



Hongkong Chinese Limited
香港華人有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：655)

2017/2018 年報



* 僅供識別

目錄

頁次

公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	4
企業管治報告	24
風險管理報告	34
環境、社會及管治報告	43
獨立核數師報告	55
綜合損益表	60
綜合全面收益表	61
綜合財務狀況表	62
綜合權益變動表	64
綜合現金流動表	65
財務報告書附註	66
主要附屬公司資料	139
主要聯營公司資料	143
主要合營企業資料	144
主要物業附表	145
財務資料概要	147
補充財務資料	148

公司資料

董事會

執行董事

李棕博士(主席)
李聯煒先生，BBS, JP
(行政總裁)

非執行董事

陳念良先生

獨立非執行董事

容夏谷先生
徐景輝先生
梁英傑先生

委員會

審核委員會

徐景輝先生(主席)
陳念良先生
容夏谷先生
梁英傑先生

薪酬委員會

徐景輝先生(主席)
李棕博士
陳念良先生
容夏谷先生
梁英傑先生

提名委員會

徐景輝先生(主席)
李棕博士
陳念良先生
容夏谷先生
梁英傑先生

秘書

黃煥根先生

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中信銀行(國際)有限公司
渣打銀行
東亞銀行有限公司

律師

何韋鮑律師行

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM 08
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心
二座40樓

股份代號

655

網站

www.hkchinese.com.hk



主席報告

本人欣然提呈本公司(連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至二零一八年三月三十一日止年度(「本年度」)之年報。

儘管本年度面臨各種不確定因素及風險，惟全球經濟仍呈可觀增長。本集團位於新加坡之主要合營企業在 OUE Limited(「OUE」)之帶領下，一直在革新零售、生活品味及健康範疇之體驗，並透過提供醫療保健及資產管理改善生活，從而為業務增長及價值創造模式開闢新方向作好準備，發揮可持續發展潛力。本集團於本年度錄得股東應佔綜合溢利約327,000,000港元，而截至二零一七年三月三十一日止年度(「二零一七年」)則錄得綜合溢利約45,000,000港元。

憑藉多元化業務之成熟經驗，與物業發展及投資業務之堅穩基礎，本集團將繼續把握全球經濟增長，尋求有利商機以提升回報及提高股東價值。

董事已建議派發本年度之末期現金股息每股1港仙。連同中期股息每股1港仙，本年度之股息總額將為每股2港仙。

本人謹此向董事同寅就彼等於本年度所作出之寶貴貢獻及建議表達謝意。本人亦謹此感謝管理層及員工辛勞勤勉、為本集團締造成就及竭誠盡職。

主席
李棕

二零一八年六月二十七日



董事會報告

董事會謹此提呈本年度之董事會報告及經審核財務報告書。

業務回顧

概覽

儘管存在美利堅合眾國(「美國」)政策變動、貿易糾紛、英國脫歐磋商及地緣政治事件等多項不確定因素及下行風險，惟全球經濟於本年度錄得可觀增長，主要股票市場指數創下歷史新高，國內生產總值不斷增長。在此背景下，本集團及其合營企業於本年度錄得有所不同之業績。

本年度業績

本集團於本年度錄得股東應佔綜合溢利約327,000,000港元，而二零一七年則錄得綜合溢利約45,000,000港元。溢利增加主要來自合營企業之投資物業錄得公平值收益淨額帶來之所佔合營企業溢利及本年度進一步出售澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」，本公司之合營企業)31%股本權益(「澳門華人銀行31%權益出售事項」)帶來之收益所致。

物業投資及發展業務為本集團主要之收入來源，貢獻總收入之83%(二零一七年 — 87%)。本年度之總收入減少至119,000,000港元(二零一七年 — 216,000,000港元)。減少主要由於大部份已竣工之發展物業已於過往年度售出及確認而導致本集團來自物業銷售之收入減少。

物業投資

物業投資業務之分部收入主要來自本集團投資物業組合之經常性租金收入及授予本公司一間主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」，連同其附屬公司統稱「LAAPL集團」)之一間附屬公司之貸款利息收入。本年度之分部收入減少至59,000,000港元(二零一七年 — 81,000,000港元)，主要由於自二零一七年一月起調低授予LAAPL集團之貸款之利率所致。因此，計入本集團所佔合營企業業績前，該分部於本年度錄得溢利45,000,000港元(二零一七年 — 72,000,000港元)。

LAAPL為一間於二零一八年三月三十一日持有OUE(連同其附屬公司，統稱「OUE集團」)約68.6%控股權益之公司。OUE於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市，主要從事發展及管理遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業之資產，著重改善體驗及生活。OUE集團採取之核心策略為投資及提升一系列別具特色之物業，致力發展具備強勁經常性收入基礎之組合，配合發展溢利以長遠提高股東價值。OUE集團已於新加坡、中華人民共和國(「中國」)上海市及美國洛杉磯之優越位置建立優質物業組合。



董事會報告(續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

物業投資(續)

新加坡華聯城以創新新世代及新市場為理念，已成功由商業地標改造成一個具有優質寫字樓單位、豪華服務式住宅單位及充滿活力之零售商場之多用途、集工作、生活及娛樂為一體之發展項目，而全新之華聯城購物廊及Oakwood Premier OUE Singapore已分別於二零一七年五月及六月啟用。華聯城購物廊為一個佔用六層、面積約14,000平方米之優質零售商場，其租戶組合多元化，主要提供生活品味及健康範疇之商品。Oakwood Premier OUE Singapore位於華聯城一期第七至三十二層，提供268個服務式住宅單位，以迎合在商業中心區地帶尋求度假式設施以享受優裕都會生活之國際旅客。兩項物業均為OUE集團之表現及經常性收入基礎帶來正面貢獻。U.S. Bank Tower為洛杉磯市中心之標誌性建築物，經升級改造後，此棟樓高75層之甲級辦公大樓設有OUE Skyspace LA(其為位於大樓頂部之兩層露天觀景平台，可360度俯瞰整座城市)，首個提供空中滑梯體驗之景點及全新高檔餐廳，而大堂經改造後更升級成為動態高像數視像藝術牆，亦對OUE集團之收入有所貢獻。憑藉OUE集團積極之市場推廣活動，新加坡華聯詩禮花園之所有發展物業已於二零一七年十月前全數售出。

於二零一八年三月三十一日，LAAPL集團持有於新交所主板上市之OUE Hospitality Trust(「OUE H-Trust」)之合訂證券總數約38.5%。其組合包括提供1,077間客房之新加坡文華大酒店、毗鄰之文華購物廊及提供563間客房之新加坡樟宜機場皇冠假日酒店。OUE H-Trust於本年度錄得更強勁表現，創下自上市以來最高之全年可分派收入。

此外，於二零一八年三月三十一日，OUE集團亦擁有於新交所主板上市之OUE Commercial Real Estate Investment Trust約55.7%之權益。其物業組合包括位於新加坡之華聯海灣大廈及第壹萊佛士坊之甲級物業以及位於上海市之力寶廣場之物業。該組合於二零一八年三月三十一日之承諾租用率增至96.9%，而三個物業寫字樓之租用率均高於市場水平。

OUE集團就新加坡OUE Lippo Healthcare Limited(「OUELH」，前稱International Healthway Corporation Limited)(其於二零一七年三月成為OUE集團之附屬公司，並於新交所凱利板上市)所有餘下之已發行股份作出之強制性無條件現金要約已於二零一七年四月十三日結束。OUELH為一間綜合醫療保健服務及設施供應商，於日本擁有12間優質護老院，並由此取得租金收入以及就於中國江蘇省無錫市營運一間醫院取得收入。其計劃擴充現有醫院並在中國開設第二間醫院，以及在馬來西亞展開一個以健康為主題之綜合多用途發展項目。其於二零一八年二月與伊藤忠商事株式會社(「伊藤忠」，一間於東京證券交易所上市之公司)建立戰略合作夥伴關係，透過私人配售OUELH股份予伊藤忠集團籌得78,800,000坡元，佔OUELH經擴大股本之25.3%權益。於二零一八年三月三十一日，OUE集團擁有OUELH約64.3%之股本權益。



董事會報告(續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

物業投資(續)

OUE於二零一八年四月成功發行約154,800,000坡元息率1.50%於二零二三年到期之可換股債券及150,000,000坡元息率3.00%於二零二三年到期之可轉換債券，該等債券均於新交所上市。

本集團於本年度自其於LAAPL之投資錄得所佔合營企業溢利159,000,000港元(二零一七年 — 虧損22,000,000港元)。於本年度確認之所佔溢利主要來自合營企業之投資物業之公平值收益淨額。二零一七年所佔虧損主要來自合營企業之投資物業之公平值虧損淨額及合營企業產生之融資成本，當中部份被其發展物業因出售而產生之溢利及減值虧損撥回及其指定為按公平值列入損益表之投資之公平值收益所抵銷。於二零一八年三月三十一日，本集團於LAAPL之權益總額增加至10,500,000,000港元(二零一七年三月三十一日 — 9,500,000,000港元)。增加主要來自本年度內新加坡元升值、合營企業可供出售財務資產之公平值收益及所佔溢利。

物業發展

於二零一八年四月出售餘下汽車及電單車之車位後，位於澳門之「亮點」已全數售出。另一方面，位於北京之力寶廣場餘下少量之商舖及車位之銷售表現疲弱，乃由於北京收緊物業銷售之政策及市場需求放緩所致。由於大部份已完工之發展物業已於過往年度出售及確認，本年度未計入本集團所佔聯營公司及合營企業業績前之分部收入及分部溢利分別減少至40,000,000港元(二零一七年 — 108,000,000港元)及24,000,000港元(二零一七年 — 60,000,000港元)。

新加坡住宅市場於二零一七年觸底後出現回升跡象。部份位於新加坡聖淘沙之Marina Collection(本集團擁有其50%權益)之餘下豪華單位已於本年度售出。部份餘下單位亦已經租出。本集團於該投資之所佔聯營公司溢利為6,000,000港元(二零一七年 — 虧損1,000,000港元)。

財務及證券投資

本集團審慎管理其投資組合，並尋求機會提升收益率及獲取收益。由於本年度證券投資組合並未錄得任何重大公平值收益，故財務及證券投資業務於本年度錄得溢利淨額1,000,000港元(二零一七年 — 27,000,000港元)。財務及證券投資業務於本年度之收入總額為2,000,000港元(二零一七年 — 9,000,000港元)，主要來自投資組合收取之利息及股息收入。



董事會報告(續)

業務回顧(續)

本年度業績(續)

銀行

就澳門華人銀行31%權益出售事項取得澳門金融管理局之批准期限由二零一七年六月三十日延至二零一七年十二月三十一日後，有關批准已於二零一七年十月取得。該出售事項已於二零一七年十一月初完成，據此，本集團於澳門華人銀行之股本權益由51%減少至20%，因此，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及公司條例(香港法例第622章)，澳門華人銀行不再為本集團之附屬公司。本集團於本年度就澳門華人銀行31%權益出售事項錄得收益約114,000,000港元。由於該出售事項之總代價271,000,000港元於過往年度已全數收取作為按金，於二零一七年三月三十一日之分部負債餘額已全數轉入本年度之損益表。

根據於二零一八年六月訂立之經修訂及經重列股東協議，本集團擁有可於自二零一七年十一月三日起計五年內任何時間向澳門華人銀行之主要股東出售其餘下之20%權益之出售選擇權(「出售選擇權」)。出售選擇權之公平值已計入本集團之綜合財務狀況表「其他財務資產」內。由於出售選擇權於本年度完成澳門華人銀行31%權益出售事項後可予行使，故於二零一八年三月三十一日，出售選擇權之公平值增加至49,000,000港元(二零一七年三月三十一日 — 21,000,000港元)，並已確認公平值收益27,000,000港元(二零一七年 — 虧損4,000,000港元)。連同該出售事項之收益，銀行業務分部於本年度錄得溢利141,000,000港元(二零一七年 — 虧損4,000,000港元)。

澳門華人銀行於本年度在客戶存款及貸款方面持續錄得強勁增長。因此，本集團於本年度所佔澳門華人銀行之溢利增加至19,000,000港元(二零一七年 — 10,000,000港元)。

企業融資及證券經紀

力寶證券控股有限公司(「力寶證券控股」，本公司之全資證券公司)及其附屬公司繼續面對其業務競爭之挑戰。此分部於本年度錄得收入總額17,000,000港元(二零一七年 — 16,000,000港元)，而此分部於本年度之虧損為11,000,000港元(二零一七年 — 11,000,000港元)。

於二零一八年三月三十一日，分部資產減少至328,000,000港元(二零一七年三月三十一日 — 872,000,000港元)，主要由於以信託形式持有客戶款項相應減少所致。因此，分部負債亦減少至440,000,000港元(二零一七年三月三十一日 — 988,000,000港元)。



董事會報告(續)

業務回顧(續)

財務狀況

本集團之財務狀況仍然穩健。於二零一八年三月三十一日，其資產總值為12,300,000,000港元(二零一七年三月三十一日 — 11,900,000,000港元)。於二零一八年三月三十一日，與物業有關之資產為11,200,000,000港元(二零一七年三月三十一日 — 10,200,000,000港元)，佔資產總值之91%(二零一七年三月三十一日 — 85%)。於二零一八年三月三十一日，負債總額減少至1,000,000,000港元(二零一七年三月三十一日 — 1,900,000,000港元)，主要由於企業融資及證券經紀業務項下以信託形式持有之客戶款項相應減少及於本年度就完成澳門華人銀行31%權益出售事項而釋放之已收取按金所致。本集團維持充裕之流動資金狀況。於二零一八年三月三十一日，現金及銀行結餘總額(包含現金及現金等價物、原到期日為三個月以上之定期存款及受限制現金)為545,000,000港元(二零一七年三月三十一日 — 538,000,000港元)。於二零一八年三月三十一日，流動比率為1.9(二零一七年三月三十一日 — 1.2)。

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行及其他貸款為482,000,000港元(二零一七年三月三十一日 — 477,000,000港元)。銀行貸款以港元計值、按浮動利率計息，且毋須於一年內償還。在適當時候，本集團會利用利率掉期改變其貸款之利率特性，以限制利率風險。於二零一八年三月三十一日，資本負債比率(按貸款總額對本公司權益持有人應佔權益之比率計算)為4.3%(二零一七年三月三十一日 — 4.8%)。

於二零一八年三月三十一日，本集團之權益持有人應佔資產淨值仍然強勁並增加至11,200,000,000港元(二零一七年三月三十一日 — 10,000,000,000港元)，相等於每股5.6港元(二零一七年三月三十一日 — 每股5.0港元)。

本集團監察其資產及負債之相關外匯持倉，以盡量減低外匯風險。在適當時候，會利用對沖工具，包括遠期合約、掉期及貨幣貸款，以管理外匯風險。

為了獲取可供本集團之證券經紀業務使用之銀行融資，若干銀行存款已予以抵押。於本年度結束時尚未動用該等銀行融資。除上文所述者外，於本年度結束時，本集團並無未償還之重大或然負債，本集團之資產亦概無作出抵押(二零一七年三月三十一日 — 無)。

於二零一八年三月三十一日，本集團之承擔主要與物業及證券投資有關，為7,000,000港元(二零一七年三月三十一日 — 8,000,000港元)。投資或資本資產將透過本集團內部資源及/或外來銀行融資(倘適合)提供資金。

員工與薪酬

於二零一八年三月三十一日，本集團有68名僱員(二零一七年三月三十一日 — 70名僱員)。於本年度計入損益表之員工成本(包括董事酬金)為38,000,000港元(二零一七年 — 38,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。本集團亦為僱員提供醫療保險及退休金等福利，以維持本集團之競爭力。



董事會報告(續)

展望

儘管仍然存在上文所述之不確定因素及下行風險，加上美國及歐元區還原量化寬鬆或類似政策，但預期全球經濟之增長勢頭將延續至二零一八年全年。新加坡將於二零一八年再度舉辦兩年一度之大型盛事及擔任第三十二屆東盟峰會之東盟主席，儘管於二零一七年下半年已有新酒店房間供應陸續投入市場，OUE集團之酒店分部已準備就緒，在由上述盛事帶動之酒店房間需求增長中受惠。雖然新加坡商業中心區即期租金之復原速度或會帶來潛在負面影響，惟新加坡之經濟基調轉強，加上市場情緒較為樂觀，令新加坡寫字樓及零售市場回升，這將有助促進OUE集團之甲級寫字樓及商場租賃業務增長。美國及中國之寫字樓租賃前景因供應持續增加而告放緩。

中國承諾之短期至長期發展計劃及目標，加上一帶一路政策以及美國有利之稅制改革及放寬管制預期可帶來龐大商機。本集團將採取嚴謹之態度管理其投資及評估新機遇，以達致可持續增長及提升股東價值。

業務策略

本集團業務多元化。本集團致力令其業務長期達至可持續增長，以保持及提升股東價值。本集團專注於選擇具吸引力之投資機會，以加強及擴展其業務範圍，並一直保持審慎及嚴謹之財務管理，確保其可持續性。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司、聯營公司及合營企業主要從事投資控股、物業投資、物業發展、酒店營運、醫療保健服務、項目管理、基金管理、包銷、企業融資、證券經紀、證券投資、財務投資、放款、銀行及其他有關金融服務。

主要附屬公司、主要聯營公司及主要合營企業之業務及其他資料分別載於財務報告書第139至142頁、第143頁及第144頁。

本年度內該等業務之性質並無重大變動。

業績及股息

本集團於本年度之業績，以及本集團及本公司於二零一八年三月三十一日之財務狀況載於財務報告書第60至144頁。

本年度之中期股息每股1港仙(二零一七年 — 每股1港仙)已於二零一八年一月派付。董事已議決建議派發本年度之末期股息每股1港仙(二零一七年 — 每股1港仙)，為數約20,000,000港元(二零一七年 — 約20,000,000港元)。本年度之股息總額將為每股2港仙(二零一七年 — 每股2港仙)，為數約40,000,000港元(二零一七年 — 約40,000,000港元)。



董事會報告 (續)

財務資料概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及非控股權益概要載於第147頁。

股本

本公司股本之詳情載於財務報告書附註29。

購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於財務報告書附註30。

可分派儲備

本公司可分派儲備之詳情載於財務報告書附註44。

投資物業

本年度內投資物業變動之詳情載於財務報告書附註16。

捐款

本年度內本集團並無作出任何慈善及其他捐款(二零一七年 — 776,000港元)。

董事

本年度內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行董事

李棕博士(「李博士」)(主席)

李聯煒先生(「李先生」)，BBS, JP (行政總裁)

非執行董事

陳念良先生(「陳先生」)

獨立非執行董事

容夏谷先生(「容先生」)

徐景輝先生(「徐先生」)

梁英傑先生(「梁先生」)(自二零一八年一月一日起獲委任)

卓盛泉先生(「卓先生」)(自二零一七年十二月三十一日午夜起辭任)

按照本公司之章程細則(「章程細則」)第86(2)條，梁先生將於即將舉行之股東週年大會上退任，彼合資格並表示願意膺選連任。

按照章程細則第87條，李博士將於即將舉行之股東週年大會上輪次退任，彼合資格並表示願意膺選連任。



董事會報告(續)

董事(續)

容先生及徐先生均就獲委任為本公司董事各自與本公司訂立協議書，由二零一六年九月三十日起計，任期兩年。李博士及李先生均就獲委任為本公司董事各自與本公司訂立協議書，由二零一七年一月一日起計，任期兩年。於彼先前與本公司訂立之協議書所定之任期屆滿後，陳先生就獲委任為本公司董事與本公司訂立協議書，由二零一八年一月一日起計，任期兩年。梁先生就獲委任為本公司董事與本公司訂立協議書，由二零一八年一月一日起計，任期兩年。卓先生因彼之兩年服務任期於二零一七年十二月三十一日屆滿，故彼辭任本公司董事一職，由二零一七年十二月三十一日午夜起生效。任何一方可給予三個月事先書面通知終止上述所有協議書。董事職位之任期須受章程細則之條文規限。按照章程細則，三分之一董事須於每年之股東週年大會上退任，而彼等之重選連任須經股東表決。此外，即使於有關股東週年大會上退任之董事總數最終超過董事人數三分之一，每名董事均須至少每三年輪次退任一次。

此外，李博士就獲聘任為本公司執行總裁訂立僱傭協議，自二零一五年一月一日起生效。李先生亦就獲聘任為本公司行政總裁訂立僱傭協議，自二零一五年一月一日起生效。任何一方可給予三個月事先書面通知終止上述僱傭協議。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有如僱主在一年內終止而須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

本公司已根據上市規則收到各獨立非執行董事就其獨立性而作出之年度確認函，本公司認為該等董事均屬獨立人士。

根據本公司之章程細則，本公司各董事或其他就本公司任何事務行事之高級職員均有權就於或有關執行其職責或其他與此有關者而蒙受或招致之所有費用、收費、開支、損失或責任獲得以本公司之資產作出之賠償。本公司已投保董事及高級職員責任保險，以就本集團董事及高級職員可能需要承擔任何因本集團業務而產生之潛在責任而向彼等提供保障。



董事會報告(續)

董事及高層管理人員簡歷

李棕博士，58歲，於一九九二年獲委任為本公司董事，並為本公司董事會(「董事會」)主席。李博士亦為香港公眾上市公司力寶有限公司(「力寶」)及力寶華潤有限公司(「力寶華潤」)之執行董事兼董事會主席。彼自二零一五年一月起為本公司、力寶及力寶華潤各自之執行總裁。彼為本公司、力寶及力寶華潤各自之薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦於本公司、力寶及力寶華潤若干附屬公司擔任董事之職。彼為OUE(一間於新交所主板上市之公司)之執行主席。彼為OUELH之非獨立及非執行董事以及Healthway Medical Corporation Limited(「HMC」)之非執行非獨立董事。OUELH及HMC均於新交所凱利板上市。彼為Auric Pacific Group Limited(「Auric」)(一間前新交所主板上市公司)之執行董事。李博士為Lippo Capital Group Limited(「Lippo Capital Group」)、Lippo Capital Holdings Company Limited(「Lippo Capital Holdings」)及Lippo Capital Limited(「Lippo Capital」)(根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之條文，該等公司連同力寶於本公司擁有須予披露之權益)之董事。彼於美國南加州大學畢業，持有美國金門大學頒授之工商管理碩士學位及英國愛丁堡龍比亞大學頒授之工商管理榮譽博士學位。彼於二零零六年九月獲香港浸會大學頒授首屆榮譽大學院士榮銜。李博士為梁杏子女士(「梁女士」)之配偶，並為李白先生(「李白先生」)之胞弟。Aileen Hambali女士(「Hambali女士」)為李白先生之配偶。梁女士、李白先生及Hambali女士於本公司之權益於下文「根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉」一節中披露。

李聯焯先生，BBS, JP, 69歲，於一九九二年獲委任為本公司董事，並為本公司之行政總裁。李先生為力寶之董事總經理兼行政總裁及力寶華潤之執行董事兼行政總裁，並為香港公眾上市公司新世界發展有限公司及聯合醫務集團有限公司之獨立非執行董事。彼亦為HMC之非執行非獨立主席。彼為Prime Success Limited(「Prime Success」)及Hennessy Holdings Limited(「Hennessy」)(根據證券及期貨條例之條文，該等公司於本公司擁有須予披露之權益)之董事。彼為本公司、力寶及力寶華潤之授權代表。此外，彼於本公司、力寶及力寶華潤若干附屬公司擔任董事之職。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼曾為香港羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)之合夥人，於企業融資及資本市場方面擁有豐富經驗。彼為香港城市大學之榮譽院士及香港太平紳士，並獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。彼積極參與公共事務。多年來，彼在香港擔任不同政府機構及委員會之成員或主席，包括香港醫院管理局成員及伊利沙伯醫院之醫院管治委員會主席。現時，彼為香港兒童醫院之醫院管治委員會主席、公務員敘用委員會委員及醫院管理局公積金計劃投資委員會主席。



董事會報告(續)

董事及高層管理人員簡歷(續)

陳念良先生，62歲，於一九九二年獲委任為本公司董事，並於二零零四年九月由獨立非執行董事重新獲委派為本公司之非執行董事。陳先生為一位執業律師，現為陳應達律師事務所之主要合夥人。彼於一九八零年成為香港最高法院認可律師，亦於一九八四年在英國及一九八五年在澳洲維多利亞省獲取律師資格。彼曾於一九九三年五月至二零零八年四月期間出任律師紀律審裁組之成員。彼亦為力寶及力寶華潤之非執行董事。彼為本公司、力寶及力寶華潤各自之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼亦為本公司一間附屬公司之董事。

容夏谷先生，64歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。容先生為專業會計師，於財務及會計方面擁有逾30年工作經驗，並曾於亞洲多間跨國公司任職管理層。彼持有香港浸會大學公司管治與董事學理學碩士學位，並為香港會計師公會會員。彼亦為力寶及力寶華潤之獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦為力寶及力寶華潤各自之審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼為香港公眾上市公司專業旅運(亞洲)企業有限公司之獨立非執行董事。

徐景輝先生，68歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。徐先生為香港公眾上市公司維達國際控股有限公司、中國奧園地產集團股份有限公司及新礦資源有限公司之獨立非執行董事。彼於會計、財務及投資管理(尤其於中國大陸投資方面)擁有逾40年豐富經驗。彼曾任職於美國及香港之四大核數公司其中兩間，並曾出任香港多間公眾上市公司之高層職位。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲及紐西蘭特許會計師會會員及美國會計師公會會員。彼於美國德薩斯州休斯頓大學畢業，持有會計學理學碩士學位及工商管理一級榮譽學士學位。彼為力寶及力寶華潤之獨立非執行董事。彼為本公司之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席。彼亦為力寶及力寶華潤各自之審核委員會成員，以及薪酬委員會及提名委員會之主席。



董事會報告(續)

董事及高層管理人員簡歷(續)

梁英傑先生，68歲，於二零一八年一月一日獲委任為本公司之獨立非執行董事及本公司之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。梁先生於一九七六年成為香港最高法院認可律師，並於一九九三年成為英格蘭及威爾斯最高法院認可律師。彼為一位執業律師及公證人，現為何梁律師行之高級合夥人。彼持有香港大學法律榮譽學士學位及法律深造證書。彼亦為力寶及力寶華潤各自之獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼曾為Auric之獨立非執行董事。彼由一九九五年一月十六日至一九九八年三月十日曾任本公司之獨立非執行董事。

董事於本公司之權益詳情於下文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。

除本文及下文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中所披露者外，董事與本公司任何董事、高層管理人員或主要股東或控股股東並無任何其他關係。

董事及五位最高薪酬僱員之薪酬

董事薪酬(以具名方式列示)及本集團之五位最高薪酬僱員之薪酬詳情分別載於財務報告書附註7及8。

董事之薪酬乃參考市場水平、供職時間及彼等之職務與責任，以及本集團其他職位之僱用條件而釐定。

除下文所披露者外，董事本年度之薪酬已於彼等各自與本公司訂立之協議書及／或僱傭協議(倘適用)中訂明及／或根據相關法定規定支付：

- (a) 李博士之固定花紅83,000港元；
- (b) 李先生就擔任本公司一間附屬公司董事之董事袍金30,000港元；及
- (c) 陳先生就擔任本公司一間附屬公司董事之董事袍金30,000港元。



董事會報告 (續)

董事及五位最高薪酬僱員之薪酬 (續)

根據李博士及李先生各自與本公司訂立之僱傭協議，彼等有權就擔任本公司之行政角色收取薪金、酌情花紅及其他額外福利。

上述董事薪酬之進一步詳情於財務報告書附註7中披露。

各董事有權向本公司收取董事袍金。本年度已付予各董事之董事袍金為230,400港元。非執行董事亦將會就彼獲委派作為各董事會委員會主席及／或成員之職務及提供之服務收取額外酬金。本年度已付予非執行董事作為擔任各董事會委員會主席及／或成員之酬金如下：

港元

審核委員會

主席	76,800
成員	50,400

其他委員會

主席	50,400
成員	50,400

自二零一八年四月一日起，應付予各董事之董事袍金由每年230,400港元調整為每年238,800港元，而每年應付予非執行董事作為擔任各董事會委員會主席及／或成員之酬金作出下列調整：

港元

主席	79,200
成員	51,600



董事會報告(續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一八年三月三十一日，本公司之董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)(「相聯法團」)及各自為一間「相聯法團」之股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定由本公司備存之登記冊上，或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已向本公司及聯交所申報者如下：

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益

董事姓名	個人權益 (為實益擁有人)	家族權益 (配偶權益)	公司權益 (受控 法團權益)	權益總數	權益總數佔 已發行股份之 概約百分比
本公司普通股股份數目					
李棕	-	-	1,430,081,492 <i>附註(i)及(ii)</i>	1,430,081,492	71.57
李聯煒	2,000,270	270	-	2,000,540	0.10
徐景輝	600,000	75,000	-	675,000	0.03
力寶普通股股份數目					
李棕	-	-	369,800,219 <i>附註(i)</i>	369,800,219	74.98
李聯煒	1,031,250	-	-	1,031,250	0.21
力寶華潤普通股股份數目					
李棕	-	-	6,890,184,389 <i>附註(i)及(iii)</i>	6,890,184,389	74.99

