000港元，及非流動資產包括一年以上到期的應收貸款40,616,000港元。

於二零一七年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物29,643,000港元及持作出售物業250,978,000港元，以及非流動資產包括投資物業116,000,000港元。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	363,935	289,409
年內溢利及全面收益總額	161,226	35,700
年內已收合營企業股息	167,418	85,000
上述年內溢利包括以下各項：		
折舊及攤銷	6	266

綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合營企業資產淨值	45,346	378,296
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	22,673	189,148

Eagle Wonder Limited

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	1,983,448	1,755,656
流動負債	(1,527,799)	(1,324,417)
非流動負債	(774,561)	(677,952)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	3,972	10,507
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(1,502,474)	(1,304,068)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(774,561)	(677,952)

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

於二零一八年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物3,972,000港元（二零一七年三月三十一日：10,507,000港元）及持作出售發展中物業1,979,325,000港元（二零一七年三月三十一日：1,745,131,000港元）。於二零一八年三月三十一日的流動負債主要包括銀行借款986,100,000港元（二零一七年三月三十一日：852,100,000港元）及於二零一八年三月三十一日的非流動負債指股東貸款774,561,000港元（二零一七年三月三十一日：677,952,000港元）。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(72,199)	(64,318)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上述年內虧損包括以下各項：		
利息開支	72,016	64,204

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合營企業負債淨額	(318,912)	(246,713)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	60%	60%
	(191,347)	(148,028)
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	191,347	148,028
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

截至二零一八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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	392,110	779,612
流動負債	—	(413,782)
非流動負債	—	(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
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	—	(413,738)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	—	(400,000)

於二零一八年三月三十一日，流動資產主要包括應收股東款項347,007,000港元。

於二零一七年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物5,842,000港元及持作出售物業773,721,000港元。於二零一七年三月三十一日的流動負債包括應付股東款項413,738,000港元及於二零一七年三月三十一日的非流動負債指銀行借款400,000,000港元。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	1,179,883	—
年內溢利（虧損）及全面收益（開支）總額	426,280	(1,670)
上述年內溢利（虧損）包括以下各項：		
所得稅抵免	—	20

綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合營企業資產（負債）淨額	392,110	(34,170)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	50%	50%
	196,055	(17,085)
視作出資－財務擔保合約	1,700	1,700
視作出資－免息貸款	50,078	50,078
應佔應收合營企業款項金額的負債淨額	—	17,085
	247,833	51,778
本集團於合營企業的權益賬面值		

明宏有限公司

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	3,729,070	3,244,776
流動負債	(1,900,296)	(1,611,686)
非流動負債	(1,829,193)	(1,633,363)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	15,196	20,078
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(1,635,406)	(1,603,406)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(1,829,193)	(1,633,363)

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

於二零一八年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物15,196,000港元（二零一七年三月三十一日：20,078,000港元）及持作出售發展中物業3,473,445,000港元（二零一七年三月三十一日：3,224,583,000港元）。於二零一八年三月三十一日的流動負債包括應付股東款項1,635,406,000港元（二零一七年三月三十一日：1,603,406,000港元）及於二零一八年三月三十一日的非流動負債指銀行借款1,829,193,000港元（二零一七年三月三十一日：1,633,363,000港元）。截至二零一八年及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。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(146)	(248)

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合營企業負債淨額	(419)	(273)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	30%	30%
視作出資－財務擔保合約	(126)	(82)
視作出資－免息貸款	1,716	1,716
應佔應收合營企業款項金額的負債淨額	118,768	116,444
	126	82
本集團於合營企業的權益賬面值	120,484	118,160

綜合財務報表附註

截至二零一八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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	402,331	941,567
流動負債	(24,871)	(309,397)
非流動負債	—	(646,750)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	25,360	19,120
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	—	(299,642)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	—	(646,750)

於二零一八年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物25,360,000港元及應收股東款項376,971,000港元。

於二零一七年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物19,120,000港元及持作出售物業918,000,000港元。於二零一七年三月三十一日的流動負債包括應付股東款項299,642,000港元及於二零一七年三月三十一日的非流動負債指銀行借款646,750,000港元。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	1,336,000	27,320
年內溢利及全面收益總額	392,039	6,990

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上述年內溢利包括以下各項：		
利息開支	15,909	14,545

綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合營企業資產（負債）淨額	377,460	(14,580)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	40%	40%
	150,984	(5,832)
視作出資－財務擔保合約	501	501
視作出資－免息貸款	29,014	29,014
應佔應收合營企業款項金額的負債淨額	–	5,832
本集團於合營企業的權益賬面值	180,499	29,515

Cleveland Global Limited

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	2,088,831	1,896,069
流動負債	(1,742)	(1,025,937)
非流動負債	(909,743)	(907,909)

上述資產及負債金額包括以下各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及現金等價物	32,007	6,703
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(956)	(1,025,270)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(909,743)	(907,909)

