



太興置業
有限公司

股份代號：277

年報 2019



目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論與分析	5
董事及高級管理人員簡介	10
企業管治報告書	12
環境、社會及管治報告	28
董事會報告書	43
獨立核數師報告書	51
綜合損益及其他全面收益表	56
綜合財務狀況表	57
綜合權益變動表	59
綜合現金流量表	60
綜合財務報表附註	62
本集團五年財務概要	126
主要物業資料	127

公司資料

董事會

執行董事

陳海壽
(主席兼董事總經理)
陳恩典
陳恩蕙

非執行董事

陳恩美

獨立非執行董事

陳國偉
張頌慧
謝禮恒

審核委員會

陳國偉
(主席)
張頌慧
謝禮恒

薪酬委員會

陳國偉
(主席)
陳恩典
謝禮恒

提名委員會

陳國偉
(主席)
陳恩蕙
謝禮恒

主要來往銀行

瑞士信貸集團
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司

註冊辦事處

香港
皇后大道中237號
太興中心第一座26樓

股份過戶登記處

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

公司秘書

李嘉文

核數師

恒健會計師行有限公司
香港灣仔
莊士敦道181號
大有大廈15樓1501-8室

律師

胡關李羅律師行

網址

www.tern.hk

股份代號

277

主席報告書

本人欣然向太興置業有限公司(「本公司」)股東提呈截至二零一九年三月三十一日止年度本公司及其附屬公司(「本集團」)之年度業績。

財務業績

於二零一九年，本集團收入達港幣80,300,000元，較上年度輕微減少1.2%。該減少乃主要歸因於商舖物業之較低續租租金。

有鑒於(其中包括)中國和美國之間展開的貿易戰、英國脫歐談判及加息所滋長及導致宏觀經濟揮之不去的不明朗因素，本集團於本年度內即使於虧損時仍出售若干於債務及股本證券的投資，以減少財務風險及保留現金。

自二零一八年十二月上一季度以來物業價格的下降導致物業於年終重估時公平值減少，直接影響溢利。因此，於本年度內，本公司股東應佔溢利較上年度大幅減少至港幣25,500,000元。每股股份盈利為港幣8.3仙。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零一九年三月三十一日止年度末期股息每股港幣3.2仙。連同已派發之中期股息每股港幣2.2仙，本年度股息總額為每股港幣5.4仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零一九年八月十六日(星期五)舉行之股東週年大會上批准，並於二零一九年八月二十九日(星期四)派付予於二零一九年八月二十三日(星期五)已在本公司股東名冊內登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席二零一九年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零一九年八月十三日(星期二)至二零一九年八月十六日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格出席二零一九年股東週年大會並投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年八月十二日(星期一)下午四時三十分前存放在本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

待獲股東於二零一九年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零一九年八月二十三日當日名列本公司股東名冊之股東。為確定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由二零一九年八月二十二日(星期四)至二零一九年八月二十三日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格收取建議之末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年八月二十一日(星期三)下午四時三十分前存放在本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

業務前景

美國貿易政策導致的地緣政治和經濟不確定性持續存在，中美貿易戰繼續造成市場緊張局勢。雖然已就中美雙邊貿易安排進行多輪談判並有望在短期內解決糾紛，但貿易戰已經拖慢全球經濟增長。

金融市場持續波動，尤其是受中國以外的各個地區與美國之間的貿易爭端以及美國政府帶來的政治緊張形勢影響。此外，英國脫歐尚未得到解決，其未來發展軌跡尚不清楚。由於不同地區各種不確定因素似乎日益激增，香港的經濟放緩應該不足為奇。

中國經濟持續放緩對過度依賴中國遊客的香港零售業帶來壓力。然而，更多基建項目（特別是高速鐵路及港珠澳大橋）的完成令遊客數目持續逐步上升，為香港經濟注入新的動力。我們對香港經濟的長遠增長前景保持樂觀。

本集團的經常性業務－物業租賃繼續貢獻穩定的收入來源。本集團財務穩健及流動資金充裕，均有利於應對經濟環境的任何突發變化。

管理層仍然堅定不移地迎接迫在眉睫的挑戰，同時保持警惕以把握可能出現的任何發展和投資機會。

員工與管理層

本人代表董事會藉此機會對董事同仁的盡心貢獻表達衷心謝意，同時感謝全體員工的忠誠投入和不斷支持。

陳海壽

主席兼董事總經理

香港，二零一九年六月二十六日

管理層討論與分析

緒言

本公司及其聯營公司之核心業務包括物業投資及財務投資。本集團持有之物業詳情於綜合財務報表第127至128頁列示。

財務摘要

港幣百萬元，除每股金額外

		二零一九年	二零一八年
年度	收入	80.3	81.3
	本公司股東應佔年度溢利	25.5	110.3
於三月三十一日	本公司股東應佔資本及儲備	3,739.9	3,735.9
	已發行股份(千股)	307,759	307,759
比率	本公司股東應佔資本及儲備投資物業公平值變動前之回報	1.1%	2.6%
每股	每股淨值(港幣元)	12.2	12.1
	每股基本盈利(港幣仙)	8.3	35.8
	每股派發之末期股息(港幣仙)	3.2	3.2

財務回顧

財務業績

收入

本集團於年內自物業投資產生之收入為港幣80,300,000元(二零一八年：港幣81,300,000元)，減少港幣1,000,000元。此乃主要由於本集團大部分商舖物業續約時租金錄得減少。本集團出租物業之出租比率於兩個年度均維持在97.5%左右之穩定水平。

財務投資收入

本集團的財務投資收入主要為來自債務證券投資及銀行存款的利息收入港幣40,500,000元(二零一八年：港幣45,600,000元)，減少港幣5,100,000元。此乃主要由於年內投資組合的賬面值減少所致。

本集團於年內出售其若干債務工具投資時確認已變現虧損港幣29,600,000元。

財務回顧(續)

財務業績(續)

本公司股東應佔溢利

本公司股東應佔年度溢利為港幣25,500,000元(二零一八年：溢利港幣110,300,000元)。

本年度溢利較去年大幅減少乃主要由於：

- 出售本集團若干債務工具(以成本總額港幣409,000,000元購買及以市值港幣380,900,000元出售)投資所產生的已變現虧損約港幣29,600,000元；
- 於年內出售的該等債務工具主要包括從事銀行及房地產業務的公司發行的企業債券，其於二零一五年至二零一八年期間購買；及
- 投資物業公平值於年終重估時減少港幣15,900,000元。

每股盈利

截至二零一九年三月三十一日止年度每股盈利港幣8.3仙(二零一八年：每股盈利港幣35.8仙)，較上年度減少港幣27.5仙。擬派發之末期股息每股港幣3.2仙(二零一八年：港幣3.2仙)，故全年每股中期及末期股息派息總額將達港幣5.4仙(二零一八年：港幣5.4仙)。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一九年三月三十一日，本集團包括銀行存款、結餘及現金港幣277,800,000元(二零一八年：港幣64,600,000元)之流動資產淨額達港幣265,500,000元(二零一八年：流動資產淨額港幣85,100,000元)，較上年度增加港幣180,400,000元，主要由於本年度出售債務證券投資之所得款項所致。

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣1,128,300,000元(二零一八年：港幣1,000,000,000元)，乃以公平值總額港幣1,641,300,000元(二零一八年：港幣1,821,300,000元)之投資物業、已抵押銀行存款及債務證券投資全數作為抵押。於二零一九年三月三十一日，已動用港幣268,300,000元(二零一八年：港幣350,000,000元)。

於二零一九年三月三十一日，儘管本集團銀行借貸為港幣268,300,000元(二零一八年：港幣350,000,000元)，但本集團擁有手頭現金結餘淨額。於二零一八年三月三十一日，扣減銀行結存及現金及已抵押銀行存款後的尚未償還銀行借貸總額為港幣285,400,000元，以銀行借貸淨額與權益總額比率計算之資本負債率則為7.6%。

於二零一九年三月三十一日，銀行借貸總額中港幣11,800,000元或4.4%必須於一年內償還，港幣12,100,000元或4.5%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣38,200,000元或14.2%可於兩年後但必須於五年內償還，港幣206,200,000元或76.9%可於五年後償還。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團之財務成本與上年度比較為港幣6,700,000元(二零一八年：港幣6,500,000元)。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

股東權益

於二零一九年三月三十一日，本集團股東權益達港幣3,739,900,000元(二零一八年：港幣3,735,900,000元)，與上年度相約。每股資產淨值達港幣12.2元(二零一八年：港幣12.1元)。股東權益與上年度保持相同水平。

分類資料

有關收入及損益的詳細分類資料於綜合財務報表附註6列示。

外匯波動風險

本集團須就配合其現有或潛在投資活動維持外匯風險，即其將面對合理匯率風險。然而，本集團將根據需要密切監控其風險。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

有關資產抵押之詳情載於綜合財務報表附註28。

業務回顧

物業

- 本集團租金收入主要來自其香港物業組合。
- 本集團租金收入可與二零一八年相媲美。
- 於二零一九年三月三十一日，本集團持有之投資物業為港幣2,952,300,000元，較上年度減少港幣16,100,000元。減少主要由於本集團年終重估時投資組合公平值減少。
- 本年度並無收購或出售物業。

業務回顧(續)

財務投資

- 本集團的策略為保持債務證券投資組合以獲取財務投資的利息收入。
- 本集團管理資本的主要目標為保障本集團實體持續經營的能力，使其能為本公司股東持續提供回報。本集團的投資策略為投資具可觀回報率及由信譽良好的發行人發行的多元化組合，以將風險降至最低，從而保持穩健的財務狀況及把握每個投資良機。概無投資乃作為投機之用。
- 有鑒於本年報業務前景一節所述宏觀經濟揮之不去的不明朗因素，本集團即使於虧損時仍出售若干於債務及股本證券的投資，以減少財務風險。因此，已變現虧損分別約港幣29,600,000元及約港幣1,300,000元來自出售本集團若干債務及股本證券。
- 於二零一九年三月三十一日，投資組合賬面值為港幣450,700,000元(二零一八年：港幣707,200,000元)。利息收入於二零一九年減少11.3%，反映本年度的投資組合平均賬面值較低。

僱員

於二零一九年三月三十一日，本集團共有18名(二零一八年：19名)僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣24,800,000元(二零一八年：港幣23,800,000元)。

本集團按年檢討僱員薪酬待遇，乃以個別員工表現及優點作為基準。福利包括僱員公積金供款、醫療津貼及酌情花紅。本集團確認持續專業教育及發展的重要性，並向僱員提供工作相關課程的津貼。

我們的風險狀況

作為風險管理方針的基礎，我們必須了解本集團目前承受的風險狀況，以及這些風險如何隨時間而出現變化。以下為我們的主要風險之性質。本集團策略的進一步分析載於如下所示的本年報其他章節：

業務風險

我們密切留意市場趨勢和營商環境，確保旗下物業保持競爭優勢及達致最高標準，並透過定期保養及翻新，確保物業安全及保持質量。為保護本集團資產，我們聘用專業人士監察各項大型維修和翻新工程的設計、進度及資本開支。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

經營風險

經營風險涉及因內部程序、人為、制度不足或失當或外在事件導致之可能損失。本集團透過建立健全內部監控、清晰界定職權範圍、恰當之職務分工與有效內部匯報制度及應變計劃，減少及控制營運風險。本集團的企業文化乃各級業務及營運管理層均在日常工作中，對所屬業務單位的營運風險充分了解及負責。獨立監控及檢討由內部審計團隊執行。內部審計團隊定期向相關之高級管理人員及審核委員會匯報。

財務風險

財務風險包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。市場風險涉及投資價值因市場因素變動而改變，其可細分為股本風險、利率風險及外匯風險。信貸風險乃客戶或交易對手方不遵守承諾支付款項而引致損失的風險。流動資金風險則涉及指定證券或資產未能及時在市場上買賣以防止損失或賺取所需溢利的風險。財務風險管理之詳細論述於綜合財務報表附註31(b)內概述。

環保政策

本集團致力締造成一間環保企業。本集團之目標為減低其經營業務對環境之影響。本集團之環保政策包括減少耗用紙張及電力、減少廢物及鼓勵使用電子通訊及儲存方式。

與主要持份者的關係

本集團深明員工、顧客及供應商為我們持續穩定發展的關鍵。我們致力與員工緊密聯繫、與供應商及顧客協力同心，以實現本集團的可持續發展。

董事及高級管理人員簡介

陳海壽

陳先生現年85歲，為本集團創辦人，自一九八七年擔任本集團之主席兼董事總經理。彼亦為本集團多間成員公司的董事。陳先生於香港、中國內地及海外地產投資及發展以及金融投資方面擁有近四十年經驗。彼為本公司執行董事陳恩典先生、本公司執行董事陳恩蕙女士及本公司非執行董事陳恩美女士之父。

陳恩典

陳先生現年55歲，自二零零四年一月出任本公司執行董事。陳先生自一九八七年十月至二零零一年四月出任執行董事及自二零零一年四月至二零零四年一月出任非執行董事，彼亦為薪酬委員會成員及本集團多間成員公司的董事。彼於加拿大Simon Fraser University畢業，在香港、中國內地及海外建築、地產投資及發展方面擁有豐富經驗。陳先生為本集團主席兼董事總經理及本公司控股股東陳海壽先生之兒子，以及本公司執行董事陳恩蕙女士及本公司非執行董事陳恩美女士之長兄。