附註：

- 於二零一八年三月三十一日，相聯法團Lippo Capital及透過其全資附屬公司J & S Company Limited(「J & S」)直接及間接擁有力寶之普通股股份合共369,800,219股之權益，約佔力寶已發行股份之74.98%。Lippo Capital為相聯法團Lippo Capital Holdings擁有60%權益之附屬公司，而Lippo Capital Holdings則為相聯法團Lippo Capital Group之全資附屬公司。李博士為Lippo Capital Group之普通股股份一股(佔其已發行股本之100%)之實益擁有人。
- 於二零一八年三月三十一日，力寶透過其擁有100%權益之附屬公司間接擁有本公司之普通股股份1,430,081,492股之權益，約佔公司已發行股份之71.57%。
- 於二零一八年三月三十一日，力寶透過其擁有100%權益之附屬公司間接擁有力寶華潤之普通股股份6,890,184,389股之權益，約佔力寶華潤已發行股份之74.99%。



董事會報告(續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

透過李博士於Lippo Capital Group之權益，於二零一八年三月三十一日，彼亦擁有或被視作擁有(透過受控法團)下列相聯法團之已發行股份之權益：

相聯法團名稱	附註	股份類別	擁有權益之 股份數目	權益佔 已發行股份之 概約百分比
Abital Trading Pte. Limited	(a)	普通股	2	100
Auric Pacific Group Limited	(b)	普通股	61,927,335	50.30
Bentham Holdings Limited	(c)	普通股	1	100
Blue Regent Limited	(a)	普通股	100	100
Boudry Limited	(a)	普通股	10	100
	(a)	無投票權遞延股份	1,000	100
Brainy World Holdings Limited (「Brainy World」)	(d)	普通股	1	100
Brimming Fortune Limited	(a)	普通股	1	100
Broadwell Overseas Holdings Limited	(a)	普通股	1	100
First Tower Corporation	(e)	普通股	1	100
金地商置集團有限公司	(f)	普通股	4,706,452,795	29.68
鴻栢投資有限公司	(a)	普通股	2	100
Great Honor Investments Limited	(a)	普通股	1	100
Greenorth Holdings Limited	(a)	普通股	1	100
Hennessy Holdings Limited	(e)	普通股	1	100
HKCL Investments Limited	(a)	普通股	1	100
International Realty (Singapore) Pte. Limited	(a)	普通股	2	100
J & S Company Limited	(a)	普通股	1	100
力寶物業(國際)有限公司	(a)	普通股	1	100
	(a)	無投票權遞延股份	15,999,999	100
Lippo Capital Limited	(c)	普通股	423,414,001	60
Lippo Capital Holdings Company Limited	(g)	普通股	1	100
Lippo Finance Limited	(a)	普通股	6,176,470	82.35
力寶醫療有限公司	(h)	普通股	1	100
Lippo Investments Limited	(a)	普通股	2	100
Lippo Realty Limited	(a)	普通股	2	100
MG Superteam Pte. Ltd.	(a)	普通股	1	100
Multi-World Builders & Development Corporation	(a)	普通股	4,080	51
Prime Success Limited	(e)	普通股	1	100
Skyscraper Realty Limited	(e)	普通股	10	100
The HCB General Investment (Singapore) Pte Ltd.	(a)	普通股	100,000	100
Valencia Development Limited	(a)	普通股	800,000	100
	(a)	無投票權遞延股份	200,000	100
Winroot Holdings Limited	(a)	普通股	1	100

董事會報告(續)

董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

於本公司及相聯法團之股份及相關股份權益(續)

附註：

- (a) 該／該等股份由Lippo Capital Group間接擁有60%權益之附屬公司Lippo Capital 100%直接或間接持有。
- (b) 於該等股份中，4,999,283股股份由力寶華潤間接擁有60%權益之附屬公司Jeremiah Holdings Limited(「Jeremiah」)持有；20,004,000股股份由Jeremiah直接擁有80%權益之附屬公司Nine Heritage Pte Ltd持有；及36,924,052股股份由力寶華潤若干間接全資附屬公司持有。此外，於二零一八年三月三十一日，李博士擁有Auric之普通股股份26,701,737股之權益，該等股份由Silver Creek Capital Pte. Ltd.(「Silver Creek」)持有。李博士為Silver Creek之70%已發行股份之實益擁有人。因此，李博士擁有及被視作擁有Auric之普通股股份合共88,629,072股之權益，約佔Auric已發行股份之71.99%。
- (c) 該／該等股份由Lippo Capital Holdings直接持有，而Lippo Capital Holdings則為Lippo Capital Group之直接全資附屬公司。
- (d) 該股份由OUE間接擁有86.16%權益之附屬公司LCM (China) Pte Ltd 100%直接持有。OUE由Fortune Code Limited(「FCL」)間接擁有約68.63%權益。本公司透過其擁有50%權益之合營企業持有FCL 92.05%之權益。
- (e) 該／該等股份由力寶100%直接或間接持有。
- (f) 該等股份由OUE Lippo Limited持有，而OUE Lippo Limited則由OUE間接擁有50%權益。
- (g) 該股份由Lippo Capital Group 100%直接持有。
- (h) 該股份由Brainy World 100%直接持有。

於二零一八年三月三十一日，本公司之董事或行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團屬實物結算、現金結算或其他股本衍生工具之相關股份中擁有任何權益。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，本公司之董事或行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有任何須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定由本公司備存之登記冊上，或根據標準守則須向本公司及聯交所申報之權益或淡倉。

於二零一八年三月三十一日，本公司之董事或行政總裁或彼等之配偶或未成年子女(不論親生或領養)概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團之任何股本或債務證券。

購買股份或債權證之安排

於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司均無參與任何安排，使本公司董事得以透過購買本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。



董事會報告(續)

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一八年三月三十一日，就董事所知，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊者如下：

主要股東於本公司股份之權益

主要股東之姓名／名稱	普通股 股份數目	佔已發行股份之 概約百分比
Hennessy Holdings Limited	1,430,081,492	71.57
Prime Success Limited	1,430,081,492	71.57
力寶有限公司	1,430,081,492	71.57
Lippo Capital Limited	1,430,081,492	71.57
Lippo Capital Holdings Company Limited	1,430,081,492	71.57
Lippo Capital Group Limited	1,430,081,492	71.57
梁杏子女士	1,430,081,492	71.57
PT Trijaya Utama Mandiri(「PT TUM」)	1,430,081,492	71.57
李白先生	1,430,081,492	71.57
Aileen Hambali女士	1,430,081,492	71.57

附註：

1. 本公司之直接控股公司Hennessy(作為實益擁有人)直接持有本公司之普通股股份1,430,081,492股之權益，約佔本公司已發行股份之71.57%。
2. Hennessy由Prime Success全資擁有，而Prime Success則由力寶全資擁有。
3. Lippo Capital及透過其全資附屬公司J & S 直接及間接擁有力寶已發行普通股股份約74.98%之權益。
4. Lippo Capital Holdings擁有Lippo Capital已發行股份之60%。Lippo Capital Group擁有Lippo Capital Holdings已發行股本之100%。李博士為Lippo Capital Group已發行股本100%之實益擁有人。梁女士為李博士之配偶。
5. PT TUM擁有Lippo Capital已發行股份餘下之40%。PT TUM由李博士之胞兄李白先生全資擁有。Hambali女士為李白先生之配偶。
6. Hennessy於本公司普通股股份之權益已記錄為Prime Success、力寶、Lippo Capital、Lippo Capital Holdings、Lippo Capital Group、梁女士、PT TUM、李白先生及Hambali女士之權益。上述本公司之普通股股份1,430,081,492股為李博士擁有權益之同一批股份，其詳情已於上文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。

所有上述權益均指好倉。除本文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，主要股東或其他人士(本公司董事或行政總裁除外)概無在本公司之股份或相關股份中，擁有任何已記錄於根據證券及期貨條例第336條所規定由本公司備存之登記冊上之權益或淡倉。



董事會報告(續)

董事於競爭業務之權益

力寶集團(泛指李博士及其家族成員擁有直接或間接權益之公司)並非法定實體，亦不以法定實體之身份經營。於力寶集團內之各公司均按本身之法律、公司及財政體制經營。於二零一八年三月三十一日，力寶集團可能已在香港及其他亞洲地區擁有或發展與本集團相類似之業務權益，而該等業務可能對本集團之業務構成競爭。

本公司全體董事亦為力寶及力寶華潤之董事。董事於力寶及力寶華潤之權益之其他詳情於上文「董事及行政總裁在本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中披露。力寶及力寶華潤之附屬公司亦從事物業投資及物業發展業務。

董事完全知悉並已履行彼等對本公司之受信責任。倘任何董事在本公司進行之交易中有任何利益衝突，本公司及其董事將遵守本公司之章程細則及上市規則之有關規定。

除本文所披露者外，於本年度內及截至本報告日期止，概無董事被認為於任何直接或間接與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

關連交易

就榮惠集團有限公司(「賣方」)與南粵(集團)有限公司(「買方」)所訂立日期為二零一五年十月二十八日有關賣方向買方出售416,000股澳門華人銀行股份(佔其已發行股份之16%)之買賣協議(經修訂)(「買賣協議」)(「澳門華人銀行16%權益出售事項」，為澳門華人銀行31%權益出售事項之一部份)而言，賣方與買方於二零一七年六月三十日訂立一份補充協議，將取得澳門金融管理局批准澳門華人銀行16%權益出售事項之期限由二零一七年六月三十日進一步延至二零一七年十二月三十一日。有關批准其後已於二零一七年十月取得，而澳門華人銀行16%權益出售事項已於二零一七年十一月三日完成。

根據上市規則第13.20條作出之披露

本集團已向本集團之主要合營企業LAAPL之附屬公司FCL授予財務資助。根據上市規則第13.13條所披露及於二零一八年三月三十一日尚未償還之相關墊款乃根據下列貸款協議授出：

- (i) FCL與Pacific Landmark Holdings Limited(「PLH」，本公司之附屬公司)訂立日期為二零一五年五月二十九日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL墊付53,920,839.43坡元之貸款(「該貸款」)；
- (ii) FCL與PLH訂立日期為二零一五年八月二十八日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供7,000,000坡元之貸款融資(「過渡貸款」)；
- (iii) FCL與PLH訂立日期為二零一五年八月二十八日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL墊付100,000,000坡元之進一步貸款(「進一步貸款」)；
- (iv) FCL與PLH訂立日期為二零一五年十月十二日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供2,000,000坡元之貸款融資(「第二筆過渡貸款」)；



董事會報告(續)

根據上市規則第13.20條作出之披露(續)

- (v) FCL與PLH訂立日期為二零一五年十一月三十日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供38,000,000坡元之新貸款融資(「新貸款」)；
- (vi) FCL與PLH訂立日期為二零一六年七月十九日之貸款協議，據此，PLH同意向FCL提供約14,959,000坡元之貸款融資(「二零一六年七月貸款」)；及
- (vii) FCL與Polar Step Limited(「PSL」，本公司之附屬公司)訂立日期為二零一六年十月二十日之貸款協議，據此，PSL同意向FCL提供最高本金額為155,000,000坡元之貸款融資(「二零一六年十月融資」)。二零一六年十月融資於二零一七年一月四日首次提取(「二零一六年十月融資提取日期」)，為無抵押，按年利率2.25%計息，並須按要求償還。

此外，PLH於二零一三年六月二十日向FCL墊付一筆約10,314,000坡元之無抵押貸款(「二零一三年六月貸款」)。

於二零一六年十月二十日，PLH向PSL轉讓其於二零一三年六月貸款、該貸款、進一步貸款及二零一六年七月貸款之所有權利、權益、利益及所有權。根據(其中包括)PSL與FCL訂立日期為二零一六年十月二十日之經修訂及經重列貸款協議，自二零一六年十月融資提取日期起，二零一三年六月貸款、該貸款、進一步貸款及二零一六年七月貸款各自之年利率由6.5%修訂為2.25%，而還款日期則修訂為須按要求償還。

於二零一七年一月四日，PLH向PSL轉讓其於過渡貸款、第二筆過渡貸款及新貸款之所有權利、權益、利益及所有權。根據(其中包括)PSL與FCL訂立日期為二零一七年一月四日之經修訂及經重列貸款協議，自二零一七年一月四日起，過渡貸款、第二筆過渡貸款及新貸款各自之年利率由6.5%修訂為2.25%，而該等貸款將須按要求償還。

所有上述向FCL作出之墊款皆為無抵押。於二零一八年三月三十一日，上述墊款之結餘約為380,420,000坡元(約相等於2,275,520,000港元)。

董事及控股股東於合約之權益

除上文及財務報告書附註39所披露者外，於本年度結束時或本年度內任何時間，並不存在本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司參與訂立，而任何董事或控股股東或彼等各自之任何附屬公司直接或間接擁有重大權益而與本公司業務有關之其他重要合約。

於本年度內，概無任何控股股東或其任何附屬公司所訂立向本集團提供服務之重要合約。

管理合約

於本年度內並無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部份有關之管理及／或行政合約。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。



董事會報告(續)

主要供應商及客戶

於本年度內，本集團五大客戶應佔之合併收入之百分比為本集團總收入之59%，而當中最大客戶應佔收入為44%。於本年度內，本集團五大供應商應佔之合併採購額之百分比少於本集團採購總額之30%。

概無董事、彼等之緊密聯繫人或任何股東(就董事所知及所信擁有本公司已發行股本5%以上之權益)於本集團五大供應商及客戶中擁有任何實益權益。

與僱員、供應商及客戶之關係

本集團深明僱員為寶貴資產。本集團提供具競爭力之薪酬方案以吸引及激勵僱員。本集團定期審閱僱員之薪酬方案，並作出必要之調整以符合市場標準。

本集團亦明白與其供應商及客戶維持良好關係，對達致短期及長期目標十分重要。為維持其品牌競爭力以及地位，本集團致力向其客戶提供優質產品及服務。於本年度內，本集團與其供應商及／或客戶之間概無重要及重大之糾紛。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃及計入本年度綜合損益表之僱主退休福利成本之詳情分別載於財務報告書附註2.4(v)及6。

企業管治

本公司承諾保持高質素之企業管治常規。本公司之企業管治報告載於第24至33頁。

主要風險及不穩定因素

本集團之財務狀況、經營業績、業務及展望可能受多種風險及不穩定因素所影響。本集團已識別主要風險及不穩定因素，其詳情於第34至42頁所載之本公司風險管理報告披露。除上述報告所述者外，或會存在本集團未知或現時可能並不重大但或會在日後變得重大之其他風險及不穩定因素。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)事宜乃本集團可持續發展之基礎。本集團在業務營運中審慎利用資源，並採納最佳常規，以達到其保護環境之承諾。本公司之環境、社會及管治報告載於第43至54頁。

就本公司所知，其已於各重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響之相關法律及規例。



董事會報告 (續)

足夠公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料並就董事所知，於本報告日期，本公司維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

優先權

本公司章程細則或百慕達法例均無規定本公司於發行新股份時須按持股比例向現有股東授予優先權。

核數師

本年度之財務報告書經安永會計師事務所審核，而安永會計師事務所將在即將舉行之股東週年大會結束時任滿告退，彼等合資格並表示願意應聘連任。

代表董事會
行政總裁
李聯煒

二零一八年六月二十七日



企業管治報告

企業管治常規

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。董事會相信，良好之企業管治常規對保持及提升投資者信心愈趨重要。企業管治規定經常改變，因此董事會不時檢討其企業管治常規，以確保達致公眾及股東期望、符合法律及專業標準，並反映本地及國際最新之發展。董事會將繼續致力達成高質素之企業管治，以保障股東權益及提升股東價值。

本年度內，本公司繼續採取措施密切監察及提升其企業管治常規，以符合上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文之規定。

就董事所知及所信，董事認為本公司於本年度已遵守企業管治守則之守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之守則。在向所有董事作出特定查詢後，所有董事於本年度內均已一直完全遵守標準守則所載之規定標準。

為提升企業管治，本公司亦已為本集團僱員就彼等買賣本公司證券事宜設定不比標準守則寬鬆之書面指引。

董事會

董事會現有六名成員（董事會成員資料載於第10頁），包括兩名執行董事及四名非執行董事，其中三名非執行董事為上市規則所界定之獨立人士（董事簡歷載於第12至14頁）。載列董事名稱與其角色和職能之名單亦可於本公司網站(www.hkchinese.com.hk)（「本公司網站」）及聯交所網站(www.hkexnews.hk)（統稱「該等網站」）瀏覽。就董事所知，董事會成員之間概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關之關係。

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一。全部獨立非執行董事均具備上市規則第3.10條所述之適當專業資格或會計或相關財務管理之專業知識。所有獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條簽署確認彼等獨立性之年度確認獨立性函件。本公司認為所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條有關獨立性指引之規定。

容先生及徐先生擔任本公司獨立非執行董事已超過九年。除根據上市規則第3.13條發出確認獨立性函件外，彼等各自透過提供獨立意見及建議，持續展示獨立非執行董事之特質，並無證據顯示彼等之任期對彼等之獨立性有任何影響。董事認為，儘管容先生及徐先生長期服務，但仍保持獨立性，且董事相信，彼等於本集團業務之寶貴知識與經驗，以及彼等在外之經驗繼續對本公司及其股東整體帶來重大貢獻。



企業管治報告(續)

董事會(續)

卓先生辭任獨立非執行董事以及董事會之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱「該等委員會」)各自之成員職務，由二零一七年十二月三十一日午夜起生效。梁先生獲委任為獨立非執行董事及該等委員會各自之成員，由二零一八年一月一日起生效。

根據本公司之章程細則，三分之一之董事須於各股東週年大會上退任，且彼等須待股東表決後方可獲重選。此外，即使於有關股東週年大會上退任董事總人數超過董事人數三分之一，每名董事須至少每三年輪次退任一次。根據上市規則，倘獨立非執行董事任職超過九年，其續任須經股東通過獨立決議批准。所有董事與本公司已訂有協議書及／或僱傭協議，列明彼等各自獲委任為本公司董事及／或擔任行政職務之主要條款及條件。

董事會監督本集團之策略發展，並決定本集團之目標、策略及政策。董事會亦監察及監控本集團在實踐策略目標時之經營及財務表現。董事會已授出若干職能予相關董事會委員會，有關詳情於下文披露。本公司之管理層在執行董事之監督下獲授權負責本集團業務之日常管理工作。所授出之職能及權力獲定期檢討，以確保其仍然恰當。保留予董事會之事項包括影響本集團整體策略性政策之事項、股息政策、重大政策及決策、會計政策之重大變動、重大合約、主要投資，以及批准中期業績報告、年報及發佈中期及全年業績。管理層向董事提供本集團營運、表現及狀況之管理層最新資料。所有董事均能適時獲悉及獲正式簡報可能影響本集團業務之重大變動及資料。董事不時獲提供法律及監管之最新資訊，使彼等了解最新規則規定及協助彼等履行責任。公司秘書可向董事就履行彼等作為董事之職務所提出之查詢或事宜提供意見。董事會成員可在適當時間取閱有關本集團之適當業務文件及資料。所有董事及董事會委員會可應彼等之需要，向外尋求法律顧問及其他專業人士之獨立意見，費用由本集團支付。

本集團已設立該等委員會，以監督本集團事務之特定範疇。

董事會定期舉行會議，以檢討本集團及其他業務單位之財務及經營表現，並制定日後之策略。董事會於本年度舉行九次會議。

於本年度，主席與非執行董事(包括獨立非執行董事)曾在執行董事並無出席之情況下舉行了一次會議。



企業管治報告(續)

董事會(續)

本年度內各董事個別出席董事會會議及股東大會之次數，以及該等委員會成員個別出席該等委員會會議之次數載列如下：

董事	出席次數／會議數目				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會*
執行董事					
李棕博士(主席)	5/9	不適用	2/2	2/2	1/1
李聯煒先生(行政總裁)	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
陳念良先生	8/9	3/3	2/2	2/2	1/1
獨立非執行董事					
徐景輝先生 (審核委員會、薪酬委員會及 提名委員會主席)	6/9	3/3	2/2	2/2	1/1
容夏谷先生	5/9	3/3	2/2	2/2	1/1
梁英傑先生 (自二零一八年一月一日起 獲委任)	1/2	1/1	不適用	不適用	不適用
卓盛泉先生 (自二零一七年十二月三十一日 午夜起辭任)	3/7	2/2	1/2	1/2	1/1

* 本公司於本年度舉行之股東大會僅為於二零一七年九月一日舉行之股東週年大會(「2017年股東週年大會」)

主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁職務由不同人士擔任。李博士為董事會主席。主席之主要職務為領導董事會，並確保董事會有效執行職責。李先生為本公司行政總裁。行政總裁之職務為負責本集團業務之日常管理工作。彼等各自之職務及責任以書面列明，並已經董事會批准。

非執行董事

現有四名非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。根據本公司之章程細則，每名董事(包括非執行董事)須至少每三年輪次退任一次。所有非執行董事與本公司訂有兩年固定任期之合約。



企業管治報告(續)

董事薪酬

董事會於二零零五年六月成立薪酬委員會，薪酬委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍可於該等網站瀏覽。薪酬委員會獲授權並負責釐定個別董事及高層管理人員之薪酬方案。本公司之高層管理人員只包括本公司執行董事。

薪酬委員會之主要職務為行使董事會之權力，以檢討及釐定或向董事會建議個別董事及高層管理人員之薪酬方案，包括薪金、花紅及非現金利益。在釐定薪酬方案時，已考慮可作比較之公司之薪金水平、供職時間及職責，以及本集團其他職位之僱用條件，以令管理激勵機制符合股東之利益。於本年度，薪酬委員會檢討及獲授權釐定(其中包括)(i)董事及高級職員之薪酬方案；及(ii)若干董事(包括執行董事)之服務合約。薪酬委員會亦評估執行董事之表現。

薪酬委員會成員主要為非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。薪酬委員會有五名成員，包括三名獨立非執行董事徐先生(為主席)、容先生及梁先生、一名非執行董事陳先生及一名執行董事李博士。薪酬委員會之組成符合上市規則有關出任主席及獨立性之規定。薪酬委員會於本年度舉行兩次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

董事之薪酬及退休福利詳情分別於財務報告書附註7及2.4(v)中披露。

提名董事

董事會有權根據本公司之章程細則委任董事。梁先生獲委任為獨立非執行董事及該等委員會各自之成員，自二零一八年一月一日起生效。根據本公司章程細則第86(2)條，梁先生將於本公司即將舉行之2018年股東週年大會(「2018年股東週年大會」)上退任，彼合資格並表示願意膺選連任。

董事會於二零零五年六月成立提名委員會，提名委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍可於該等網站瀏覽。提名委員會之主要職務為(其中包括)至少每年一次檢討董事會之架構、規模及成員組合(包括技能、知識、經驗及多元化範疇)，並就任何建議變動向董事會提供意見，以完善本公司之企業策略；評估獨立非執行董事之獨立性；以及就委任或重新委任董事及董事之繼任計劃(尤其是董事會主席及主要行政人員)向董事會提供意見。僅具備豐富經驗及才能，有能力履行受信責任及有技能、盡職及勤勉之最佳候選人可獲推薦予董事會以供選擇。有關委任先由提名委員會考慮，提名委員會再提交有關建議予董事會作決定。於本年度，提名委員會覆核(其中包括)於2017年股東週年大會尋求重選連任之董事之資格以及梁先生及新公司秘書之委任，並評估獨立非執行董事之獨立性。其亦檢討董事會之現有架構、規模、成員組合、多元化及效能。



企業管治報告(續)

提名董事(續)

董事會認為其成員多元化為本公司持續取得成功之重要因素，並於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策(「成員多元化政策」)。提名委員會負責檢討成員多元化政策及向董事會建議任何必要之變動。成員多元化政策載列達致董事會成員多元化之方針，其中包括及善用董事會成員之不同技能、專業經驗、教育背景、性別、年齡、知識、服務任期以及其他特質。於決定董事會成員之最佳組合時將考慮有關差異，而所有董事會成員之委任均以用人唯才及貢獻為原則，且顧及到董事會整體之職能可全面有效地發揮。本公司亦將不時考慮基於其自身業務模式及具體需要等因素。提名委員會監察成員多元化政策之實施情況，並於適當時候制定根據成員多元化政策達致成員多元化之可計量目標。其將不時檢討成員多元化政策以確保其持續有效。成員多元化政策可於本公司網站瀏覽。本公司相信成員多元化可加強董事會之表現，及促進作出有效之決策及進行更佳之企業管治及監察。

提名委員會成員主要為非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。提名委員會有五名成員，包括三名獨立非執行董事徐先生(為主席)、容先生及梁先生、一名非執行董事陳先生及一名執行董事李博士。提名委員會之組成符合上市規則有關出任主席及獨立性之規定。提名委員會於本年度舉行兩次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

股東可根據本公司章程細則提名候選人參選董事。有關提名之程序已於本公司網站登載。

董事投入時間及培訓

本公司接獲各董事之確認，表示彼等於本年度投入足夠時間及精神以處理本公司之事務。本公司鼓勵董事參加專業、公共及社區組織。董事已向本公司披露其於香港或海外上市公眾公司或組織所擔任職位之數目及性質及其他重大承擔，以及所涉及之公眾公司及組織之名稱及顯示其擔任有關職務所投入之時間。本公司並提醒彼等應適時通知本公司上述資料之任何變動。有關於2018年股東週年大會上膺選連任之董事於過去三年在上市公眾公司擔任之所有董事職務，將載列於致股東有關(其中包括)建議重選退任董事之通函內。董事之其他詳情載列於第12至14頁之董事及高層管理人員簡歷內。



企業管治報告(續)

董事投入時間及培訓(續)

本公司亦鼓勵董事出席講座及研討會，以增加彼等履行董事職責之知識。本公司不時為董事安排專業機構舉辦有關(其中包括)董事職責、企業管治及監管之最新資訊之講座及/或研討會，費用由本公司支付。董事透過(其中包括)以下方式不斷發展及更新知識及技能：

- (1) 參與本公司及/或專業機構及/或律師舉辦及/或安排有關(其中包括)企業管治、董事職責以及法律及監管變動之持續專業培訓講座及/或研討會及/或課程及/或工作坊；
- (2) 本公司不時向董事提供有關法律及監管變動，以及董事履行彼等職責相關事宜之閱讀材料；及
- (3) 閱覽有關法律及監管變動，以及董事履行彼等職責相關事宜之新聞、期刊、雜誌及/或其他閱讀材料。

根據現任董事向本公司提供之培訓記錄，所有董事均於本年度透過以上方式參與持續專業發展。彼等於本年度之培訓記錄如下：

董事	接受之培訓
執行董事	
李棕博士(主席)	(1)、(2)及(3)
李聯煒先生(行政總裁)	(1)、(2)及(3)
非執行董事	
陳念良先生	(1)、(2)及(3)
獨立非執行董事	
容夏谷先生	(1)、(2)及(3)
徐景輝先生	(1)、(2)及(3)
梁英傑先生	(1)、(2)及(3)

董事及高級職員之責任保險

本公司多年來均有安排董事及高級職員責任保險，以就本集團董事及高級職員可能需要承擔任何因本集團業務而產生之潛在責任而向彼等提供彌償保證。



企業管治報告(續)

核數師酬金

安永會計師事務所每年獲股東委任為本公司之核數師。於本年度，由安永會計師事務所(就此而言包括任何與核數師處於同一控制權、所有權或管理權之下之機構或任何合理知悉並掌握所有相關資料之第三者在合理情況下會斷定其屬於該核數師之全國及國際業務一部份之機構)提供之法定審核服務及非法定審核服務而計入本集團綜合財務報告書之費用分別約為3,000,000港元(二零一七年 — 2,900,000港元)及約為500,000港元(二零一七年 — 200,000港元)。

審核委員會

董事會於一九九八年十二月成立審核委員會。審核委員會訂有明確職權範圍並對董事會負責，其職權範圍可於該等網站瀏覽。其協助董事會履行其責任，確保風險管理、內部監控及遵責之有效制度，並符合其外部財務報告目標。其亦負責本公司之企業管治職能。所有審核委員會成員均為非執行董事，其中三名成員(包括其主席)為獨立非執行董事。審核委員會由四名成員組成，包括三名獨立非執行董事徐先生(為主席)、容先生及梁先生以及一名非執行董事陳先生。委員會於本年度舉行三次會議，而各成員個別之出席次數載於上文。

審核委員會成員具備不同行業之經驗，而其主席於會計事務方面擁有適當之專業資格及經驗。根據其現有之職權範圍，審核委員會將每年至少舉行兩次會議。管理層及核數師一般會出席會議。此外，審核委員會定期與外聘核數師舉行並無執行董事參加之會議。