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

於二零一八年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物32,007,000港元（二零一七年三月三十一日：6,703,000港元）及持作出售物業2,048,553,000港元（二零一七年三月三十一日：1,872,751,000港元）。於二零一八年三月三十一日的流動負債主要包括應付股東款項956,000港元（二零一七年三月三十一日：1,025,270,000港元）及於二零一八年三月三十一日的非流動負債指銀行貸款909,743,000港元（二零一七年三月三十一日：907,909,000港元）。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	70	1,610
年內溢利（虧損）及全面收益（開支）總額	1,131	(25,828)

上述年內溢利（虧損）包括以下各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息開支	-	15,876

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合營企業資產（負債）淨額	1,177,346	(37,777)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	65%	65%
視作出資－財務擔保合約	765,275	(24,555)
視作出資－免息貸款	1,682	1,682
應佔應收合營企業款項金額的負債淨額	161,318	161,318
	-	24,555
本集團於合營企業的權益賬面值	928,275	163,000

綜合財務報表附註

截至二零一八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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	2,040,458	2,412,048
流動負債	(66,946)	(1,303,588)
非流動負債	(1,185,647)	(1,126,380)

上述資產及負債金額包括以下各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及現金等價物	62,833	751,434
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(59,608)	(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）	(1,185,647)	(1,126,380)

於二零一八年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物62,833,000港元（二零一七年三月三十一日：751,434,000港元）及持作出售物業1,902,554,000港元（二零一七年三月三十一日：無）。於二零一八年三月三十一日的流動負債包括應付股東款項9,686,000港元（二零一七年三月三十一日：1,277,901,000港元），及於二零一八年三月三十一日的非流動負債指銀行借款1,185,647,000港元（二零一七年三月三十一日：1,126,380,000港元）。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	-	-
年內虧損	(36,197)	(10,377)
年內其他全面收益（開支）	65,592	(7,551)
年內全面收益（開支）總額	29,395	(17,928)

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

上述年內虧損包括以下各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息開支	1,150	5,995

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合營企業資產（負債）淨額	787,865	(17,920)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	65%	65%
	512,112	(11,648)
視作出資－財務擔保合約	1,208	1,208
視作出資－免息貸款	3,647	206,317
應佔應收合營企業款項金額的負債淨額	-	11,648
本集團於合營企業的權益賬面值	516,967	207,525

Southwater Investments Limited

本年度內，本集團與獨立第三方訂立協議以成立一間合營公司 Southwater Investments Limited，其主要於香港從事物業開發業務。

	二零一八年 千港元
流動資產	10,381,553
流動負債	(4,134,214)
非流動負債	(6,247,391)

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

Southwater Investments Limited（續）

上述資產及負債金額包括以下各項：

	二零一八年 千港元
現金及現金等價物	39,826
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(4,121,816)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(6,247,391)

於二零一八年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物39,826,000港元及持作出售物業10,341,710,000港元。於二零一八年三月三十一日的流動負債包括銀行借款4,121,520,000港元，及於二零一八年三月三十一日的非流動負債主要包括股東貸款6,247,391,000港元。

	二零一八年 千港元
收益	-
期內虧損及全面開支總額	(52)

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：

	二零一八年 千港元
合營企業負債淨額	(52)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	35%
	(18)
視作出資－財務擔保合約	424
視作出資－免息貸款	529,322
應佔應收合營企業款項金額的負債淨額	18
本集團於合營企業的權益賬面值	529,746

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

並非個別重大的合營企業的匯總資料

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本集團應佔溢利（虧損）	8,079	(547)
本集團應佔其他全面開支	-	-
本集團應佔全面收益（開支）總額	8,079	(547)
年內收取一間合營企業的股息	2,260	3,640

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於聯營公司的非上市投資成本	244,406	138,710
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	11	928
視作出資－財務擔保合約	577	577
視作出資－免息貸款	6,769	12,088
	251,763	152,303
應收聯營公司款項計入非流動資產（附註）	-	38,129

所有聯營公司乃採用權益法於該等綜合財務報表內入賬。

附註：該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。於報告期末，該個不含利息部分的眼面值6,769,000港元（二零一七年三月三十一日：49,958,000港元）乃基於未來現金流量的現值而釐定。

截至二零一八年三月三十一日止年度，就應收聯營公司款項個別地作出減值虧損撥回1,475,000港元（二零一七年：無）其已由管理層參考可收回性的評估後釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，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		持有投票權比例		主要業務
					二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
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、投資及發展

上表載列本公司董事認為對本集團年內業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部分之本集團聯營公司的資料。本公司董事認為，提供其他合營企業的詳情將導致提供的資料過於冗長。

有關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。

Wealth Explorer

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	1,765,203	1,725,624
流動負債	(3,185)	(1,014)
非流動負債	(850,884)	(1,050,750)

於二零一八年三月三十一日，流動資產主要包括持作出售物業1,759,617,000港元（二零一七年三月三十一日：1,719,423,000港元），及於二零一八年三月三十一日，非流動負債包括應付股東款項11,714,000港元（二零一七年三月三十一日：229,214,000港元）及銀行借款839,170,000港元（二零一七年三月三十一日：821,536,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

有關重大聯營公司的財務資料概要 (續)

Wealth Explorer (續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(226)	(509)