陳恩蕙

陳女士現年54歲，於二零一七年六月十五日獲委任為本公司執行董事。彼亦為提名委員會成員及本集團多間成員公司的董事。陳女士持有University of British Columbia文學學士學位。彼自二零零二年起任職於本集團，現擔任總經理，負責營運及公司職能。陳女士為本集團主席兼董事總經理及本公司控股股東陳海壽先生之女兒，以及本公司執行董事陳恩典先生之妹妹及本公司非執行董事陳恩美女士之姐姐。

陳恩美

陳女士現年51歲，自二零一二年六月出任本公司非執行董事。陳女士持有加拿大University of British Columbia理科學士學位及香港科技大學工商管理碩士學位，彼在擔任監管角色以及財務及業務管理方面具有扎實經驗。陳女士為本集團主席兼董事總經理及本公司控股股東陳海壽先生之女兒，以及本公司執行董事陳恩典先生及陳恩蕙女士之妹妹。

董事及高級管理人員簡介

陳國偉

陳先生現年60歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會主席。陳先生持有澳洲蒙納士大學工商管理學學士學位。彼為澳洲會計師公會及香港證券及投資學會之會員，在財務及會計行業擁有豐富經驗。

陳先生現為勤達顧問有限公司之董事，彼亦分別為華人置業集團、中國興業控股有限公司、遠東發展有限公司及National Electronics Holdings Limited之獨立非執行董事，而該等公司全部為香港上市公眾公司。

謝禮恒

謝先生現年54歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。謝先生持有加拿大University of British Columbia應用科學(土木工程學)學士及碩士學位。謝先生於香港及海外建築及房地產發展方面擁有豐富經驗。

張頌慧

張女士現年52歲，自二零一八年三月出任本公司獨立非執行董事。彼亦為審核委員會成員。張女士持有加拿大University of British Columbia會計與管理資訊系統商學學士學位，以及美國密西根大學工商管理碩士學位。彼持續擔任航空公司行政人員，並擁有逾25年領導複雜採購及融資項目的經驗。

企業管治報告書

企業管治常規

本公司董事會(「董事會」)承諾維持高度標準之企業管治，董事會相信高度標準之企業管治可為本集團提供架構，以能制訂商業策略及政策，並運用有效之內部監控程序以管理相關之風險；且能為本集團提高透明度及加強對股東及債權人之問責性。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載「企業管治守則」(「守則」)之守則條文，於截至二零一九年三月三十一日止年度期間，本公司均已遵守守則內所有適用之條文，惟主席及最高級行政人員之職責由同一位人士擔任乃與守則條文第A.2.1條偏離者則除外。

董事會將不斷檢討及改善本公司之企業管治政策及常規與監察確實遵守守則，以確保業務活動及決策過程受到適當及審慎之規管。

董事會

董事會由七名董事組成，其中三名為執行董事，即董事會主席陳海壽先生、陳恩典先生及陳恩蕙女士；一名為非執行董事，即陳恩美女士；三名為獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生及張頌慧女士。

於截至二零一九年三月三十一日止年度內，董事會舉行四次會議。董事會負責為本集團制訂商業策略及整體政策，並監控管理層之工作表現；執行董事及管理層獲授予權力執行商業策略，為本集團日常業務制訂及實施政策；而獨立非執行董事則於有需要時為本集團提供其專業意見。

董事會負責檢討及監察本集團對遵守法律及規則要求之政策及常規，與董事及高級管理人員之培訓及持續專業進修。

各董事均可全面性及適時獲取本集團全部資料及賬目，董事可以尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會主席陳海壽先生乃本公司一名執行董事陳恩典先生、本公司一名執行董事陳恩蕙女士及一名非執行董事陳恩美女士之父親。除上文所披露外，於本年度內，概無任何董事與其他任何董事擁有或維持任何財務、業務、親屬或其他重大、相關關係。

企業管治報告書

主席及最高行政人員

守則條文第A.2.1條規定主席及最高行政人員之職責應予分開，亦不應由同一位人士擔任。陳海壽先生現任本公司董事會主席兼董事總經理，彼自本公司成立以來擔任主席及最高行政人員之職責。董事會認為現時管理架構確保本公司之貫徹領導及令其業務表現最佳效率，因為董事會包括三名獨立非執行董事，彼等各為專業會計師、工程師及管理人才，所以董事會及管理層權力及職責之制約並無減少。

非執行董事

根據上市規則規定，本公司已取得各獨立非執行董事每年書面確認其獨立地位之確認函件。本公司認為每位獨立非執行董事之地位均獨立於本公司。

守則條文第A.4.1條規定非執行董事應以固定任期獲委任，須受重選連任之規限。所有非執行董事及獨立非執行董事受委任之年期為三年。惟根據本公司之新組織章程細則第103條，按全部名數三分之一董事均需於本公司之股東週年大會上輪值告退。

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載列為達致及保持董事會成員多元化之方針。董事會確認董事會多元化之裨益，各成員具備均衡的技能、經驗及專長，有助令本集團經營有成，並尋求董事會層面增加多元化以提升董事會之效率，並實現可持續及均衡發展。

根據該政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景，種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。為顧及董事會成員多元化之裨益，董事會所有委任將繼續以用人唯才為原則並考慮候選人的各項客觀標準。

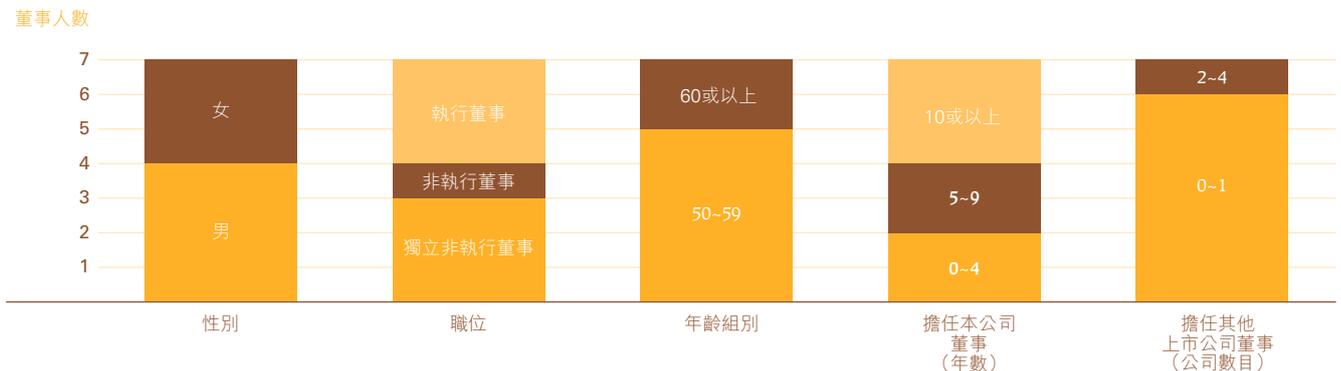
董事會將考慮制定可計量目標以實行該政策，並不時檢討該等目標，以確保其合適性及確定達致該等目標之進度。董事會現時並無制定任何可計量目標。

提名委員會將不時檢討該政策，以確保其行之有效。

企業管治報告書

董事會成員多元化政策(續)

按多元化範疇視野分析之董事會成員多元化載列如下：



持續專業發展

所有董事已獲發一份由公司註冊處發出之《董事責任指引》及由香港董事學會發出之《董事指引》及《獨立非執行董事指南》，董事亦獲提供有關上市規則及有關規例和法規要求之最新發展及修訂的最新資料。

本公司向所有董事提供持續專業發展，以進修並發展其知識及技能，有關費用由本公司負責；董事均有參與有關企業管治、經濟現況及法規進展之培訓如下：

董事	閱讀法規更新／其他資料	出席研討會／座談會／簡報會
執行董事		
陳海壽 主席兼董事總經理	√	-
陳恩典	√	-
陳恩蕙	√	-
非執行董事		
陳恩美	√	-
獨立非執行董事		
陳國偉	√	√
張頌慧	√	-
謝禮恒	√	-

企業管治報告書

董事及要員的投保安排

本公司已就其董事及要員可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

董事委員會

本公司現在有三個董事委員會(主要為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會)，並有具體職權範圍負責監督特定方面的公司業務。本公司把監察企業管治相關事宜的功能保留在董事會。董事會負責執行載於守則內之企業管治責任。

年內及截至本報告日期，由董事會執行的主要企業管治責任載列如下：

- (a) 檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (b) 檢討董事的持續專業發展及培訓事宜；
- (c) 檢討本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (d) 檢討遵守守則的情況及在《企業管治報告書》內的披露。

審核委員會

審核委員會自二零零五年三月成立，並由三名獨立非執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生、謝禮恒先生及張頌慧女士。陳國偉先生在財務及會計方面擁有豐富經驗，並持有合適之專業會計資格；審核委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

審核委員會已採納根據守則條文所制訂之指定書面權責範圍，並登載於本公司及聯交所網頁內，審核委員會主要職務為：

- (a) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (b) 檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀，並與外聘核數師討論核數性質及範疇與有關申報責任；

審核委員會 (續)

- (c) 監察本公司的財務報表、年度報告及賬目以及中期報告之完整，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷。委員會特別針對報告內下列事項加以審閱：
- (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (v) 會計準則之遵守；及
 - (vi) 有關財務申報的上市規則及其他法律規定之遵守；
- (d) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (e) 討論在中期賬目審閱及全年賬目審核中出現的問題及存疑之處，以及核數師希望討論的其他事宜；
- (f) 審閱外聘核數師給予管理層的說明函件及管理層之回應；
- (g) 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- (h) 檢討本公司設定安排本公司僱員可暗中就財務申報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出之關注及採取適當之行動。

按其職權範圍，審核委員會每年最少召開兩次會議。於截至二零一九年三月三十一日止年度內，審核委員會舉行兩次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會」一節內。

審核委員會已分別審閱本集團截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止六個月之財務報表，及與本公司核數師討論其核數範圍及調查結果，並已檢討本集團之財務申報制度及內部監控程序及風險管理制度，審核委員會亦已批核本公司核數師於本年度提供核數服務之酬金。

審核委員會已連同董事審閱本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之已審核財務報表。

企業管治報告書

薪酬委員會

薪酬委員會自二零零五年三月成立，並由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生、謝禮恒先生及陳恩典先生。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會已採納根據守則條文所制訂之指定書面職權範圍，並登載於本公司及聯交所網頁內，薪酬委員會主要職務為：

- (a) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構向董事會提出建議；
- (b) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- (c) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (d) 確保任何董事不得自行釐訂薪酬。

按其職權範圍，薪酬委員會每年最少召開一次會議。於截至二零一九年三月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行一次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會」一節內。

於截至二零一九年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討本公司之薪酬政策、評估執行董事及高級管理人員之工作表現，為所有董事及高級管理人員之特定薪酬待遇向董事會提出建議及為各非執行董事之薪酬提出建議。

提名委員會

提名委員會自二零一二年四月一日成立，並由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生、陳恩蕙女士及謝禮恒先生。提名委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

提名委員會已採納根據守則條文所制訂之指定書面職權範圍，並登載於本公司及聯交所網頁內，提名委員會主要職務為：

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就提名董事人選向董事會提出建議；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及最高行政人員)繼任計劃向董事會提出建議。

按其職權範圍，提名委員會每年最少召開一次會議。於截至二零一九年三月三十一日止年度內，提名委員會舉行一次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會」一節內。

於截至二零一九年三月三十一日止年度內，提名委員會已檢討董事會的架構、人數及組成，並就提名董事人選向董事會提出建議及評核獨立非執行董事的獨立性。

企業管治報告書

提名政策

本公司的提名政策由董事會於二零一八年採納。提名政策載列如下：

1.0 目標

- 1.1 提名委員會(「提名委員會」)將向董事會提名適合候選人，以供其考慮及向股東推薦以在股東大會上膺選為本公司董事(「董事」)或委任為董事以填補臨時空缺。
- 1.2 提名委員會如認為適當，可在將於股東大會上獲委任或連任的董事人數，或需要填補的臨時空缺數目之外，提名多名候選人。

2.0 甄選標準

2.1 提名委員會於評估擬任候選人的適當性時將以下列因素作為參考。

- 信譽
- 於房地產行業之成就及經驗
- 就可投入時間及相關事務關注作出的承諾
- 各方面的多元性，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期

該等因素僅供參考，而非詳盡及絕對。提名委員會如認為適當，可酌情提名任何人士。

- 2.2 擔任九年獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)的退任獨立非執行董事合資格獲董事會提名於股東大會上膺選連任。其進一步委任須以獨立決議案形式獲股東批准。隨附該決議案向股東提呈之文件須載有董事會認為彼仍屬獨立且應獲重選之原因。
- 2.3 擬任候選人須按規定格式提交必要個人資料，連同彼等書面同意書，同意獲委任為董事及就彼等膺選董事或相關事宜於任何文件或相關網站公開披露彼等的個人數據。
- 2.4 提名委員會如認為必要，可要求候選人提供額外資料及文件。

提名政策(續)