於本年度，審核委員會履行其職責，審閱及／或監察本集團之財務、審核、風險管理、內部監控及企業管治事宜，包括管理賬目、財務報告書、中期業績報告及年報、企業管治報告、風險管理報告及內部審核報告，以及與執行董事、管理人員、外聘核數師及內部審核部門(「內部審核部門」)就本集團之財務事項、企業管治政策與常規及內部審核、風險管理及內部監控事宜進行討論，並就(其中包括)財務相關事項向董事會提供意見。審核委員會已審閱本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告所披露之資料、本公司之企業管治政策及常規、董事及高層管理人員之培訓及持續專業發展、本公司遵循法律及法規之規定之政策及常規以及適用於僱員及董事之行為守則。其亦向董事會建議，待於2018年股東週年大會上獲股東批准後，將重聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師，並審閱本公司外聘核數師所收取之費用。



企業管治報告(續)

風險管理及內部監控

董事會明白其有責任持續維持充足之風險管理及內部監控系統，並負責評估及釐定其就達致本集團策略目標所願意承擔之風險性質及程度，及確保本集團設立及維持合適及有效之風險管理及內部監控系統。董事會監督管理層設計、執行及監察風險管理及內部監控系統。

於本年度，本集團已就其風險管理及內部監控系統有關風險管理功能及一切重大監控(包括財務、營運及合規監控)之有效性進行檢討，有關詳情載列於第34至42頁之風險管理報告內。有關檢討將每年進行。

本公司已採納內幕消息政策，為本集團之董事、高級職員及所有相關員工訂明指引，以確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團之內幕消息(定義見上市規則)(「內幕消息」)。本公司亦已制定集團內部通知政策及程序，就識別及通知內幕消息及須予公佈之交易(定義見上市規則)訂明指引。本集團亦已採納舉報政策及反貪污政策。

於本年度，董事會已檢討本公司在內部審核、會計及財務申報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否充足。根據企業管治守則之規定，將每年進行檢討。

內部審核

內部審核部門於二零零七年成立，以進行內部審核及檢討本集團之風險管理及內部監控系統。

內部審核之主要作用為確保內部監控程序之有效性，以及遵守本集團不同業務及運作間之不同標準及政策。內部審核部門審核及評估本集團之內部監控運作及風險管理流程，以應付本集團之財務、營運及合規風險。董事會及審核委員會將根據內部審核部門之審核結果採取積極措施。內部審核部門亦負責向不同業務隊伍及部門提供改進意見，以將日後之風險降至最低。

公司秘書

公司秘書負責維持董事會運作流暢，促進董事會成員間與股東及管理層之溝通。於本年度，公司秘書已接受所需之專業培訓。(附註：於二零一七年七月二十四日，公司秘書由侯達光先生更換為黃煥根先生。)



企業管治報告(續)

與股東之溝通

本公司已制定股東通訊政策，並將定期作出檢討以確保其效能。

本公司之股東週年大會(「股東週年大會」)乃與股東溝通之主要渠道之一。股東週年大會為股東提供一個詢問本公司業務表現之機會。各項大體上獨立之事宜均以獨立決議案提呈股東週年大會。董事會成員(包括董事會及董事會委員會之主席)及本公司之外聘核數師均獲邀出席股東週年大會及回答股東之提問。

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案均須以投票方式表決，惟股東大會主席以誠實信用之原則及在遵守上市規則之情況下作出決定，容許決議案由股東以舉手方式表決則除外。投票表決程序之詳情會於股東大會進行期間加以解釋。投票表決之結果將會於該等網站發放及登載。

本公司網站已予設立，以提供有效之溝通。所有財務資料以及其他披露資料包括(其中包括)年報、中期業績報告、公佈、通函、通告及組織章程大綱及章程細則均可於本公司網站瀏覽。

股東可直接向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(「過戶處」)，或聯絡過戶處之客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢有關其股權事宜。股東亦可將其查詢以書面方式發送至本公司主要營業地點予董事會或公司秘書，地址為香港金鐘道89號力寶中心二座40樓。

股東權利

根據本公司章程細則第58條，任何於遞呈要求之日期持有不少於附帶於本公司股東大會表決權之本公司繳足股本十分之一之股東，於任何時候均有權透過向董事會或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；且該大會應於遞呈該要求後兩(2)個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一(21)日內董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行根據百慕達1981年公司法之條文召開大會。

股東亦可將要求及請求以書面方式發送至本公司主要營業地點予董事會或公司秘書，地址為香港金鐘道89號力寶中心二座40樓。



企業管治報告(續)

公平披露及投資者關係

本公司致力向所有有興趣獲得本集團資料之人士發放有關本集團之重要資料。在透過聯交所作出公佈時，有關相同資料將於本公司網站登載以供公眾瀏覽。本公司明白其有責任向持有合法權益之人士披露其業務狀況及回應彼等之提問。於任何情況下，於處理內幕消息時已採取謹慎措施。本公司已採納內幕消息政策，當中訂明確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈內幕消息之指引。

本集團管理層與投資者保持定期聯繫。本集團已採納股東通訊政策。

於本年度，概無對本公司之組織章程大綱及章程細則作出任何修改。本公司之組織章程大綱及章程細則之最新及綜合版本可於該等網站瀏覽。

財務報告

董事會明白其有責任編製真實公平且符合香港財務報告準則、上市規則及其他監管規定之本公司財務報告書。於二零一八年三月三十一日，董事會並不知悉任何可能對本集團之財務狀況或持續經營產生疑問之重大錯誤陳述或不明朗因素。董事會選用適當之會計政策並貫徹應用，以及審慎合理地作出判斷及估計。外聘核數師負責審核並就重大錯誤陳述或不遵守香港財務報告準則或其他規例之事宜作出報告(如有)。董事會致力確保在財務報告中對本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及易於理解之評估。

核數師有關財務報告之責任載於第55至59頁之獨立核數師報告內。

企業社會責任

本集團重視其作為具社會責任之集團公司所擔當之角色，對於其業務所在社區均給予關注及支持。本集團不時為社區之福祉作出捐款。



風險管理報告

有效的風險管理有助集團接納適當的風險和機遇，是本集團實現其策略及業務目標至關重要的一環。本集團於截至二零一七年三月三十一日止之年度改革風險管理框架後，繼續精益求精，並於截至二零一八年三月三十一日止之年度（「本年度」）對框架加以調整，以使其能進一步與集團的業務及架構相稱。本集團承諾致力不斷完善風險管理系統，以實現業務的長期增長和可持續性。

本集團的風險管理框架參考了「ISO 31000：2009風險管理－原則與指南」和「COSO企業風險管理－整合框架（2004）」而定制，當中包含三個關鍵組成部份：

1. 風險管理策略；
2. 風險管治架構；及
3. 風險管理流程。

風險管理策略

本集團深明積極主動面對風險的文化對有效實施風險管理系統的重要性。為了倡導理想的風險文化，集團採用了以下「LILAC」方法：

Leadership －領導	集團管理層負責領導風險管理框架的設計和實施，以確立高層基調
Involvement －參與	集團在風險管理過程的每個階段都安排相關人員參與
Learning －學習	集團就風險管理框架及程序提供充分的培訓及指引予相關人員
Accountability －責任	集團強調每位人員於風險管理都有其相應的責任
Communication －溝通	集團就不同的風險議題與相關人員保持持續的溝通

另外，集團的風險管理系統並非獨立於業務運作，而是融入了集團業務中的各部份以至日常營運的流程中。具體而言，本集團旨在透過風險管理活動實現以下目標：

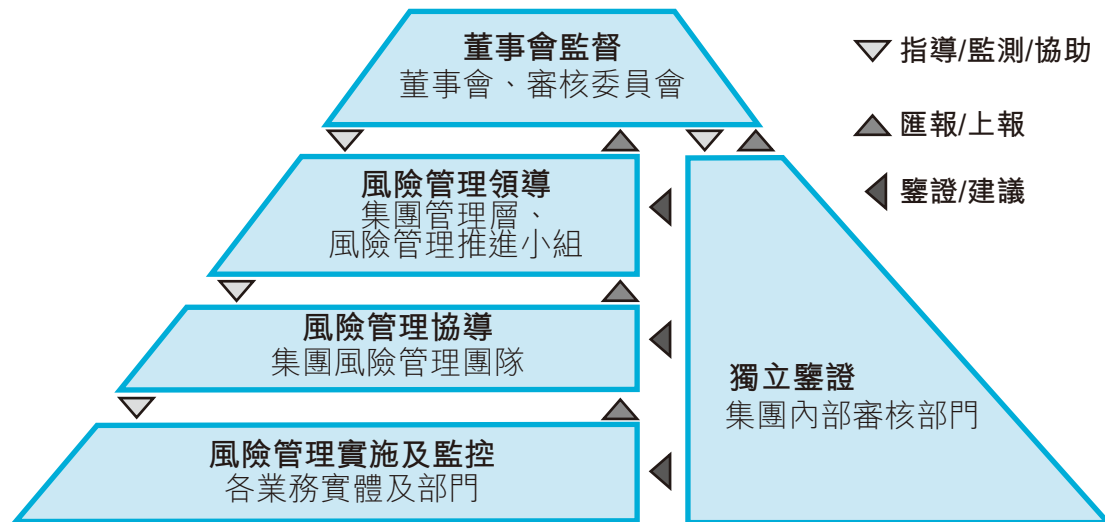
- 透過完善的內部監控系統加強企業管治
- 引入規範及結構化的方法，以識別阻礙實現集團業務目標的風險，以及分析其可能性及潛在影響
- 使集團能根據業務目標及風險胃納作出風險知悉的決策，並在風險與回報之間取得更適當的平衡
- 確保設有充足及有效的風險監控措施以管理重大風險
- 確保遵循相關法律及法規之規定



風險管理報告 (續)

風險管治架構

本集團風險管治架構為風險監督及上報之基礎。集團明確訂立了各層級在風險管理過程中的角色，以確保集團內所有人員均充分了解其責任。



各層級之主要角色及責任載列如下：

董事會監督

董事會

- 全面負責風險管理及內部監控系統

獲董事會授權的審核委員會

- 釐定集團的整體風險胃納及於集團內建立適當而有效的風險管治文化
- 檢討及批准由管理層採納的風險標準以確保其與集團的風險胃納一致
- 監督各類風險敞口及相關風險緩解策略
- 監督風險管理及內部監控系統，並至少每年檢討其充足性及有效性

風險管理報告(續)

風險管治架構(續)

風險管理領導

集團管理層

- 透過風險管理推進小組，領導整體風險管理活動

由集團管理層領導的風險管理推進小組

- 設立風險標準
- 定期評估集團層面的重大風險及檢討實體層面的風險狀況
- 釐定及分配足夠資源以落實風險管理框架，以及管理本集團之風險
- 向審核委員會定期更新本集團的風險狀況及就主要業務風險制定的風險處理計劃之實施狀況
- 確保每年檢討風險管理系統之充足性及有效性

風險管理協導

集團風險管理團隊

- 實施由風險管理推進小組制定的集團風險管理政策及計劃
- 就風險評估、風險處理計劃及風險報告開發必要的工具及模板
- 向所有業務實體及部門下達並推進風險管理程序及活動
- 跟進風險處理計劃之實施，以確保內部監控及風險緩解措施有適當的設計及實行



風險管理報告 (續)

風險管治架構 (續)

風險管理實施及監控

各業務實體及部門

- 因應營商環境變動，識別及評估風險的變化
- 分析風險及制定適當的監控措施或風險處理計畫以管理風險
- 負責業務或運營過程的風險管理活動及匯報
- 進行風險管理及內部監控自我評估活動以評估其風險管理和內部控制的有效性

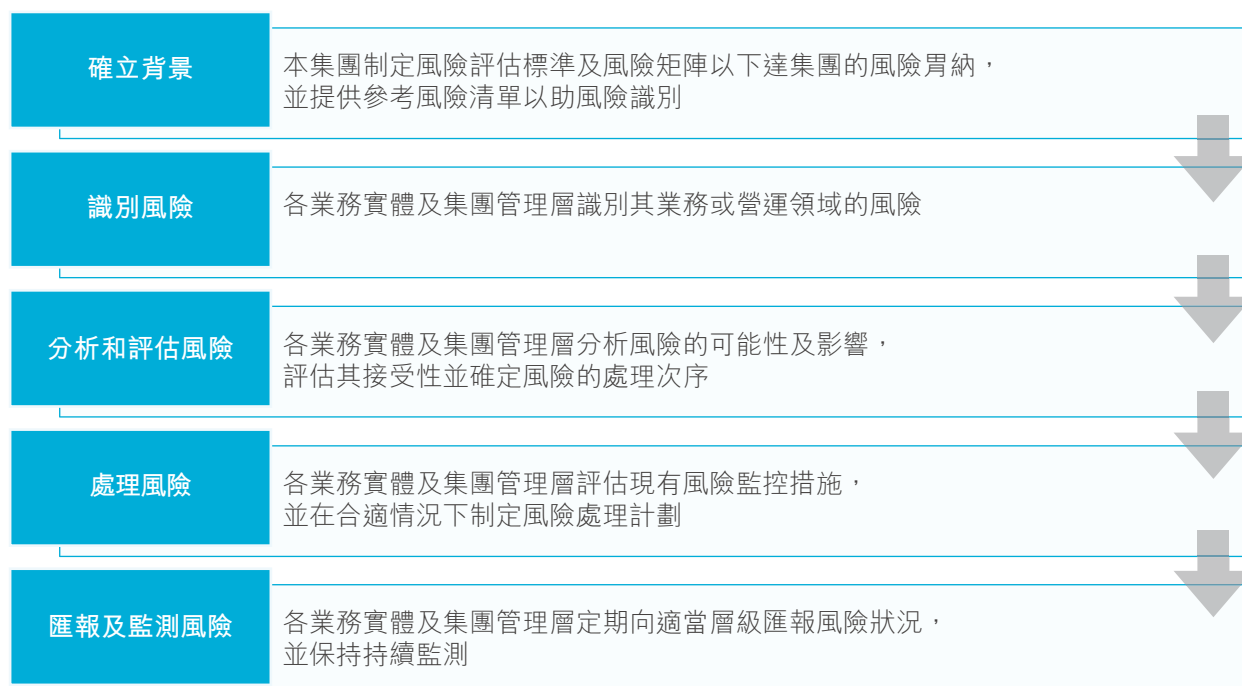
獨立鑒證

集團內部審核部門

- 就集團各業務實體及職能部門執行審核項目，並就1)風險管理框架之充足性及有效性，及2)業務營運中內部監控之充足性及有效性提供獨立評核

風險管理流程

本集團制定了有系統及結構化的風險管理流程以管理風險，下圖列示該流程中之主要活動：



風險管理報告(續)

持續改進

本集團致力不斷改善其風險管理系統，並於本年度完成了以下一系列行動：

組成部份	改進行動
風險管理策略	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 制訂集團的風險胃納陳述，為本集團在實現其策略及業務目標時願意承擔的風險性質及程度提供明確方向 ✓ 修訂企業風險管理手冊，以反映本年度變化，並改善手冊的可讀性
風險管治架構	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建立並執行風險管理及內部監控自我評估 ✓ 協助集團內部審核部門制定以風險為本之審核計劃，以對本集團之實體的風險管理進行評核
風險管理流程	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 優化風險評估標準及風險矩陣以就風險評估流程下達集團風險胃納 ✓ 修訂風險報告模板，以加強相關人員理解其報告要求 ✓ 舉辦風險管理培訓以為風險負責人及代表更新必要之風險管理知識 ✓ 鼓勵風險負責人於整個風險管理過程中與相關持份者討論風險 ✓ 以行業劃分更具體地報告風險狀況 ✓ 加強對業務實體的風險狀況和相應風險處理計劃進展的複查

重大風險

於本年度，集團審視了各個業務實體匯報的風險狀況，並於集團層面進行分析。透過此結合了由上而下及由下而上的風險檢討流程，集團識別了本年度不同業務範疇的重大風險。

本集團將風險分為四個主要類別：

策略	– 因未能制定及妥善執行理想的業務策略，或因外部營商環境變動而引致的風險。而該風險或許對集團造成長遠影響。
營運	– 由於內部監控、營運流程或其支持系統的失效而導致財務虧損或業務不穩定之風險。
財務	– 由於財務或申報活動或使用金融工具導致之風險。
合規	– 未遵守內部指引、監管機構、當地政府機關或任何有關第三方法律訴訟及爭議之風險。



風險管理報告(續)

重大風險(續)


A. 集團投資及運營

風險	所採取的對策例子	風險趨勢
<p>策略－方向性及執行風險 未能制定和實施有效的長期策略之風險，導致影響集團的長遠發展或競爭地位。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 集團負責人員與各單位之管理層定期進行規劃活動，以討論、分析及訂立策略方向 董事會成員及管理層定期舉行會議，以檢討策略計劃之執行情況 積極檢視各業務市場環境的變化 	
<p>策略－投資風險 因投資類型、市場環境、業務地區、業務模式、被投資的公司領導層等不同因素導致投資組合表現不佳之風險，並影響集團的盈利能力或財務實力。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 於投資決策過程中作充足的風險評估 設立投資委員會及審批權限以審核各類投資 於不同行業及地區作多元化投資 就特定投資類型設立相應的投資上限或其他限制 董事會定期檢討投資項目的進展及表現 	
<p>策略－合營夥伴風險 夥伴合作(如合資企業等)失效或效率低下，合作夥伴發起／出現不利公司的行動／事件(如法律訴訟，放棄合夥關係等)之風險，並影響集團的盈利能力、聲譽，或令集團蒙受財務受損。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 協議磋商以明確規定各方之管治架構、權利、角色及責任 確立合作關係前加強盡職檢查 制定退出策略 定期檢討及監察合營企業狀況 	

風險管理報告(續)

重大風險(續)

B. 金融服務業務




風險	所採取的對策例子	風險趨勢
<p>營運－網絡攻擊風險 信息系統或伺服器遭受網絡攻擊之風險，並可令集團業務中斷，或面臨財務損失，信息洩露或遺失。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 設立存取控制和病毒防護 • 利用虛擬電腦將重要系統與外部網絡環境分離 • 每日及每月對系統數據及報告進行離站備份 • 就不斷演變的網絡威脅評估系統的資訊安全水平 	
<p>合規－法律／法規遵從風險 違反管轄／監督機構的法律／法規要求之風險，導致集團面臨法律／監管行為、罰款或聲譽損失。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 在集團層面監督各業務單位的合規狀況及合規活動進展 • 設立有效的合規職能部門，加強不同業務範疇如銷售實務、員工交易，客戶盡職調查、反洗黑錢監控等政策及程序的遵守 • 定期檢討監管變動 	
<p>營運－系統轉換及整合風險 在信息系統轉換或整合過程中出現不利事件(如系統故障或停機、系統錯誤處理數據或產生錯誤報告等)之風險，並可令公司業務中斷。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 在採用任何系統之前對供應商的監控和產品功能進行全面評審 • 成立委員會包含管理層、資訊科技部和受影響的職能代表監督項目，以及收集用戶需求 • 於新系統全面推行之前，進行用戶驗收測試，及新舊系統的並行測試 	



風險管理報告(續)

重大風險(續)

C. 物業投資，物業發展及管理服務

風險	所採取的對策例子	風險趨勢
營運－工作安全風險 出現對員工工作安全或健康構成威脅的危害，以至安全事故之風險，並可令集團面臨聲譽損失或額外的財務負擔。	<ul style="list-style-type: none"> 提供個人防護裝備，如口罩、手套和安全鞋 提供簡單急救工具 就勞工意外投保 提供入職安全誘導，並於每週例會加強宣傳工作安全 制定安全事故處理指引 	
策略－競爭對手風險 市場出現新進對手或競爭對手發起的行動(如侵略性定價、新產品或服務引進等)之風險，並影響集團實現市場份額或銷售收入目標。	<ul style="list-style-type: none"> 尋找更合適的租賃代理商 調整佣金以激勵租賃代理 採用積極措施加快物業租賃 	
營運－非自然災害風險 發生重大阻斷集團運作、生產或提供服務的災難(如電力中斷、設備故障等)之風險，並影響集團維持運作或收回營運成本。	<ul style="list-style-type: none"> 制定電力中斷應急計劃 實施定期預防性維護 	



風險水平上升



風險水平維持穩定



風險管理報告(續)

風險管理及內部監控系統檢討

於本年度，董事會透過審核委員會的協助下，已根據下列各項對風險管理及內部監控系統之充足性及有效性進行檢討：

1. 定期匯報執行狀況的風險管理進展報告；
2. 集團的重大風險及各實體風險狀況(包括主要風險緩解措施)之定期風險報告；
3. 各實體的風險管理及內部監控自我評估；
4. 集團內部審核部門就內部監控措施之審核評估及主要發現以至其相關建議而編製的定期審核報告；
5. 對會計、內部審核及財務申報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算的充足性之考量；
6. 管理層對系統持續監控的範圍及質素；及
7. 向董事會及審核委員會匯報風險管理結果及風險問題的範圍及頻率。

根據檢討結果，並經集團管理層確認，董事會認為本年度的風險管理及內部監控系統是有效及充足的。但亦需注意該系統是設計予管理而非消除可能阻礙集團實現其業務目標的風險，同時只能對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對之保證。



環境、社會及管治報告

關於本報告

本報告將會呈報本集團在環境、社會及管治方面之政策、措施及績效，讓所有持份者加深了解本集團之可持續發展進程。

報告範圍

本報告專注於本年度本公司於香港總部及其附屬公司於物業投資及發展，以及企業融資及證券經紀業務之營運。儘管本報告未能覆蓋本集團之所有營運，然而本集團之目標為不斷優化內部資料收集程序，並在適當的情況下逐步擴大披露範圍。

業務	報告範圍涵蓋之附屬公司
物業投資、發展及管理	北京力寶世紀置業有限公司(「北京力寶」) 成都力寶置業有限公司(「成都力寶」) Fairseas 1 Pte. Ltd.(「Fairseas」) One Realty Pte. Limited(「One Realty」)
企業融資及證券經紀	力寶證券控股
管理服務	HCL Management Limited(「HCL Management」)

匯報準則

本報告乃根據上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》中之「不遵守就解釋」條文編製。重要性、量化、平衡及一致性等四項匯報原則為本報告之骨幹。本報告選用《環境、社會及管治報告指引》中歸類為「建議披露」之關鍵績效指標，令匯報內容更充實，以便讀者參考。

本集團已委託專業顧問進行碳評估，以確保環境關鍵績效指標之準確性。

確認

本報告所載之資料均來自本集團及其蒐集所得之官方文件、統計數據以及管理及營運資料。

意見及反饋

本集團非常重視持份者之意見。如任何持份者對本報告有任何疑問或建議，歡迎透過郵寄或電郵至以下地址與本集團聯絡：

地址： 香港金鐘道89號力寶中心二座40樓
 電郵： hkc.ir@lippohk.com



環境、社會及管治報告 (續)

持份者參與

在本集團之業務管理中，持份者之參與是其中一個重要環節，有助本集團檢討潛在之風險與商機。與持份者交流及了解彼等之看法，能夠令本集團之業務常規更貼近彼等之需求及期望，以及處理不同持份者之意見。本集團持續透過不同渠道與內部及外界之主要持份者溝通，確保彼等有機會了解本集團之發展及營運方針，亦讓本集團可聽取彼等之意見，藉以識別出優先議題，並制訂相應政策。

與持份者之主要溝通方式

內部持份者	外界持份者
<ul style="list-style-type: none">• 最高層的行政人員• 董事會• 高級及中級管理層• 一般員工	<ul style="list-style-type: none">• 投資者• 股東• 供應商• 業務夥伴• 核數師• 服務供應商• 客戶

溝通方式：

會面、電子郵件、電話、訪談、會議、探訪、網站、問卷

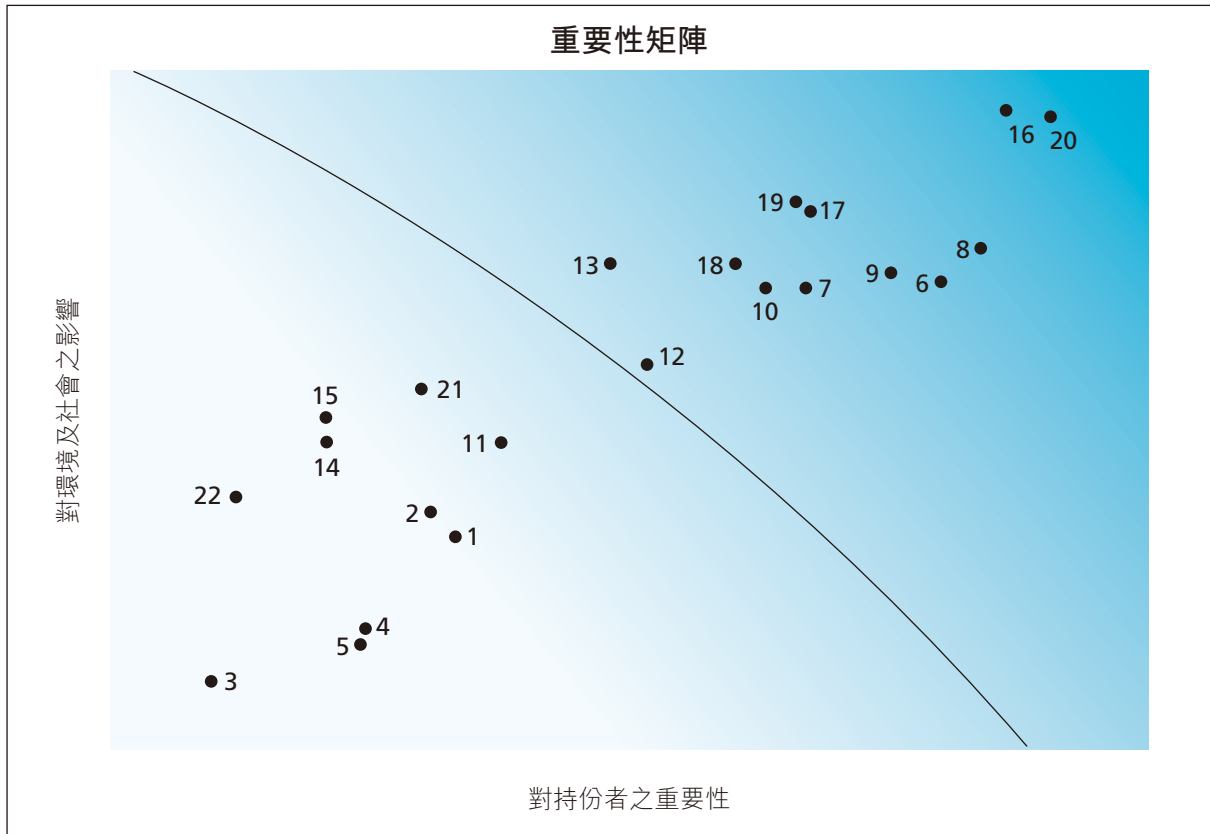
為進行重要性分析，本集團委託上述顧問透過不同方法與持份者溝通。該顧問亦與高級管理層進行了深入訪談，以了解本集團對可持續發展之願景及目標，其後再對內部及外界持份者進行問卷調查，合共收回67份問卷。結合訪談和問卷之反饋及專家意見後，本集團從22個環境及社會範疇中識別出12項重要議題作為本報告之重點。



環境、社會及管治報告(續)

持份者參與(續)

與持份者之主要溝通方式(續)



編號
所識別之重要議題
(見上文重要性矩陣圖表)

20	賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢
16	客戶資料及隱私
8	安全健康之工作環境
6	僱傭管理系統
17	品質管理及售後服務
19	知識產權
9	培訓及發展
7	僱傭關係
18	公平及負責任之市場推廣通訊及資料
10	歧視、僱員多元化及平等機會
13	公平對待所有業務夥伴
12	童工及強制勞工

為確保與持份者溝通之成效，本集團致力建立具透明度、誠信及準確性之溝通機制，並持續提供適時回覆。本集團將會在有需要時考慮進一步加強與持份者互動之可能性，以創造互利共贏之關係。

環境、社會及管治報告(續)

營運慣例

反貪污

本集團清楚明白其業務活動及與各持份者之關係所帶來之影響，故此其已制定針對賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等方面之政策，並提倡全體僱員秉持誠信、正直及公平競爭之核心價值觀。

反貪污及舉報

本集團已為所有董事及僱員制定反貪污政策，並就收受利益及處理利益衝突提供指引。其中，力寶證券控股集團之僱員必須遵守其合規手冊內與其業務性質相關之特定行為守則，以及防洗黑錢及反恐籌資政策。