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
聯營公司資產淨值	911,134	673,860
本集團於聯營公司擁有的所有權比例	20%	20%
視作出資－財務擔保合約	182,227	134,772
視作出資－免息貸款	577	577
	2,343	11,098
本集團於聯營公司的權益賬面值	185,147	146,447

並非個別重大的聯營公司的匯總資料

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本集團應佔年內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	(4,632)	4,399

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

21. 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貸款	186,679	312,953
分析為：		
即期部分	51,486	266,140
非即期部分	135,193	46,813
	186,679	312,953

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。於二零一八年三月三十一日之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166,679,000港元（二零一七年：75,953,000港元），可於不超過20年期間內分期收回。

於二零一八年三月三十一日之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（二零一七年：20,000,000港元），該貸款按14%年利率計息、無抵押及由借方的最終控股公司擔保並由借方的最終控股公司的主要股東提供個人擔保。於二零一七年三月三十一日，向一名合營企業夥伴提供的貸款賬面值為217,000,000港元，該貸款按5%年利率計息、無抵押及由借方的控股股東擔保。該貸款已於年內悉數結清。

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。截至二零一八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2.2%至14%（二零一七年：2.5%至12%）。於二零一八年三月三十一日之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，其賬面值為135,193,000港元（二零一七年：46,813,000港元），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按尚未償還之本金加應計利息悉數還款。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

21. 應收貸款 (續)

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。此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。

於各報告期末，本集團的應收貸款乃個別評定減值。於二零一八年及二零一七年三月三十一日，概無識別任何減值虧損。

22. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金。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（二零一七年：零至60天）的平均賒賬期。貿易應收款項於報告期末的賬齡分析（按應收租金之繳款通知日期呈列，與收益確認日期相若）如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	9,453	7,644
31至90天	2,421	1,115
預付款項及按金	11,874	8,759
收購持作出售物業的按金 (附註)	48,391	61,731
其他應收款項	190,000	—
	881,982	35,597
	1,132,247	106,087

附註：於二零一八年三月九日，本公司一間間接全資附屬公司 Realtime Mission Limited 與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價 1,900,000,000 港元收購持作出售物業。於二零一八年三月三十一日，已付收購按金 190,000,000 港元。

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。

於二零一八年三月三十一日，其他應收款項主要包括本集團在預售持作出售物業中所收取並由獨立律師代為保管的按金 847,555,000 港元（二零一七年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

23. 持作出售物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	8,265,708	9,725,052
– 發展中物業	3,691,503	2,027,488
	11,957,211	11,752,540

本公司董事認為，所有持作出售物業預期會於一般營運周期變現。

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35。

持作出售物業於二零一八年及二零一七年三月三十一日的估值由獨立物業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，於截至二零一八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（包括在銷售成本中）68,773,000港元（二零一七年：41,695,000港元）。

24. 持作買賣投資

持作買賣投資（按公平值）包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上市股本證券（附註i）	78,791	57,207
非上市互惠基金（附註ii）	17,940	17,794
	96,731	75,001
上市債務證券（附註iii）	1,586,899	2,223,773
非上市債務證券（附註iv）	195,750	–
	1,879,380	2,298,774
合計及報告為：		
已上市		
香港	327,724	481,041
其他地區	1,337,966	1,799,939
非上市	213,690	17,794
	1,879,380	2,298,774

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

24. 持作買賣投資 (續)

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) 於二零一八年三月三十一日，上市債務證券指以年利率3.375厘至10.625厘（二零一七年三月三十一日：1.05厘至12厘）不等計息的固定利率債券。上市債務證券的到期日為二零一八年五月十六日至永久（二零一七年三月三十一日：二零一七年五月四日至永久）。公平值按市場上可得的報價而釐定。
- (iv) 於二零一八年三月三十一日，非上市債務證券指投資於一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司的全資附屬公司所發行的本金額為516,000,000美元的二零一八年到期之5%優先有抵押票據，其金額為25,000,000美元（相當於約195,750,000港元）。公平值乃根據場外交易市場的報價釐定。

於二零一八年及二零一七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，以及彼等於截至二零一八年及二零一七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：

	於二零一八年三月三十一日				於二零一七年三月三十一日			
	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	1,478,117	-	108,782	1,586,899	1,706,319	383,681	133,773	2,223,773
票息率	3.375%至 9.375%	不適用	4%至 10.625%	3.375%至 10.625%	3.875%至 12%	1.05%至 1.5%	2.75%至 10.625%	1.05%至 12%
到期日	二零一八年 五月至永久	不適用	二零一八年 六月至永久	二零一八年 五月至永久	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
評級	NR至 BBB+	不適用	NR至 BBB+	NR至 BBB+	NR至 BBB+	BBB至 A1	NR至 BBB+	NR至 A1
	截至二零一八年三月三十一日止年度				截至二零一七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	126,678	6,607	17,205	150,490	118,922	234	13,869	133,025
未變現(虧損)收益	(35,867)	-	2,006	(33,861)	24,208	(65)	2,731	26,874

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

24. 持作買賣投資 (續)