3.0 提名程序

- 3.1 提名委員會秘書將召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)以供提名委員會於其會議前考慮。提名委員會亦可推薦並非由董事會成員提名的候選人。
- 3.2 就填補臨時空缺而言，提名委員會將作出推薦建議以供董事會考慮及批准。就推薦候選人以於股東大會上膺選而言，提名委員會向董事會提名候選人以供其考慮及推薦。
- 3.3 於發出股東通函前，獲提名人士不得假設其已獲董事會推薦以於股東大會上膺選。
- 3.4 為提供獲董事會提名於股東大會上膺選的候選人的資料並邀請股東作出提名，將向股東寄發通函。通函將載列股東遞交提名的期限。寄發予股東的通函亦將載有根據適用法律、規則及法規所規定的建議候選人姓名、簡歷(包括資歷及相關經驗)、獨立性、建議薪酬及任何其他資料。
- 3.5 股東可於遞交期限內向公司秘書發出通知，表明其有意提呈選舉股東通函所載該等候選人以外的特定人士(未獲董事會推薦或提名委員會提名)作為董事的決議案。如此建議的候選人的詳情將透過向全體股東寄發補充通函的方式供其參考。
- 3.6 准許候選人於股東大會前透過向公司秘書送達書面通知撤銷其候選資格。
- 3.7 董事會對於有關其推薦候選人以於任何股東大會膺選的所有事項擁有最終決定權。

企業管治報告書

董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會

於截至二零一九年三月三十一日止年度內，各董事出席董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東週年大會之會議的情況列載如下：

董事	出席／舉行會議次數				股東週年大會
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	
執行董事					
陳海壽 (主席兼董事總經理)	4/4	2/2	-	-	1/1
陳恩典	4/4	2/2	1/1	-	1/1
陳恩蕙	4/4	2/2	-	1/1	1/1
非執行董事					
陳恩美	4/4	2/2	-	-	1/1
獨立非執行董事					
陳國偉	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
謝禮恒	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
張頌慧	4/4	2/2	-	-	1/1

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零一九年三月三十一日止年度期間已遵守標準守則內所載之規定標準。

責任承擔及核數

董事確認就根據香港公司條例編製賬目為其職責，該等賬目須真實與公允地反映本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度之事務狀況、溢利及現金流量，董事按持續經營為基準編製賬目，已選取合適會計政策及貫徹其應用，並根據上市規則之要求及按法例規定提供適當之披露。

有關本公司核數師發表其申報責任之聲明，詳列於第51至55頁獨立核數師報告書內。

風險管理控制及內部監控環境

責任

董事會對維持完善及有效的風險管理及內部監控全盤負責，而管理層則負責設計及執行風險管理及內部監控制度以管理風險。良好的風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，且僅能提供合理而非絕對的保證。

內部監控

董事會負責本集團的內部監控制度及檢討其成效。審核委員會協助董事會監察本集團承受的風險水平、有關之風險管理和內部監控制度的設計及運作成效。管理層評估本集團的主要風險、整體內部監控制度的優點並定期向審核委員會發表報告，同時提出應對弱點的行動方案。本集團已外判內部審核職能予外部服務提供商，其將提供對業務過程及活動審閱的定期報告，包括解決任何已識別控制弱點的行動方案。外聘核數師亦對工作過程中發現的任何控制問題作出報告。經考慮以上各點，審核委員會檢討本集團內部監控制度的成效，並向董事會報告檢討結果。

檢討內部監控成效

於截至二零一九年三月三十一日止年度，董事會認為內部監控制度有效及足夠，亦無發現任何可能對本集團財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理功能構成影響的重要事項。

企業管治報告書

風險管理

風險管理架構的建立

自二零一七年起，本公司建立了風險管理架構，包括制訂風險管理政策及程序。

我們的風險管理過程

我們的風險管理過程包括風險識別、風險評估及優次排序、風險處理及向審核委員會上報及監控已識別風險。為達成上述目標，本公司已舉辦一系列協助高級管理人員進行風險評估之工作坊，以檢討及討論於業務上所面對之風險。評估風險時，會考慮內外因素轉變、未來事件或其他因素導致出現／並無出現風險之影響及其可能性，該等風險是否受到有效管理，如未受到有效管理則有需要部署進一步行動。本公司已建立企業風險記錄冊，以追蹤並記錄已識別風險、風險負責人、紓解行動及監控措施，並協助持續更新風險處理情況。

本公司每年度進行檢討，以跟進企業風險記錄冊記錄之重大風險及相關行動，並向審核委員會匯報結果。年終風險管理評估結果經由審核委員會向董事會匯報。

於本年度後，審核委員會已檢討本年度風險管理系統是否行之有效及足夠，而董事會對本集團之風險管理系統之有效性及足夠性感到滿意，並認為本公司於本年度已遵守有關風險管理之守則條文。

發佈內幕消息

本公司致力貫徹執行及時、準確及充足地詳細披露本集團之重大消息。本公司已採納內幕消息披露政策，當中載有處理及發佈內幕消息之責任、指引及程序。在該等指引及程序之基礎上，本集團已設有管理監控，確保可即時識別、評估及提交潛在內幕消息以供董事會決定是否需要作出披露。

核數師酬金

截至二零一九年三月三十一日止年度，為其核數服務而應付予本集團之核數師恒健會計師行有限公司之酬金達港幣479,500元；於本年度內，該核數師並無為本集團提供非核數之服務。

企業管治報告書

公司秘書

本公司的秘書職能已外包予外部服務供應者。李嘉文小姐(「李小姐」)(作為其公司秘書)及本公司財務總監Lee Siu Kau先生為本公司與公司秘書的主要聯絡人。

李小姐為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。彼於二零零二年六月獲得香港公開大學工商管理學士學位，於二零零四年十二月獲得香港公開大學工商管理碩士學位。彼於公司秘書服務領域擁有逾15年經驗。

李小姐於本年度內完全符合上市規則第3.29條的規定。

股東溝通

與股東溝通之目標乃為向股東提供有關本公司之詳細資料，讓股東可於知情之情況下行使其股東權利。

本公司透過各種途徑聯絡股東，確保彼等知悉其主要業務之發展，該等途徑包括召開股東大會、送遞中期報告及年報、公告及通函予股東，並登載於本公司及聯交所網頁內。股東可通過本公司網站隨時向本公司發送其詢問及疑問。股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出詢問。

二零一八年股東週年大會

於二零一八年股東週年大會上，大會主席向股東解釋以投票方式表決之程序，主席並就每件獨立事項包括重選董事、續聘核數師、授予各董事回購或發行本公司股份之一般授權提呈獨立決議案，並以投票方式表決，本公司根據上市規則所指定的方式公佈投票結果。董事會主席及各委員會主席均有出席股東週年大會以回應股東提問及確保有效與股東溝通。

企業管治報告書

應股東要求召開股東大會

根據於二零一四年三月三日生效之新公司條例(香港法例第622章)第566條，佔全體股東總表決權最少5%並可於股東大會上投票之股東，可提出請求召開股東大會。

請求書：

- (a) 必須述明將在該會議上處理事務之一般性質；
- (b) 可包含可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的決議案之全文；
- (c) 可包含數份同樣格式之文件；
- (d) 可以印刷本形式或電子形式發送；及
- (e) 必須經提出請求之人士予以核證。

根據新公司條例(香港法例第622章)第567條，董事須在彼等須遵守規定起計二十一天內召開股東大會，而該召開之會議須在召開該會議之通知發出日期起計不多於二十八天內舉行。倘董事未能如此行事，請求會議之股東或佔全體請求人一半以上總表決權的股東，可自行根據新公司條例(香港法例第622章)第568條召開股東大會，但該會議須在董事須遵守規定召開會議當日起計不多於三個月內召開。本公司須因董事未能正式召開會議而補償該等股東請求會議所產生之任何合理費用。

於股東週年大會(「股東週年大會」)上提出議案

根據於二零一四年三月三日生效之新公司條例(香港法例第622章)第615條之規定，股東可提出在股東週年大會上傳閱決議案之請求，倘股東為：

- (a) 佔全體股東總表決權最少2.5%並可於股東週年大會上就該請求有關之決議案投票之股東；或
- (b) 最少50名可於股東週年大會上就該請求有關之決議案投票之股東。

請求書：

- (a) 可以印副本形式或電子形式發送；
- (b) 必須指明擬發出通告之決議案；
- (c) 必須經提出請求之人士予以核證；及
- (d) 必須在不遲於與該請求有關之股東週年大會舉行前六週或(倘稍遲)發出該股東週年大會通告之時由本公司接收。

股東提名個別人士候選董事之程序

有關股東提名個別人士候選董事的程序已上載至本公司網站。

組織章程文件

於報告年內，本公司組織章程文件並無變動。

股息政策

股息政策旨在使本公司股東能夠分享本公司溢利，並使本公司可保留足夠的儲備以作未來增長之用。

根據股息政策，本公司擬每半年向股東派付一次股息，股息總額須視乎宣派股息時本公司能否自累計及未來盈利派付股息、流動資金狀況、增長所需資金儲備及未來承擔而定。

除每半年派付一次股息外，本公司亦或會不時考慮宣派特別股息。

企業管治報告書

股息政策(續)

本公司能否派付股息將取決於(其中包括)本公司目前及未來之營運、流動資金狀況及資本需求,以及自本公司附屬公司及聯營公司收取的股息(而自附屬公司及聯營公司收取的股息則取決於該等附屬公司及聯營公司能否派付股息)。本公司派付股息亦受香港法例及本公司組織章程細則的規定所規限。

董事會可全權決定是否派付股息,惟在適當的情況下須經股東批准。即使董事會決定建議並派付股息,其形式、頻率及金額仍將根據營運及盈利、資本需要及盈餘、一般財務狀況、合約限制及其他影響本公司及其附屬公司(「本集團」)的因素而釐定。

此政策反映於採納政策之時董事會對本集團財務及現金流量狀況的意見。董事會將繼續不時檢討該股息政策,但概不保證將在任何特定期間內以任何金額支付股息。董事會可在相關時間酌情對該政策進行修改。

環境、社會及管治報告

1 關於本報告

太興置業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)欣然提呈本集團第三份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「本報告」)。本報告概述本集團於二零一九年財政年度(即自二零一八年四月一日起至二零一九年三月三十一日止)的環境、社會影響以及政策及倡議，以表明確保本集團業務在經濟、社會及環境方面實現可持續發展的長期承諾。

在編製本報告時，本集團已遵照聯交所主板上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》(「指引」)的「不遵守就解釋」條文，並根據本公司的實際情況作出匯報。

除另有說明外，本報告的範圍涵蓋香港的所有商業物業。本公司將與物業管理公司合作，確保未來更多對利益相關方有影響的數據納入環境、社會及管治報告範圍內。

本公司董事會(「董事會」)明白其為確保環境、社會及管治報告的完整性所負有的責任。就董事會全悉，本報告記述所有重大事項，並合理展示本公司的環境、社會及管治表現以及其影響。董事會確認其已審閱並批准本報告。

2 我們的環境、社會及管治方法

我們的業務目標是創建和管理高效的辦公空間，並對我們的租戶提供持久的吸引力。在我們的商業周期的每個不同階段，我們與我們的租戶、合作夥伴和我們經營所在的社區有密切合作，以保護他們的利益並實現他們的期望。

我們通過外判物業管理公司管理我們的物業，因此，我們能夠更好地控制物業風險，並在機會出現時立即採取行動。在我們的業務中，我們與僱員和社區建立了牢固的關係，投資於改善建築環境，從而為社會增值。

我們致力創造環境友好型企業，關愛僱員發展，保障僱員權益。本集團以公平誠信作為企業經營的宗旨，並遵循商業規範及道德。

本集團高度注重對環境和社會的影響，因此堅持將環境、社會及管治方針付諸實踐，並積極提升物業質素以實現節能減排的目標。本集團亦執行勞工法例，並透過為僱員提供安全健康的工作環境與公平的發展平台促進和諧的勞資關係。

環境、社會及管治報告

董事會負責評估及釐定本集團有關環境、社會及管治的風險，並確保本集團設立合適及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。

因此，本集團已成立環境、社會及管治執行委員會，以明確實施環境、社會及管治管理及目標的責任。執行委員會將推動和監控與我們的業務運營相結合的環境、社會及管治常規。

3 我們的利益相關方

我們的業務成功建立在我們與利益相關方(投資者、租戶、僱員、業務合作夥伴和當地社區)之間建立的牢固關係的基礎上，通過持續的多渠道溝通，我們確定他們的期望並推動我們的業務價值向前發展。

我們堅信，眾多和多樣化的聲音可以帶來創新，因此我們認為利益相關方交流是我們業務的基本要素。利益相關方的觀點和期望有助於我們優先考慮我們在業務中投入的行動和資源。在整個一年中，我們定期與廣泛的利益相關方就重要的環境、社會及管治相關主題舉行會議。除了我們的內部利益相關方，我們還與供應商、物業管理公司、供應商和工程師合作，以應對我們的物業所面臨的主要挑戰。