根據本集團之舉報政策，舉報人應向其經理或部門主管，甚至直接向本集團內部審核部門(「集團內部審核部門」)、本公司行政總裁或審核委員會(視乎情況而定)報告任何可疑之不當行為、瀆職或違規行為。審核委員會及集團內部審核部門負責評估及調查所接獲之舉報。整個過程完全保密，舉報人會受到保護且將不會受到不公平解僱、傷害或毫無根據之紀律處分。集團內部審核部門主管定期審閱舉報政策，以確保有效監控及實施。

於本年度，本集團並無發現任何有關貪污或舉報之違法違規個案。

產品責任

於本年度，本集團已制定產品及服務責任政策，清楚列明本集團對其產品及服務之安全及質量、客戶反饋意見及產品召回、廣告及標籤，以及保護客戶資料及知識產權之承諾。

物業投資及發展

本集團致力透過提供優質可靠之產品及服務以及關注客戶關係維持客戶滿意度，並打造互利共贏之關係。成都力寶定期走訪租戶，以收集彼等之反饋意見。

由於本集團於本年度並無任何持續進行之在建物業項目，故此健康及安全以及項目質素管理對業務分部而言並非重大議題。

企業融資及證券經紀

力寶證券控股集團已制定處理客戶投訴之程序。所有投訴應直接上報合規部門，並由負責履行合規職能且與投訴事件並無直接關連之僱員進行調查。每項個案均需即時作出回應並進行書面總結。

為確保服務質素，力寶證券控股集團已根據本集團及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)之規定制定合規手冊，其中詳細載列所有僱員之行為守則。力寶證券控股集團為客戶提供財務建議時，均根據證監會之指引遵從「了解您的客戶」之方法。



環境、社會及管治報告(續)

營運慣例(續)

產品責任(續)

客戶資料及知識產權

本集團亦注意保障客戶資料及知識產權之重要性。根據本集團之產品及服務責任政策，僱員必須遵循其指引原則及遵守適用法律以保障客戶資料私隱及本集團知識產權與尊重他人之知識產權。

廣告及標籤

本集團深知其在廣告及標籤方面之責任。本集團已於其產品及服務責任政策中聲明其向客戶披露充份資料，及以不誤導消費者之方法推廣及宣傳其產品及服務之承諾。

於本年度，本集團並無發現任何違反有關產品責任之法律及規例之個案。

供應鏈管理

於本年度，本集團制定了可持續供應鏈政策，旨在透過加強其供應鏈管理而建立可持續供應鏈。本集團的供應商甄選程序更會顧及環境及社會因素，優先挑選在商業道德、產品／服務安全及質素、工作健康及安全、社會責任及環境管理方面有較好表現之供應商。本集團相信長遠而言，可持續發展的規定將令本集團及其供應商受惠。

僱傭及勞工措施

健康及安全

本集團得以穩健發展有賴僱員之健康及福祉。誠如其人力資源政策所載，本集團承諾為所有僱員締造一個健康及安全之工作環境及保障僱員避免職業性危害。

健康及安全措施

在物業投資及發展業務方面，僱員會參與火警演習以對緊急情況作更佳的準備，以及在辦公室設置急救箱。例如北京力寶等附屬公司位於空氣質素較差之地區，其僱員的個人桌上均配置了空氣淨化機。

在Fairseas，航海人員必須遵守其特定遊艇操作指引。為改善對緊急情況所作的準備，每月均舉行安全演習，包括火警演習、海上救援演習等。此外，為加強僱員安全，本集團提供急救培訓，例如自動體外心臟去纖維性顫動法(AED)證書課程培訓。



環境、社會及管治報告 (續)

僱傭及勞工措施 (續)

僱員福祉

本集團制定了人力資源政策以說明其對促進一個充滿激勵、公正、和諧及安全工作環境之重視。本集團設有僱傭政策及程序，涵蓋招聘、解僱、工作時數、薪酬及福利待遇等範疇。

本集團支持平等受僱機會，不論年齡、性別及婚姻狀況等等。解僱需具公平及正當理由，而涉事員工應根據適用法律及僱傭合約獲得補償。

內部溝通

為了與僱員保持密切溝通，本集團制定了各種溝通渠道供僱員在工作場所提出任何投訴或關注。例如在力寶證券控股集團，前台辦公室及部門主管會每兩周舉行一次會議促進集團與僱員間之溝通。僱員可以適當地向彼等之直屬主管及經理、人力資源部、總經理或行政總裁提交投訴。所有投訴均會保密處理。

僱員福利

本集團相信多元化福利措施及僱員活動能夠加強僱員之歸屬感並改善其福祉。例如本集團於本年度內舉行年度聚餐、贊助節日慶典及於本集團旗下食店提供僱員折扣。

發展及培訓

在秉承人力資源政策的原則下，本集團致力向員工提供廣泛培訓機會。本集團相信對僱員投放資源應為首務。透過學習可傳授之技能，讓僱員獲得更佳裝備，在事業發展方面更上一層樓。

培訓

本集團旨在鼓勵僱員尋求學習及發展機會。管理層負責輔導其下屬及識別彼等之發展需要。本集團支持及鼓勵僱員參與內部／外界培訓及發展計劃。基於本集團之業務性質，於本年度舉辦各種培訓課程以迎合對員工需要。

業務	附屬公司	本年度培訓重點
物業投資及發展	成都力寶	<ul style="list-style-type: none"> 企業風險管理培訓工作坊，包括風險管治及風險承擔等；
	北京力寶	<ul style="list-style-type: none"> 企業風險管理培訓工作坊；
	One Realty	<ul style="list-style-type: none"> 企業風險管理培訓工作坊； 科技範疇持續專業教育，例如稅務、財務會計準則及基於僱員需要的其他發展範疇。
企業融資及證券經紀	力寶證券控股	<ul style="list-style-type: none"> 企業風險管理培訓工作坊； 證監會舉辦的反洗黑錢及反恐籌資研討會； 新員工入職課程； 反洗黑錢及網絡安全之內部培訓。



環境、社會及管治報告(續)

僱傭及勞工措施(續)

發展及培訓(續)

培訓(續)

業務	附屬公司	本年度培訓重點
管理服務	HCL Management	<ul style="list-style-type: none"> 企業風險管理培訓工作坊； 基於僱員需要而提供的外界培訓津貼，例如企業管治、環境、社會及管治、財務會計準則、風險管理、反洗黑錢及網絡安全等。
遊艇營運	Fairseas	<ul style="list-style-type: none"> 急救培訓，例如CPR, AED證書課程； 航海人員訓練、認證及當值標準進修班； 遊樂船隻駕駛執照進深課程(Powered Pleasure Craft Driving Licence course)； 安全意識熟練程度的培訓。

事業發展

本集團相信，具透明度及清晰之事業階梯能夠正面提升員工之參與度及熱忱。本集團已制定公平標準作為衡量員工回報及晉升之依據。年度表現評核集中按定量因素(如工作質素及合規)及定性因素(對工作、團隊、創意及客戶關係之知識)評核員工之工作表現。本集團可藉此途徑更有效地與僱員交流對彼等之期望及評價，讓僱員能因而改善工作表現。

勞工標準

強制勞工及童工均違反基本人權，亦會對本集團聲譽構成風險。本集團嚴禁任何形式之童工及強制勞工，並實施多種預防制度及措施。誠如人力資源政策所載，本集團會在招聘過程中評審學歷、才幹、年齡及經驗等。

於本年度，本集團未嘗發現任何違反僱傭、健康及安全、童工及強制勞工之法律及規例之個案。

保護環境

氣候變化導致自然環境及本集團營運所在之地區面臨重大挑戰。本集團致力制定對環境負責的業務常規，並制定了環境政策，當中強調本集團對重大環境風險之關注以及其應對經濟、社會及環境挑戰及商機之方法。

排放量

本集團秉持為本集團可持續發展作出貢獻之理念，而環保責任為當中不可或缺之部份。為應付氣候變化，本集團量度、控制及減少產生空氣污染物、溫室氣體及其他消耗臭氧層之排放物。透過優先採購及採用潔淨或低排放量之機器及設備，如選用電動車作為公司車輛，本集團得以持續管理其排放量。在照明設備需要更換時，本集團優先考慮以LED燈替換。其中，成都力寶之LED照明設備覆蓋率已達100%。



環境、社會及管治報告 (續)

保護環境 (續)

排放量 (續)

廢氣排放

廢氣排放數據載於下文關鍵績效指標一節。

溫室氣體排放

於進行溫室氣體在內之排量化工作期間，本集團參考了中國公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)、香港建築物(商業、住宅或公共用途)之溫室氣體排放及減除之核算和報告指引及包括ISO14064-1及溫室氣體盤查議定書在內之國際標準。

範圍1(即直接溫室氣體排放)佔溫室氣體總排放量之59.9%。範圍2及範圍3(即能源間接溫室氣體排放及其他間接溫室氣體排放)分別佔溫室氣體總排放量之37.9%及2.2%。溫室氣體排放量數據載於下文關鍵績效指標一節。

本年度之排放數據將用作建立未來減碳目標之基礎。本集團亦會考慮確立適用於全集團之減碳策略，以使員工在參與我們之可持續發展工作時更具效益。

資源使用

有效率地及負責任地使用資源，對本集團而言是責無旁貸的責任。本集團致力於提供服務時使用環保物料及設備，並於可行情況下減少消耗。本集團使用多種資源，包括日常營運所用之電力，交通工具所用之燃料及水。就能源使用而言，柴油消耗為能源終端用途之最大類別。資源使用數據載於下文關鍵績效指標一節。

在此方面，本集團實行了以下節約資源之措施：

資源	措施
用水	— 於洗手間安裝節約用水之水龍頭
能源	<ul style="list-style-type: none"> — 選用附有能源效益標籤之空調 — 於企業融資及證券業務採用電子文件及電子交易 — 暫停使用時，採用睡眠模式設定並關燈及關上電子用品及設備(電腦、顯示屏及打印機等)
紙張	— 採用雙面打印

在未來，本集團會將各業務範疇之用水及能源管理措施升級，以進一步減少消耗。



環境、社會及管治報告(續)

保護環境(續)

環境及天然資源

除上文載述之溫室氣體排放及資源使用外，本集團之業務性質並不會對環境及天然資源造成重大影響。然而，本集團理解，為了給持份者及社區締造長期價值，採取適當行動以降低環境及天然資源風險顯得十分重要。日後，本集團將培養員工意識並鼓勵員工在行事方面作出改變，盡量減低集團營運時產生之環境風險。

於本年度，本集團並無發現任何與環境法律及規例相關之違規個案。

社區投資

作為一間關懷企業，本集團積極了解各持份者及集團從中採購、製造及為其服務作市場推廣之社區之需要並積極滿足彼等之期望。正如捐款政策所述，本集團致力滿足社區需求及促進社區內之社會發展。專注貢獻範疇包括(但不限於)：助學、病患及殘疾援助、扶貧、賑災及信仰慕道。

在未來，本集團會持續社區參與並考慮完善其專注貢獻範疇，同時，運用其專業知識推行社區投資項目。

關鍵績效指標

環境績效

種類		排放量(公斤)
廢氣 排放	氮氧化物	0.90
	二氧化硫	0.35
	可吸入懸浮粒子	0.08

範圍		排放量 (公噸二氧化碳當量)
溫室 氣體排放	範圍1：直接排放	209.0
	範圍2：能源間接排放	132.2
	範圍3：其他間接排放	7.7
	總排放量(範圍1、範圍2及範圍3)	349.0
溫室氣體密度(公噸二氧化碳當量／每平方米)		0.23
溫室氣體密度(公噸二氧化碳當量／每百萬港元收益)		2.94

種類		數量(公噸)	廢棄物密度 (公噸／每位員工)
廢棄物	有害廢棄物 ¹	0.25	0.06
	無害廢棄物 ²	0.86	0.07

¹ 只包括Fairseas之數據。

² 只包括北京力寶及成都力寶之數據。

環境、社會及管治報告 (續)

關鍵績效指標 (續)

環境績效 (續)

資源	種類	消耗量
能源消耗	直接能源	汽油(千兆焦耳)
		柴油(千兆焦耳)
	間接能源	電力(兆瓦時)
		總消耗量(千兆焦耳)
		3,617.1
	能源密度(千兆焦耳/每平方米)	2.38
	能源密度(千兆焦耳/每百萬港元收益)	30.5
耗水 ³	總用量(立方米)	264.3
	耗水密度(立方米/每位員工)	66.1
使用包裝物料	總用量	不適用
	密度	不適用

³ 只包括Fairseas之數據。

社會績效

僱員人數	地區	性別	30歲以下	30至50歲	50歲以上	管理層	其他僱員	小計	僱員總數	僱員之
										性別比例
香港		男	2	9	15	7	19	26	68	1:1
		女	3	9	10	1	21	22		
新加坡		男	0	2	2	1	3	4	68	1:1
		女	0	2	2	0	4	4		
中國內地		男	0	3	1	2	2	4	68	1:1
		女	0	7	1	2	6	8		

因工作關係傷亡	因工作關係 死亡之人數及比率	因工作關係 受傷之人數	因工傷損失 之工作日數
	0	0	0



環境、社會及管治報告 (續)

《環境、社會及管治報告指引》內容索引

主要層面	內容	頁碼索引/ 備註
A. 環境		
A1 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地之排污、有害及無害廢棄物之產生之： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響之相關法律及規例之資料。	49-50
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	51-52
A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	51
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	51
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	51
A1.5	描述減低排放量之措施及所得成果。	50
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物之方法、減低產生量之措施及所得成果。	50
A2 資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	50
A2.1	按類型劃分之直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	52
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	52
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	50
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	50-51；求取水源沒有問題
A2.5	製成品所用包裝材料之總量(以噸計算)及(如適用)參考每生產單位佔量。	52
A3 環境及天然資源		
一般披露	盡量減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	51
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源之重大影響及已採取管理有關影響的行動。	51
B. 社會		
B1 僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利之： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響之相關法律及規例之資料。	48
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分之僱員總數。	52

環境、社會及管治報告(續)

《環境、社會及管治報告指引》內容索引(續)

主要層面	內容	頁碼索引/ 備註
B2 健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害之： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響之相關法律及規例之資料。	47
B2.1	因工作關係而死亡之人數及比率。	52
B2.2	因工傷損失工作日數。	52
B2.3	描述所採納之職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	47
B3 發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責之知識及技能之政策。描述培訓活動。	48-49
B4 勞工準則		
一般披露	有關防止童工及強制勞工之： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響之相關法律及規例之資料。	49
B4.1	描述檢討招聘慣例之措施以避免童工及強制勞工。	49
B5 供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈之環境及社會風險政策。	47
B6 產品責任		
一般披露	有關所提供產品及服務之健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法之： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響之相關法律及規例之資料。	46-47
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關之慣例。	46-47
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	46
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	47
B7 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢之： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響之相關法律及規例之資料。	46
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	46
B8 社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益之政策。	51
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	51



獨立核數師報告



致香港華人有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

意見

我們已完成審核刊於第60至144頁香港華人有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報告書，此財務報告書包括二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表，以及綜合財務報告書附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，此綜合財務報告書已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映 貴集團於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則(「香港審核準則」)之規定進行審核。我們就該等準則承擔之責任在本報告核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任部份中進一步詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已按照守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報告書之審核最為重要之事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報告書及就此出具意見時進行處理，我們不會對該等事項提供單獨之意見。我們對下述各事項在審核中之處理方法之描述也以此為背景。

我們已經履行本報告核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任部份闡述之責任，包括與該等事項有關之責任。因此，我們之審核工作包括執行為應對評估綜合財務報告書重大錯誤陳述風險而設計之程序。我們執行審核程序之結果(包括處理下述事項所執行之程序)為隨附綜合財務報告書發表之審核意見提供基礎。



獨立核數師報告(續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

於一間合營企業之權益之減值評估

於二零一八年三月三十一日，貴集團於合營企業之權益之賬面值為10,631,000,000港元。於合營企業之權益乃於各報告期結束時以權益會計法按貴集團所佔資產淨值減除任何減值虧損列賬。

於二零一八年三月三十一日，貴集團於Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」，為貴集團之主要合營企業)之權益之賬面值為10,523,000,000港元，而於截至二零一八年三月三十一日止年度，所佔其溢利為158,500,000港元。LAAPL擁有OUE Limited(一間主要從事開發及管理遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業之資產之新加坡上市公司)之控股權益。

於LAAPL及其附屬公司之權益之減值評估對我們之審核而言屬重點事項，乃由於(i)於二零一八年三月三十一日之賬面值屬重大；及(ii)在釐定於LAAPL之權益之可收回金額時需要管理層作出重大判斷及估計。

相關披露資料載於綜合財務報告書附註3及18。

投資物業之公平值

於二零一八年三月三十一日，按公平值計量之投資物業約為122,300,000港元，相應之公平值收益淨額3,000,000港元已於損益表中確認。估值程序本身屬主觀性質，並取決於多項估計而定。貴集團已委聘獨立專業估值師就投資物業進行估值。

相關披露資料載於綜合財務報告書附註3及16。

我們之審核如何處理關鍵審核事項

我們已評估管理層就於LAAPL之權益識別客觀減值跡象之程序。我們已就管理層對LAAPL之賬面值及可收回金額進行之比較作出評價，並已評估及測試管理層在進行減值評估時所採用之假設及方法。我們在經參考歷史趨勢分析後已對LAAPL之現金流量預測進行評估。就現金流量預測所採用之折現率而言，我們在經參考市場數據後已對釐定折現率時採用之輸入數據進行評估。我們亦邀請內部估值專家以協助測試現金流量預測所採納之折現率。

我們已考慮估值師之客觀性、獨立性及能力。我們亦已評估估值師所採用之估值方法及假設，及以可作比較之物業作為基準衡量市值。我們亦邀請內部估值專家以協助評估估值師對貴集團所持有之投資物業進行估值時所採用之方法及假設。



獨立核數師報告(續)

年報所載之其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載之資料，惟不包括綜合財務報告書及我們就其發出之核數師報告。

我們對綜合財務報告書之意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式之鑒證結論。

就我們對綜合財務報告書之審核而言，我們之責任為閱讀其他資料，並由此考慮其他資料是否與綜合財務報告書或我們在審核過程中所知悉之情況存在重大不一致或看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行之工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

董事就綜合財務報告書承擔之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例之披露規定編製真實而公允之綜合財務報告書，並作出董事認為屬必要之內部監控，以使綜合財務報告書不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報告書時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及以持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

貴公司董事由審核委員會協助履行彼等監督貴集團財務報告程序之職責。

核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任

我們之目標乃就綜合財務報告書整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。我們之報告依據百慕達一九八一年公司法第九十條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平之保證，但不能保證按照香港審核準則進行之審核在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可能由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或整體可能影響使用者基於該等綜合財務報告書所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述被視作重大。



獨立核數師報告(續)

核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任(續)

作為根據香港審核準則進行審核之其中一環，我們於審核過程中運用專業判斷及保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報告書由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充分及適當之審核憑證，以為我們之意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或僭越內部監控，因此因未能發現欺詐而導致重大錯誤陳述之風險高於因未能發現錯誤而導致重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審核相關之內部監控，以設計在有關情況下屬適當之審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評估董事所採用之會計政策是否適當以及所作出之會計估計及相關披露是否合理。
- 對董事採用持續經營會計基礎之適當性作出結論，並根據所獲取之審核憑證，確定是否存在與事件或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則須在本核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告書中之相關披露；或假若有關披露不足，則須修訂我們之意見。我們之結論乃基於直至本核數師報告日期止所取得之審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報告書之整體呈列方式、結構及內容(包括披露)以及綜合財務報告書是否公平反映相關交易及事件。
- 就 貴集團內之實體或業務活動之財務資料取得充足適當之審核憑證，以便對綜合財務報告書發表意見。我們負責集團審核之方向、監督及執行。我們僅為我們之審核意見承擔責任。

我們與審核委員會就(其中包括)審核之計劃範圍及時間以及重大審核發現進行溝通，其中包括我們在審核過程中所識別有關內部監控之任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們已符合有關獨立性之相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性之所有關係及其他事項以及在適用情況下相關之防範措施。



獨立核數師報告(續)

核數師就審核綜合財務報告書承擔之責任(續)

從與審核委員會溝通之事項中，我們確定該等對本期間綜合財務報告書之審核最為重要之事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或法規禁止公開披露該等事項，或在極端罕見之情況下，合理預期倘於我們之報告中註明某事項造成之負面後果超過有關溝通產生之公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告之審核項目合夥人為王一建。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一八年六月二十七日



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
收入	5	118,532	216,404
銷售成本	6	(16,057)	(46,838)
溢利總額		102,475	169,566
行政開支		(59,491)	(60,987)
其他經營開支		(23,504)	(56,275)
出售一間合營企業權益之收益	9	113,905	–
按公平值列入損益表之財務工具之公平值收益淨額		27,135	15,290
融資成本	10	(13,557)	(3,700)
所佔聯營公司業績		5,790	(878)
所佔合營企業業績	11	177,251	(13,213)
除稅前溢利	6	330,004	49,803
所得稅	12	(3,961)	(5,451)
年內溢利		326,043	44,352
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		326,840	44,996
非控股權益		(797)	(644)
		326,043	44,352
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄		16.4	2.3



綜合全面收益表

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
年內溢利		326,043	44,352
其他全面收入／(虧損)			
於其後期間可重新分類至損益表之其他全面收入／(虧損)：			
可供出售財務資產：			
公平值變動		543	(1,488)
出售一間合營企業權益之調整		167	–
出售之調整		–	1,509
減值虧損之調整		–	1,200
		710	1,221
折算海外業務之匯兌差額		64,403	(45,989)
就以下事項重新分類至損益表之匯兌差額：			
出售海外附屬公司	34	–	(2)
清算海外業務		1,140	–
		1,140	(2)
所佔合營企業之其他全面收入／(虧損)		744,086	(327,119)
所佔一間聯營公司之其他全面虧損		–	(42)
於其後期間可重新分類至損益表之其他全面收入／(虧損) 淨額及年內其他全面收入／(虧損)(扣除稅項)		810,339	(371,931)
年內全面收入／(虧損)總額		1,136,382	(327,579)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		1,132,571	(321,789)
非控股權益		3,811	(5,790)
		1,136,382	(327,579)



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			
固定資產	15	38,670	41,297
投資物業	16	122,328	111,160
於聯營公司之權益	17	381,059	427,158
於合營企業之權益	18	10,631,431	9,720,889
可供出售財務資產	19	3,175	4,117
其他財務資產	20	48,826	21,437
		11,225,489	10,326,058
流動資產			
持作銷售之物業		91,653	94,600
發展中物業	21	30,580	28,846
貸款及墊款	22	20,833	19,656
應收賬款、預付款項及按金	23	36,533	53,327
按公平值列入損益表之財務資產	24	7,518	9,141
可收回稅項		–	25
客戶之信託銀行結餘		300,909	845,921
受限制現金	25	1,073	1,067
原到期日為三個月以上之定期存款		4,785	–
現金及現金等價物		539,031	536,878
		1,032,915	1,589,461
流動負債			
應付賬款、應計款項及已收按金	26	471,705	1,294,070
應付稅項		58,786	68,959
		530,491	1,363,029
流動資產淨值		502,424	226,432
資產總值減流動負債		11,727,913	10,552,490



綜合財務狀況表(續)

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
非流動負債			
銀行及其他貸款	27	481,667	476,667
遞延稅項負債	28	15,234	20,405
		496,901	497,072
資產淨值			
		11,231,012	10,055,418
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	29	1,998,280	1,998,280
儲備	31	9,200,672	8,013,912
		11,198,952	10,012,192
非控股權益		32,060	43,226
		11,231,012	10,055,418

董事
李棕

董事
李聯焯



綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔									
	股本	股份溢價賬	資本贖回儲備 (附註31(c))	投資重估儲備	對沖儲備 (附註31(d))	匯兌均衡儲備	可分派儲備 (附註31(b))	總額	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年四月一日	1,998,280	92,775	22,144	267,984	(15,693)	45,114	7,601,588	10,012,192	43,226	10,055,418
年內溢利	-	-	-	-	-	-	326,840	326,840	(797)	326,043
年內其他全面收入：										
可供出售財務資產：										
公平值變動	-	-	-	543	-	-	-	543	-	543
出售一間合營企業權益之調整	-	-	-	167	-	-	-	167	-	167
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	59,795	-	59,795	4,608	64,403
就清算海外業務重新分類至										
損益表之匯兌差額	-	-	-	-	-	1,140	-	1,140	-	1,140
所佔合營企業之其他全面收入	-	-	-	115,339	17,112	611,635	-	744,086	-	744,086
年內全面收入總額	-	-	-	116,049	17,112	672,570	326,840	1,132,571	3,811	1,136,382
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	94,155	94,155	-	94,155
已向本公司股東宣派及支付之										
二零一六年/二零一七年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(19,983)	(19,983)	-	(19,983)
已向本公司股東宣派及支付之										
二零一七年/二零一八年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(19,983)	(19,983)	-	(19,983)
已向一間附屬公司非控股股東宣派及										
支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,977)	(14,977)
於二零一八年三月三十一日	1,998,280	92,775	22,144	384,033	1,419	717,684	7,982,617	11,198,952	32,060	11,231,012
於二零一六年四月一日	1,998,280	92,775	22,144	285,111	(28,509)	407,588	7,749,722	10,527,111	79,581	10,606,692
年內溢利	-	-	-	-	-	-	44,996	44,996	(644)	44,352
年內其他全面收入/(虧損)：										
可供出售財務資產：										
公平值變動	-	-	-	(1,488)	-	-	-	(1,488)	-	(1,488)
出售之調整	-	-	-	1,509	-	-	-	1,509	-	1,509
減值虧損之調整	-	-	-	1,200	-	-	-	1,200	-	1,200
折算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(40,843)	-	(40,843)	(5,146)	(45,989)
有關出售附屬公司之調整	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
所佔合營企業之其他全面收入/(虧損)	-	-	-	(18,348)	12,816	(321,587)	-	(327,119)	-	(327,119)
所佔一間聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(42)	-	(42)	-	(42)
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	(17,127)	12,816	(362,474)	44,996	(321,789)	(5,790)	(327,579)
所佔合營企業股權交易產生之權益變動	-	-	-	-	-	-	(133,181)	(133,181)	-	(133,181)
出售附屬公司(失去控制權)(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	-	4,298	4,298
已向本公司股東宣派及支付之										
二零一五年/二零一六年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(39,966)	(39,966)	-	(39,966)
已向本公司股東宣派及支付之										
二零一六年/二零一七年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(19,983)	(19,983)	-	(19,983)
已向一間附屬公司非控股股東返還之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,863)	(34,863)
於二零一七年三月三十一日	1,998,280	92,775	22,144	267,984	(15,693)	45,114	7,601,588	10,012,192	43,226	10,055,418



綜合現金流動表

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
經營活動之現金流動			
經營所得／(所用)之現金	35(a)	(12,242)	204,787
已收利息		1,946	5,176
已收股息：			
聯營公司		53,298	–
合營企業		–	5,557
投資		15	4,895
已支付海外稅項		(24,752)	(51,201)
經營活動所得之現金流動淨額		18,265	169,214
投資活動之現金流動			
返還可供出售財務資產資本所得之款項		1,496	–
出售可供出售財務資產時收取之款項		–	397
購入固定資產時支付之款項		(730)	(1,195)
償還自聯營公司		29,261	13,595
墊付予聯營公司		(45)	(43)
償還自合營企業		465	2,738
墊付予合營企業		–	(1,020,002)
收購附屬公司	33	–	3,834
出售附屬公司	34	–	(3,501)
已收排他性付款		–	110,000
原到期日為三個月以上之定期存款增加		(4,785)	–
投資活動所得／(所用)之現金流動淨額		25,662	(894,177)
融資活動之現金流動			
已付融資成本		(8,541)	(26,918)
提取銀行及其他貸款(附註)		500,000	600,000
償還銀行及其他貸款(附註)		(500,000)	(100,000)
已支付本公司股東之股息		(39,966)	(59,949)
已支付一間附屬公司非控股股東之股息		(14,977)	–
已向一間附屬公司非控股股東返還之資本		–	(34,863)
受限制現金增加		–	(63)
融資活動所得／(所用)之現金流動淨額		(63,484)	378,207
現金及現金等價物之減少淨額		(19,557)	(346,756)
年初之現金及現金等價物		536,878	904,015
匯兌調整		21,710	(20,381)
年終之現金及現金等價物		539,031	536,878

附註：有關款項不包括本集團就首次公開招股向其孖展客戶貸款而提取之銀行貸款。所有該等銀行貸款年內已悉數償還。

財務報告書附註

1. 公司及集團資料

香港華人有限公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

本公司之主要業務活動為投資控股。其附屬公司、聯營公司及合營企業主要從事投資控股、物業投資、物業發展、酒店營運、醫療保健服務、項目管理、基金管理、包銷、企業融資、證券經紀、證券投資、財務投資、放款、銀行及其他相關金融服務。