於二零一八年及二零一七年三月三十一日持有的五大上市債務證券如下：

	於二零一八年 三月三十一日 市值 千港元	佔上市債務證券 組合的百分比	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 利息收入 千港元	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 未變現虧損 千港元
綠地全球投資有限公司發行 二零一八年五月到期的3.85厘票據	155,805	9.8%	5,222	(195)
佳兆業集團控股有限公司發行 二零二四年六月到期的9.375厘票據	109,138	6.9%	6,646	(7,921)
雅居樂地產控股有限公司發行 二零二零年五月到期的9厘票據	102,422	6.5%	8,336	(3,502)
綠城中國控股有限公司發行 二零二零年八月到期的5.875厘票據	92,472	5.8%	4,479	(2,806)
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	86,580	5.5%	8,795	(2,471)

	於二零一七年 三月三十一日 市值 千港元	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 止年度 利息收入 千港元	截至二零一七年 三月三十一日 止年度 未變現(虧損)收益 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	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	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	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	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	3.6%	4,550	1,539

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35。

綜合財務報表附註

截至二零一八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（二零一七年：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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元（「美元」）	1,134	26,963

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0.01厘至1.3厘（二零一七年：0.02厘至1.35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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
人民幣（「人民幣」）	1,165	7,919
美元	93,525	662,613
歐元（「歐元」）	1,646	1,646
英鎊（「英鎊」）	56,751	1,216
	153,087	673,394

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已收租金及相關按金	92,908	93,571
就銷售物業而預收的款項	852,523	690,000
其他應付稅項	2,257	4,287
向合營企業提供財務擔保合約的遞延收入	3,334	6,458
應計工程成本	37,029	47,215
應計顧問費用	3,291	12,208
應計費用及其他應付款項	115,537	86,790
	1,106,879	940,529

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

27. 銀行借款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本集團借款之賬面值須於以下期間償還：		
一年內	1,144,157	1,109,887
一年以上，但不超過兩年	1,446,548	2,638,981
兩年以上，但不超過五年	5,493,777	3,912,827
五年以上	48,674	144,918
	8,133,156	7,806,613
本集團於貸款協議中載有需按要求償還條款的借款之 賬面值須於以下期間償還：		
一年以上，但不超過兩年	214,550	214,550
	8,347,706	8,021,163
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	(1,358,707)	(1,324,437)
	6,988,999	6,696,726
有抵押 (附註)	6,608,904	6,271,654
無抵押	1,738,802	1,749,509
	8,347,706	8,021,163

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35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，其中於二零一八年三月三十一日之借款7,520,249,000港元（二零一七年三月三十一日：7,260,857,000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（二零一七年：香港銀行同業拆息加0.5厘至2.85厘）及借款827,457,000港元（二零一七年：760,306,000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。於二零一八年三月三十一日，實際年利率介乎0.6厘至4.9厘（二零一七年：介乎0.9厘至4.9厘）。

綜合財務報表附註

截至二零一八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：		
於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日、 二零一七年四月一日及二零一八年三月三十一日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日、 二零一七年四月一日及二零一八年三月三十一日	10,037,089,676	80,296

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. 永續資本證券

於二零一七年九月二十日，本公司的全資附屬公司Estate Sky Limited（「ESL」）發行本金總額為200,000,000美元（相當於約1,560,000,000港元）的高級永續資本證券（「高級永續資本證券」），其中，本公司為擔保人。於二零一八年三月三十一日，經扣除發行成本後，發行高級永續資本證券所得款項約為197,004,000美元（相當於約1,536,629,000港元）。

首五個年度直至二零二二年九月二十日的分派率為每年5.75%，於各年的三月二十日及九月二十日每半年分派一次（「分派付款日」）。ESL可全權酌情延遲支付任何利息，且就延遲分派及欠付分派的次數並無任何限制。延遲利息為按利息延遲期間當前分派率計算的利息。

高級永續資本證券並無固定到期日，可由ESL選擇於二零二二年九月二十日或此後任何分派付款日按其本金連同任何應計、未付或延遲派息付款贖回。

於二零二二年九月二十日後，分派率將每五年按下列各項之和以年度百分比重設：(i)美國國庫券基準利率（按相等於可比較國庫債券發行到期半年等額收益的年利率計算）；(ii)4.005%的初步利差；及(iii)3%的遞升利率。

根據該等高級永續資本證券的條款及條件，除非發生強制分派付款事件（由發行人酌情決定），否則ESL並無合約義務償還其本金或支付任何分派及延遲利息。詳情載於本公司日期為二零一七年九月十三日及十四日於聯交所刊發的公告，以及日期為二零一七年九月二十一日於新加坡證券交易所刊發的公告。因此，高級永續資本證券分類至權益，隨後分派付款入賬為向本公司擁有人的權益分派。

截至二零一八年三月三十一日止年度，基於適用分派率，高級永續資本證券持有人應佔溢利約為47,840,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

30. 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ESL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），按年利率6.5厘計息及每半年期末支付利息一次。截至二零一八年三月三十一日止年度，該等有擔保票據已獲悉數償還。

於二零一六年八月八日，ESL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。

31. 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
於二零一六年四月一日	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
本年度於綜合損益表扣除（計入）	2,299	(1,800)	499
於二零一八年三月三十一日	8,736	(5,066)	3,670