下表概述我們的利益相關方交流的環境、社會及管治問題重點。

利益相關方	交流模式	行動
租戶	<ul style="list-style-type: none">由我們外判的物業管理公司通過年度問卷調查收集的租戶在租賃的不同階段的直接反饋。與主要租戶及其代表定期溝通和討論。	<ul style="list-style-type: none">我們日常工作的一部分是確保我們的物業運營團隊為租戶和業務合作夥伴制定雙贏計劃，以實現具有成本效益的解決方案。我們跟進辦公室設計概念的趨勢和發展，以便能夠為我們的租戶提供適合他們需求的解決方案。
僱員	<ul style="list-style-type: none">年度評估會議門戶開放式政策定期團隊活動	<ul style="list-style-type: none">我們堅信積極和相互尊重的交流、合作式的管理風格和提供僱員表現發展。

環境、社會及管治報告

利益相關方	交流模式	行動
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 在新的業務關係開始前進行交流 	<ul style="list-style-type: none"> 我們謹慎選擇業務合作夥伴，並重視他們的工作。通過績效評估和工作團隊的積極反饋後，我們會繼續與他們合作開展多個項目。 我們與本地供應商合作開發項目以及定期作物業保養。
投資者／股東	<ul style="list-style-type: none"> 通過我們的股東週年大會與股東保持良好的溝通 季度財務報告和年度環境、社會及管治報告以及定期公告 	<ul style="list-style-type: none"> 我們的業務重點是保持我們物業的高使用率以及收入來源的質量。 我們僅投資能夠維持長遠增長及帶來回報的資產。 我們的投資者關係活動專注於向股東、財務分析師和商業媒體通報本公司的發展。
當地社區	<ul style="list-style-type: none"> 在改造項目之前和期間與受影響的社區居民進行對話。 	<ul style="list-style-type: none"> 我們相信與鄰里進行公開誠實的對話是本公司長遠發展前景的關鍵。

環境、社會及管治報告

4 重要議題評估

這幾年我們制定了環境、社會及管治方法，旨在審視不同利益相關方的利益。透過檢驗我們的優先事項並使我們的資源和業務戰略與我們對改善環境可持續性給予的承諾保持一致，搜集更新資料以了解環境、社會及管治問題的重要性。該調研過程使我們能夠列出重要性矩陣。該矩陣上的每個點代表太興置業關注的議題。

仔細觀察重要性矩陣帶出若干主題，如財務表現、安全及能源效率，被視為會對本公司的運營帶來較大影響。

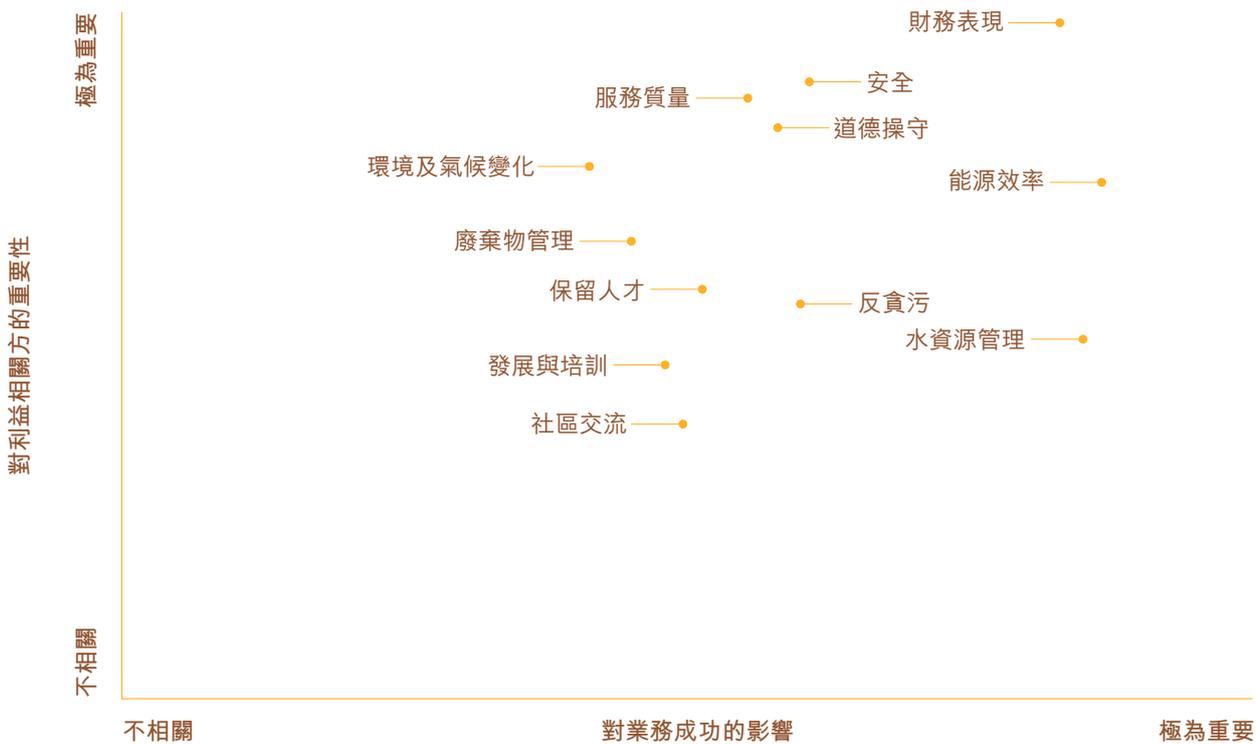


圖1 本集團環境、社會及管治重要性矩陣

環境、社會及管治報告

5 環境

本集團致力於減少能源消耗、溫室氣體排放、水資源消耗和廢棄物排放。通過集中協調的努力，本集團已取得了重大進展。

本集團相信經過量化，才能進行管理。因此，今年，我們收集了物業空調的製冷劑使用數據及僱員的商務航空差旅數據。完整性的數據令我們可以進一步披露氮氧化物和硫氧化物的排放數據。我們計劃於來年繼續提高我們的營運生態效率，制定持續改進計劃，考慮遏制溫室氣體排放所需的科學目標。

二零一九年是我們大幅減少營運排放的第三年。其亦為我們提供反思的機會。我們將大部分進展歸功於嚴格的數據監控方法，及在我們把相關責任和委派到位。

本集團堅持高效的綠色發展理念，將環保意識融入本公司的戰略與營運的各個環節。

於報告期內，本集團並無因違反任何環境法律法規而遭受處罰。我們並無接獲租戶或任何其他人士提出的有關環境保護問題的投訴。

5.1 排放

由於本集團主要從事物業投資及財務投資，故並沒有任何生產工廠。本集團的辦公室位於其中一個辦公室物業裡。其並無就其於香港的業務在水域或土地上作重大排放。本集團並無產生大量危險廢棄物。

本集團自用辦公室的主要排放為氮氧化物（「氮氧化物」）和硫氧化物（「硫氧化物」）廢氣排放、溫室氣體（「溫室氣體」）、無害廢棄物及廢水。

本集團購買的運輸車輛用於公司事務，所有車輛排放均符合香港相關的環境法例法規。

本集團已對物業設備進行適當的檢查，以防止故障或低效運作而可能對廢氣排放產生負面影響。本集團亦為可能會為環境帶來負面影響的潛在緊急情況制定了適當的應急計劃，其中包括處理發現的不合規情況的程序，以及適當的糾正和預防措施。

本集團相信其採納的環保措施足以符合環保法規及規定。於報告期內，本集團遵守香港特別行政區所有對公司業務構成重大影響的相關環境規則及法規。年內，既無就違反環境法律法規的重大罰款，亦無處罰。同時，亦無產生對附近的空氣、土地、水資源和生態環境的重大污染和破壞。

環境、社會及管治報告

5.1.1 廢氣排放

下表為本集團氣體燃料耗用的氮氧化物及硫氧化物排放數據。

廢氣排放	二零一九年	
	數量	密度 (消耗/人數)
氮氧化物排放(公斤)	91,077公斤	5,060公斤
硫氧化物排放(公斤)	453公斤	25公斤

5.1.2 溫室氣體排放

我們通過努力減少溫室氣體排放去應對氣候變化帶來的挑戰。今年，本集團將自用辦公室的製冷劑數據納入溫室氣體排放(範疇1)的計算，亦將航空商旅納入溫室氣體排放(範疇3)的計算。就溫室氣體協議的準確測量使我們能夠準確地瞭解我們對溫室氣體排放的直接和間接貢獻。

我們自用辦公室的用電量是溫室氣體排放的主要來源。其次是我們公司車輛的汽油消耗量。

在報告期內，本集團的溫室氣體排放總量相當於約131,270公斤二氧化碳當量(「公斤二氧化碳當量」)。溫室氣體排放量的詳細摘要如下：



溫室氣體	二零一九年	
	數量	密度(消耗/人數)
直接的溫室氣體排放(範疇1)	45,623公斤	2,535公斤
二氧化碳當量		二氧化碳當量
間接的溫室氣體排放(範疇2)	83,524公斤	4,640公斤
二氧化碳當量		二氧化碳當量
其他間接的溫室氣體排放(範疇3)	2,123公斤	118公斤
二氧化碳當量		二氧化碳當量
溫室氣體排放總量	131,270公斤	7,293公斤
二氧化碳當量		二氧化碳當量

環境、社會及管治報告

5.1.3 廢棄物

我們物業中的廢棄物產生分為兩部分：自用辦公室產生的廢棄物和租戶產生的廢棄物。

對於我們的自用辦公室，本集團已推行多項計劃，鼓勵員工參與減廢管理，包括：

- 鼓勵雙面列印及廢紙重用；
- 選購綠色及較環保的列印紙；
- 鼓勵以電子渠道進行內部通訊及溝通；
- 使用過的列印耗材盒及墨盒將送回印刷供應商循環再用。

透過上述減廢措施，本集團相信其將改變我們工作場所的資源使用習慣，並於未來數年實現減廢目標。

5.1.4 污水

本集團廢水排放的主要類別是來自廁所和茶水間的生活污水（包括清潔地板時產生的廢水）。我們的自用辦公樓鼓勵員工節約用水，採用無水清潔或擦拭方式清潔地板。

5.2 資源的使用

本集團致力於有效地使用資源及儘量減少廢物排放。在日常業務過程中，我們已推行多項節能減排措施。除上述減廢措施外，其他相關的例子如下：

- 1) 夏季室內空調溫度保持在25°C；
- 2) 鼓勵員工下班後關閉電腦，及在預計離開房間超過一小時的情況下關閉辦公室電燈；
- 3) 逐步把辦公室之照明系統換成LED光管；及
- 4) 鼓勵員工將印表機及電腦等辦公室設備切換至能源節省模式（在待機狀態下設備會進入休眠狀態）。

環境、社會及管治報告

5.2.1 能源消耗

我們物業的總能耗分為三個部分：物業公共區域的共享服務所產生的電力消耗、租戶區域的能源消耗以及自用辦公室的能源消耗。

我們物業的能源採購分為兩類：業主獲得的能源和租戶獲得的能源。作為業主，我們僅負責物業公共區域的共享服務所消耗的能源以及自用辦公室所消耗的能源。

在本報告中，本集團將披露自用辦公室的能源消耗。於報告期間，本集團的自用辦公室已消耗88,519千瓦時電力，物業組合已消耗22,656兆焦耳的煤氣。

通過我們去年實施的緩解措施，結果顯示，自用辦公室的用電量比去年減少了5.7%，及本集團的煤氣消耗量亦較去年減少8.8%。在年度能源管理系統評估中，通過各個部分仔細研究我們的總能耗。該分析的結果表明，與去年相比，我們的總能耗並無顯著的重大變化。我們辦公室總能耗的主要消耗來源仍然是電腦、照明及用水。

本集團於香港有3輛私家汽車，均用於處理公司事務。該等汽車是我們排放構成的第二大來源。於報告期間，該等汽車消耗約6,294公升汽油。

由於油價攀高及預期將持續波動，本集團已實施節油行動計劃，以縮減汽油使用量。該計劃鼓勵司機於出發前規劃好行程、行駛時適度加速及定期對車輛進行保養，包括定期進行輪胎檢查。使用狀況不佳的輪胎將增加耗油量。

不可再生能源		消耗量	密度(消耗/人數)
	電	88,519千瓦時	4,918千瓦時
	煤氣	22,656兆焦耳	1,259兆焦耳
	汽油	6,294公升	350公升

環境、社會及管治報告

5.2.2 用水

在我們的物業中使用水分為兩部分：自用辦公室使用的水資源和租戶使用的水資源。由於我們的業務在香港，面臨的水資源挑戰主要與降雨量和天氣變化事件有關。我們必須面對下水道過度排放和水源等問題。我們相信，通過正確收集和計算用水量，可以更有效地管理水的使用。

此外，我們遵守所有適用的香港法律，包括獲取水及其處理方法。自從我們開始收集用水量數據以來，我們一直專注於減少自身營運的水足跡。我們已經採取措施檢查我們的物業管道是否漏水。