本公司之直接控股公司為在英屬維京群島註冊成立之Hennessy Holdings Limited。董事認為，於二零一七年十二月六日，Lippo Capital Limited不再為本公司之最終控股公司，及Lippo Capital Group Limited(一間於香港註冊成立之公司)成為本公司之最終控股公司。

主要附屬公司詳情載於第139至142頁。

2.1 編製基準

本財務報告書乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定所編製。除投資物業及若干財務工具採用公平值計量外，本財務報告書乃根據歷史成本慣例編製。本財務報告書以港元(「港元」)呈列，所有價值均調整至最接近之千位數(「千港元」)，惟另有指明者除外。

綜合基準

本綜合財務報告書包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報告書。附屬公司為本公司可直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團透過參與投資對象業務而承擔或享有來自投資對象之可變回報，且能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動之現有權利)影響該等回報，則本集團擁有該實體之控制權。

倘本公司直接或間接擁有投資對象少於大多數之投票權或類似權利，則本集團於評估其對投資對象是否擁有權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與該投資對象其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報告書乃使用與本公司相同報告期按一致之會計政策編製。附屬公司之業績於本集團取得控制權之日期起綜合入賬，並繼續綜合直至該控制權終止之日為止。



財務報告書附註(續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

損益及其他全面收入之各組成部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。與本集團內部公司間之交易有關之所有重大集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述之三項控制權元素中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。附屬公司之擁有權權益之變動(並未失去控制權)將作為權益交易入賬。

倘本集團失去於附屬公司之控制權，則不再確認入賬(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益列賬之累計匯兌差額；並確認入賬(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留之投資之公平值及(iii)計入損益之任何盈餘或虧絀。本集團過往於其他全面收入確認之所佔部份須按倘若本集團已直接出售有關資產或負債情況下之相同基準，重新分類至損益或可分派儲備(倘適用)。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報告書首次採納下列經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號之修訂	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號之修訂	<i>確認未變現虧損之遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則第12號之修訂， 所載於二零一四至二零一六年週期之年度改進	<i>於其他實體之權益披露：澄清香港財務報告準則 第12號之範圍</i>

上述香港財務報告準則之修訂概無對本集團於綜合財務報告書所呈列期間之財務表現及狀況造成重大影響。採納香港會計準則第7號之修訂後已於財務報告書附註35(c)作出披露，而香港會計準則第7號要求實體提供披露，以使財務報告書使用者能評估因融資活動而產生之負債變動，包括現金流量所產生之變動及非現金變動。



財務報告書附註(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團於本財務報告書並無應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	應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號財務工具 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償特性之預付款項 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 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 ³
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ²
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付之代價 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅項處理之不確定性 ²
二零一四至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂 ¹
二零一五至二零一七年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 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 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 未確定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料載列如下。該等準則中，香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號將於本集團截至二零一九年三月三十一日止財政年度應用，且預期於採納時有重大影響。儘管管理層已對該等準則之估計影響進行詳細評估，惟該評估乃基於本集團目前可得之資料作出。採納後之實際影響可能會與下文所載有所不同，視乎本集團於應用該等準則時所得額外合理及輔助資料而定。

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將財務工具項目之各個階段作出總結以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號所有先前版本。準則就分類及計量、減值及對沖會計處理引入新規定。本集團將自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團將不會重列比較資料，並將於二零一八年四月一日權益之期初餘額中確認任何過渡性調整。年內，本集團已就採納香港財務報告準則第9號之影響進行詳細評估。有關分類及計量以及減值要求之預期影響概述如下：



財務報告書附註(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(a) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號將會對其財務資產之分類及計量造成以下潛在影響。預期現時以公平值列值之所有財務資產將繼續按公平值計量。現時持作可供出售之股權投資將按公平值計入其他全面收入計量，原因是該等投資擬於可見將來持有，而本集團預期選擇於其他全面收入呈列公平值變動。當終止確認該等投資時，已計入其他全面收入之股權投資之收益及虧損不得重新計入損益表。現時持作可供出售之債務投資將按公平值計入其他全面收入計量，原因是該等債務投資透過收取合約現金流量及於公開市場出售債務投資達致目的之業務模式持有。當終止確認該等投資時，已計入其他全面收入之債務投資之收益及虧損將繼續於其後重新計入損益表。此外，現時按成本扣減減值列賬之若干可供出售股權財務資產將於採納香港財務報告準則第9號後按公平值計入其他全面收入計量。於首次應用香港財務報告準則第9號時，賬面值與公平值之任何差額將於二零一八年四月一日之可分派儲備中調整。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，以攤銷成本或公平值計入其他全面收入之債務工具、應收租金、貸款承擔及根據香港財務報告準則第9號無需按公平值計入損益表之財務擔保合約之減值，應根據預期信貸虧損模式按十二個月基準或整體年期基準入賬。本集團將應用簡化之方法，以整體年期之預期虧損入賬。該金額根據其所有應收貿易賬款剩餘年期之所有現金差額之現值估計。此外，一間合營企業將採用一般方式，根據於未來十二個月內其應收款項可能發生之違約事件估計之十二個月預期信貸虧損入賬。本集團預期有關該合營企業之應收賬款之減值撥備將於首次採納該準則時有所增加。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資構成一項業務時，須悉數確認收益或虧損。當資產之交易不構成一項業務時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益表內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂將按未來適用法應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除以往對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂之強制生效日期，新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業會計處理方式之廣泛審閱完成後釐定。然而，該等修訂目前可供採納。



財務報告書附註(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一四年七月頒佈之香港財務報告準則第15號建立一個新五步模式，將應用於來自客戶合約之收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權換取之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供更為結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、關於履行責任之資料、不同期間之合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收入確認之規定。該準則之首次應用要求全面追溯性應用或經修訂追溯性採用。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，以落實有關履約責任之界定、主事人與代理之應用指引及知識產權許可證、以及過渡之實施問題。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更一致地應用及降低應用有關準則之成本及複雜程度。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號之過渡性條文以確認首次採納之累計影響為對於二零一八年四月一日之可分派儲備之期初結餘之調整。此外，本集團計劃僅對於二零一八年四月一日之前尚未完成之合約應用新規定。本集團預期於首次採納香港財務報告準則第15號時對於二零一八年四月一日作出之過渡性調整並不重大。年內，本集團已就採納香港財務報告準則第15號之影響進行詳盡評估。

本公司之附屬公司、聯營公司及合營企業主要從事投資控股、物業投資、物業發展、酒店營運、醫療保健服務、項目管理、基金管理、包銷、企業融資、證券經紀、證券投資、財務投資、放款、銀行及其他相關金融服務。本集團及其部份聯營公司及合營企業從事物業發展。就履行合約所產生且於目前已支銷之若干成本或須資本化為資產，並將予以攤銷，以與根據合約而轉交客戶之發展物業進行配對。這或會影響新發展物業項目日後之收益確認。除上文所述者外，本集團預期採納香港財務報告準則第15號將不會對本集團之財務表現及財務狀況構成重大影響。然而，香港財務報告準則第15號之呈列及披露規定較現時香港會計準則第18號更為詳盡。日後應用香港財務報告準則第15號或會導致財務報告書之更多披露。



財務報告書附註(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一六年五月頒佈之香港財務報告準則第16號取代了香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「確認一項安排是否包含一項租賃」、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號「經營租賃 — 優惠」及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號「評估法律形式為租賃之交易實質」。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人須確認租賃之絕大部份資產及負債。該準則包括承租人豁免確認之兩項事項：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將支付租金確認為一項負債(即租賃負債)，並確認一項資產代表在租賃期內使用相關資產之權利(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，但如使用權資產符合香港會計準則第40號所載投資物業之定義或涉及應用重估模式之物業、廠房及設備類別則除外。租賃負債其後將會增加以反映租賃負債利息，並會因作出租賃付款而減少。承租人須獨立確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人亦須於發生若干事件(例如：租期變動、用於釐定未來租賃付款之指數或利率出現變動而導致之未來租賃付款變動)後重新計量租賃負債。承租人一般將重新計量之租賃負債金額，確認為對使用權資產調整。香港財務報告準則第16號所載之出租人會計處理方式大致上沿襲香港會計準則第17號之相關會計處理方式。出租人將繼續使用香港會計準則第17號所載之同一分類原則來分類所有租賃，並將之區分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號規定承租人及出租人須作出較香港會計準則第17號所規定者更加廣泛之披露。承租人可選擇按全面追溯方式或經修訂追溯方式應用有關準則。本集團預期自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號所帶來之影響，並正考慮會否選擇利用可用之可行權宜處理及將予採納之過渡方式及安排。如財務報告書附註37(b)所披露，於二零一八年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於日後之最低租賃付款合共約3,955,000港元。在採納香港財務報告準則第16號後，當中計入之若干金額或需確認為新的使用權資產及租賃負債。然而，仍需作出進一步分析，以釐定須就新的使用權資產及租賃負債確認之金額，包括(但不限於)低價值資產租賃及短期租賃之任何相關金額、所選用之其他切實可行權宜處理及安排，以及於採納日期前已訂立之新租賃。

於二零一八年一月頒佈之香港會計準則第28號之修訂澄清香港財務報告準則第9號之範圍豁免僅包括應用權益法之聯營公司或合營企業之權益，並不包括實質上構成聯營公司或合營企業投資淨額一部份之長期權益(其中尚未應用權益法)。因此，對有關長期權益進行會計處理時，實體應用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號之減值規定)而非香港會計準則第28號。僅在確認聯營公司或合營企業之虧損及聯營公司或合營企業投資淨額減值之情況下，香港會計準則第28號方應用於投資淨額(包括長期權益)。本集團預期於二零一九年四月一日採納該等修訂，並使用該等修訂之過渡規定基於二零一九年四月一日存在之事實及情況評估該等長期權益之業務模式。本集團亦擬於採納該等修訂時應用重列過往期間比較資料之豁免。

財務報告書附註(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一七年四月頒佈之香港會計準則第40號之修訂釐清實體須將物業(包括在建或發展中物業)轉撥至或轉撥自投資物業之時間。該等修訂指明,當物業符合或不再符合投資物業之定義,且有證據證明用途有變時,即發生用途變更。僅憑管理層對物業擬定用途之改變不足以證明其用途有所變更。預期該等修訂適用於實體首次採納該等修訂之年度報告期間開始時或之後發生之物業用途變動。實體須於其首次採納該等修訂當日重新評估所持物業之分類,並(倘適用)將有關物業作重新分類,以反映該日之實際情況。倘毋須採納事後確認,方可採納追溯調整法。本集團預期將自二零一八年四月一日起按未來適用法採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團之財務報告書產生任何重大影響。

於二零一七年六月頒佈之香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第22號為實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣資產或負債之情況下,在應用香港會計準則第21號時如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清,就釐定於首次確認有關資產、開支或收入(或其中部份)所用之匯率時,交易日期為實體首次確認因支付或收取預付代價而產生之非貨幣資產(如預付款項)或非貨幣負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款,實體須就每次支付或收取預付代價釐定交易日期。實體可自該實體首次應用該詮釋之報告期初起或於實體首次應用該詮釋之報告期之財務報告書中呈列為比較資料之過往報告期初起,按全面追溯基準或未來適用基準應用該詮釋。本集團預期將自二零一八年四月一日起按未來適用法採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團之財務報告書產生任何重大影響。

於二零一七年七月頒佈之香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第23號,在稅項處理涉及影響應用香港會計準則第12號之不確定性(一般指「不確定稅項狀況」)時,處理所得稅(即期及遞延)之會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外之稅項或徵稅,及尤其亦不包括與不確定稅項處理相關之權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項:(i)實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理;(ii)實體對稅務機關稅項處理檢查所作之假設;(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未用稅項虧損、未用稅收抵免及稅率;及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋將追溯應用,或全面追溯而不需進行事後確認,或追溯應用而將應用之累積影響確認為對初始應用日期之期初權益之調整,而毋須重列比較資料。本集團預期將自二零一九年四月一日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團之財務報告書產生任何重大影響。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要

(a) 於聯營公司及合營企業之權益

聯營公司為本集團長期持有其一般不少於20%之股本投票權及可對其行使重大影響力之實體。重大影響力指參與投資對象財政及經營決策之權力，但非控制或聯合控制該等政策。

合營企業為擁有共同控制權之各方可分享合營企業所涉及資產淨值之合營安排。共同控制指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權之各方一致同意之情況下存在。

本集團於聯營公司及合營企業之權益乃以權益會計法按本集團所佔資產淨值減除任何減值虧損列入綜合財務狀況表。可能存在之任何不同會計政策已作出調整，以使其一致。

本集團所佔聯營公司及合營企業之收購後業績及其他全面收入，分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入內。此外，於聯營公司或合營企業之權益倘直接確認一項變動，則本集團會視乎適當情況於綜合權益變動表確認所佔之任何變動。本集團與其聯營公司或合營企業間之交易所產生之未變現收益及虧損，均按本集團於該等聯營公司或合營企業所佔之權益比例對銷，惟倘未變現虧損證實是由所轉讓資產減值所產生則除外。因收購聯營公司或合營企業而產生之商譽乃列為本集團於聯營公司或合營企業之權益之一部份。

倘於聯營公司之權益成為於合營企業之權益(反之亦然)，則不予重新計量保留權益。反之，投資繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，當本集團失去對聯營公司之重大影響力或合營企業之共同控制權時，本集團按其公平值計量及確認任何保留權益。於失去對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制權時，聯營公司或合營企業之賬面值與保留投資公平值及出售所得款項之間之任何差額於損益表中確認。

(b) 業務合併及商譽

業務合併使用收購法入賬。所轉讓之代價按收購日之公平值計量，即本集團所轉讓資產於收購日之公平值、本集團對所收購公司前擁有人承擔之負債及本集團為換取所收購公司控股權而發行之股本權益之總和。就每項業務合併而言，本集團選擇按公平值或所佔所收購公司之可識別資產淨值之比例，計算屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利在清盤時按比例分佔資產淨值之於所收購公司之非控股權益。所有其他非控股權益部份按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，其根據合約條款、經濟環境及收購日之相關情況評估財務資產及所承擔之負債，以作出適當分類及指定。此包括區分所收購公司主合約之嵌入式衍生工具。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(b) 業務合併及商譽(續)

倘業務合併分階段完成，過往持有之股本權益按收購日之公平值重新計量，所產生之任何收益或虧損於損益表中確認。

收購方將予轉讓之任何或然代價按於收購日之公平值確認。獲分類為一項資產或負債之或然代價按公平值計量，而相關公平值變動於損益表中確認。分類為權益之或然代價不需重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即轉讓代價、已確認之非控股權益金額及任何本集團過往於所收購公司持有之股本權益之公平值之總和與所收購可識別資產淨值及所承擔負債淨值之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則差額於重新評估後在損益確認為議價收購之收益。

於首次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行一次減值測試，或倘出現任何事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則須進行更頻密之測試。為進行減值測試，業務合併中所收購之商譽應當於收購日，分攤至本集團預計能自業務合併之協同效應中受益之各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後之期間撥回。

倘商譽獲分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位之部份業務被出售，與被出售業務有關之商譽會於釐定出售收益或虧損時計入業務之賬面值內。在此等情況下出售之商譽按所出售業務及所保留之現金產生單位之相對價值計量。

(c) 公平值計量

本集團於每個報告期結束時按公平值計量其投資物業及若干財務工具。公平值指於計量日市場參與者間之有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公平值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場或(在未有主要市場之情況下)對資產或負債最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時基於最佳經濟利益行事計量。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(c) 公平值計量(續)

非財務資產之公平值計量須計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途，或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益之能力。

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公平值，並盡量利用相關可觀察數據，減少使用不可觀察數據。

公平值於財務報告書計量或披露之所有資產及負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要之最低層輸入數據按以下公平值層級分類：

- 第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二層 — 基於估值方法計算，而該等估值方法中對計量公平值而言屬重要之最低層輸入數據屬可直接或間接觀察數據
- 第三層 — 基於估值方法計算，而該等估值方法中對計量公平值而言屬重要之最低層輸入數據屬不可觀察數據

對於按經常性基準於財務報告書確認之資產及負債，本集團於各報告期結束時重新評估分類(基於對計量公平值整體而言屬重大之最低層輸入數據)，確定有否在不同層級之間轉移。

(d) 非財務資產減值

倘出現減值跡象或須對一項資產(財務資產、投資物業、發展中物業及持作銷售之物業除外)進行年度減值測試，則估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產而確定，惟倘若該項資產未能大致獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，則在此情況下，須確定該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

減值虧損僅在資產之賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其產生期間於損益表中扣除，惟倘若資產以重估金額列賬，則減值虧損根據該重估資產之有關會計政策處理。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(d) 非財務資產減值(續)

於各報告期結束時均會評估是否有任何跡象顯示過往確認之減值虧損不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於過往確認之資產(商譽除外)之減值虧損僅在用以釐定該項資產之可收回金額之估計有變動時撥回，惟撥回金額不得高於若過往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表，惟倘若資產以重估金額列賬，則根據該重估資產之有關會計政策撥回減值虧損。

(e) 有關連人士

在下列情況下，以下人士將被視作本集團之有關連人士：

(a) 為一名人士或該人士之直系親屬，而該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 為實體而符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一間與本集團有關之實體之僱員離職後之福利計劃之參與者；
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所述人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)之主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或該實體作為其中一部份之集團旗下任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理層成員服務。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(f) 固定資產及折舊

固定資產以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項固定資產項目於分類為持作銷售或屬分類為持作銷售出售組別之一部份時，將不予折舊，並根據香港財務報告準則第5號入賬。一項固定資產項目之成本包括其購入價及將該資產達至其營運狀態及其擬定用途之工作地點涉及之任何應佔直接成本。

該等固定資產項目運作後產生之開支，如維修及保養，一般在其產生之期間在損益表中扣除。倘達到確認條件，則重大檢查之開支會於資產賬面值中資本化作為替換。倘固定資產之重大部份須定期替換，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期之個別資產及相應地將其折舊。

固定資產折舊按估計可使用年期以直線法計算，以撇銷各固定資產項目之成本至其殘值，就此使用之主要年率為：

融資租約之批租土地及樓宇	按租約餘下年期
批租物業改善工程	按租約未屆滿年期或可使用年期(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至25%
遊艇	10%

倘一項固定資產項目之不同部份有不同之可使用年期，該項目之成本按合理基準於不同部份分配，而各部份將各自計算折舊。殘值、可使用年期及折舊法至少會於各財政年度結束時覆核及調整(倘適用)。

一項固定資產項目(包括任何首次確認之重大部份)於出售時或預期日後不會從其使用或出售帶來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益表確認任何出售或棄用之收益或虧損，為銷售所得淨收益與相關資產賬面值之差額。

(g) 投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而持有之土地及樓宇之權益(包括可能符合投資物業之定義而根據物業經營租約所屬之批租物業權益)，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途、或就於日常業務進行銷售而持有之土地及樓宇權益。該等物業首次以成本計算(包括交易成本)。於首次確認後，投資物業按反映報告期結束時市況之公平值列賬。如發展中物業之公平值未能可靠釐定，則按成本計量，直至該物業之建築工程完成當日或物業之公平值能可靠地釐定當日(以較早者為準)。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(g) 投資物業(續)

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損，於其產生年度計入損益表內。

棄用或出售投資物業之任何收益或虧損，於棄用或出售年度在損益表確認。

倘由投資物業轉撥至自用物業，用作其後會計處理之物業推定成本為其改變用途當日之公平值。倘若本集團佔用之物業由自用物業轉為投資物業，則本集團須根據「固定資產及折舊」所述之政策對該物業入賬，直至用途更改日期；而於當日有關該物業之賬面值與公平值之任何差額須作為其他資產重估儲備變動處理。於出售資產時，其他資產重估儲備中有關其以往之估值變現部份，須轉撥至可分派儲備，作為一項儲備變動。

(h) 經營租約

資產擁有權一切回報及風險之絕大部份由出租人承擔之租約，皆作經營租約記賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約租出之資產列為非流動資產，而根據經營租約應收之租金乃以直線法於租約期內計入損益表中。倘本集團為承租人，根據經營租約須支付之租金於扣除向出租人收取之任何激勵後，以直線法於租約期內在損益表中扣除。

經營租約之預付土地租賃款首次按成本列賬，其後則以直線法於租約期內確認。當租賃款未能可靠分配為土地及樓宇部份時，則全數租賃款計入土地及樓宇之成本，作為固定資產之融資租約。

(i) 投資及其他財務資產

首次確認及計量

財務資產於首次確認時分類為按公平值列入損益表之財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產(倘適用)。財務資產於首次確認時以公平值計量，如屬非按公平值列入損益表之財務資產，則加上收購財務資產應佔之交易成本計量。

所有財務資產一般買賣於交易日(即本集團承諾買賣資產之日期)確認。一般買賣乃指財務資產之購買或出售須根據有關市場規則或慣例一般所設定之時限內交付。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(i) 投資及其他財務資產(續)

其後計量

財務資產之其後計量根據如下分類進行：

按公平值列入損益表之財務資產

按公平值列入損益表之財務資產包括持作買賣之財務資產及於首次確認時指定按公平值列入損益表之財務資產。倘財務資產購入之目的為於短期內出售，則會分類為持作買賣之財務資產。衍生工具(包括分開之嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟倘其被指定作為香港會計準則第39號所界定之有效對沖工具則除外。

按公平值列入損益表之財務資產按公平值於財務狀況表列值，其公平值變動淨額為正數時則於損益表中確認。該等公平值變動淨額不包括有關財務資產之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」一節所載政策確認入賬。

於首次確認時指定為按公平值列入損益表之財務資產，只有於符合香港會計準則第39號項下之條件時，於首次確認日期指定。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款金額之非衍生財務資產，此等資產並沒有在活躍市場報價。首次計量後，此類資產其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本按收購所產生之任何折讓或溢價，並包括作為實際利率組成部份之費用或成本計算。實際利率攤銷納入損益表中。減值所產生之虧損則於損益表中確認。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為於上市及非上市股票證券、債務證券及投資基金中之非衍生財務資產。被分類為可供出售之股本投資及投資基金為該等不會被分類為持作買賣或指定按公平值列入損益表之投資。此類別之債務證券為該等擬將無限期待有之證券及為應付流動資金需要或應對市況變動而可能出售之證券。

首次確認後，可供出售財務資產其後按公平值計算，未變現收益或虧損於投資重估儲備中確認為其他全面收入，直至財務資產終止確認為止，此時，累計收益或虧損在損益表中確認；或直至釐定財務資產出現減值為止，此時，累計收益或虧損由投資重估儲備重新分類至損益表中。所賺取之利息及股息分別列為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」一節所載政策於損益表確認為收入。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(i) 投資及其他財務資產(續)

其後計量(續)

可供出售財務資產(續)

當非上市股票證券及投資基金之公平值因下列原因而不能可靠計量時：(a)該財務資產之合理公平值估計範圍存在重大可變性，或(b)在評估公平值時不能合理評估及使用有關範圍內可能出現之多項估計，則該等證券及基金以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估其是否仍有能力及意圖於短期內將其可供出售財務資產出售屬恰當。在罕見之情況下，因市場不活躍，導致本集團無法買賣該等財務資產，倘管理層有能力和有意在可預見之將來持有該等資產或持有該等資產至到期日，則本集團可能選擇對該等財務資產進行重新分類。

從可供出售類別中重新分類之財務資產，於重新分類當日之公平值賬面值成為其新攤銷成本，而其已於權益內確認之任何過往收益或虧損，將以實際利率，按照該投資之餘下年限內攤銷至損益中。任何新攤銷成本與到期金額之差額亦以實際利率，按該資產之餘下年限內攤銷。倘若該資產其後確認須予以減值，記賬為權益之金額則重新分類至損益表中。

(j) 終止確認財務資產

財務資產(或(倘適用)一項財務資產之一部份或一組相若財務資產之一部份)主要在下列情況下將終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- (i) 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- (ii) 本集團已轉讓其可自資產收取現金流量之權利，或有責任根據「轉讓」安排在無重大延誤之情況下向第三方全數清償已收取之現金流量；及(a)本集團已轉讓資產之一切風險及回報之絕大部份，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之一切風險及回報之絕大部份，但已轉讓資產之控制權。

本集團已轉讓其可自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉讓安排，其將評估其是否保留該項資產之擁有權之風險及回報以及保留之程度。倘本集團既無轉讓亦無保留資產之一切風險及回報之絕大部份，亦無轉讓資產之控制權，則按其持續參與該資產之程度繼續確認已轉讓之資產。在此情況下，本集團亦確認關連負債。已轉讓之資產及關連負債乃按可反映本集團已保留之權利及責任之基準計量。

擔保已轉讓資產形式之持續參與乃以該項資產之原賬面值及本集團可能須支付之最高代價兩者之較低者計量。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(k) 財務資產減值

本集團於各報告期結束時評估是否有客觀跡象顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。一項或一組財務資產，只有於首次確認後發生之一項或多項事件對該項或該組財務資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠地予以估計時，方會被視作減值。減值跡象可包括一名或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據資料顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如拖欠金額變動或出現與違約欠款相關之經濟狀況。

按攤銷成本入賬之財務資產

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，本集團首先對個別重大之財務資產單獨進行減值評估，對個別不重大之財務資產，合併進行減值評估。倘本集團認定已單獨進行減值評估之財務資產(無論重大與否)並無客觀跡象顯示出現減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內，合併進行減值評估。經單獨評估減值並已確認或繼續確認減值虧損之資產，不會納入合併減值評估之內。

所識別任何減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生之未來信貸虧損)現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以財務資產之原實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現。

該資產之賬面值透過使用撥備賬扣減，而虧損於損益表確認。利息收入於經扣減後之賬面值中持續產生，並採用就計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率計提。倘若現實上日後無望收回及所有抵押品已變現或已轉入本集團，則貸款及應收賬款連同任何其相關之撥備將予以撇銷。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後所發生之事件而增加或減少，則透過調整撥備金額，增加或減少過往已確認之減值虧損。倘撇銷於其後收回，收回金額將計入損益表。

按成本列賬之資產

倘若出現客觀跡象顯示由於其公平值不能可靠計量且並非以公平值列賬之非上市股本工具，或與該非上市股本工具掛鈎且必須透過其交付結算之衍生資產出現減值虧損，虧損款額按該資產之賬面值及就相若財務資產以現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值之間之差額計量。該等資產之減值虧損不會撥回。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(k) 財務資產減值(續)

可供出售財務資產

就可供出售財務資產而言，本集團於各報告期結束時評估一項或一組投資是否存在客觀減值跡象。

倘可供出售財務資產出現減值，其款額包括其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公平值之差額減任何過往於損益表確認之減值虧損，自其他全面收入中撥至損益表確認。

就分類為可供出售之股本投資而言，客觀跡象應包括投資之公平值顯著或持續下降至低於其成本。判斷「顯著」是相對於投資之原始成本，而判斷「持續」是相對於公平值低於其原始成本之期間。倘有減值跡象，累計虧損(收購成本與現行公平值之差額，減任何過往已於損益表中確認之投資減值虧損)自其他全面收入撥至損益表確認。分類為可供出售之股本工具所出現之減值虧損不得在損益表中撥回。減值後公平值增加於其他全面收入直接確認。

釐定「顯著」或「持續」需要作出判斷。於作出此判斷時，本集團評估(其中包括)某項投資之公平值低於其成本之持續時間或數額。

就分類為可供出售債務工具而言，以按攤銷成本入賬之財務資產之相同原則進行減值評估。然而，就減值入賬之金額，為攤銷成本與現行公平值之差額，減任何過往已於損益表中確認之投資減值虧損計量之累計虧損。未來利息收入根據資產經扣減後之賬面值中持續產生，並採用就計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率計提。利息收入記錄為財務收入之一部份。倘該等工具之公平值其後增加可客觀地與於損益表確認減值虧損後發生之事件相關，債務工具之減值虧損則可於損益表中撥回。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(I) 財務負債

首次確認及計量

財務負債於首次確認時可分類為按公平值列入損益表之財務負債或貸款及借款(倘適用)。

所有財務負債於首次確認時以公平值計量，如為貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

本集團之財務負債包括計入應付賬款、應計款項及已收按金以及銀行及其他貸款之財務負債。

其後計量

財務負債之其後計量根據如下分類進行：

按公平值列入損益表之財務負債

按公平值列入損益表之財務負債包括持作買賣之財務負債及於首次確認時指定按公平值列入損益表之財務負債。

倘財務負債購入之目的為於短期內回購，則會分類為持作買賣之財務負債。此類別包括本集團訂立並非香港會計準則第39號所界定之對沖關係中指定作為對沖工具之衍生財務工具。分開之嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣之財務負債，惟倘其被指定作為有效對沖工具則除外。持作買賣負債之收益或虧損於損益表中確認。損益表內確認為公平值收益或虧損淨額並不包括該等財務負債應計之任何利息。