於二零一八年三月三十一日，本集團有為數約486,418,000港元（二零一七年：437,202,000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30,705,000港元（二零一七年：19,797,000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455,713,000港元（二零一七年：417,405,000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	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
二零一八年	–	18,616
二零一九年	9,066	10,919
二零二零年	4,733	5,018
二零二一年	7,566	6,184
二零二二年	8,040	6,442
	29,405	47,179

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

截至二零一八年三月三十一日止年度

32. 通過收購附屬公司購入資產

截至二零一八年三月三十一日止年度

(a) 收購家卿置業有限公司

截至二零一八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383,619,000港元收購家卿置業有限公司的全部股權（「家卿收購事項」）。由於家卿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。

家卿收購事項中所購入的淨資產如下：

	千港元
持作出售物業	385,185
其他應收款項	108
其他應付款項	(1,674)
	383,619
按下列方式支付總代價：	
已付現金	383,619
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(383,619)

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

32. 通過收購附屬公司購入資產 (續)

截至二零一八年三月三十一日止年度 (續)

(b) 收購勝年有限公司

截至二零一八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381,369,000港元收購勝年有限公司及其附屬公司的91%股權（「勝年收購事項」）。由於勝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發展中物業入賬。

勝年收購事項中所購入的淨資產如下：

	千港元
發展中物業	644,162
其他應收款項	54
銀行結餘及現金	9,061
其他應付款項	(25)
股東貸款	(301,025)
銀行借款	(235,000)
	117,227
轉讓股東貸款總額的91% (附註)	273,933
	391,160
按下列方式支付總代價：	
已付現金	381,369
加：非控股權益（勝年有限公司的9%）	9,791
	391,160
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(381,369)
銀行結餘及現金	9,061
	(372,308)

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勝年有限公司的代價273,933,000港元（佔股東貸款總額301,025,000港元的91%）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

32. 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

(c) 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

截至二零一八年三月三十一日止年度

32. 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)

(d) 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

截至二零一八年三月三十一日止年度

32. 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)

(e) 收購 *Flourish Time Limited* 及 *悅年有限公司* (「*Flourish Time*」及「*悅年*」)

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*及悅年的50%額外股權(「*Flourish Time*及悅年收購事項」)。由於*Flourish Time*及悅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*及悅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*及悅年的代價419,330,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

33. 通過出售附屬公司出售資產

截至二零一八年三月三十一日止年度

- (a) 出售Golden Well Ventures Limited、駿舒有限公司、俊暉集團有限公司、永前控股有限公司、智輝創投有限公司、Glad & Nice Limited、Ever Novel Limited、鷹駿發展有限公司、豐碩拓展有限公司、匠成物業有限公司、原動力投資有限公司、華田創投有限公司、金天環球有限公司、夢想世界有限公司、志卓發展有限公司、世豐物業有限公司、宇合創投有限公司、冠誠控股有限公司及安道控股有限公司（「二零一八年被出售附屬公司」）。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團出售於二零一八年被出售附屬公司的全部權益，總現金代價為1,552,233,000港元。由於二零一八年被出售附屬公司主要持有物業作出售，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1,497,459,000港元入賬列為本集團銷售持作出售物業的收益。

於出售日期，二零一八年被出售附屬公司應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產：	
物業、廠房及設備	29,916
持作出售物業	1,290,687
其他應收款項	542
銀行結餘及現金	15
其他應付款項	(983)
	1,320,177
出售附屬公司的交易成本	48,454
出售收益	183,602
按下列方式支付總代價：	
已收現金	1,552,233
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	1,552,233
銀行結餘及現金	(15)
	1,552,218

上述出售收益183,602,000港元，包括出售物業、廠房及設備應佔的收益23,681,000港元，已計入本年度於損益確認為其他收益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

33. 通過出售附屬公司出售資產 (續)

截至二零一八年三月三十一日止年度 (續)

- (b) 出售Fast Million Limited、MSA Investors Ltd.、Wealth Engine Limited、Innovator World Limited、Privilege Year Limited、百寶置業有限公司、Million Basis Property Limited、家卿置業有限公司及White Pacific Limited (「Fast Million集團」)。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團出售Fast Million集團的全部股權，現金代價為2,165,900,000港元。由於被出售附屬公司主要持有物業作出售，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2,018,000,000港元入賬列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：	
持作出售物業	1,670,461
貿易及其他應收款項	149,262
可收回稅項	59
其他應付款項	(2,888)
	1,816,894
出售附屬公司的交易成本	2,008
出售收益	346,998
	2,165,900
總代價	2,165,900
按下列方式支付總代價：	
已收現金	2,018,000
其他應收款項	147,900
	2,165,900
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	2,018,000

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

33. 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

(c) 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持有持作出售物業，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 港元入賬列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，已計入截至二零一七年三月三十一日止年度於損益確認為其他收益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

33. 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)

(d) 出售 Future Radiance Limited、Sky Accord Limited、Prime North Limited、Century Unicorn Limited、Trinity Value Limited、Flourish Time Limited 及悦年有限公司 (「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持有持作出售物業，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入賬列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