行為習慣也很關鍵，我們鼓勵員工節約用水。即使香港有多餘的水，我們應該節約用水並負責任地使用。

於報告期內，本集團的自用辦公室用水量為96噸。



二零一九年		
水	消耗量	密度(噸/僱員)
用水量	96噸	5噸

5.2.3 包裝材料

由於業務的性質，本集團不從事涉及使用任何塑料或紙質材料包裝的活動。因此，本集團認為所用包裝材料的數量是微不足道。

5.2.4 用紙

本集團除了關心環境問題外，還設想如何提高效率和控制辦公室營運的各方面成本。因此，太興置業將用紙作為待解決的關鍵範疇。

於報告期內，我們使用了145包A4紙。與上一年度相比，用紙增加了3.6%。用紙的增加是由於額外的財務報告和特殊項目的打印量增加。

5.3 環境和天然資源

本集團致力於保護環境。我們透過增強員工意識及定期檢討業務營運效率鼓勵節約天然資源。我們一直從多方面着手進行環保。於報告期內，我們已遵守香港所有相關環境法律法規。本集團並無獲悉任何重大違反有關空氣及溫室氣體排放、向水土排污、產生有害及無害廢物的環境法律法規的情況，以致對環境及天然資源產生重大影響。如上文「環境－用水」及「資源使用」各節所述，本集團將繼續採取環保措施，並致力於減輕我們的業務發展對環境及天然資源的影響。

環境、社會及管治報告

6 僱傭

6.1 勞工慣例

本集團一直將人才視為最寶貴的資源與財富。我們尊重並保障僱員的各項合法權益，提供公平的職業發展平台，關愛僱員的身心健康，攜手僱員共同實現可持續發展。

本集團制定了健全的僱傭政策，涵蓋招聘、晉升、薪酬、離職、待遇等方面的要求及標準，規範各項要求及標準，以確保對人力資源的高效管理。

人力資源部依據各部門招聘需求制訂招聘計劃，採用信譽良好的招聘公司、內部推薦及其他途徑為本集團持續引進人才。人力資源部嚴格執行招聘測評程序，堅持公正擇優的選拔原則，根據人員的資質與能力給予公平的任職機會。本集團按照香港僱傭條例要求，與僱員訂立僱傭合同，內容涵蓋工資福利、工作地點的安全以及終止僱傭的理由等事宜。

本集團貫徹按勞分配、效率優先、兼顧公平的薪酬分配原則。在基本工資的基礎上，本集團可根據僱員的表現與本集團的經營業績發放績效獎金。為維持有競爭力的薪酬組合，本集團每年參照社會平均工資、消費水平以及行業薪資情況對薪酬進行評估調整，以吸引及保留人才。

於報告期內，本集團沒有發現任何嚴重違反僱傭及勞工相關法律法規的情況。

6.1.1 僱員簡介

本集團承諾通過僱用當地僱員來支援當地社區。截至二零一九年三月三十一日，本集團共僱用18名僱員。所有僱員都是本地人。

作為一個機會平等的僱主，本集團努力傾向於僱用最具有才華的人。如下圖所示，我們的僱員大多是女性，佔61%，而男性僱員佔員工總數的39%。

環境、社會及管治報告



18
員工總數



7
男性僱員總數



11
女性僱員總數

按年齡

3 25 - 34 歲之間

3 35 - 44 歲之間

5 55 歲以上

7 45 - 54 歲之間



按僱傭模式



18
全職

按地方



18
香港

按級別



6
管理層



12
非管理層

環境、社會及管治報告

6.1.2 僱員流失率

僱員流失率是指員工在公司工作一段時間後離職的僱員比例。本集團的僱員流失率計算中通常包括自願辭職、解僱和退休。

僱員流失率高會增加本公司的成本。

太興置業於報告期內無僱員辭職。流失率為0%。

6.2 健康與安全

作為一名負責任的僱主，工作場所的健康與安全是我們關心員工的一份責任。我們致力於盡可能減少工作場所中的事故、疾病和風險，促進員工的健康，從而降低缺勤率和員工流失比率。我們專注於兩個主要領域，以盡量減少職業危害及健康和安​​全風險：

1. 職業健康管理；及
2. 辦公室和租賃物業的工作場所安全設置，包括防火措施。

雖然本集團的工作均屬低危險崗位，但我們不會因此而掉以輕心。本集團多方面評估及識別工作場所及租賃物業的安全風險，並提出相應預防措施，例如定期檢查急救箱及滅火裝置，確保它們均處於當眼的位置及時常檢查、補充，以防藥品、器械損壞或者過期。我們的安全行為守則為個人防護設備的選擇、提供和使用以及特定危險的要求提供指導。

在防止火災方面，本集團每年均會參與大廈管理處定期舉辦的消防演習，事後對消防演習的效率及順暢度進行評估並加以改善。關注點為緊急疏散的路線及租戶是否能在限時內全部到位等。

於報告期內，本集團已達致職工事故及因工傷損失天數，且並未發現任何有關職業健康與安全相關法律法規的重大不合規情況。

6.3 發展與培訓

本集團為員工提供學習和發展設施，並幫助他們順應各自的工作發展。培訓可以增強他們的責任心和學習意願，並鼓勵員工在其發展的每個階段不斷學習。

本公司提供的適當培訓跨越各類工作崗位，包括新員工入職培訓及在職培訓。培訓的內容可以是各個級別的在職訓練及公司內外的課程，內容包括管理和技能。

在報告期內，我們有33%的員工已參加培訓。11%來自管理層，22%來自非管理層。每位受過培訓的員工每年的平均培訓時間為16小時。

環境、社會及管治報告

6.4 勞工準則

本集團嚴格遵守相關僱傭及勞工法律法規，從未僱用過16歲以下的童工和使用強迫勞工。我們制定了一套明確政策，從而防止出現強迫勞工及僱用童工及確保員工享有與勞工相關的基本權利，並堅持密切監察招聘流程，防止出現違法行為。我們的行為守則和僱傭合同列出了有關我們的勞工準則的一般條文。除了我們的行為守則之外，我們的人力資源政策也涵蓋了勞工標準。該政策提供適用於我們業務活動內所有人力資源的規則框架。報告期內，本集團並未發現任何有關勞工權利及勞工相關法律法規的重大不合規情況。

6.5 供應鏈管理

本集團相信，妥善管理供應鏈可對社會環境帶來正面影響，與供應商建立穩定及長期合作關係將提升本集團的營運及服務水平。

本集團已制定供應鏈管理相關政策，例如本集團的採購政策，其中已明確說明採購程序、供應商選擇、審批程序及管理，以確保程序公平透明。本集團已建立合格供應商名單，以評估其表現。本集團根據核准承建商名單選擇供應商，並考慮成本、質量及工作表現。供應商必須遵循本集團的指示提交報價並按時完成工作。供應商的評級報告每年編製兩次。

6.6 產品責任－出租物業

透過每天接待眾多訪客，我們的物業在其社區佔有重要部分。通過我們的營運以及我們的企業和員工貢獻，我們努力提升社區的生活質量。我們以負責任的公民和好鄰居的標準行事，從而維護在我們物業附近居住或工作的人的利益。由於我們是本地業務，我們盡可能多支持供應鏈中的本地企業。

在任何工程改造項目開始之前，我們會與所有相關方密切溝通，以盡量減少對我們項目的爭議，包括受影響的租戶和附近鄰居。我們的目標是提供解決方案並減少所有相關方的負面影響。

在提供我們物業租賃服務時，聆聽租客的期望是非常必要的，以確保我們業務的持續改進和增長。在競爭非常激烈的租賃市場中，瞭解我們租客的需求和期望對於可持續增長至關重要。

環境、社會及管治報告

為了與租戶保持長期關係，我們承諾：

- 確保我們的物業保持高品質。
- 確保物業安全。
- 解決租客的需求、要求和期望。
- 支持我們的物業管理合作夥伴。
- 遵循行業標準管理我們的服務品質。
- 與我們的員工、租客和供應商的溝通保持開放的態度。

此外，我們的技術人員和外判承辦商定期對出租物業進行保養和檢驗。每年年底我們也對租戶進行客戶滿意度調查。租客的滿意度評級將獲評估並用於確定需要進一步改進的地方。

我們亦非常重視租客的回饋，他們是我們服務進步的催化劑。租客可以通過不同的渠道反映他們對我們服務質量的意見和看法，例如透過電話熱線直達我們指定的客戶服務團隊並由他們處理。

6.7 保護客戶私隱

本集團高度重視信息安全，以保持良好的企業聲譽，從而與租戶建立合作信任的業務關係。

我們致力於改善信息保密管理系統，並通過實施多項信息安全措施及嚴格的權限管理限制員工查閱租戶保密資料，以保障資料僅用於獲授權使用。

我們對員工進行了以下培訓：

- 把其取得租戶的資料保密處理及維持租戶對我們處理個人資料的信心。
- 個人數據只限用於收集資料時的原有目的，以儘量避免侵犯私隱。

於報告期內，本集團並未發生消費者個人資料被竊取、篡改、損毀或洩漏的事件。

環境、社會及管治報告

6.8 反貪污

本集團一直維持及有效實施一套健全的內部監控架構以及嚴謹反腐政策，並致力於預防和監測任何舞弊或不道德行為。

本集團嚴格遵守道德規範，在報告期內，沒有發生任何貪污、賄賂、欺詐和洗黑錢行為。本集團將堅持企業道德規範，秉持優良信譽，防範腐敗。

本集團自入職開始向所有新員工提供反腐意識培訓並持續通過各類在職培訓提醒員工。該計劃的目的是幫助所有員工瞭解本集團的價值觀和政策。誠信是本集團業務的重要組成部分。本集團的管理層致力於向所有員工和業務合作夥伴發出明確和一致的信息，表明貪污和賄賂是不可接受的。

員工可以通過郵件、電子郵件或電話等方式向本集團管理層舉報任何違規行為，例如收受賄賂、濫用職權等。所有業務部門都有責任定期對其反腐措施進行風險評估，並實施補救措施以降低風險。

6.9 社區投資

本集團相信參與社區活動有助促進社會和諧自然發展。作為負責任的企業，本集團透過捐款參與社會公益活動以實踐對社會的承諾。我們還鼓勵員工多參與社區服務和有意義的慈善工作。

董事會報告書

本公司董事會(「董事會」)謹將本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表呈覽。

主要業務

本公司繼續為投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司於二零一九年三月三十一日之主要活動分別載於綜合財務報表附註33及19。本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度之業務回顧以及香港公司條例附表5所規定之進一步討論與分析載於本年報第3至9頁的「主席報告書」一節及「管理層討論與分析」一節。

業績及溢利分配

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之業績載於第56頁之綜合損益及其他全面收益表。

每股港幣2.2仙之中期股息總額港幣6,771,000元已於二零一八年十二月十二日派發，董事現建議派發末期股息每股港幣3.2仙總額港幣9,848,000元予於二零一九年八月二十三日名列股東名冊內之股東。

投資物業及物業、機器及設備

於報告期末，本集團重估全部投資物業。重估所產生之虧絀淨額港幣15,500,000元已直接撥入綜合損益及其他全面收益表。

有關此等及本集團投資物業及物業、機器及設備於本年度的其他變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。

集團持有主要物業資料

本集團於二零一九年三月三十一日持有物業資料詳情載於第127至128頁。

股本

本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註26。

董事會報告書

董事

於本年度內及直至本報告書日期之本公司董事如下：

執行董事

陳海壽先生

陳恩典先生

陳恩蕙女士

非執行董事

陳恩美女士

獨立非執行董事

陳國偉先生

謝禮恒先生

張頌慧女士

本公司並無與董事訂立沒有支付賠償金而不可於一年內終止之服務合約(法定賠償除外)。

根據組織章程細則的章程細則第103條，陳海壽先生、陳恩蕙女士及謝禮恒先生於即將召開之股東週年大會上輪值退任，並符合資格，願意膺選連任。

附屬公司董事

於本年度及直至本報告日期期間曾於本公司附屬公司董事會任職的人士姓名為陳海壽先生、陳恩典先生、陳恩美女士、陳羅國萍女士及陳恩蕙女士。

董事會報告書

董事於股份中權益

於二零一九年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄、或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司權益（好倉）

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份 好倉總額佔 已發行股本 百分率
陳海壽	實益擁有人	個人權益	2,036,000	173,772,896	56.46
	受控制法團的權益	法團權益(附註1)	25,822,896		
	全權信託之成立人	其他權益(附註1及2)	171,736,896		
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	172,528,896	56.05
	信託受益人	其他權益(附註2及3)	171,736,896		
陳恩蕙	信託受益人	其他權益(附註2及4)	171,736,896	171,736,896	55.80
陳恩美	信託受益人	其他權益(附註2及5)	171,736,896	171,736,896	55.80

董事於股份中權益(續)

(i) 於本公司權益(好倉)(續)

附註：

1. 此批股份25,822,896股由永贊投資有限公司持有，永贊投資有限公司之已發行股本之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有，Beyers Investments Limited又由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。此批股份25,822,896股亦包括於陳海壽先生以全權信託成立人身份持有之股份171,736,896股內。
2. 上述三項所提及之股份171,736,896股屬同一批本公司股份。該171,736,896股股份內之145,914,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有，Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股本之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有，Beyers Investments Limited又由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其成立人為陳海壽先生，而其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。由於上述持有之股份，陳海壽先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,736,896股之權益。
3. 陳恩典先生為陳海壽先生之兒子及Sow Pin Trust之受益人，如上文附註2所述，該信託乃全權信託；由於上文附註2所述持有之股份，陳恩典先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,736,896股之權益。
4. 陳恩蕙女士為陳海壽先生之女兒及Sow Pin Trust之受益人，如上文附註2所述，該信託乃全權信託。由於上文附註2所述持有之股份，陳恩蕙女士被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,736,896股之權益。
5. 陳恩美女士為陳海壽先生之女兒及Sow Pin Trust之受益人，如上文附註2所述，該信託乃全權信託；由於上文附註2所述持有之股份，陳恩美女士被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有171,736,896股之權益。