於首次確認時指定為按公平值列入損益表之財務負債，只有於符合香港會計準則第39號項下之條件時，於首次確認日期指定。

貸款及借款

於首次確認後，計息之貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量入賬，惟倘若折現之影響輕微，則按成本值列賬。倘並不再確認負債時及於實際利率攤銷過程所產生之收益及虧損，則會於損益表中確認。

計算攤銷成本乃經計及收購所產生之任何折讓或溢價，及作為實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於損益表之融資成本中入賬。

財務擔保合約

本集團發出之財務擔保合約為因特定借款人未能根據債務工具之條款於債項到期時還款，而本集團須向虧損之持有人作出彌償之合約。財務擔保合約首次按公平值確認為負債，並就作出擔保所直接產生之交易成本作出調整。首次確認後，本集團會以下列兩者之較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期結束時就履行現有責任所需開支之最佳估計數額；及(ii)首次確認之數額減(倘適用)累計攤銷。

財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(m) 終止確認財務負債

財務負債會於負債之責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

如一項現有財務負債以來自同一貸款人之另一項財務負債所取代，而其條款大不相同，或現有負債之條款大幅修改，有關之轉換或修改事宜視作不再確認原有負債及確認新負債，而兩者賬面值間之差額在損益表確認。

(n) 財務工具之對銷

倘現時法例上存在可合法執行對銷經確認金額之權利，且亦有意以淨額基準結算或同時變現資產及償付負債，則財務資產及財務負債可互相對銷並以淨金額列入財務狀況表。

(o) 衍生財務工具

首次確認及其後計量

本集團於適當時分別使用遠期貨幣合約及利率掉期等衍生財務工具對沖其外匯風險及利率風險。該等衍生財務工具按訂立衍生合約當日之公平值首次確認，其後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時以資產列賬，而為負數時則以負債列賬。

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接計入損益表，惟現金流對沖之有效部份則於其他全面收入中確認，並於其後對沖項目影響損益時重新分類至損益表。

流動與非流動分類對比

非指定為有效對沖工具之衍生工具乃根據對事實及情況(即相關合約現金流量)之評估分類為流動或非流動，或分為流動與非流動部份。當本集團預期持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計處理方法)為期超過報告期結束後十二個月，則該衍生工具乃分類為非流動(或分為流動及非流動部份)，以貫徹相關項目之分類方法。

(p) 持作銷售之物業

持作銷售之物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值按個別物業之現行市價釐定。

(q) 發展中物業

擬出售之發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬，並分類為流動資產。在建或發展中之投資物業分類為投資物業，並根據「投資物業」所述之政策入賬。其他發展中物業乃按成本減任何減值虧損列賬。成本包括資本化之土地成本、發展開支、其他應佔成本及借款成本。可變現淨值乃根據估計售價減完成及出售所產生之任何估計費用釐定。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(r) 現金及現金等價物

就綜合現金流動表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行現金、活期存款、國庫票據以及可隨時轉換為已知數額現金，並於購入後一般在三個月內到期且沒有重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除須按要求償還及構成本集團現金管理一個完整部份之銀行透支。

就編製綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括庫存及銀行現金(包括定期存款)及性質與現金類似之資產，而其用途不受限制。

(s) 撥備

倘因為過去之事件導致目前存在責任(法律或推定責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後須解決有關責任之開支於報告期結束時之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入損益表之融資成本。

於業務合併中確認之或然負債按其公平值首次計量，其後按下列兩項較高者計量：(i)根據上文之撥備一般指引將予確認之金額；及(ii)首次確認金額減根據收入確認指引確認之累計攤銷(倘適用)。

(t) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關於損益以外確認之項目之所得稅於損益外確認為其他全面收入或直接確認為權益。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期結束時已頒佈或實際施行之稅率(及稅法)，經計及本集團擁有營運之國家其現行之詮釋及慣例，預期自稅務機關收回或向稅務機關支付之款額計算。

遞延稅項乃使用負債法，就於報告期結束時資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值間之所有暫時性差額作出撥備。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(t) 所得稅(續)

除下列情況外，所有應課稅暫時性差額均會確認為遞延稅項負債：

- (i) 當首次確認商譽產生之遞延稅項負債或不屬於業務合併交易之資產或負債，而於進行交易時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- (ii) 對於涉及於附屬公司、聯營公司及合營企業之權益之應課稅暫時性差額而言，惟倘暫時性差額之回轉時間可以控制，以及暫時性差額不甚可能在可見將來回轉。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項資產及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產僅會在可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項資產及未動用稅項虧損時確認，惟下列情況外：

- (i) 關於可扣減暫時性差額之遞延稅項資產乃因就一項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損之交易(業務合併者除外)首次確認資產或負債而產生；及
- (ii) 對於涉及於附屬公司、聯營公司及合營企業之權益之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅會在暫時性差額於可見將來可能會回轉及可能有應課稅溢利可用於抵銷暫時性差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期結束時覆核，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則會予以扣減。倘可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則未確認之遞延稅項資產會於各報告期結束時進行重新評估並予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期結束時已頒佈或實際施行之稅率(及稅法)，按預期於資產獲變現或負債獲償還期間適用之稅率計算。

當及僅當本集團擁有法定行使權可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關向同一應課稅實體或向不同應課稅實體按淨額基準結算即期稅項負債及資產徵收之所得稅有關，或預期於各未來期間有重大金額之遞延稅項負債需清償或遞延稅項資產可收回時，同時變現該等資產及清償該等負債，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。



財務報告書附註^(續)

2.4 主要會計政策概要^(續)

(u) 收入確認

收入按已收取或應收取代價之公平值計量，並指日常業務過程中就提供已售貨品及服務已收取或應收取之款項(已扣除折扣及銷售相關稅項)。

當經濟利益有可能歸本集團所有及收入數額能可靠計算時，收入方被確認，基準如下：

- (i) 租金收入，以直線法按租期計算；
- (ii) 出售物業之收入，於交換具法律約束力之無條件銷售合約或當有關政府當局發出相關之竣工證(以較後者為準)時；
- (iii) 證券交易及出售投資，於有關成交單據交換時之交易日或證券交付之結算日；
- (iv) 利息收入，以應計方式按財務工具之估計年期採用實際利率法將未來估計之現金收入折現至財務資產之賬面淨值之比率計算；
- (v) 股息收入，於股東收取款項之權利得到確立時；
- (vi) 佣金收入，於提供相關服務時入賬，除非收費乃用作彌補向客戶提供持續服務之成本或為客戶承擔風險，或性質屬利息收入。在此情況下，佣金收入則於有關期間按比例確認；及
- (vii) 投資顧問、管理及服務費收入，於已提供服務時。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(v) 僱員福利

有薪假期福利

本集團按照僱員之僱傭合約以曆年為基準向僱員提供有薪年假。在若干情況下，於各報告期結束時仍未享用之假期可予以結轉，由有關僱員於下一年度享用。應計費用於報告期結束時就僱員於年內獲得之有薪假期之預期日後成本作出，並於各報告期結束時予以結轉。

退休福利

本集團參與其營運所在國家法定之國家退休金計劃。於香港，本集團根據強制性公積金計劃條例實行定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，對象為該等合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按僱員之有關收入某一百分比計算，並按照強積金計劃之規定於應付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，存放於獨立管理之基金內。根據強積金計劃之規則，除本集團之僱主自願性供款於全數歸屬僱員前，因僱員離職而被沒收並可用作扣減日後僱主供款或抵銷日後之行政費用或退還款項予本集團外，本集團之僱主供款乃於強積金計劃供款時全數歸屬僱員所有。

本集團於中國大陸營運之附屬公司之僱員須參與由地方市政府營辦之中央退休金計劃。中央退休金計劃之供款乃按僱員之有關收入某一百分比計算，並按照中央退休金計劃之規定於應付時於損益表中扣除。

本集團旗下新加坡公司向新加坡一個界定供款退休金計劃中央公積金計劃(「中央公積金」)供款。中央公積金之供款在相關服務獲履行期間於損益表確認為開支。

以股份為基礎之付款

本公司設立購股權計劃以向對本集團業務成績有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會以股份為基礎之付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行股本結算交易之成本乃按授出當日之公平值計算。公平值乃使用經調整之柏力克—舒爾斯模型釐定。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(v) 僱員福利(續)

以股份為基礎之付款(續)

股本結算交易之成本連同權益之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前各報告期結束時就股本結算交易確認之累計開支，反映已屆滿歸屬期限之開支及本集團對最終將歸屬之股本工具數目之最佳估計。每一期間損益表之扣除或計入，指該期間開始和結束時已確認之累計開支之變動。

釐定報酬獲授當日之公平值時，並不計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件之情況下，則評估為本集團對最終將會歸屬股本工具數目最佳估計之一部份。市場績效條件反映於報酬獲授當日之公平值。報酬之任何其他附帶條件(但不帶有相關服務要求)視作非歸屬條件。非歸屬條件反映於報酬之公平值，除非同時具服務及／或績效條件，否則報酬即時支銷。

因非市場績效及／或服務條件未能達成而最終未有歸屬之報酬不會確認開支。倘報酬包含市場或非歸屬條件，則該等交易不論是否達到該市場或非歸屬條件均會視作歸屬處理，惟所有其他績效及／或服務條件須獲達成。

當股本結算報酬之條款修訂時，倘符合有關報酬之原有條款，所確認之最低開支為猶如條款並無修訂時一樣。此外，因修訂產生之任何以股份為基礎之付款之公平值總額之增幅，或對僱員有利之修訂，按修訂日之計算確認開支。

當股本結算報酬註銷時，會視作報酬已於註銷當日歸屬，而該報酬尚未確認之任何開支會即時確認。此包括任何未能符合本集團或僱員控制以內之非歸屬條件之報酬。然而，倘有一項新報酬替代註銷之報酬，並指定為授出當日之替代報酬，則該項註銷及新報酬會如上段所述被視為原有報酬之修訂般處理。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄影響反映為額外股份攤薄。

(w) 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)產生之直接借款成本，均作資本化並作為此等資產成本之一部份。當此等資產大體上可作其擬定用途或出售時，該等借款成本即停止資本化。將待用於合資格資產之指定借款進行臨時投資所賺取之投資收入，則從資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本乃於其發生之期間支銷。借款成本包括一間實體就資金借款所產生之利息及其他成本。



財務報告書附註(續)

2.4 主要會計政策概要(續)

(x) 股息及分派

末期股息及分派在獲股東於股東大會批准時確認為負債。擬派之末期股息於財務報告書附註披露。

由於本公司之組織章程大綱及章程細則授予董事宣派中期股息及分派之權力，故中期股息及分派可同時獲建議及宣派。因此，中期股息及分派在獲建議及宣派時即時確認為一項負債。

(y) 外幣

本財務報告書以港元(本公司之功能貨幣)呈列。本集團各實體決定其各自本身之功能貨幣，而各實體呈列於財務報告書中之項目將以該功能貨幣列值。本集團實體所記錄之外幣交易，初步按有關實體於交易日期各自之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期結束時適用之功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算差額均於損益表確認。

按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。換算按公平值所計量非貨幣項目產生盈虧，乃以確認該項目公平值變動盈虧一致之方式處理(即公平值盈虧已於其他全面收入或損益確認之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期結束時，該等實體之資產及負債乃按報告期結束時適用之匯率折算為港元，該等實體之損益表則按年內加權平均匯率折算為港元。因此產生之匯兌差額則於其他全面收入確認及於匯兌均衡儲備中累計。出售海外業務時，其他全面收入中，有關該特定海外業務之部份於損益表中確認。

因收購海外業務產生之任何商譽以及因收購而對資產及負債賬面值作出之任何公平值調整均視作為海外業務之資產及負債，並按收市匯率換算。

就編製綜合現金流動表而言，海外附屬公司之現金流動按現金流動日期適用之匯率換算為港元。海外附屬公司在年內經常出現之現金流動按年內之加權平均匯率換算為港元。



財務報告書附註(續)

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報告書需要管理層就影響收入、開支、資產及負債之呈報金額及相關之披露以及或然負債之披露作出判斷、估計及假設。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要於未來對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

(a) 判斷

於應用本集團會計政策之過程中，除涉及估計外，管理層已作出以下對財務報告書所確認之款額有最重大影響之判斷：

經營租約承擔 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。根據對有關安排之條款及條件之評估，本集團認為，其保留了擁有該等以經營租約出租之物業帶來之所有重大風險及回報。

投資物業與自用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合資格作為一項投資物業，並已制定作出該判斷之標準。投資物業為就賺取租金或資本增值或兩者而持有之物業。因此，本集團認為，該物業所產生之現金流量，很大程度獨立於本集團持有之其他資產。某些物業包括持有以賺取租金或資本增值之部份，以及持有就生產或供應貨品或服務而使用或作行政用途之另一部份。倘該等部份可獨立出售(或以融資租約獨立租出)，本集團會將該等部份獨立入賬。倘該等部份不可獨立出售，該物業僅於持有就生產或供應貨品或服務而使用或作行政用途之部份並不重大時，方屬投資物業。本集團可能會為其持有物業之佔用人提供附屬服務。判斷乃就個別物業作出，以釐定附屬服務是否重大，令該物業不符合資格作為投資物業。只有在附屬服務對整體安排不屬重大之情況下，該物業方為投資物業。



財務報告書附註(續)

3. 重大會計判斷及估計(續)

(b) 估計不明朗因素

有關未來之主要假設及於報告期結束時估計不明朗因素之其他主要來源(擁有令下一財政年度之資產及負債之賬面值須作出大幅調整之重大風險)，概述如下。

投資物業公平值估計

在缺乏類似物業在活躍市場現價之情況下，本集團會考慮來自各種來源之資料，包括：

- (i) 性質、狀況或地區不同之物業在活躍市場之現價，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 類似物業在稍欠活躍市場之最近價格，並經調整以反映自按該等價格進行交易之日期以來經濟狀況之任何變動；及
- (iii) 按任何現有租約及其他合約條款根據未來現金流量之可靠估計所作之折現現金流量估計之資料，以及(倘適用)來自外來憑證之資料，例如相同地區和狀況之類似物業現時市場租金，並以反映現時市場對現金流量之數額及時間不確定因素之評估之折現率計算。

於二零一八年三月三十一日，投資物業之賬面值為122,328,000港元(二零一七年 — 111,160,000港元)。進一步之詳情於財務報告書附註16中披露。

非財務資產之減值

本集團於各報告期結束時評估非財務資產是否出現任何減值跡象。當有跡象顯示非財務資產不能收回賬面值時，便會對該等資產進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值高於其可收回金額(即其公平值減出售成本及其使用價值兩者之間較高者)，則出現減值。公平值減出售成本乃根據類似資產之具約束力公平銷售交易之可得數據或可觀察市場價格減出售該資產所增加之成本後算出。當進行使用價值計算，管理層必須對來自該項資產或現金產生單位之預計未來現金流量作估算，並選取一個合適之折現率以計算該等現金流量之現值。



財務報告書附註(續)

4. 分部資料

就管理而言，本集團業務架構乃按其產品及服務分為若干業務單位，報告營運分部如下：

- (a) 物業投資分部包括有關出租及轉售物業之投資；
- (b) 物業發展分部包括發展及銷售物業；
- (c) 財務投資分部包括在貨幣市場之投資；
- (d) 證券投資分部包括買賣證券及可供出售財務資產；
- (e) 企業融資及證券經紀分部提供證券及期貨經紀、投資銀行、包銷及其他相關顧問服務；
- (f) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；及
- (g) 「其他」分部主要包括放款、提供項目及基金管理以及投資顧問服務。

為對資源分配作出決策與評估表現，管理層會分別監控本集團各營運分部之業績。分部表現乃根據報告分部之溢利／(虧損)作出評核，包括本公司及其附屬公司之分部業績、本集團所佔聯營公司及合營企業之業績。

分部業績之計算方法與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟於計算時不包括本集團所佔聯營公司及合營企業之業績、未分配之企業開支及若干融資成本。

分部資產不包括於聯營公司及合營企業之權益、遞延稅項資產、可收回稅項及於集團層面予以管理之其他總部及企業資產。

分部負債不包括應付稅項、遞延稅項負債及於集團層面予以管理之其他總部及企業負債。

分部間交易乃以與第三方進行類似交易之方式按公平基準進行。



財務報告書附註(續)

4. 分部資料(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	企業融資 及證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
收入									
外來	81,329	107,507	4,336	4,895	15,691	-	2,646	-	216,404
分部間	-	-	-	-	187	-	-	(187)	-
總計	81,329	107,507	4,336	4,895	15,878	-	2,646	(187)	216,404
分部業績	72,491	59,667	4,336	22,705	(10,887)	(3,858)	(9,674)	-	134,780
未分配之企業開支									(70,886)
所佔聯營公司業績	-	(891)	-	-	-	-	13	-	(878)
所佔合營企業業績	(21,882)	(1,046)	-	-	-	9,715	-	-	(13,213)
除稅前溢利									49,803
分部資產	146,741	133,879	496,974	13,258	872,432	21,437	13,120	-	1,697,841
於聯營公司之權益	6,102	421,026	-	-	-	-	30	-	427,158
於合營企業之權益	9,474,183	1,682	-	-	-	245,024	-	-	9,720,889
未分配資產									69,631
資產總值									11,915,519
分部負債	480,673	20,672	-	-	988,473	270,630	56	-	1,760,504
未分配負債									99,597
負債總額									1,860,101
其他分部資料：									
資本開支(附註)	276	406	-	-	22	-	-	-	704
折舊	(218)	(74)	-	-	(387)	-	(33)	-	(712)
利息收入	74,819	-	4,336	-	-	-	413	-	79,568
融資成本	(3,647)	-	-	-	-	-	(53)	-	(3,700)
出售附屬公司之虧損	-	-	-	-	-	-	(1,823)	-	(1,823)
出售可供出售財務資產之虧損	-	-	-	(1,540)	-	-	-	-	(1,540)
下列項目之減值虧損撥備撥回/(撥備)：									
一間合營企業	-	2,738	-	-	-	-	-	-	2,738
可供出售財務資產	-	-	-	(1,200)	-	-	-	-	(1,200)
發展中物業	-	(135)	-	-	-	-	-	-	(135)
持作銷售之物業	388	-	-	-	-	-	-	-	388
貸款及應收賬款	-	-	-	-	125	-	(159)	-	(34)
按公平值列入損益表之財務工具之									
公平值收益/(虧損)淨額	-	-	-	19,148	-	(3,858)	-	-	15,290
投資物業之公平值虧損淨額	(2,190)	-	-	-	-	-	-	-	(2,190)
未分配項目：									
資本開支(附註)									491
折舊									(6,174)

附註：資本開支包括增添固定資產。

財務報告書附註(續)

4. 分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外來客戶之收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	17,931	17,060
澳門	30,918	96,822
中國大陸	14,374	18,790
新加坡共和國	52,073	80,567
其他	3,236	3,165
	118,532	216,404

以上收入資料乃按客戶所在地計算。

(b) 非流動資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	1,328	1,528
澳門	106,945	245,024
中國大陸	84,987	75,609
新加坡共和國	10,934,621	9,935,872
其他	45,607	42,471
	11,173,488	10,300,504

以上非流動資產資料乃按資產所在地計算，並不包括財務工具。

主要客戶之資料

截至二零一八年三月三十一日止年度，約51,985,000港元(二零一七年— 74,819,000港元)之收入來自一名物業投資分部客戶之利息收入。截至二零一七年三月三十一日止年度，28,023,000港元之收入來自物業發展分部向單一客戶之銷售。



財務報告書附註(續)

5. 收入

收入指租金收入總額、出售物業所得款項、財務投資之收入(包括銀行存款之利息收入)、證券投資之收入(包括出售證券投資之收益/(虧損)、股息收入及相關利息收入)、包銷及證券經紀之收入、項目管理之收入總額，以及放款及其他業務之利息及其他收入之總和，減去集團內部所有重大交易。

本集團之收入分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業租金收入	6,585	6,510
出售物業	40,345	107,507
利息收入	53,867	79,568
股息收入	15	4,895
企業融資及證券經紀	17,388	15,691
其他	332	2,233
	118,532	216,404

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入/(扣除)下列項目：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銷售成本：		
已售物業成本	(6,325)	(36,940)
其他	(9,732)	(9,898)
	(16,057)	(46,838)
僱員福利開支(附註(a))：		
工資及薪金	(36,094)	(36,275)
退休福利成本(附註(b))	(1,969)	(2,059)
員工成本總額	(38,063)	(38,334)



財務報告書附註(續)

6. 除稅前溢利(續)

除稅前溢利已計入／(扣除)下列項目：(續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息收入：		
貸款及墊款	52,311	75,232
其他	1,556	4,336
投資物業之公平值收益／(虧損)淨額	3,035	(2,190)
公平值收益／(虧損)淨額：		
按公平值列入損益表之財務資產	(254)	19,148
衍生財務工具	27,389	(3,858)
出售附屬公司之虧損	—	(1,823)
出售可供出售財務資產之虧損	—	(1,540)
議價收購之收益(附註(c))	—	43
下列項目之減值虧損撥備撥回／(撥備)(附註(c))：		
一間合營企業	465	2,738
可供出售財務資產	—	(1,200)
發展中物業	(143)	(135)
持作銷售之物業	195	388
貸款及應收賬款	(925)	(34)
折舊	(6,127)	(6,886)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	12,532	(10,901)
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算虧損	(1,140)	—
核數師酬金	(4,818)	(4,270)
經營租賃之最低租金	(11,056)	(12,040)
可賺取租金投資物業產生之直接經營開支	(1,691)	(2,139)

附註：

- (a) 該等款項包括財務報告書附註7所披露之董事薪酬。
- (b) 於年終，本集團並無可用作抵銷退休金計劃日後僱主供款之被沒收自願性供款。
- (c) 該等款項已計入綜合損益表之「其他經營開支」內。



財務報告書附註(續)

7. 董事薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之年內董事薪酬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
董事袍金	2,073	2,089
基本薪金、津貼與非現金利益	1,669	2,413
退休福利成本	36	36
	3,778	4,538

截至二零一八年三月三十一日止年度已支付予各董事之薪酬如下：

二零一八年	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼與 非現金利益 千港元	退休福利 成本 千港元	總額 千港元
執行董事：				
李棕	230	1,085	18	1,333
李聯煒	260	584	18	862
	490	1,669	36	2,195
非執行董事：				
陳念良	412	—	—	412
獨立非執行董事：				
卓盛泉(附註(a))	286	—	—	286
容夏谷	382	—	—	382
徐景輝	408	—	—	408
梁英傑(附註(b))	95	—	—	95
	1,171	—	—	1,171
	2,073	1,669	36	3,778

財務報告書附註(續)

7. 董事薪酬(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度已支付予各董事之薪酬如下：

二零一七年	董事袍金 千港元	基本薪金、 津貼與 非現金利益 千港元	退休福利 成本 千港元	總額 千港元
執行董事：				
李棕	223	1,085	18	1,326
李聯煒	253	584	18	855
許起予(附註(c))	74	744	–	818
	550	2,413	36	2,999
非執行董事：				
陳念良	401	–	–	401
獨立非執行董事：				
卓盛泉(附註(a))	371	–	–	371
容夏谷	371	–	–	371
徐景輝	396	–	–	396
	1,138	–	–	1,138
	2,089	2,413	36	4,538

附註：

- (a) 卓盛泉已辭任本公司獨立非執行董事，自二零一七年十二月三十一日午夜起生效。
- (b) 梁英傑已於二零一八年一月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (c) 許起予已於二零一六年七月三十一日辭任本公司執行董事。

年內並無就董事放棄或同意放棄任何薪酬作出有關之安排。

年內並無授予董事之購股權。



財務報告書附註(續)

8. 五位最高薪酬僱員之薪酬

本年度及過往年度五位最高薪酬僱員不包括任何董事。年內五位(二零一七年 — 五位)非董事最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
基本薪金、津貼與非現金利益	5,840	6,519
已付及應付酌情花紅	6,020	4,250
退休福利成本	181	217
	12,041	10,986

薪酬介乎以下組別之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

薪酬組別(港元)：	二零一八年 僱員人數	二零一七年 僱員人數
1,000,001 — 1,500,000	—	1
1,500,001 — 2,000,000	2	2
2,000,001 — 2,500,000	1	1
2,500,001 — 3,000,000	1	—
3,500,001 — 4,000,000	1	1
	5	5

9. 出售一間合營企業權益之收益

本集團於二零一七年十一月進一步出售澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」, 本公司之合營企業) 31% 股權(「澳門華人銀行31%權益出售事項」)。截至二零一八年三月三十一日止年度, 本集團確認出售收益113,905,000港元(二零一七年 — 無)。

10. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及其他貸款之利息	13,557	3,700

財務報告書附註(續)

11. 所佔合營企業業績

Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」)為本集團之主要合營企業，進一步詳情載於財務報告書附註18。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團於LAAPL之所佔溢利約為158,538,000港元(二零一七年 — 所佔虧損21,882,000港元)。年內確認之所佔溢利主要來自合營企業之投資物業之公平值收益淨額。截至二零一七年三月三十一日止年度之所佔虧損主要來自合營企業之投資物業之公平值虧損淨額及合營企業產生之融資成本，當中部份被其發展物業因出售而產生之溢利及減值虧損撥回以及來自其指定為按公平值列入損益表之投資之公平值收益所抵銷。

12. 所得稅

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港：		
年內支出	—	—
海外：		
年內支出	10,355	10,690
往年超額撥備	(70)	(3,403)
遞延(附註28)：		
本年度	(5,285)	(1,836)
稅率變動之影響	(1,039)	—
	3,961	5,451
年內支出總額	3,961	5,451

香港利得稅乃按年內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%(二零一七年 — 16.5%)計算。就於中國大陸、新加坡共和國及澳門營運之公司而言，按年內估計應課稅溢利計算之公司稅稅率分別為25%、17%及12%(二零一七年 — 25%、17%及12%)。其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之國家/司法管轄區當地之現行稅率計算。



財務報告書附註(續)

12. 所得稅(續)

按本公司及其大部份附屬公司所處國家／司法管轄區法定稅率計算之除稅前溢利所適用之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	330,004	49,803
按法定稅率16.5%(二零一七年 — 16.5%)計算之稅項	54,450	8,217
其他司法管轄區不同稅率之影響	(1,386)	(2,691)
就過往年度即期稅項作出之調整	(70)	(3,403)
其他司法管轄區稅率變動之影響	(1,039)	—
應佔合營企業及聯營公司之虧損／(溢利)	(30,202)	2,325
毋須課稅之收入	(24,530)	(14,735)
不可扣稅之開支	5,126	8,549
本集團於中國大陸之附屬公司之可分派溢利徵收暫繳稅之影響	(128)	(553)
已動用過往年度之稅項虧損	(2,609)	(411)
未確認之稅項虧損	3,781	6,647
土地增值稅	757	2,008
土地增值稅之稅項影響	(189)	(502)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	3,961	5,451

所佔一間聯營公司及合營企業應佔稅項支出448,000港元(二零一七年 — 482,000港元)及107,797,000港元(二零一七年 — 91,013,000港元)已分別計入綜合損益表之「所佔聯營公司業績」及「所佔合營企業業績」內。

13. 本公司權益持有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據(i)本公司權益持有人應佔年內綜合溢利；及(ii)年內已發行股份加權平均數約1,998,280,000股普通股(二零一七年 — 約1,998,280,000股普通股)計算。

(b) 攤薄後之每股盈利

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

財務報告書附註(續)

14. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已宣派之中期股息 — 每股普通股1港仙 (二零一七年 — 1港仙)	19,983	19,983
擬派之末期股息 — 每股普通股1港仙 (二零一七年 — 1港仙)	19,983	19,983
	39,966	39,966

年內擬派之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

15. 固定資產

	批租物業 改善工程、 傢俬、裝置、 設備及汽車 千港元	遊艇 千港元	總額 千港元
二零一八年			
於二零一七年三月三十一日及於二零一七年四月一日			
成本值	31,202	51,545	82,747
累計折舊	(28,110)	(13,340)	(41,450)
賬面淨值	3,092	38,205	41,297
於二零一七年四月一日，扣除累計折舊	3,092	38,205	41,297
年內增添	730	–	730
年內出售	(12)	–	(12)
年內折舊撥備	(786)	(5,341)	(6,127)
匯兌調整	69	2,713	2,782
於二零一八年三月三十一日，扣除累計折舊	3,093	35,577	38,670
於二零一八年三月三十一日			
成本值	21,636	55,485	77,121
累計折舊	(18,543)	(19,908)	(38,451)
賬面淨值	3,093	35,577	38,670



財務報告書附註(續)

15. 固定資產(續)