截至二零一八年三月三十一日止年度

34. 或然負債

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	5,960,631	4,760,047
一間聯營公司	282,854	282,854
	6,243,485	5,042,901
及由下列各方動用：		
合營企業	4,994,926	3,519,573
一間聯營公司	168,798	165,684
	5,163,724	3,685,257

本公司董事評估合營企業及一間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。於二零一八年三月三十一日的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3,334,000港元（二零一七年三月三十一日：6,458,000港元）。

35. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業、廠房及設備	254,765	131,853
持作出售物業	11,541,551	10,676,750
持作買賣投資	263,468	336,983
	12,059,784	11,145,586

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

截至二零一八年三月三十一日止年度

36. 經營租約及其他承擔

(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2,720,000港元（二零一七年：6,932,000港元）。

於二零一八年三月三十一日，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	9,497	6,662
第二至第五年（包括首尾兩年）	4,525	11,096
	14,022	17,758

本集團作為出租人

年內賺取的物業租金收入為307,403,000港元（二零一七年：281,107,000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（二零一七年：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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	205,646	236,500
第二至第五年（包括首尾兩年）	143,165	236,060
五年以上	4,378	4,000
	353,189	476,560

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。

(b) 其他承擔

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有關收購持作出售物業的其他承擔已訂約但未於綜合財務報表撥備	1,710,000	347,400
有關貸款及／或向一間聯營公司股本注資的其他承擔	597,499	-

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

37. 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產分開，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。

本集亦為所有澳門合資格僱員提供定額供款退休計劃。該計劃的資產由獨立受託人控制的基金持有，並與本集團的資產分開。於損益內確認的退休計劃成本指本集團按計劃規則所訂比率應向基金所作的供款。倘本集團僱員於供款悉數歸屬前退出計劃，本集團應付供款則按已沒收供款金額作出削減。

本集團於中國的附屬公司的僱員為中國政府管轄的國家管理退休福利計劃的成員。本集團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。本集團就退休福利計劃的唯一責任是按該等計劃作出所須供款。

因強積金計劃、國家管轄的退休福利計劃及澳門定額供款退休計劃產生的退休金計劃供款，從本年度綜合損益表中扣除4,450,000港元（二零一七年：3,653,000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。

38. 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：

		二零一八年 千港元	二零一七年 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	8,908	9,560
合營企業	利息收入	48,387	46,610

(b) 應收（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分別載於綜合財務狀況表及附註19和20。

(c) 董事及主要管理層其他成員於年內的薪酬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期福利	61,969	71,098
退休福利	785	843
	62,754	71,941

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。

39. 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。

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，概無購股權已獲授出。

40. 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（包括於附註19、38(b)、27及30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，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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

41. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	1,879,380	2,298,774
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	893,856	44,356
應收貸款	186,679	312,953
應收合營企業款項	3,220,780	2,804,860
應收聯營公司款項	–	38,129
應收附屬公司非控股股東款項	2,460	–
證券經紀所持現金	2,384	30,760
銀行結餘及現金	2,577,148	3,572,022
	6,883,307	6,803,080
可供出售的金融資產		
可供出售投資	138,213	191,508
金融負債		
按攤銷成本		
其他應付款項	92,908	73,580
應付合營企業款項	722,382	180,528
應付附屬公司非控股股東款項	198,073	163,640
有擔保票據	1,950,000	2,767,830
銀行借款	8,347,706	8,021,163
	11,311,069	11,206,741

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

41. 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30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、歐元及英鎊的外幣風險。

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賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
人民幣	1,165	7,919	-	-
美元	94,659	689,576	1,950,000	2,767,830
歐元	1,646	1,646	-	-
英鎊	56,751	1,216	-	-

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由以港元作功能貨幣的集團實體持有，而以人民幣、歐元及英鎊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。

(ii) 利率風險管理

本集團就分別載於附註19、20、38(b)、21、24及30的應收合營企業款項、應收聯營公司款項、應收附屬公司非控股股東款項、應收貸款、持作買賣投資及ESL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19、25及27之應收合營企業款項、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。

41. 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。就證券經紀所持浮息現金、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（二零一七年：10基點）（就證券經紀所持現金及銀行結餘而言）及50基點（二零一七年：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（二零一七年：10基點），而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少2,154,000港元（二零一七年：3,008,000港元）。

就銀行借款而言，倘利率上升／下降50基點（二零一七年：50基點），而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度的除稅後溢利將減少／增加34,852,000港元（二零一七年：33,488,000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及可供出售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非上市可供出售投資、上市股本證券、上市債務證券、非上市債務證券及非上市互惠基金。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。

41. 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% (二零一七年：5%)，則截至二零一八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4,039,000港元 (二零一七年：增加／減少3,131,000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% (二零一七年：5%)，則截至二零一八年三月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少74,426,000港元 (二零一七年：增加／減少92,843,000港元)。

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

信貸風險管理

於二零一八年三月三十一日，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於損益賬按公平值計算的債務證券以及貸款及應收款項之各項目的賬面值；及
- 就附註34所披露由本集團發出有關企業擔保的財務擔保合約金額。