(ii) 於本公司相聯法團權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	身份	權益性質
陳恩蕙	匯成發展有限公司	受控制法團的權益	法團權益

附註：匯成發展有限公司之已發行股本之50%由本公司實益持有，另外50%則由Kotime Properties Limited實益持有，Kotime Properties Limited由Fortman Investments Limited持有10%權益，Fortman Investments Limited由陳恩蕙女士全資擁有。

除上述所披露外，於二零一九年三月三十一日並無任何董事擁有本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)任何股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，及並無任何董事或其配偶或十八歲以下子女擁有任何權利認購本公司股本或債務證券，或於本期內獲授予或行使任何該等權利。

董事會報告書

購買股份或債權證之安排

本公司或其任何附屬公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司各董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

股權掛鈎協議

於本年度，本公司概無訂立股權掛鈎協議，亦無股權掛鈎協議於本年度終結時生效。

董事的競爭業務權益

於本年度，概無董事或彼等各自之聯繫人從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭關係的業務，或與本集團產生任何其他利益衝突。

董事於重要交易、安排或合約中權益

於本年度終結時或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立使本公司董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

管理合約

於本年度，概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何主要部分之管理及行政的合約（僱傭合約除外）。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，各董事及其他要員應獲以本公司資產作為彌償保證其在執行職責時可能引致或與此有關的所有損失或負債。該條文於本年度期間有效，並於本年報日期仍然有效。本公司已就本公司及其附屬公司之董事及要員作出適當的投保安排。

董事會報告書

主要股東

於二零一九年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，除本公司各董事或最高行政人員以外的人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

主要股東姓名／名稱	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份 好倉總額佔 已發行股本 百分率
陳羅國萍	配偶權益	家族權益(附註1)	173,772,896	173,772,896	56.46
作為Sow Pin Trust受託人之 Credit Suisse Trust Limited	受控制法團的權益	法團權益(附註2、3及4)	171,736,896	171,736,896	55.80
Brock Nominees Limited	受控制法團的權益	法團權益(附註2及3)	171,736,896	171,736,896	55.80
Global Heritage Group Limited	受控制法團的權益	法團權益(附註2及3)	171,736,896	171,736,896	55.80
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益	法團權益(附註2、3及4)	171,736,896	171,736,896	55.80
Noranger Company Limited	實益擁有人	法團權益(附註2、3及4)	145,914,000	145,914,000	47.41
永贊投資有限公司	實益擁有人	法團權益(附註2、3及4)	25,822,896	25,822,896	8.39
Grand Fort Investments Limited	實益擁有人	法團權益	61,051,277	61,051,277	19.84
Law Fei Shing	受控制法團的權益	法團權益(附註5)	61,051,277	61,051,277	19.84
Chim Pui Chung	受控制法團的權益	法團權益(附註5)	61,051,277	61,051,277	19.84

董事會報告書

主要股東(續)

附註：

1. 該權益與標題為「董事於股份中權益」之一節內披露由其夫婿陳海壽先生所持有之個人、法團及其他權益實為同一批股份。
2. 所有作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited、Brock Nominees Limited、Global Heritage Group Limited、Beyers Investments Limited之權益，以及Noranger Company Limited和永贊投資有限公司之權益總數，實為同一批本公司之股份。
3. 作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited為Brock Nominees Limited之控股公司，透過以下由Brock Nominees Limited控制的法團權益，被視為擁有以下附註4所述全權信託Sow Pin Trust擁有之股份權益：

受控制法團名稱	控股股東名稱	控制百分率
Brock Nominees Limited	作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited	0.00
Global Heritage Group Limited	Brock Nominees Limited	100.00
Beyers Investments Limited	Global Heritage Group Limited	100.00
Noranger Company Limited	Beyers Investments Limited	100.00
永贊投資有限公司	Beyers Investments Limited	50.00

4. 作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited擁有171,736,896股股份權益，該批股份內之145,914,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有。Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股本之50%由Beyers Investments Limited實益擁有，另外50%則由陳海壽先生實益擁有，如標題為「董事於股份中權益」之一節內披露，Beyers Investments Limited由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。
5. 該等權益之總數與Grand Fort Investments Limited披露所持有之權益實為同一批股份。

除上述所披露外，於二零一九年三月三十一日，概無除本公司董事以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團之五位最大客戶佔本集團營業總額之33.3%及本集團之五位最大供應商佔本集團支出總額不足12.2%。董事並不認為任何單一客戶或供應商對本集團具影響力。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

足夠公眾持股量

茲提述本公司於二零一九年四月十二日刊發之最新公告。本公司之公眾持股量根據上市規則第8.08(1)(a)條之規定，保持在25%之最低要求以下。就董事所深知、盡悉及確信，於本報告日期，本公司之公眾持股量約為23.44%。

本公司正考慮多項選擇以恢復其公眾持股量。本公司已建議進行場外股份回購，以商業合理條款向本公司主要股東Grand Fort Investments Limited(「Grand Fort」)回購30,525,639股本公司股份，該事項須待本公司獨立股東在股東特別大會上批准後方可作實(「股份回購」)。

於二零一九年四月二十六日(交易時段後)(即為簽立承諾契據(於二零一九年五月十六日及二零一九年六月十三日經修訂及補充)的同日)，本公司董事會獲陳海壽先生(「陳先生」)告知，Grand Fort(作為賣方)、詹培忠先生及羅輝城先生(作為擔保人)以及Smartprint Development Limited(作為買方)已訂立買賣協議，據此，Smartprint Development Limited有條件同意收購及Grand Fort有條件同意出售30,525,638股本公司股份(相當於本公司於二零一九年五月十六日全部已發行股本約9.92%)。Smartprint Development Limited乃為一間由陳先生全資擁有的公司。

緊隨完成股份回購及買賣協議及註銷本公司30,525,639股股份後，本公司公眾持股量將恢復至約26.02%，將符合上市規則第8.08條所訂明的規定。建議事項的詳情載於本公司日期為二零一九年五月十六日的公告。

遵守法律法規

本集團深明遵守監管規定之重要性以及不遵守適用法律法規之風險。於截至二零一九年三月三十一日止年度及直至本報告日期，本集團一直於重大方面遵守對本集團業務及經營有重大影響之相關法律法規。

核數師

本年度之財務報表由恒健會計師行有限公司審核，該會計師行將任滿告退，惟願膺聘連任。

代表董事會

陳海壽

主席

香港，二零一九年六月二十六日

獨立核數師報告書

恒健會計師行有限公司
HLM CPA LIMITED
Certified Public Accountants

Rooms 1501-8, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-8室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
Email 電郵: info@hlm.com.hk

致太興置業有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核列載於第56至125頁太興置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其包括於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實與公平地反映 貴集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況，及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具我們的意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註16

關鍵審核事項

我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表之整體至關重要，且在決定估值使用的輸入值時涉及判斷。

貴集團於二零一九年三月三十一日擁有附屬公司及聯營公司持有的投資物業分別約港幣2,952,288,000元及約港幣737,500,000元，其公平值變動產生的虧損於綜合損益及其他全面收益表分別確認及呈列為「投資物業公平值虧損」及計入「應佔聯營公司業績」。公平值乃由管理層根據由貴集團委聘之獨立估值師（「估值師」）進行估值後釐定。

投資物業估值涉及重大判斷及估計，包括：

- 估值技術的確定，包括直接對比法及收入資本化法；及
- 模型下不同輸入值的選擇。

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

就投資物業估值，我們執行的程序包括：

- 評估估值師的勝任程度、能力、獨立性及客觀性；
- 獲取及核查估值師編製的估值報告；
- 與管理層及估值師討論估值，就在估值中採用的關鍵估計（包括市場售價、市場租金及資本化率）與歷史比率及可用市場數據互相比較，再就此提出質詢；
- 依據我們對其他物業類型相若的物業估值的認識，評估使用的估值方法及主要假設與參數的合適性；及
- 通過抽樣的方法，檢查估值中所採用的輸入數據的準確性及相關性。

我們發現，管理層對投資物業估值所用的主要假設由可獲取的證據支持。

獨立核數師報告書

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，且我們不會對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們並無任何報告。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並依據香港公司條例第405條僅向閣下(作為整體)出具包括我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核總能發現存在的某一重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘能合理預期其(單獨或匯總起來)可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表作出的經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審核的過程中，我們運用了專業的判斷並保持專業的懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證以作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計該等情況下適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們作出結論，認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。或倘有關披露不足，則我們應當修改我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所獲取的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審核的指導、監督及執行。我們對審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們與管治層溝通了(其中包括)計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與其溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及(如適用)相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定該等事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過該等溝通產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

王鑑興

執業證書編號：P05697

香港，二零一九年六月二十六日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
營業額	5	80,270	81,260
物業支出		(2,294)	(2,992)
毛利		77,976	78,268
投資物業公平值(虧損)收益	16	(15,917)	13,592
出售透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具已變現虧損		(29,637)	—
出售可供出售金融資產已變現收益		—	10,364
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現(虧損)收益		(1,303)	3,179
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損		(46)	(1,029)
股息收入		1,204	3,507
利息收入	7	40,458	45,600
其他收入、收益及虧損淨額	8	2,599	3,358
行政費用		(34,561)	(34,257)
經營溢利	9	40,773	122,582
財務成本	10	(6,739)	(6,496)
應佔聯營公司業績	19	616	3,725
除稅前溢利		34,650	119,811
稅項	13	(9,116)	(9,556)
本公司擁有人應佔之本年度溢利		25,534	110,255
其他全面收益(開支)			
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
重估透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具產生之收益淨額		6,856	—
出售透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具時解除投資重估儲備		(11,983)	—
重估可供出售金融資產產生之收益淨額		—	5,874
出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備		—	(8,312)
除稅後本年度其他全面開支		(5,127)	(2,438)
本公司擁有人應佔之本年度全面收益總額		20,407	107,817
每股盈利			
基本及攤薄	15	港幣8.30仙	港幣35.83仙

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	2,952,288	2,968,412
物業、機器及設備	17	4,425	6,368
租賃土地	18	14,830	14,922
聯營公司權益	19	355,458	363,174
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	20	443,419	–
可供出售金融資產	20	–	604,439
按公平值計入損益賬之金融資產	20	430	–
遞延租金收入		307	131
遞延稅項資產	25	36	–
		3,771,193	3,957,446
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	21	13,535	16,737
可於一年內贖回的可供出售金融資產	20	–	80,761
按公平值計入損益賬之金融資產	20	7,254	22,113
租賃土地—本期部分	18	92	92
遞延租金收入—本期部分		463	422
可收回稅項		1,964	4,730
已抵押銀行存款	22	149,600	1,292
銀行結存及現金	22	128,208	63,339
		301,116	189,486
流動負債			
其他應付款項及預收款項	23	9,958	7,911
已收租戶按金		12,408	11,317
稅項負債		1,434	2,800
有抵押銀行借貸—於一年內到期	24	11,808	82,405
		35,608	104,433
流動資產淨額		265,508	85,053
資產總額減流動負債		4,036,701	4,042,499

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動負債			
已收租戶按金		12,335	12,604
遞延稅項負債	25	27,949	26,426
有抵押銀行借貸—於一年後到期	24	256,500	267,614
		296,784	306,644
資產淨額		3,739,917	3,735,855
資本及儲備			
股本	26	229,386	229,386
儲備		3,510,531	3,506,469
權益總額		3,739,917	3,735,855

第56至125頁之綜合財務報表經董事會於二零一九年六月二十六日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

陳海壽
董事

陳恩典
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	股本 港幣千元	投資重估儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一七年四月一日	229,386	17,346	9,848	3,388,077	3,644,657
本年度溢利	-	-	-	110,255	110,255
其他全面收益(開支)：					
重估可供出售金融資產產生之收益淨額	-	5,874	-	-	5,874
出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備	-	(8,312)	-	-	(8,312)
本年度全面收益(開支)總額	-	(2,438)	-	110,255	107,817
擬派股息(附註14)	-	-	16,619	(16,619)	-
已派股息	-	-	(16,619)	-	(16,619)
於二零一八年三月三十一日	229,386	14,908	9,848	3,481,713	3,735,855
初始應用香港財務報告準則第9號所產生之 影響(附註2)	-	-	-	274	274
於二零一八年四月一日(經重列)	229,386	14,908	9,848	3,481,987	3,736,129
本年度溢利	-	-	-	25,534	25,534
其他全面收益(開支)：					
重估透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具產生之收益淨額	-	6,856	-	-	6,856
出售透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具時解除投資重估儲備	-	(11,983)	-	-	(11,983)
本年度全面收益(開支)總額	-	(5,127)	-	25,534	20,407
擬派股息(附註14)	-	-	16,619	(16,619)	-
已派股息	-	-	(16,619)	-	(16,619)
於二零一九年三月三十一日	229,386	9,781	9,848	3,490,902	3,739,917