	批租物業 改善工程、 傢俬、裝置、 設備及汽車 千港元	遊艇 千港元	總額 千港元
二零一七年 於二零一六年四月一日			
成本值	31,092	53,265	84,357
累計折舊	(27,333)	(8,458)	(35,791)
賬面淨值	3,759	44,807	48,566
於二零一六年四月一日，扣除累計折舊	3,759	44,807	48,566
年內增添	1,195	–	1,195
年內出售	(1)	–	(1)
出售附屬公司(附註34)	(144)	–	(144)
年內折舊撥備	(1,685)	(5,201)	(6,886)
匯兌調整	(32)	(1,401)	(1,433)
於二零一七年三月三十一日，扣除累計折舊	3,092	38,205	41,297
於二零一七年三月三十一日			
成本值	31,202	51,545	82,747
累計折舊	(28,110)	(13,340)	(41,450)
賬面淨值	3,092	38,205	41,297

財務報告書附註(續)

16. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初之賬面值	111,160	119,340
公平值調整	3,035	(2,190)
匯兌調整	8,133	(5,990)
年終之賬面值	122,328	111,160

本集團委聘外部獨立專業合資格估值師釐定本集團投資物業之公平值作財務報告用途。本集團管理層已透過核實獨立估值師作出之主要輸入數據及假設以及評估物業估值之合理性審閱估值結果。

根據獨立合資格估值師Asian Appraisal Company, Inc.、世邦魏理仕及永利行評值顧問有限公司於二零一八年三月三十一日之專業估值，投資物業按現有用途在公開市場基準下重估之價值為122,328,000港元(二零一七年 — 111,160,000港元)。

公平值架構

下表列示本集團投資物業之公平值計量架構：

	公平值計量使用			總額 千港元
	活躍市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 千港元	
於二零一八年三月三十一日				
以下物業之經常性公平值計量：				
位於下列地區之已竣工投資物業：				
中國大陸	—	—	84,867	84,867
海外	—	—	37,461	37,461
	—	—	122,328	122,328
於二零一七年三月三十一日				
以下物業之經常性公平值計量：				
位於下列地區之已竣工投資物業：				
中國大陸	—	—	75,468	75,468
海外	—	—	35,692	35,692
	—	—	111,160	111,160

年內，概無轉撥任何於第一層與第二層之公平值計量，亦無轉撥至或轉出第三層(二零一七年 — 無)。



財務報告書附註(續)

16. 投資物業(續)

公平值架構(續)

下表為投資物業估值所用之估值技術及主要輸入數據概要：

物業類別	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍
位於下列地區之已竣工投資物業：			
中國大陸	市場法	每平方米價格	14,000港元至15,500港元 (二零一七年 — 13,000港元至14,500港元)
海外	市場法	每平方米價格	23,500港元至51,000港元 (二零一七年 — 21,000港元至37,500港元)
	收益法	每平方米每月租金	118港元至4,000港元 (二零一七年 — 108港元至3,900港元)
		資本化率	5.0%至8.7% (二零一七年 — 4.5%至10.3%)

根據市場法，公平值乃以直接比較法進行估計，並假設物業權益以交吉形式出售以及參考市場上可比銷售交易。主要輸入數據為每平方米市場價格。市場價格之顯著上升／下跌將導致投資物業之公平值顯著上升／下跌。

根據收益法，公平值乃以收入淨額撥充資本之基準進行估計，並已考慮有關開支及在適當情況下為潛在復歸收入作出撥備。主要輸入數據為市值租金及資本化率。市值租金單獨顯著上升／下跌將導致投資物業之公平值顯著上升／下跌，而資本化率單獨顯著上升／下跌將導致投資物業之公平值顯著下跌／上升。



財務報告書附註(續)

17. 於聯營公司之權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
所佔資產淨值	369,698	388,016
應收聯營公司款項	30,558	58,339
	400,256	446,355
減值虧損撥備	(19,197)	(19,197)
	381,059	427,158

與聯營公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期及被視為本集團於聯營公司之投資淨額之一部份。

年內，董事參照投資對象之管理層所編製之業務表現，就聯營公司之賬面值進行檢討。年內概無減值虧損(二零一七年 — 無)於綜合損益表中扣除。

主要聯營公司之詳情載於第143頁。

Greenix Limited及其附屬公司被視為本集團之重大聯營公司，於新加坡從事物業發展，並以權益法入賬。

下表列示Greenix Limited之綜合財務資料概要(已就會計政策之任何差異作出調整及與財務報告書之賬面值進行對賬)：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	847,610	863,615
流動負債	(99,783)	(21,563)
非流動負債	—	(57,654)
資產淨值	747,827	784,398
本集團於聯營公司之權益之對賬：		
本集團所佔聯營公司資產淨值	373,914	392,199
應收聯營公司款項	—	28,827
投資賬面值	373,914	421,026
年內收入	123,683	49,860
年內溢利/(虧損)及全面收入/(虧損)總額	11,643	(1,782)
已收股息	53,298	—



財務報告書附註(續)

17. 於聯營公司之權益(續)

下表列示本集團並非個別重大之聯營公司之合計財務資料：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內所佔聯營公司之溢利／(虧損)	(31)	13
年內所佔聯營公司之其他全面虧損	-	(42)
年內所佔聯營公司之全面虧損總額	(31)	(29)
本集團於聯營公司之權益之賬面值總額	7,145	6,132

18. 於合營企業之權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
所佔資產淨值	8,158,658	7,473,434
應收合營企業款項	2,484,125	2,259,272
	10,642,783	9,732,706
減值虧損撥備	(11,352)	(11,817)
	10,631,431	9,720,889

於二零一八年三月三十一日，應收合營企業之款項包括2,466,880,000港元(二零一七年 — 2,241,562,000港元)之結餘，該結餘乃無抵押、按年利率介乎零至2.25%(二零一七年 — 年利率零至2.25%)計息及須按要求償還。其餘與合營企業之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。應收合營企業之款項被視為本集團於合營企業之投資淨額之一部份。

本集團於一間合營企業之應付貿易賬款結餘於財務報告書附註26中披露。

主要合營企業之詳情載於第144頁。

LAAPL被視為本集團之重大合營企業並以權益法入賬。LAAPL為持有新加坡上市公司OUE Limited(「OUE」)之控股權益而成立之合營企業。OUE主要從事開發及管理遍及商業、酒店、零售、住宅及醫療保健行業之資產。LAAPL旗下之若干銀行融資已以其持有之若干上市股份作抵押。董事評估是否有任何跡象顯示於合營企業權益之賬面值可能出現減值，並根據使用價值計算估計合營企業之可收回金額。董事認為截至二零一八年三月三十一日止年度毋須作出減值虧損。

財務報告書附註(續)

18. 於合營企業之權益(續)

下表列示LAAPL之綜合財務資料概要(已就會計政策之任何差異作出調整及與財務報告書之賬面值進行對賬)：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產	50,885,943	45,676,457
現金及現金等價物	2,434,147	1,853,197
其他流動資產	7,207,503	5,129,573
流動資產	9,641,650	6,982,770
財務負債(不包括應付貿易及其他賬款)	(11,842,827)	(4,548,888)
其他流動負債	(2,446,167)	(1,488,648)
流動負債	(14,288,994)	(6,037,536)
非流動財務負債(不包括應付貿易及其他賬款以及撥備)	(19,885,637)	(22,747,205)
其他非流動負債	(1,592,717)	(1,414,850)
非流動負債	(21,478,354)	(24,162,055)
資產淨值	24,760,245	22,459,636
本集團於合營企業之權益之對賬：		
資產淨值	24,760,245	22,459,636
減：非控股權益	(16,215,320)	(14,787,965)
合營企業權益持有人應佔資產淨值	8,544,925	7,671,671
本集團所佔合營企業資產淨值	8,055,844	7,232,621
應收合營企業款項	2,466,880	2,241,562
投資賬面值	10,522,724	9,474,183
收入	4,230,921	4,393,758
利息收入	45,365	24,709
折舊及攤銷	(182,956)	(150,680)
利息開支	(981,277)	(870,300)
稅項	(178,461)	(151,250)
合營企業之權益持有人應佔年內溢利/(虧損)	168,195	(23,215)
合營企業之權益持有人應佔年內其他全面收入/(虧損)	789,695	(346,944)
合營企業之權益持有人應佔年內全面收入/(虧損)總額	957,890	(370,159)



財務報告書附註(續)

18. 於合營企業之權益(續)

下表列示本集團並非個別重大之合營企業之合計財務資料：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內所佔合營企業之溢利	18,713	8,669
年內所佔合營企業之其他全面虧損	(280)	(89)
年內所佔合營企業之全面收入總額	18,433	8,580
本集團於合營企業之權益之賬面值總額	108,707	246,706

於二零一八年三月三十一日，本集團所佔合營企業本身之資本承擔為110,010,000港元(二零一七年 — 111,450,000港元)。

根據澳門銀行法規，澳門華人銀行須從每年之除稅後溢利中將不少於20%之份額撥作法定儲備，直至該儲備達到其已發行及繳足股本之50%為止。其後，澳門華人銀行須持續每年從除稅後溢利中將不少於10%之份額撥作法定儲備，直至該儲備等同其已發行及繳足股本為止。該儲備只可按照法例規定，在若干有限情況下方可分派。此外，為遵守澳門金融管理局(「澳門金管局」)之規定，除根據香港財務報告準則作減值撥備外，澳門華人銀行亦已增撥額外減值撥備，部份保留溢利已被撥為監管儲備，該儲備根據澳門金管局之規定不得分派予澳門華人銀行之股東。於二零一八年三月三十一日，於合營企業之權益結餘包括該等分別為5,059,000港元(二零一七年 — 12,300,000港元)及4,953,000港元(二零一七年 — 5,447,000港元)之所佔法定儲備及監管儲備。

於二零一八年三月三十一日，本集團所佔有關澳門華人銀行之或然負債為21,176,000港元(二零一七年 — 39,287,000港元)，包括所佔擔保及其他背書16,124,000港元(二零一七年 — 36,207,000港元)及所佔代表客戶之信用狀負債5,052,000港元(二零一七年 — 3,080,000港元)。

財務報告書附註(續)

19. 可供出售財務資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按公平值列賬之財務資產：		
股票證券	24	24
債務證券	2,880	2,300
投資基金	271	1,793
	3,175	4,117
按成本值列賬之財務資產：		
股票證券	64,000	64,000
減值虧損撥備	(64,000)	(64,000)
	-	-
	3,175	4,117

債務證券為不計利息。

年內，本集團於綜合其他全面收入中確認之可供出售財務資產之收益總額為543,000港元(二零一七年一虧損1,488,000港元，其中虧損1,509,000港元已於年內出售後自綜合其他全面收入重新分類至綜合損益表)。

可供出售財務資產包括股票證券及投資基金之投資，該等投資指定為可供出售財務資產，並無固定到期日或票面息率。

除上文所述者外，若干私人機構所發行之可供出售財務資產由於合理公平值之估計範圍過大，以致董事認為其公平值無法可靠計量，因此於報告期結束時按成本減去減值計量。

年內，董事參照投資對象之管理層所編製之業務表現，就可供出售財務資產之賬面值進行檢討。截至二零一八年三月三十一日止年度，概無減值虧損已於綜合損益表中扣除。截至二零一七年三月三十一日止年度，減值虧損1,200,000港元(其中包括自綜合其他全面收入重新分類之1,200,000港元)已於綜合損益表中扣除。

20. 其他財務資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售選擇權(附註)	48,826	21,437

附註：誠如就投資於澳門華人銀行之合營安排而訂立之股東協議(「股東協議」)規定，倘本集團持有澳門華人銀行已發行股本20%或以下，本集團將有權行使出售選擇權，可要求澳門華人銀行一名股東購買本集團持有之所有澳門華人銀行餘下之股份(「出售選擇權」)。出售選擇權可自本集團於澳門華人銀行之持股權益成為20%或以下當日起計五年內隨時行使。行使出售選擇權之權利不會因股東協議之任何終止或屆滿而失效。

財務報告書附註(續)

21. 發展中物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
位於香港以外地區之土地及樓宇，按成本值：		
年初結餘	40,026	39,594
年內增添	200	210
匯兌調整	2,321	222
年終結餘	42,547	40,026
減值虧損撥備：		
年初結餘	(11,180)	(10,981)
年內減值	(143)	(135)
匯兌調整	(644)	(64)
年終結餘	(11,967)	(11,180)
	30,580	28,846

預期發展中物業將於報告期結束超過十二個月後收回。

22. 貸款及墊款

給予本集團客戶之貸款及墊款按介乎1.7%至8.0%(二零一七年 — 1.7%至8.0%)之年利率計息。若干貸款及墊款乃以賬面值總額為124,755,000港元(二零一七年 — 104,016,000港元)持作抵押品之客戶證券及資產作抵押。

於報告期結束時，逾期或已減值結餘乃與證券經紀及放款業務有關。年內呆壞賬撥備變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初結餘	206	210
減值虧損確認	772	—
減值撥備撥回	—	(4)
年終結餘	978	206

除上述者外，結餘並非逾期或已減值，且是關於多名於近期無拖欠記錄之客戶。

財務報告書附註(續)

23. 應收賬款、預付款項及按金

包含於應收貿易賬款之結餘，按發票日期及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	7,928	7,507
30日以內	683	3,602
	8,611	11,109

與客戶之貿易條款為按現金或信貸基準。以信貸形式進行貿易之客戶，會根據有關業務慣例給予信貸期。客戶均被設定信貸限額。本集團對未償還之應收賬款進行嚴格監控，以減低信貸風險。逾期之結欠均由高層管理人員定期檢討。

除若干證券經紀業務之應收賬款計息外，應收貿易賬款結餘不計利息。

於報告期結束時，已個別減值之應收賬款乃主要與證券經紀業務及物業發展項目有關，撥備前之賬面值總額為20,576,000港元(二零一七年 — 20,564,000港元)。本集團並無就該等結餘持有足夠抵押品或其他加強信貸措施。年內，該等已個別減值之應收賬款之呆壞賬撥備變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初結餘	20,039	20,001
減值虧損確認	153	38
年終結餘	20,192	20,039

除上述者外，結餘並非逾期或已減值，且是關於多名於近期無拖欠記錄之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。

24. 按公平值列入損益表之財務資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作買賣：		
股票證券	286	682
投資基金	7,232	8,459
	7,518	9,141



財務報告書附註(續)

25. 受限制現金

結餘主要指已作抵押以獲取可供本集團之證券經紀業務使用之銀行透支額度之銀行存款。於報告期結束時尚未動用該額度。

26. 應付賬款、應計款項及已收按金

應付賬款、應計款項及已收按金主要包括與建議出售本集團之證券經紀業務大多數權益之磋商事宜相關之不可退還排他性付款130,000,000港元(二零一七年 — 130,000,000港元)，以及就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付貿易款項306,366,000港元(二零一七年 — 855,803,000港元)。於二零一八年三月三十一日，客戶之信託銀行結餘總額為300,909,000港元(二零一七年 — 845,921,000港元)。於二零一七年三月三十一日之應付賬款、應計款項及已收按金亦包括澳門華人銀行31%權益出售事項之已收按金270,630,000港元。澳門華人銀行31%權益出售事項已於二零一七年十一月完成。

應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	267,135	815,921
30日以內	39,231	39,882
	306,366	855,803

應付貿易賬款一般按正常貿易條款結算。除若干就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付客戶款項為計息外，應付賬款結餘不計利息。

應付貿易賬款包含應付本集團一間合營企業之款項5,272,000港元(二零一七年 — 3,954,000港元)。該結餘為無抵押、不計利息及須於一般貿易信貸期內償還。

27. 銀行及其他貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須於第三至第五年內償還(包括首尾兩年)：		
無抵押銀行貸款	481,667	476,667

本集團之銀行貸款以港元計值，按1.89%(二零一七年 — 1.52%)之浮動年利率計息。本公司已就本公司一間附屬公司獲授之銀行貸款提供公司擔保。

財務報告書附註(續)

28. 遞延稅項

年內遞延稅項負債之變動如下：

	超出相關折舊 之折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一八年				
於二零一七年四月一日	2,409	11,353	6,643	20,405
年內於損益表中扣除／(計入)之 遞延稅項(附註12)	2	(456)	(5,870)	(6,324)
匯兌調整	(76)	857	372	1,153
於二零一八年三月三十一日	2,335	11,754	1,145	15,234
二零一七年				
於二零一六年四月一日	2,631	13,242	7,653	23,526
年內於損益表中計入之遞延稅項(附註12)	(1)	(1,282)	(553)	(1,836)
匯兌調整	(221)	(607)	(457)	(1,285)
於二零一七年三月三十一日	2,409	11,353	6,643	20,405

本集團之稅項虧損為569,606,000港元(二零一七年 — 559,999,000港元)，可無限期地用於抵銷該等虧損公司之未來應課稅溢利。由於認為不大可能有足夠應課稅溢利用於抵銷稅項虧損，故並無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

根據中華人民共和國企業所得稅法，於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派之股息須徵收10%之暫繳稅。是項規定已自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法管轄區之間訂有稅務條約，則可按較低暫繳稅率繳稅。因此，本集團須就中國大陸成立之附屬公司自二零零八年一月一日產生之盈利所分派之股息繳納暫繳稅。

於二零一八年三月三十一日，除於遞延稅項負債項下計提之暫繳稅外，本集團並無因若干附屬公司、聯營公司或合營企業之未匯出盈利之應付稅項產生重大未確認遞延稅項負債(二零一七年 — 無)，因若該等盈利得以匯出，本集團仍無額外稅項負債。

本公司向其股東派付股息並無產生所得稅後果。



財務報告書附註(續)

29. 股本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
法定： 4,000,000,000股(二零一七年 — 4,000,000,000股) 每股面值1.00港元之普通股	4,000,000	4,000,000
已發行及繳足： 1,998,280,097股(二零一七年 — 1,998,280,097股) 每股面值1.00港元之普通股	1,998,280	1,998,280

於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，股本概無變動。

30. 購股權計劃

根據於二零零七年六月七日(「採納日期」)採納經本公司、力寶有限公司(本公司之居間控股公司)及力寶華潤有限公司(本公司前居間控股公司，目前為同系附屬公司)之股東批准之本公司購股權計劃(「購股權計劃」)，本公司董事會(「董事會」)可酌情提出要約授予任何合資格僱員(包括本集團或其任何成員公司之董事、高級職員及/或僱員)；或本集團或其任何成員公司之任何諮詢人、顧問、供應商、客戶或分包商；或董事會釐定為對本集團或其任何成員公司之發展、增長或利益有所貢獻，或在本集團之拓展或其業務上付出大量時間之任何其他人士(統稱「合資格人士」)購股權，以認購本公司之股份。購股權計劃旨在讓合資格人士有機會取得本公司之所有人權益，並鼓勵合資格人士為本公司及其股東之整體利益致力提升本公司及其股份之價值。購股權計劃從採納日期起計十年內有效。根據購股權計劃之規則，於採納日期十週年及之後，不得再授出購股權。購股權可於授出日期起至屆滿日期(該日期不得遲於緊接授出日期十週年前之日期)止期間之任何時間行使。購股權計劃並無訂明須持有購股權之最短期限，亦無訂明購股權可獲行使前須達致之表現目標。然而，購股權計劃之規則規定，董事會可全權酌情決定授出購股權之有關條款。購股權承授人獲授相關購股權毋須支付任何金額。

財務報告書附註(續)

30. 購股權計劃(續)

可於行使所有根據購股權計劃及其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權後予以發行之股份數目之整體限額，不得超過本公司不時已發行股份之30%。可根據購股權計劃授出之購股權所涉及之股份數目上限(與根據本公司任何其他購股權計劃於採納日期後授出之購股權所涉及之任何股份合計)不得超過本公司於採納日期已發行股本之10%，即134,682,909股(「計劃授權限額」)。計劃授權限額可予更新，惟須事先取得本公司股東批准。於行使任何十二個月期間內根據購股權計劃授予及將授予任何單一合資格人士(不論是否已成為承授人)之購股權後所發行及將予發行之股份總數，不得超過於有關時間本公司已發行股份之1%限額。根據購股權計劃，股份之行使價由董事會全權酌情釐定，但無論如何不得低於以下之最高價者：(i)本公司股份於購股權授出日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所載之收市價；(ii)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所載之平均收市價；及(iii)本公司股份於購股權授出日期之面值。

於年初及年終，並無根據購股權計劃授出可認購本公司每股面值1.00港元之普通股之未行使購股權。

年內，本公司概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。購股權計劃已於二零一七年六月屆滿。

31. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及有關變動已於第64頁之綜合權益變動表內呈列。

附註：

- (a) 註銷股份溢價賬及轉撥至可分派儲備：
根據一九九七年十二月二日於本公司股東特別大會上通過之一項特別決議案，股份溢價賬之全部進賬額3,630,765,000港元被註銷(「註銷」)。因註銷所產生之進賬額已轉撥至可分派儲備。註銷所產生之儲備餘額可應用於本公司日後之任何資本化發行，或用作分派予本公司之股東。
- (b) 本集團於二零一八年三月三十一日之可分派儲備包括保留溢利7,237,642,000港元(二零一七年 — 6,856,613,000港元)及因註銷所產生之餘額744,975,000港元(二零一七年 — 744,975,000港元)。本集團於二零一八年三月三十一日之可分派儲備包括於報告期結束後擬派之截至該日止年度之末期股息19,983,000港元(二零一七年 — 19,983,000港元)。
- (c) 資本贖回儲備屬不可分派予股東之儲備。
- (d) 對沖儲備與本集團所佔合營企業之對沖儲備有關。



財務報告書附註(續)

32. 有重大非控股權益之非全資附屬公司

北京力寶世紀置業有限公司被視為一間擁有重大非控股權益之附屬公司。於二零一八年三月三十一日，其非控股股東持有20%股本權益(二零一七年 — 20%)。擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內分配予非控股權益之虧損	(790)	(108)
支付予非控股權益之股息	(14,977)	—
非控股權益於報告期結束時之累計結餘	31,563	42,758

下表列示上述附屬公司之財務資料概要。披露金額並未經任何公司間抵銷：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	202,739	265,416
非流動資產	119	138
流動負債	(44,442)	(51,222)
收入	10,341	22,385
開支總額	(14,291)	(22,924)
年內虧損	(3,950)	(539)
年內全面收入／(虧損)總額	16,111	(25,543)
經營活動所得之現金流動淨額	1,530	24,249
融資活動所用之現金流動淨額	(68,892)	(174,317)
現金及現金等價物之減少淨額	(67,362)	(150,068)



財務報告書附註(續)

33. 收購附屬公司

於二零一六年十一月二十三日，本集團以現金代價約1,071,000港元收購Wealthy Place Limited (「Wealthy Place」)及其附屬公司(「Wealthy Place集團」)之50%權益。Wealthy Place於收購前乃本集團之一間合營企業，於新加坡從事物業發展。收購後，本集團透過其全資附屬公司及非全資附屬公司持有Wealthy Place 100%之權益，故Wealthy Place成為本公司之附屬公司。

於收購日，Wealthy Place集團之可識別資產及負債之公平值如下：

	於收購時 確認之公平值 二零一七年 千港元
現金及現金等價物	4,905
其他應付賬款	(2,677)
按公平值計量之可識別資產淨值總額	2,228
原持有被收購方權益之公平值	(1,114)
於綜合損益表中其他經營開支確認之議價收購之收益(附註6)	(43)
以現金方式支付	1,071

有關收購附屬公司之現金流動分析如下：

	二零一七年 千港元
現金代價	(1,071)
已收購之現金及現金等價物	4,905
計入投資活動之現金流動中之現金及現金等價物流入淨額	3,834

自收購日至二零一七年三月三十一日止期間，本集團之業績包括Wealthy Place集團之收入1,000港元及虧損21,000港元。倘若該合併於年初進行，則截至二零一七年三月三十一日止年度本集團之收入及溢利分別為216,405,000港元及43,114,000港元。



財務報告書附註(續)

34. 出售附屬公司

	二零一七年 千港元
已出售資產淨值：	
固定資產	144
應收賬款、預付款項及按金	208
現金及現金等價物	3,502
應付賬款、應計款項及已收按金	(6,326)
非控股權益	4,298
	1,826
折算海外業務之累計匯兌差額撥回	(2)
	1,824
出售之虧損	(1,823)
	1
支付方式：	
已收現金代價	1

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析如下：

	二零一七年 千港元
已收現金代價	1
已出售之現金及現金等價物	(3,502)
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額	(3,501)



財務報告書附註(續)

35. 綜合現金流動表附註

(a) 除稅前溢利及經營所得／(所用)之現金對賬

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利		330,004	49,803
調整：			
所佔聯營公司業績		(5,790)	878
所佔合營企業業績		(177,251)	13,213
出售下列項目之虧損：			
固定資產		12	1
可供出售財務資產	6	–	1,540
附屬公司	34	–	1,823
議價收購之收益	6	–	(43)
出售一間合營企業權益之收益	9	(113,905)	–
下列項目之減值虧損撥備／(撥備撥回)：			
一間合營企業	6	(465)	(2,738)
可供出售財務資產	6	–	1,200
發展中物業	6	143	135
持作銷售之物業	6	(195)	(388)
貸款及應收賬款	6	925	34
按公平值列入損益表之財務工具之公平值收益淨額		(27,135)	(15,290)
投資物業之公平值虧損／(收益)淨額	6	(3,035)	2,190
就清算海外業務重新分類至損益表之已變現折算虧損	6	1,140	–
融資成本	10	13,557	3,700
利息收入	5	(53,867)	(79,568)
股息收入	5	(15)	(4,895)
折舊	6	6,127	6,886
		(29,750)	(21,519)
持作銷售之物業減少		6,325	36,862
發展中物業增加		(200)	(210)
貸款及墊款增加		(2,102)	(3,773)
應收賬款、預付款項及按金減少		18,056	79,836
按公平值列入損益表之財務工具減少		1,369	159,734
客戶之信託銀行結餘減少／(增加)		553,472	(549,523)
應付賬款、應計款項及已收按金增加／(減少)		(559,412)	503,380
經營所得／(所用)之現金		(12,242)	204,787



財務報告書附註(續)

35. 綜合現金流動表附註(續)

(b) 主要非現金交易

二零一八年

於二零一七年十一月，於過往財政年度就澳門華人銀行31%權益出售事項之已收按金270,630,000港元已於澳門華人銀行31%權益出售事項完成後終止確認。

二零一七年

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團向該等LAAPL附屬公司提供可轉換貸款，以悉數承購彼等各自按比例獲分配之OUE Hospitality Trust(「OUE H-Trust」)供股配額。於二零一六年四月供股完成後，可轉換貸款之轉換權已獲行使，以悉數清還可轉換貸款。可轉換貸款之進一步詳情於財務報告書附註39(d)中披露。

(c) 截至二零一八年三月三十一日止年度融資活動產生之負債變動

	銀行及 其他貸款 千港元	應付利息 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	476,667	62	476,729
融資現金流動之變動：			
已付融資成本	-	(8,541)	(8,541)
提取銀行及其他貸款	500,000	-	500,000
償還銀行及其他貸款	(500,000)	-	(500,000)
融資現金流動之變動總額	-	(8,541)	(8,541)
自損益表扣除之融資成本	5,000	8,557	13,557
於二零一八年三月三十一日	481,667	78	481,745

36. 或然負債

於二零一八年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一七年 — 無)。



財務報告書附註(續)

37. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業，協商之租期介乎一至三年不等。租約條款一般亦會要求租戶繳付保證金，而租金亦可根據當時市況進行定期調整。

於二零一八年三月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約將於以下期間到期之未來應收最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	4,136	4,898
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,383	4,272
	6,519	9,170

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷之經營租約協議租賃若干物業。協商之租期介乎一至兩年，而物業租賃載有租金調整之條款。

於二零一八年三月三十一日，本集團根據就土地及樓宇之不可撤銷經營租約將於以下期間到期之未來應付最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	3,485	5,629
第二至第五年(包括首尾兩年)	470	494
	3,955	6,123

38. 承擔

於報告期結束時，本集團之承擔如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有關物業收購之承擔： 已訂約但未作出撥備	6,834	7,142
其他承擔： 已訂約但未作出撥備	581	575
	7,415	7,717



財務報告書附註(續)

39. 有關連人士之交易

除於財務報告書其他部份詳述之交易外，本集團於年內與有關連人士有下列交易：

- (a) 年內，本公司就其所佔用之辦公室物業向本公司一間同系附屬公司支付租金開支(包括服務費) 2,246,000港元(二零一七年 — 2,909,000港元)。有關租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。現行租約將於二零一九年七月三十一日屆滿。本公司預期截至二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度之未來應付最低租金總額分別約為1,410,000港元及470,000港元。
- (b) 年內，本集團向本集團一間合營企業支付租金開支(包括服務費)3,564,000港元(二零一七年— 3,856,000港元)。有關租金乃參考當時之公開市值租金而釐定。該租約於二零一八年五月三十一日屆滿。本集團預期截至二零一九年三月三十一日止年度之未來應付最低租金總額約為532,000港元。
- (c) 年內，本集團向本集團一間合營企業收取利息收入51,985,000港元(二零一七年 — 74,819,000港元)。
- (d) 於截至二零一七年三月三十一日止年度，LAAPL之若干附屬公司(「該等LAAPL附屬公司」，本集團之合營企業)及本公司之一間居間控股公司悉數承購彼等各自按比例獲分配之OUE H-Trust供股配額，認購總額分別約為105,600,000港元及17,227,000港元。OUE H-Trust在新加坡證券交易所有限公司主板上市，為LAAPL之附屬公司。