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。

鑑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。

鑑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

截至二零一八年三月三十一日止年度

41. 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：

	二零一八年 %	二零一七年 %
A1/A+	–	12.0
A2/A	–	5.3
Baa1/BBB+	1.0	–
Baa2/BBB	0.8	–
Baa3/BBB-	3.7	–
Ba1/BB+	2.1	2.7
Ba2/BB	8.0	7.9
Ba3/BB-	8.3	12.8
B1至Caal/B+ 至CCC+	30.6	40.7
未評級	45.5	18.6
	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。

於二零一八年三月三十一日，本集團於銀行結餘有集中信貸風險，乃由於當中55%（二零一七年：59%）的結餘存於一間（二零一七年：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90%（二零一七年：77%）乃應收五間（二零一七年：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。

於二零一八年三月三十一日，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51%（二零一七年：69%）乃應收兩名（二零一七年：一名）借方的款項。於二零一八年三月三十一日，應收借方款項的結餘金額合共為94,997,000港元（二零一七年：217,000,000港元），並無逾期或減值，鑑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，佔本集團於二零一八年及二零一七年三月三十一日於上市債務證券、銀行結餘、應收合營企業款項及應收貸款之投資約90%。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

41. 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

就金融負債而言，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，載有需按要項償還條款的銀行借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。倘利息按浮動利率計算，則未折現金額按報告期末的利率計算。

	加權平均利率	按要求	1至3個月	3個月至1年	1至2年	2至5年	超過5年	未折現 現金流量總額	於二零一八年 三月三十一日 總賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一八年三月三十一日									
非衍生金融負債									
其他應付款項	-	92,908	-	-	-	-	-	92,908	92,908
應付合營企業款項	-	722,382	-	-	-	-	-	722,382	722,382
應付附屬公司非控股股東款項	-	198,073	-	-	-	-	-	198,073	198,073
有擔保票據	4.88	-	11,883	47,531	95,063	2,235,187	-	2,389,664	1,950,000
銀行借款	2.47	214,550	25,128	1,244,669	1,619,292	5,904,748	54,689	9,063,076	8,347,706
		1,227,913	37,011	1,292,200	1,714,355	8,139,935	54,689	12,466,103	11,311,069
財務擔保合約 (附註)		6,243,485	-	-	-	-	-	6,243,485	3,334

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

41. 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)		5,042,901	-	-	-	-	-	5,042,901	6,458

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借貸計入「按要求」時間組別內。於二零一八年三月三十一日，該等銀行借貸的總賬面值為214,550,000港元（二零一七年：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，該等銀行借貸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
二零一八年三月三十一日	1,326	218,527	-	-	-	219,853	214,550
二零一七年三月三十一日	601	1,803	216,954	-	-	219,358	214,550

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(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的公平值

本集團部分金融資產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
	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一七年 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： 78,791	上市股本證券： — 香港： 57,207	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： 248,933 — 其他地方： 1,337,966	上市債務證券： — 香港： 423,834 — 其他地方： 1,799,939	級別一	在活躍市場的買入報價	不適用	不適用
	非上市債務證券： 195,750	非上市債務證券： 無	級別二	在場外交易市場的買入報價	不適用	不適用
	非上市互惠基金： 17,940	非上市互惠基金： 17,794	級別二	投資基金經理提供的贖回價，其乃參照基金的相關資產的所報市值釐定	不適用	不適用

董事認為，於綜合財務報表內按攤銷成本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

截至二零一八年三月三十一日止年度

42. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列融資活動所產生本集團負債的變化，包括現金及非現金的變化。融資活動所產生的負債是指其現金流量已於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量的負債。

	應付利息 千港元 (附註26)	應付股息 千港元 (附註15)	應付 合營企業款項 千港元 (附註19)	銀行借款 千港元 (附註27)	有擔保票據 千港元 (附註30)	應付附屬公司 非控股股東 款項 千港元 (附註38(b))	總計 千港元
於二零一七年四月一日	35,407	-	180,528	8,021,163	2,767,830	163,640	11,168,568
匯兌調整	-	-	-	82,127	-	-	82,127
已宣派股息	-	162,601	-	-	-	-	162,601
融資現金流量	(323,569)	(162,601)	541,854	9,416	(817,830)	7,341	(745,389)
透過收購一間附屬公司的收購	-	-	-	235,000	-	27,092	262,092
利息開支資本化	27,737	-	-	-	-	-	27,737
利息開支	287,989	-	-	-	-	-	287,989
於二零一八年三月三十一日	27,564	-	722,382	8,347,706	1,950,000	198,073	11,245,725

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

43. 本公司的財務狀況表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	639,462	407,569
應收附屬公司款項	8,184,973	6,384,855
於合營企業的投資	10,929	12,408
會所會籍	5,200	5,200
	8,840,564	6,810,032
流動資產		
應收一間合營企業款項	26	–
其他應收款項	16,364	7,414
銀行結餘及現金	509,528	1,983,568
	525,918	1,990,982
流動負債		
其他應付款項及應計費用	22,527	19,761
銀行借款—一年內到期	30,000	30,000
	52,527	49,761
流動資產淨值	473,391	1,941,221
	9,313,955	8,751,253
資本及儲備		
股本	80,296	80,296
儲備 (附註)	9,031,159	8,438,457
權益總額	9,111,455	8,518,753
非流動負債		
銀行借款—一年後到期	202,500	232,500
	9,313,955	8,751,253