本集團之保留溢利包括保留於本集團之聯營公司內約港幣395,423,000元(二零一八年：約港幣394,807,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營業務			
本年度溢利		25,534	110,255
調整項目：			
應佔聯營公司業績	19	(616)	(3,725)
利息收入	7	(40,458)	(45,600)
股息收入		(1,204)	(3,507)
利息支出	10	6,739	6,496
稅項支出	13	9,116	9,556
投資物業公平值虧損(收益)	16	15,917	(13,592)
物業、機器及設備折舊	17	1,943	2,577
租賃土地攤銷	18	92	92
出售透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具已變現虧損		29,637	-
出售可供出售金融資產已變現收益		-	(10,364)
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現虧損(收益)		1,303	(3,179)
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損		46	1,029
投資物業匯兌調整	16	207	(242)
營運資金變動前之經營現金流量		48,256	49,796
應收賬項及其他應收款項減少		202	753
遞延租金收入(增加)減少		(217)	247
其他應付款項及預收款項增加(減少)		2,116	(2,928)
已收租戶按金增加(減少)		822	(4,185)
來自經營業務產生之現金		51,179	43,683
已付利得稅		(6,973)	(12,875)
已付利得稅退款		744	195
來自經營業務之現金淨額		44,950	31,003

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資業務			
已收利息		43,458	41,924
投資已收股息		1,204	3,507
向聯營公司所收股息		8,400	9,000
提取抵押銀行存款		1,292	1,437
購買透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具		(215,766)	–
購買可供出售金融資產		–	(283,777)
出售透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具款項		422,627	–
出售可供出售金融資產款項		–	130,111
購買按公平值計入損益賬之金融資產		(227)	(136,062)
出售按公平值計入損益賬之金融資產款項		13,737	116,099
購買物業、機器及設備	17	–	(732)
投資業務所得(所用)現金淨額		274,725	(118,493)
融資活動			
已付股息		(16,619)	(16,619)
已付利息		(6,808)	(6,338)
新籌借銀行貸款		190,000	1,431,109
償還銀行貸款		(271,711)	(1,291,090)
向聯營公司償還款項		(68)	(75)
融資業務(所用)所得之現金淨額		(105,206)	116,987
現金及現金等值項目增加淨額		214,469	29,497
於年初之現金及現金等值項目		63,339	33,842
於年終之現金及現金等值項目		277,808	63,339
現金及現金等值項目由以下各項組成：			
銀行結存及現金	22	128,208	63,339
已抵押銀行存款	22	149,600	–
		277,808	63,339

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

1. 一般資料

太興置業有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立及公眾持有之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年度報告公司資料一節披露。

此綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司，其附屬公司及聯營公司之主要業務分別載列於綜合財務報表附註33及19。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)已於本年度首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進的一部分
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業轉移

除下文所述者外，於本年度內應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋並無對本集團本年度及以往年度的財務業績及狀況及／或載於該等綜合財務報表的披露產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初步應用此準則的累計影響已於首次應用日期(二零一八年四月一日)確認。於首次應用日期的任何差額會在期初保留溢利(或權益的其他組成部分，如適用)中確認，並未重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅向於二零一八年四月一日未完成的合約追溯應用此準則。因此，若干比較資料未必可供比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋編製。

本集團確認來自與租賃本集團投資物業的租戶訂立的合約的租金收入產生的收入。

有關本集團應用香港財務報告準則第15號產生的會計政策的資料披露於綜合財務報表附註3。

管理層已重新評估業務模式及合同條款，以評估應用新準則的影響及對本集團的綜合財務報表並無影響。

本集團亦已自願將與租金收入有關之預收款項約港幣3,803,000元改為於二零一八年四月一日於綜合財務狀況表中的合約負債呈列，以反映香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號的用語。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本期，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則相關的隨後修訂。香港財務報告準則第9號引入就(i)金融資產及金融負債的分類和計量，(ii)金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及租賃應收款項及(iii)一般對沖會計之新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對二零一八年四月一日（初始應用日）尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式項下的減值），及並無對已於二零一八年四月一日終止確認的工具應用相關規定。二零一八年三月三十一日之賬面值與二零一八年四月一日之賬面值之間的差額於期初保留溢利及權益的其他組成部分中確認，並無重列比較資料。

因此，由於比較資料根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，若干比較資料可能不具可比性。

應用香港財務報告準則第9號產生的會計政策披露於綜合財務報表附註3。

初始應用香港財務報告準則第9號所產生之影響概述

下表載列於初始應用日（二零一八年四月一日）香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號下金融資產的分類及計量。

	透過其他				
	可供出售 金融資產	全面收益按 公平值列賬 之金融資產	按公平值 計入損益賬 之金融資產	投資 重估儲備	保留溢利
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年三月三十一日之期末結餘					
— 香港會計準則第39號	685,200	—	22,113	14,908	3,481,713
初始應用香港財務報告準則第9號 所產生之影響：					
重新分類					
由可供出售金融資產	(685,200)	685,044	156	—	—
重新計量					
自成本至公平值	—	—	274	—	274
於二零一八年四月一日之期初結餘	—	685,044	22,543	14,908	3,481,987

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

(i) 可供出售(「可供出售」)金融資產

由可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益賬之金融資產

於初始應用香港財務報告準則第9號當日，本集團之會所債券約港幣156,000元自可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益賬之金融資產。於二零一八年四月一日之會所債券之公平值收益淨額約港幣274,000元已確認至保留溢利。

由可供出售債務證券重新分類至透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產

公平值為約港幣685,044,000元的上市債券已由可供出售金融資產重新分類至透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產，因為該等投資為持作同時收取合約現金流量及出售該等資產之業務模式中，而該等投資的合約現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。相關公平值淨收益約港幣14,908,000元已於二零一八年四月一日繼續於投資重估儲備累計。

(ii) 預期信貸虧損模式下之減值

按攤銷成本列賬之金融資產(主要包括其他應收款項、已抵押銀行存款及銀行結存及現金)之虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損基準計量，而信貸風險自初始確認後並無大幅增加。本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法以存續期間預期信貸虧損為所有應收賬項計量預期信貸虧損。

於二零一八年四月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號的規定，使用無須付出過多成本或精力而可得的合理且有理據支持的資料審閱及評估本集團現有金融資產有否出現減值，並認為整體而言對綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）**已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則**

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號	所得稅處理不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或投入 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大性之定義 ⁵
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於某待定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期初或之後的業務合併及資產收購生效

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，於可見將來應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

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

根據香港會計準則第17號，本集團已就本集團作為承租人之租賃土地確認預付租賃款項。採用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產之分類發生潛在變動，這取決於本集團將使用權資產單獨呈列還是呈列於相應有關資產（倘擁有）所呈列的同一項目內。

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

此外，香港財務報告準則第16號亦要求作出大量披露。

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔港幣1,425,000元（披露於附註29）。初步評估表明，該等安排符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非在應用香港財務報告準則第16號後其符合低值或短期租賃。

此外，本集團目前將已支付可退還租戶按金港幣180,000元及已收取可退還租戶按金約港幣24,743,000元視為香港會計準則第17號所適用的租賃項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號的租賃付款定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，因此，該等按金的賬面值可調整至攤銷成本。已支付可退還租戶按金調整將被視為額外租賃付款，並計入使用權資產賬面值。已收取可退還租戶按金調整將被視為預付租賃付款。

應用新的規定或會導致上述計量、呈列及披露發生變動。然而，在董事完成詳盡審閱前，無法對財務影響作出合理估計。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例之要求作出適當披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟於每個報告期末按公平值計算之若干投資物業及金融工具除外，詳情於下文會計政策闡釋。

歷史成本一般根據互換貨品及服務時給予代價之公平值計算。

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行之有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格乃直接觀察到之結果，或是採用其他估值技術作出之估計。在對資產或負債之公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮之該等特徵。於此等綜合財務報表中計量及／或披露之公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範圍內之以股份為基礎的支付交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量（例如香港會計準則第2號「存貨」中之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中之使用價值）除外。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可透過使用該資產並發揮其最高及最佳作用，或將該資產售予另一可使用該資產並發揮其最高及最佳作用之市場參與者而產生經濟效益之能力。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

就於隨後期間按公平值及將使用不可觀察輸入數據計量公平值之估值技術交易之投資物業而言，估值技術會予以校準以於初始確認時使估值技術結果與交易價相等。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及該輸入數據對公平值計量整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括之報價除外)；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司、其附屬公司與本公司所控制之實體(包括結構性實體)之財務報表。倘本公司符合以下標準，則本公司取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報。

倘事實及情況表明上述控制之三個要素之其中一項或多項出現變動，則本集團重新評估其是否控制被投資方。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予實際能力以單方面指示被投資方之相關活動時即對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

- 相較其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況，本集團持有投票權之數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 需要作出決定時，顯示本集團目前能夠或不能夠指示相關活動之任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上之投票模式)。

當本集團獲得一間附屬公司之控制權時開始對該附屬公司綜合入賬，並於本集團失去對該附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售之附屬公司收入及開支乃自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表內，直至本集團失去對該附屬公司控制權當日止。

損益及其他全面收益之各項目乃歸屬於本公司股東及非控股權益。附屬公司之全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此引致非控股權益擁有虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團各成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量乃於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司之權益

列於綜合財務報表附註34之本公司財務狀況表呈列之於附屬公司之權益乃按成本扣除任何已確認減值虧損呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之權益

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力之實體，重大影響力指有權參與被投資方之財務及營運政策決定，但並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債應用會計權益法列入綜合財務報表。

根據權益法，於聯營公司之投資最初以成本在綜合財務狀況表內確認，並經本集團確認攤佔聯營公司盈虧及其他全面收益後調整。聯營公司之淨資產(損益及其他全面收益除外)變動不予列賬，除非該等變動導致本集團之擁有權益出現變動。倘本集團攤佔聯營公司之虧損超出其所佔該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資一部分之長期權益)，則本集團會終止確認其攤佔之進一步虧損。本集團就額外虧損確認，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款為限。

於聯營公司之投資乃自該被投資方成為聯營公司之日起採用權益法入賬。於收購聯營公司投資時，任何投資成本超出本集團應佔該被投資方可晰別資產及負債之公平淨值之數額確認為商譽，而該商譽包括在投資之賬面值內。本集團應佔之可晰別資產及負債重估後之公平淨值超出投資成本之差額即時於收購該投資期間之損益中確認。

本集團會評估是否有客觀證據證明於聯營公司之權益或會減值。倘存在任何客觀證據，則投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值之一部分。根據香港會計準則第36號，有關減值虧損之任何撥回確認，僅限於該項投資其後可收回金額增加之幅度。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之權益 (續)

當本集團不再對聯營公司有重大影響時，按出售被投資方之全部權益列賬，由此產生之收益或虧損在損益內確認。當本集團保留於前聯營公司之權益及該保留權益於香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號範圍內為一項金融資產時，本集團按該日之公平值計量保留權益，而該公平值被視為其於初步確認時之公平值。於釐定出售該聯營公司之盈虧時，該聯營公司之賬面值與任何保留權益之公平值及出售該聯營公司之相關權益之任何所得款項間之差額予以計入。此外，本集團將先前在其他全面收益就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債之基準相同。因此，若該聯營公司先前已於其他全面收益確認之收益或虧損於出售相關資產或負債時重新分類為損益，在出售／部分出售相關聯營公司後，本集團將該收益或虧損自權益中重分類至損益中（作為重分類調整）。

倘本集團削減其於聯營公司之擁有權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重分類至損益，則本集團將有關削減擁有權益而先前已於其他全面收益確認之部分收益或虧損重分類至損益。

倘集團旗下實體與本集團之聯營公司交易，於本集團之綜合財務報表確認與該聯營公司交易所產生之損益時，僅限於該聯營公司與本集團並無關聯之權益。

來自客戶合約之收入 (應用香港財務報告準則第15號後)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於履約責任獲達成時，即於與特定履約責任有關之商品或服務之「控制權」轉移至客戶時確認收入。

履約責任指個別貨品或服務（或一組貨品或服務）或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權為隨時間轉移，而收入則根據相關履約責任之完成進度隨時間確認：

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收入(應用香港財務報告準則第15號後)(續)

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約創造及提升客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團之履約並無創造對本集團而言具替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

否則，收入會在客戶獲得個別貨品或服務之控制權之時點確認。

收入確認(二零一八年四月一日前)

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

當收入數額能夠可靠計量、未來經濟利益極有可能歸本集團所有且本集團各項活動均滿足如下所述具體標準時，即確認收入。

租金收入以有關租約之年期按直線法確認。當本集團提供優惠予其租戶，該優惠之成本以租約之年期按直線法確認，並於租金收入中扣除。

服務收入於提供服務時確認。

當經濟利益極有可能歸本集團所有及可以可靠計算收入數額時方確認金融資產之利息收入。利息收入乃就未收回之本金按時間比例以適用實際利率計算，即在初步確認時於金融資產預期年期內以估計日後收取現金確切折現至該資產賬面淨值之利率。

股息收入乃於股東已確定收取股息之權利後予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業(包括在建物業)。

投資物業乃按成本(包括任何直接支出)初步計量。於初步確認後，投資物業以公平值計量。本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值目的之所有物業權益乃分類及入賬列作投資物業，並採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益中。

投資物業於被出售或被永久終止使用及預期於出售時再無未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何收益或虧損按出售所得款項淨額及資產之賬面值之差異計算而於終止確認物業期間計入損益中。