本公司之一間全資附屬公司於二零一六年四月以免息可轉換貸款(「可轉換貸款」)方式向該等LAAPL附屬公司提供資金，用作支付認購金額約105,600,000港元，該貸款可換取該等LAAPL附屬公司根據供股認購之OUE H-Trust合訂證券。於二零一六年四月供股完成後，可轉換貸款之轉換權已獲行使以悉數清還可轉換貸款。

- (e) 於二零一八年三月三十一日，本集團與其聯營公司及合營企業之結餘之進一步詳情載於財務報告書附註17、18及26。
- (f) 本集團之主要管理層成員為其董事。董事薪酬之詳情於財務報告書附註7中披露。

上述第(a)項所述之交易乃根據上市規則第十四A章獲豁免遵守申報、年度審閱及獨立股東批准之規定之持續關連交易。



財務報告書附註(續)

40. 財務工具分類

各類財務工具於報告期結束時之賬面值如下：

財務資產

	持作買賣之 按公平值 列入損益表 之財務資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	衍生 財務工具 千港元	總額 千港元
於二零一八年三月三十一日					
可供出售財務資產	-	-	3,175	-	3,175
按公平值列入損益表之財務資產	7,518	-	-	-	7,518
貸款及墊款	-	20,833	-	-	20,833
計入應收賬款、預付款項及按金之財務資產	-	34,900	-	-	34,900
其他財務資產	-	-	-	48,826	48,826
客戶之信託銀行結餘	-	300,909	-	-	300,909
受限制現金	-	1,073	-	-	1,073
原到期日為三個月以上之定期存款	-	4,785	-	-	4,785
現金及現金等價物	-	539,031	-	-	539,031
	7,518	901,531	3,175	48,826	961,050
於二零一七年三月三十一日					
可供出售財務資產	-	-	4,117	-	4,117
按公平值列入損益表之財務資產	9,141	-	-	-	9,141
貸款及墊款	-	19,656	-	-	19,656
計入應收賬款、預付款項及按金之財務資產	-	52,463	-	-	52,463
其他財務資產	-	-	-	21,437	21,437
客戶之信託銀行結餘	-	845,921	-	-	845,921
受限制現金	-	1,067	-	-	1,067
現金及現金等價物	-	536,878	-	-	536,878
	9,141	1,455,985	4,117	21,437	1,490,680



財務報告書附註(續)

40. 財務工具分類(續)

各類財務工具於報告期結束時之賬面值如下：(續)

財務負債

	按攤銷成本列賬之財務負債	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及其他貸款	481,667	476,667
計入應付賬款、應計款項及已收按金之財務負債	331,132	879,412
	812,799	1,356,079

41. 財務工具之公平值及公平值架構

本集團按公平值列賬之財務工具(不包括賬面值與公平值合理相若之財務工具)之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	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
財務資產				
可供出售財務資產	3,175	4,117	3,175	4,117
按公平值列入損益表之財務資產	7,518	9,141	7,518	9,141
其他財務資產	48,826	21,437	48,826	21,437
	59,519	34,695	59,519	34,695

管理層已評估現金及現金等價物、受限制現金、原到期日為三個月以上之定期存款、客戶之信託銀行結餘、計入應收賬款、預付款項及按金之財務資產、貸款及墊款以及計入應付賬款、應計款項及已收按金之財務負債之公平值與其賬面值相若，乃主要由於該等工具於短期內到期所致。此外，計息之銀行及其他貸款之公平值與其賬面值相若，因彼等為於或臨近報告期結束時重新定價至市場利率之浮息工具，且本集團之不履約風險實屬輕微。

除上文所述者外，若干私人機構所發行之可供出售財務資產由於合理公平值之估計範圍過大，以致董事認為其公平值無法可靠計量，因此於報告期結束時按成本減去減值計量。

財務報告書附註(續)

41. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

本集團之管理層負責釐定計量重大財務工具之公平值之政策及程序。於各報告日期，財務團隊分析財務工具價值之變動，並釐定估值所用之主要輸入數據。

財務資產及負債之公平值以該工具於自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易下之可交易金額入賬。

下列方法及假設乃用於估算公平值：

上市股本投資及債務證券之公平值乃按市場報價而釐定。

非上市投資基金之公平值經評估與投資基金經理發出之資產淨值報表內所示之資產淨值相若，並已考慮投資持有之相關物業及資產之公平值。

就公平值計量架構第三層之非上市可供出售投資基金及按公平值列入損益表之投資基金而言，公平值乃根據該等投資基金之資產淨值釐定。當資產淨值增加/減少3%(二零一七年 — 3%)，則公平值將增加/減少220,000港元(二零一七年 — 303,000港元)。

出售選擇權之公平值由蒙特卡羅模擬法釐定，有關公平值為資本化該模式模擬之可能股價走勢產生之折現現金流。

下表為於二零一八年三月三十一日，第三層公平值計量所用之出售選擇權估值之重大不可觀察輸入數據概要：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍(加權平均)	公平值對輸入數據 之敏感度
其他財務資產：				
出售選擇權	蒙特卡羅 模擬法	相關股份波動	22.6% (二零一七年 — 23.4%至24.7%)	當相關股份波動增加/減少5% (二零一七年 — 5%)， 則公平值將分別增加/減少 123,000港元及269,000港元 (二零一七年 — 672,000港元 及459,000港元)



財務報告書附註(續)

41. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

公平值架構

下表列示本集團財務工具之公平值計量架構：

	公平值計量使用			總額 千港元
	活躍市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 千港元	
於二零一八年三月三十一日				
可供出售財務資產：				
股票證券	24	-	-	24
債務證券	-	2,880	-	2,880
投資基金	-	-	271	271
按公平值列入損益表之財務資產：				
股票證券	286	-	-	286
投資基金	-	158	7,074	7,232
其他財務資產：				
衍生財務工具	-	-	48,826	48,826
	310	3,038	56,171	59,519
於二零一七年三月三十一日				
可供出售財務資產：				
股票證券	24	-	-	24
債務證券	-	2,300	-	2,300
投資基金	-	-	1,793	1,793
按公平值列入損益表之財務資產：				
股票證券	682	-	-	682
投資基金	-	163	8,296	8,459
其他財務資產：				
衍生財務工具	-	-	21,437	21,437
	706	2,463	31,526	34,695

財務報告書附註(續)

41. 財務工具之公平值及公平值架構(續)

公平值架構(續)

年內於第三層公平值計量變動如下：

	可供出售 投資基金 千港元	按公平值列入 損益表之 投資基金 千港元	其他 財務資產 千港元
二零一八年			
於二零一七年四月一日	1,793	8,296	21,437
於損益表確認之收益/(虧損)總額	–	(212)	27,389
於其他全面收入確認之虧損總額	(38)	–	–
資本返還	(1,496)	–	–
出售	–	(1,010)	–
匯兌調整	12	–	–
於二零一八年三月三十一日	271	7,074	48,826
二零一七年			
於二零一六年四月一日	2,926	8,285	25,295
於損益表確認之收益/(虧損)總額	–	1,523	(3,858)
於其他全面收入確認之虧損總額	(699)	–	–
出售	(428)	(1,527)	–
匯兌調整	(6)	15	–
於二零一七年三月三十一日	1,793	8,296	21,437

年內，概無轉撥任何於第一層與第二層之公平值計量，亦無轉撥至或轉出第三層(二零一七年 — 無)。本集團之政策為於出現轉撥之報告期結束時確認公平值架構各層間之轉撥。



財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策

本集團已設立風險管理之政策及程序，並由本集團之執行董事及高層管理人員定期進行檢討，以確保本集團之活動隨時產生之所有重大風險均得以適當監管及控制。

本集團財務工具產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險、外匯風險及股票價格風險。風險管理功能由個別業務單位執行，並由本集團之高層管理人員定期監管，所有風險限制均經過本集團執行董事批核，概述如下。本集團有關衍生工具之會計政策載於財務報告書附註2.4。

(a) 信貸風險

信貸風險乃指交易對方有可能出現違約行為之風險。此等風險來自本集團之放款、庫務、投資及其他活動。

孖展放款業務之信貸政策詳細列明信貸之批核及監管機制、貸款分類標準及撥備政策。信貸批核根據信貸政策進行，計及借貸之類別及年期、有意借款人之信用及還款能力、所提供之抵押品及對本集團資產總值方面造成之風險分佈。日常信貸管理由個別業務單位管理人員執行。

本集團已制定指引以確保妥善進行所有新債務投資，並已考慮信貸評級之規定及對單一公司或發行機構所能承受之最大風險限制等因素。本集團內所有相關部門須參與並確保於收購投資之前及之後均設有適當之程序、系統及監控。

於報告期結束時，本集團承受來自貸款及墊款以及應收貿易賬款之信貸風險，乃根據以下提供予主要管理人員之資料而釐定：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按地區劃分：		
香港	16,559	17,233
其他	12,885	13,532
	29,444	30,765

銀行結餘乃存入於最近無違規記錄之具信譽銀行。



財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險

本集團監管其資產、負債及承擔之流動資金結構，是基於市況及其業務需要，以及為確保其運作符合最低流動資金比率(倘適用)之法定要求。

包括執行董事及高級經理在內之管理人員一直監察本集團之流動資金狀況，以確保備有足夠流動資金應付一切到期債務，並將本集團之財務資源發揮最大效益。於二零一八年三月三十一日，根據銀行及其他貸款賬面值計算，本集團全部債務將於一年後到期。

按報告期結束時至合約訂明到期日之剩餘期間劃分之本集團負債到期情況分析如下：

	按要求償還 千港元	三個月或以下 千港元	三個月以上 至一年 千港元	一年以上 至五年 千港元	總額 千港元
於二零一八年三月三十一日					
銀行及其他貸款	-	2,360	7,105	525,488	534,953
應付賬款、應計款項及已收按金	275,371	43,819	11,942	-	331,132
	275,371	46,179	19,047	525,488	866,085
於二零一七年三月三十一日					
銀行及其他貸款	-	1,893	5,698	528,035	535,626
應付賬款、應計款項及已收按金	819,933	44,426	15,053	-	879,412
	819,933	46,319	20,751	528,035	1,415,038



財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 利率風險

利率風險主要由重定附有利息之資產及負債之息率之時差所引致。本集團之利率水平主要來自庫務及其他投資活動。

本集團監察其對利息敏感之產品及投資及重定息率之淨差距，並透過管理到期情況、貨幣組合及定息或浮息選擇，以限制利率風險。在適當時候，會利用利率掉期以成本效益為原則管理該風險。利率風險由本集團之高層管理人員定期管理及監察。

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團除稅前溢利及權益(透過對附有利息之貨幣資產及負債之影響)對利率在合理可能變動下之敏感度。

	二零一八年			二零一七年		
	基點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元	基點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元
港元	+50	(1,988)	(1,988)	+50	(1,819)	(1,819)
美元	+50	295	295	+50	151	151
坡元	+50	285	285	+50	19	19
人民幣	+50	508	508	+50	807	807
港元	-50	1,988	1,988	-50	1,819	1,819
美元	-50	(295)	(295)	-50	(151)	(151)
坡元	-50	(285)	(285)	-50	(19)	(19)
人民幣	-50	(508)	(508)	-50	(807)	(807)

財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。本集團之外匯風險主要來自其外匯交易及其他投資活動產生之貨幣風險。

本集團監察其資產及負債之相對外匯狀況，以盡量減低外匯風險。在適當情況下，會利用對沖工具，包括遠期合約、掉期及貨幣貸款，以管理外匯風險。外匯風險一直由本集團之高層管理人員進行管理及監察。

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團除稅前溢利(由於貨幣資產及負債之公平值變動)於報告期結束時對美元、坡元及人民幣匯率在合理可能變動下之敏感度。

	除稅前溢利增加／(減少)	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元兌港元		
— 上升3%(二零一七年 — 3%)	2,649	6,058
— 下跌3%(二零一七年 — 3%)	(2,649)	(6,058)
坡元兌港元		
— 上升3%(二零一七年 — 3%)	4,491	103
— 下跌3%(二零一七年 — 3%)	(4,491)	(103)
人民幣兌港元		
— 上升3%(二零一七年 — 3%)	1,901	14
— 下跌3%(二零一七年 — 3%)	(1,901)	(14)

於報告期結束時，本集團於中國大陸附屬公司以人民幣計值之現金及現金等價物為119,196,000港元(二零一七年 — 182,585,000港元)。該等人民幣結餘兌換為外幣時受中國大陸政府所頒佈之外匯管制之規則及法規規限。



財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 股票價格風險

股票價格風險即因股票指數水平及個別財務資產價值變動令財務資產公平值下降所形成之風險。於二零一八年三月三十一日，本集團面對之股票價格風險主要由個別被分類為可供出售財務資產(附註19)及按公平值列入損益表之財務資產(附註24)之財務資產所產生。本集團之上市財務資產主要於香港聯交所上市，並按報告期結束時所報市價估值。

以下為香港聯交所於最接近報告期結束時之交易日收市之市場股票指數，以及其各自於年內之最高及最低位：

	二零一八年 三月三十一日	二零一八年 高/低	二零一七年 三月三十一日	二零一七年 高/低
香港 — 恒生指數	30,093	33,484/23,724	24,112	24,657/19,595

本集團之高層管理人員根據本集團之投資組合之公平值定期檢討及監察其證券組合，以確保投資組合市值變動所產生之虧損處於可接受之範圍內。

下表列示在所有其他變數不變之情況下及扣除任何稅項影響前，股本投資及投資基金之公平值每3%變動時之敏感度，乃按彼等於報告期結束時之賬面值計算。就該分析而言，可供出售股本投資之影響乃被視為於投資重估儲備之影響，且未計及可能影響損益表之減值等因素。

	二零一八年		二零一七年	
	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益* 增加/(減少) 千港元	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益* 增加/(減少) 千港元
可供出售財務資產				
全球及其他	-	9	-	55
按公平值列入損益表之財務資產				
香港	9	-	20	-
全球及其他	217	-	254	-
	226	-	274	-

* 不包括保留溢利

財務報告書附註(續)

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 資本管理

本集團資本管理之主要目標為保護本集團持續經營之能力，以及維持穩健之資本比率以支持其業務及提高股東價值。

本集團根據經濟狀況之變動及相關資產之風險特徵，管理其資本結構及對其作出調整。本集團或會調整支付予股東之股息、向股東發還資本或發行新股份，以維持或調整資本結構。

本公司若干附屬公司受證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)規管，並須根據證監會所訂規則符合若干最低資本規定。管理人員每日均會監察該等附屬公司之流動資金水平，以確保彼等符合證券及期貨(財政資源)規則之最低流動資金規定。

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，有關資本管理之目標、政策或程序並無任何變動。

本集團按資本負債比率(以貸款總額除以本公司權益持有人應佔權益計算)監管資本。貸款總額包括流動及非流動銀行及其他貸款。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及其他貸款(附註27)	481,667	476,667
本公司權益持有人應佔權益	11,198,952	10,012,192
資本負債比率	4.3%	4.8%

43. 比較數字

為與本年度之呈報及披露方式一致，若干比較數字已經重新分類。



財務報告書附註(續)

44. 本公司之財務狀況表

本公司於報告期結束時之財務狀況表之資料如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
固定資產	1,182	1,379
於附屬公司之權益	2,941,569	3,047,125
可供出售財務資產	2,880	2,300
	2,945,631	3,050,804
流動資產		
應收賬款、預付款項及按金	811	728
按公平值列入損益表之財務資產	—	3
現金及現金等價物	254,129	173,753
	254,940	174,484
流動負債		
應付賬款、應計款項及已收按金	10,354	8,587
流動資產淨值	244,586	165,897
資產淨值	3,190,217	3,216,701
權益		
股本	1,998,280	1,998,280
儲備(附註)	1,191,937	1,218,421
	3,190,217	3,216,701

財務報告書附註(續)

44. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概列如下：

	股份溢價賬 千港元	資本贖回儲備 (附註31(c)) 千港元	投資重估儲備 千港元	可分派儲備 千港元	總額 千港元
二零一八年					
於二零一七年四月一日	92,275	22,144	425	1,103,577	1,218,421
年內溢利	-	-	-	12,902	12,902
年內其他全面收入：					
可供出售財務資產之公平值收益	-	-	580	-	580
年內全面收入總額	-	-	580	12,902	13,482
已向本公司股東宣派及支付之 二零一六年／二零一七年度末期股息	-	-	-	(19,983)	(19,983)
已向本公司股東宣派及支付之 二零一七年／二零一八年度中期股息	-	-	-	(19,983)	(19,983)
於二零一八年三月三十一日	92,275	22,144	1,005	1,076,513	1,191,937
二零一七年					
於二零一六年四月一日	92,275	22,144	-	1,116,025	1,230,444
年內溢利	-	-	-	47,501	47,501
年內其他全面收入／(虧損)：					
可供出售財務資產之公平值虧損	-	-	(775)	-	(775)
可供出售財務資產減值之重新分類調整	-	-	1,200	-	1,200
年內全面收入總額	-	-	425	47,501	47,926
已向本公司股東宣派及支付之 二零一五年／二零一六年度末期股息	-	-	-	(39,966)	(39,966)
已向本公司股東宣派及支付之 二零一六年／二零一七年度中期股息	-	-	-	(19,983)	(19,983)
於二零一七年三月三十一日	92,275	22,144	425	1,103,577	1,218,421

本公司於二零一八年三月三十一日之可分派儲備包括繳入盈餘134,329,000港元(二零一七年—134,329,000港元)、保留盈利197,209,000港元(二零一七年—224,273,000港元)及因註銷所產生之餘額744,975,000港元(二零一七年—744,975,000港元)。

本公司於二零一八年三月三十一日之可分派儲備包括於報告期結束後擬派之截至該日止年度之末期股息19,983,000港元(二零一七年—19,983,000港元)。

45. 財務報告書之核准

本財務報告書已於二零一八年六月二十七日獲董事會批准及授權刊發。



主要附屬公司資料

於二零一八年三月三十一日之主要附屬公司之資料載列如下。

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
全利有限公司	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Beaming Empire Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Capital Place International Limited**	英屬維京群島／ 菲律賓共和國	50,000美元	-	100	物業投資
成都力寶置業有限公司**	中華人民共和國	3,000,000美元*	-	100	物業投資及管理
Compass Link Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Conrich Inc.	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Cyberspot Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Cyfield Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
龍欣投資有限公司	香港	10,000港元	-	100	證券買賣
Everwin Pacific Ltd.	英屬維京群島	1美元	-	100	物業投資
Fairseas 1 Pte. Ltd.**	新加坡共和國	1坡元	-	100	遊艇擁有人
Fiatsco Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
尚佳物業發展有限公司	澳門	25,000澳門元	-	100	物業發展
Golden Stellar Limited	英屬維京群島	1美元	100	100	投資控股
Green Assets Investments Limited	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
HCL Management Limited	香港	1港元	-	100	管理服務



主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
HKC Property Investment Holdings Limited	英屬維京群島／香港	1美元	100	100	投資控股
HKC Realty LLC	美國	2,250,000美元*	-	100	物業投資
香港建屋信貸有限公司	香港	40,000,000港元	-	100	放款
欣佩投資管理(香港)有限公司	香港	8,500,000港元	-	100	投資顧問及 資產管理
ImPac Asset Management (Holdings) Ltd.	英屬維京群島	2,000,100美元	-	100	投資控股
力寶亞洲有限公司	香港	120,000,000港元	-	100	投資控股
力寶資產管理(香港)有限公司	香港	400,000港元	-	100	基金管理
力寶期貨有限公司	香港	2,000,000美元	-	100	期貨經紀
力寶證券控股有限公司	香港	23,000,000美元	-	100	投資控股
Lippo Securities, Inc.**	菲律賓共和國	69,500,000披索	-	100	投資控股
力寶證券有限公司	香港	220,000,000港元	-	100	證券經紀
L.S. Finance Limited	香港	5,000,000港元	-	100	放款
萬安栢有限公司	香港	1港元	-	100	投資
Masuda Limited	英屬維京群島	10,000美元	-	100	投資控股
MGS Ltd.	英屬維京群島	1美元	-	100	投資控股
Norfyork International Limited	香港	25,000,000港元	-	100	投資控股



主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
One Realty Pte. Limited**	新加坡共和國	2坡元	–	100	投資控股及 提供項目及 管理服務
Pacific Bond Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	投資控股
Pacific Landmark Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	投資控股
Peakmillion Asia Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	投資
Polar Step Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	投資
Sinogain Asia Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資
Sinorite Limited	英屬維京群島／香港	1美元	100	100	投資
Stargala Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資
Topbest Asia Inc.	英屬維京群島／香港	1美元	–	100	投資
內田有限公司	英屬維京群島／香港	1美元	–	100	投資控股
Wealtop Limited	英屬維京群島／香港	1美元	–	100	投資控股
Winluck Asia Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資
Winluck Pacific Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	物業投資
Winrider Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	投資控股



主要附屬公司資料(續)

公司名稱	成立／註冊 及營業地點	已發行及繳足 普通股股本 (另有說明者除外)	本公司／本集團 應佔股本權益 百分比 (另有說明者除外) [#]		主要業務
Wonder Plan Holdings Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	投資
Yield Point Limited	英屬維京群島	1美元	–	100	投資控股
北京力寶世紀置業有限公司**	中華人民共和國	18,000,000美元*	–	80 [@]	物業發展
Wealthy Place Limited	英屬維京群島	2美元	–	80	投資控股
Lippo Project Pte. Limited**	新加坡共和國	2坡元	–	80	物業發展
Kingtek Limited	英屬維京群島	100美元	–	60	投資控股

[#] 根據附有表決權之已發行股份數目計算及代表已扣除非控股權益後本集團之有效控制權

[@] 利潤分配比例

* 已繳註冊資本

** 經由香港安永會計師事務所以外之執業會計師審核

附註：

澳門元 — 澳門幣值

披索 — 菲律賓幣值

坡元 — 新加坡幣值

美元 — 美國幣值

董事認為上表所載之本公司附屬公司對本集團本年度業績有重大影響或佔本集團資產淨值之重大部份。董事認為倘列出所有附屬公司之詳情，將使篇幅過於冗長。



主要聯營公司資料

於二零一八年三月三十一日之主要聯營公司之資料載列如下。

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股股本	本集團應佔股本權益概約百分比 (另有說明者除外) [#]	主要業務
Greenix Limited	公司	英屬維京群島	100,000美元	50	投資控股
Lippo Marina Collection Pte. Ltd.	公司	新加坡共和國	1,000,000坡元	50	物業發展
Goldfix Pacific Ltd.	公司	英屬維京群島	16,286.6美元	36.84	投資控股
Rebound Power Limited	公司	英屬維京群島	300美元	附註(b)	投資控股
Proton Power Asia Limited	公司	香港	90港元	附註(c)	投資控股
Proton Power Pte. Ltd.	公司	新加坡共和國	1坡元	附註(c)	綠色能源開發

[#] 根據附有表決權之已發行股份數目計算及代表已扣除非控股權益後本集團之有效控制權

附註：

(a) 坡元 — 新加坡幣值
美元 — 美國幣值

(b) 其已發行股本包括(i)100股每股面值1.00美元附有表決權之不可參與「A」類股份；(ii)100股每股面值1.00美元不附表決權之可參與「B」類股份；(iii)50股每股面值1.00美元不附表決權之可參與「C」類股份；及(iv)50股每股面值1.00美元不附表決權之可參與「D」類股份。本集團擁有全部已發行「A」類股份50%權益、全部已發行「B」類股份100%權益及全部已發行「C」類股份約36.32%權益，有關股份賦予本集團50%之表決權及分佔該公司約75.45%之溢利。

(c) 該公司為Rebound Power Limited之全資附屬公司。

董事認為上表所載之本公司聯營公司對本集團本年度業績有重大影響或佔本集團資產淨值之重大部份。董事認為倘列出所有聯營公司之詳情，將使篇幅過於冗長。



主要合營企業資料

於二零一八年三月三十一日之主要合營企業之資料載列如下。

公司名稱	業務構架形式	成立及營業地點	已發行及繳足普通股股本	本集團應佔股本權益百分比 (另有說明者除外) [#]	主要業務
Sunning Asia Limited	公司	英屬維京群島	50,000美元	50	投資控股
Lippo Real Estate Pte. Limited	公司	新加坡共和國	2坡元	50	物業發展
Yamoo Bay Project Limited	公司	英屬維京群島	2美元	50	投資控股
澳門華人銀行股份有限公司	公司	澳門	260,000,000澳門元	20	銀行
Lippo ASM Asia Property Limited	公司	開曼群島	1,200美元	附註(b)	投資控股

[#] 根據附有表決權之已發行股份數目計算及代表已扣除非控股權益後本集團之有效控制權

附註：

- (a) 澳門元 — 澳門幣值
坡元 — 新加坡幣值
美元 — 美國幣值

- (b) 其已發行股本包括(i)800股每股面值1.00美元附有表決權之不可參與「A」類股份；(ii)200股每股面值1.00美元不附表決權之可參與「B」類股份；及(iii)200股每股面值1.00美元不附表決權之可參與「C」類股份。本集團擁有全部已發行「A」類股份50%權益及全部已發行「B」類股份100%權益，有關股份賦予本集團50%之表決權及分佔該公司約94.26%之溢利。



主要物業附表

(1) 於二零一八年三月三十一日之投資物業

物業詳述	用途	概約 樓面總面積 (平方米)	狀況	本集團 所佔權益 百分比
中華人民共和國				
成都市 武侯區 科華北路62號 力寶大廈1棟 1單元之5層樓	商用	5,421	出租	100
<i>上述物業按中期租約持有。</i>				
海外				
菲律賓 Rufino Pacific Tower 31樓 Ayala Avenue Corner Herrera Street, Makati Metropolitan Manila	商用	885	出租	100
美國 522 S. Sepulveda Boulevard Los Angeles, CA 90049	商用	925	出租	100
<i>上述物業均屬永久業權。</i>				



主要物業附表(續)

(2) 於二零一八年三月三十一日之發展中物業

物業詳述	用途	概約 地盤面積 (平方米)	概約 樓面總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 百分比	預計 完成日期	於二零一八年 三月三十一日 之發展階段
海外						
日本 群馬縣 Minakami Heights Golf Residence 之3幅土地	住宅	12,484	不適用	100	不適用	空置土地

(3) 於二零一八年三月三十一日之持作銷售之物業

物業詳述	用途	概約 樓面總面積 (平方米)	本集團 所佔權益 百分比
中華人民共和國			
北京市 北京經濟技術開發區 亦莊榮華中路8號 之若干單位及車位	商用／住宅	16,406	80
海外			
美國 854 West Adams Boulevard Los Angeles, CA 90007	住宅	723	100



財務資料概要

	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元 (經重列)	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元 (經重列)	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	326,840	44,996	229,455	655,067	313,577
資產總值	12,258,404	11,915,519	11,443,035	12,723,654	13,176,213
負債總額	(1,027,392)	(1,860,101)	(836,343)	(2,191,786)	(2,536,665)
資產淨值	11,231,012	10,055,418	10,606,692	10,531,868	10,639,548
非控股權益	(32,060)	(43,226)	(79,581)	(107,099)	(248,033)
本公司權益持有人應佔權益	11,198,952	10,012,192	10,527,111	10,424,769	10,391,515

於本集團合營企業旗下完成收購股本權益之購買價分配檢討後，本集團已就截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之財務資料作出若干追溯調整。有關調整之詳情載於截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報告書附註42。



補充財務資料

根據上市規則第13.22條作出之披露

以下載列本集團聯屬公司於二零一八年三月三十一日(即釐定相關數字之最後可行日期)根據上市規則須予披露之備考合併財務狀況表：

	千港元
備考合併財務狀況表	
無形資產	1,119,589
固定資產	4,362,775
投資物業	41,460,016
於按權益法入賬投資對象之權益	2,669,824
持作銷售之物業	3,475,260
發展中物業	414,947
可供出售財務資產	1,236,326
按公平值列入損益表之財務資產	1,408,758
貸款及墊款	2,868,285
應收賬款、預付款項及按金	915,856
現金及現金等價物	4,687,682
分類為持作銷售之資產	2,089,289
其他資產	201,494
銀行及其他貸款	(28,611,304)
應付賬款、應計款項及已收按金	(3,233,742)
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款	(4,759,940)
應付稅項	(240,555)
股東墊款	(2,928,285)
遞延稅項負債	(1,125,155)
其他財務負債	(36,685)
非控股權益	(16,211,091)
	9,763,344
本集團應佔之權益(附註)	11,012,490

附註：本集團應佔之權益指未計非控股權益前本集團應佔之部份。