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

43. 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 (附註)	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	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
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	755,303	755,303
確認為分派的股息	-	-	-	(162,601)	(162,601)
於二零一八年三月三十一日	2,052,135	6,620	134,931	6,837,473	9,031,159

附註：本公司的實繳盈餘指本公司於截至二零零三年三月三十一日止年度進行股本重組所產生的數額。

44. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零一八年及二零一七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		
			二零一八年 %	二零一七年 %	二零一八年 %	二零一七年 %	
46 Lyndhurst Management Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
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
資地置業(上海)有限公司 (附註ii)	中國	註冊及繳足資本 人民幣 300,000,000元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
CH Property Services Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供管理服務
Clear Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業
時尚家居有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

44. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一八年 %	二零一七年 %	二零一八年 %	二零一七年 %	
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
Excel Deal Ventures Limited (附註i)	英屬處女群島	1美元	-	-	100	-	物業發展
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	-	-	93	93	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	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	投資控股
Highland Management Services Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
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
禾發投資有限公司	香港	100港元	100	100	-	-	銷售證券及投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

44. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一八年 %	二零一七年 %	二零一八年 %	二零一七年 %	
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ii)	中國	註冊及繳足資本 人民幣 350,195,000元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
盈君中心有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
盈君旅業有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
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	持有物業及租賃物業

附註：

- (i) 該公司乃於截至二零一八三月三十一日止年度內註冊成立。
- (ii) 該等公司乃於中國成立的全外資企業。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

44. 本公司主要附屬公司詳情 (續)

於年內及年終時，除ESL已發行有擔保票據250,000,000美元(詳情載列於附註30)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	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零一八年	二零一七年
公司服務	香港	2	5
投資控股	香港/澳門/中國	232	268
並無業務	香港	26	10
證券投資	香港	2	7
		262	290

財務概要

本集團於截至二零一八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				
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
收益	2,578,071	745,611	2,201,494	1,868,279	3,969,462
除稅前溢利	871,302	281,361	1,711,216	1,367,148	1,109,163
所得稅開支					
— 即期稅項及遞延稅項	(52,040)	(16,308)	(53,948)	(21,387)	(46,761)
本年度溢利	819,262	265,053	1,657,268	1,345,761	1,062,402
應佔：					
本公司擁有人	815,489	262,936	1,645,022	1,346,734	1,010,233
永續資本證券持有人	—	—	—	—	47,840
非控股權益	3,773	2,117	12,246	(973)	4,329
	819,262	265,053	1,657,268	1,345,761	1,062,402

(B) 資產與負債

	於三月三十一日				
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
總資產	11,847,028	12,561,741	18,241,511	23,041,132	25,860,247
總負債	4,069,375	4,294,955	8,560,159	12,271,750	12,549,688
	7,777,653	8,266,786	9,681,352	10,769,382	13,310,559
應佔股權：					
本公司擁有人	7,773,512	8,264,720	9,667,111	10,755,312	11,742,750
永續資本證券持有人	—	—	—	—	1,539,619
非控股權益	4,141	2,066	14,241	14,070	28,190
	7,777,653	8,266,786	9,681,352	10,769,382	13,310,559

本集團所持物業表

於二零一八年三月三十一日

主要物業

本集團於二零一八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 資本中心 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21及21A號	商業	100%	不適用	30,000	384,900
香港九龍 亞士厘道23及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 鄉郊建屋地段第544號	住宅	100%	7,766	4,230	389,200
香港中環 些利街2至4號	商業	100%	3,347	40,152	482,100
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
新界沙田 麗坪路39-77號 九肚山峰別墅 沙田市 地段第562號	住宅	92%	不適用	40,695	719,700
新界 上水 粉錦公路 內地段100號之地段第1909號	住宅	92%	68,986	33,109	378,600
新界屯門 啟發徑8號 城•點住宅	住宅／商業	100%	12,637	80,700	583,300

本集團所持物業表

於二零一八年三月三十一日

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 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	2,729,100
香港 擺花街46號 中晶商業大廈 地下1及2號舖、 1樓、8樓、25至26樓	商業	100%	不適用	12,197	297,800
香港 內地段第4462、4463及 4464號餘段 閣麟街46及48號	商業	100%	2,118	31,767	441,500
香港 琉璃街第2C及2D號 電氣道第68及70號	商業	100%	3,465	51,947	662,300
香港上環 威靈頓街第160至164號	商業	100%	4,206	63,090	752,900
香港 渣甸山 白建時道81號	住宅	100%	9,185	5,511	698,000

本集團所持物業表

於二零一八年三月三十一日

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 石門路333弄1號「四季坊」	商業	100%	149,017	122,441	643,600
中國上海 黃浦區馬當路222弄 華府天地商場1至6號1層、2層 及地庫1層	商業	100%	不適用	121,958	1,623,900
(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	60%	不適用	9,347	192,300



資本策略地產有限公司
CSI PROPERTIES LIMITED