租賃土地及樓宇

倘本集團就一項物業權益進行付款(包括租賃土地及樓宇兩部分)，本集團根據每部分擁有權之所有風險及回報是否大致轉移至本集團為評估基準，分別地對每部分作出評估並分類為融資租賃或經營租賃，除非這兩個部分均明確為經營租賃，在此情況下，整個物業被列為經營租賃。特別地，全數代價(包括任何一次性預付款項)須於初步確認時按租賃權益於土地部分及樓宇部分之相對公平值比例分配於租賃土地部分及樓宇部分之間。

倘能可靠地分配租賃款項，入賬列作經營租賃之租賃土地權益於綜合財務狀況表內列作「租賃土地」及於租約年期按直線基準攤銷，惟被分類及按公平值模式入賬之投資物業除外。倘不能於租賃土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項時，整個物業一般被歸類為融資租賃(猶如租賃土地乃根據融資租賃持有)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括持作生產或供應貨品或服務用途或用作行政用途之樓宇和租賃土地，於綜合財務狀況表按其成本減去往後累計折舊及往後累計減值虧損(如有)入賬。

折舊按撇銷資產成本減其估計可使用年期之剩餘價值以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，而任何估計變動之影響按往後基準入賬。為此所採用之主要年率如下：

租賃樓宇	4%或按契約年期(如較高)
傢俬及寫字樓設備	20%
裝修	10%
汽車	25%

當出售物業、機器及設備項目或預期繼續使用該資產不會於未來帶來經濟效益時，該項目被終止確認。當該項物業、機器及設備項目被出售或作廢時，按相關資產之出售所得款項及其賬面值之差額計算而產生之收益或虧損於損益中確認。

有形資產減值

於報告期末，本集團檢討其使用年期有限之非金融資產之賬面值，以確定該等資產是否顯示減值虧損之跡象。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)。

有形資產之可收回金額獨立估計，倘無法個別估計資產之可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可晰別合理及貫徹之分配基準，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至可晰別合理及貫徹之分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額乃公平值扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折現至其現值，以反映目前市場估量之資金時間值及有關該資產(或現金產生單位)估計未來現金流未經調整之特定風險。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

有形資產減值 (續)

倘估計一項資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值,則以該項資產(或該現金產生單位)之賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

當減值虧損其後撥回時,則該項資產(或現金產生單位)之賬面值增加至其修訂後之估計可收回金額,但增加之賬面值不得超過過往年度假設該項資產(或現金產生單位)未確認減值虧損時所確定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

租約

當租約條款轉移近乎全部擁有資產之風險及回報予承租人時,該租約被分類為融資租賃。所有其他租約均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初期直接成本乃添加於租賃資產賬面值。除按公平值模式計量之投資物業外,有關成本按租約年期以直線法確認為支出。

本集團作為承租人

經營租賃付款(包括收購以經營租賃持有土地之成本)於租賃年期內以直線法確認為開支。

倘於訂立經營租賃時收取租賃優惠,則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少。

外幣

編製個別集團實體之財務報表時,以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日當時之匯率確認。於報告期末,以外幣列值之貨幣項目以當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算,而以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間在損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，而收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日之匯率。所產生之任何匯兌差額均於其他全面收益內確認，並累計於權益中之外幣匯兌儲備。

退休福利計劃

向強制性公積金計劃(「強積金計劃」)作出之供款於僱員提供服務而有權獲得供款時確認為開支。

借貸成本

借貸成本於產生之期間於損益中確認。

稅項

利得稅開支是指目前應付之稅項及遞延稅項之總額。

現時應付之稅項是根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所載之除稅前溢利有所不同，乃由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可予扣減之收入或開支，同時亦不包括該等永遠毋須課稅或不可扣減之項目。本集團之本期稅項負債以報告期末以已立法或實際立法之稅率計算。

遞延稅項是指在綜合財務報表內確認之資產與負債之賬面值與以相應稅基計算應課稅溢利之暫時性差異。遞延稅項負債一般是就所有應課稅暫時性差異確認入賬，而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣減暫時性差異時確認入賬。倘暫時性差異是因一項交易涉及之資產及負債進行初步確認時(不包括業務合併)產生而不會影響應課稅溢利或會計溢利，該等遞延稅項資產及負債則不會確認入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資所引致之應課稅暫時性差異而予以確認，惟本集團可控制撥回之暫時性差異及不大可能於可見未來撥回之暫時性差異則除外。而該等投資及權益之可扣減暫時性差異產生之遞延稅項資產在未來有可能產生足以抵銷暫時性差異之應課稅溢利及預計於可見未來撥回之情況下，則該遞延稅項資產可予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並調低幅度至預期將不可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間按已實施或於報告期末近乎實施之稅率(及稅制)計算。

計量遞延稅項負債及資產時，須反映本集團預期於報告期末收回或償還該資產及負債賬面值之方式所產生之稅項結果。

就計量遞延稅項而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益內持有時，有關假設會被推翻。

遞延稅項資產及負債僅於即期稅項資產及即期稅項負債有依法強制執行權互相抵銷及有關所得稅由同一稅務機關徵收，且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時方可互相抵銷。

本期及遞延稅項於損益中確認，惟倘該等稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關時，本期及遞延稅項亦須分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現時責任(法律或推定)，而本集團可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計，即以撥備入賬確認。

確認撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流計量時，其賬面值為有關現金流之現值(倘貨幣時間價值之影響重大)。

當結算撥備所需之部分或全部經濟效益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收金額可作可靠計量時，則以應收款項確認為資產。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及購入後一般在三個月內可予兌現及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少之短期高度流動性投資，減須按要求償還並構成本集團現金管理之重要部分之銀行透支。

金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具合約條文訂約方時進行確認。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及終止確認。正常購買或出售金融資產是指按照規則或市場慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產交易。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟自二零一八年四月一日起初始根據香港財務報告準則第15號計量之來自客戶合約之應收賬項除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債除外)乃於初步確認時自金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(如適用)。

收購按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算金融資產或金融負債之攤銷成本及分配利息收入及利息支出之方法。實際利率指一種在金融資產或金融負債之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠精確折現預計未來現金收入額及付款(包括構成實際利率部分之已付或已收取利率點子之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產之分類及後續計量(根據綜合財務報表附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第9號後)符合以下條件之金融資產於其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量之業務模式中持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件之金融資產其後按透過其他全面收益按公平值列賬計量：

- 目的為持有金融資產以同時收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式中持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益賬計量，但在初始應用金融資產之日，倘該股本投資既非持作買賣，亦非香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併收購方確認之或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資之其後公平值變動。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及後續計量(根據綜合財務報表附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第9號後)(續)
倘出現下列情況，金融資產乃分類為持作交易：

- 主要作為近期內出售用途而購入；或
- 於初步確認時其為本集團已識別共同管理之金融工具組合之部分及其具短期獲利實際模式；或
- 其為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖之工具。

此外，本集團不可撤銷地指定須按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產為按公平值計入損益賬(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本列賬之金融資產及其後透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具以實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於金融資產賬面值總額計算，惟其後已變為信貸減值之金融資產則除外(見下文)。就其後已變為信貸減值之金融資產而言，利息收入透過將實際利率應用於自下個報告期起計之金融資產攤銷成本確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險升高，以使金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在釐定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率應用於自報告期開始起計之金融資產賬面總值確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之分類及後續計量 (根據綜合財務報表附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第9號後) (續)

(ii) 分類為透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具

由於利息收入採用實際利率法計算，分類為透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具賬面值之隨後變動計入損益。該等債務工具賬面值之所有其他變動於其他全面收益確認，並於投資重估儲備項下累計。在不減少該等債務工具賬面值之情況下，減值撥備於損益中確認，相應調整於其他全面收益確認。如該等債務工具按攤銷成本計量，於損益中確認之金額與本應於損益中確認之金額相同。當該等債務工具終止確認時，原先於其他全面收益確認之累計收益或虧損將重新分類至損益。

(iii) 按公平值計入損益賬之金融資產

未符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬或指定為透過其他全面收益按公平值列賬準則計量之金融資產，均按公平值計入損益賬。

按公平值計入損益賬之金融資產按各報告期末之公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之淨收益或虧損不包括該金融資產所賺取之任何股息或利息 (其作為單獨項目披露)，並計入綜合損益及其他全面收益表。

金融資產減值 (根據綜合財務報表附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第9號後)

本集團根據香港財務報告準則第9號需作出減值之金融資產 (包括應收賬項)，按預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險之變化。

存續期間預期信貸虧損指相關工具於預期壽命內所有可能之違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損 (「12個月預期信貸虧損」) 則指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件導致之部分存續期間預期信貸虧損。評估乃根據本集團之歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況以及報告日期當前狀況及對未來狀況預測之評估作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據綜合財務報表附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第9號後)(續)

本集團始終就應收賬項確認存續期間預期信貸虧損。此等資產的預期信貸虧損乃按內部信貸評級及/或過往逾期狀況使用適當組別之撥備矩陣予以集體評估。

對於所有工具，本集團按12個月預期信貸虧損等額計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，本集團確認存續期間預期信貸虧損。評估是否應確認存續期間預期信貸虧損乃依據自初始確認以來發生違約之可能性或風險顯著增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日出現違約之風險。作此評估時，本集團會考慮合理並有依據之定量及定性資料，包括過往之經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得之前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外界市場指標之重大惡化，例如信貸息差大幅增加，債務人之信貸違約掉期價；
- 業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動，預期導致債務人履行其債務責任能力大幅下降；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境有實際或預期之重大不利變動，導致債務人履行其債務責任能力大幅下降。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (根據綜合財務報表附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第9號後) (續)

(i) 信貸風險大幅增加 (續)

不論上述評估結果，倘合約付款逾期超過90日，本集團假定信貸風險自初始確認以來已大幅增加，惟本集團擁有合理並有理據支持之資料顯示情況並非如此。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加之標準之有效性，並修訂有關標準 (如適用) 以確保其能夠在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制定或得自外界來源之資料顯示債務人不大可能悉數向債權人 (包括本集團) 還款 (不計及本集團持有之任何抵押品) 時發生。

無論上述情形如何，本集團認為，倘有關工具逾期超過90天，則已發生違約事件，除非本集團有合理且有理據之資料顯示更寬鬆之違約標準更為合適。

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之違約事件，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- 發行人或借款人出現重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據綜合財務報表附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第9號後)(續)

(iii) 信貸減值金融資產(續)

- 借款人有可能面臨破產或其他財務重組；或
- 出現財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

(iv) 撇銷政策

倘有資料顯示交易對手處於嚴重財務困難時，且並無實際收回可能(例如交易對手已被清盤或已進入破產程序)，或就應收賬項而言，有關金額逾期超過兩年(以較早發生者為準)，本集團會撇銷金融資產。在考慮法律意見(如適當)後，已撇銷之金融資產仍可根據本集團之收回程序強制執行。撇銷構成終止確認事件。其後收回之任何資產會於損益內確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即違約時之損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估依據經前瞻性資料調整之歷史數據作出。預期信貸虧損之估計乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約之風險為權重釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期將收取之現金流量按初始確認時釐定之有效利率貼現之差額。

利息收入根據金融資產之賬面值總額計算，惟金融資產存在信貸減值，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產之分類及其後計量 (於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產分類為以下特定類別：按公平值計入損益賬(「按公平值計入損益賬」)之金融資產、可供出售(「可供出售」)金融資產及貸款及應收款項。分類按該金融資產之本質與目的並於初次確認時設定。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及終止確認。正常購買或銷售是指按照規則或市場慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產交易。

(i) 按公平值計入損益賬之金融資產

當金融資產為持作交易或獲指定為按公平值計入損益賬時，金融資產分類為按公平值計入損益賬。

倘出現下列情況，金融資產乃分類為持作交易：

- 主要作為近期内出售用途而購入；或
- 於初步確認時其為本集團已晰別共同管理之金融工具組合之部分及其具短期獲利實際模式；或
- 其為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖之工具。

(ii) 倘出現下列情況，持作交易之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益賬之金融資產：

- 有關指定撇除或大幅減低計量或確認時出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債或兩者之部分，並根據本集團文件既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 其組成包含一種或以上內含嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)被獲指定為按公平值計入損益賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產之分類及其後計量(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

(ii) 倘出現下列情況，持作交易之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益賬之金融資產：(續)

按公平值計入損益賬之金融資產乃按公平值列賬，而重新計量後所產生之收益或虧損於損益中確認，於損益中確認之收益或虧損淨額不包括金融資產衍生之任何股息或利息，並計入綜合損益及其他全面收益表內之「其他收入、收益及虧損」項目中。公平值按附註31(c)所述之方式釐定。

(iii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項並未於活躍市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括包含於應收賬項及其他應收款項之金融資產、已抵押銀行存款以及銀行結存及現金)使用實際利率法按攤銷成本扣除任何減值計量。

利息收入按實際利率計算確認，惟短期應收賬項除外，乃因其利息確認並不重大。

(iv) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，並指定為可供出售或並無分類為按公平值計入損益賬之金融資產及貸款及應收款項。

除公平值不能可靠計量的無報價股本投資外，本集團所持有之被分類為可供出售金融資產及於活躍市場上交易之股本證券及債務證券於各申報期結束時按公平值計量。與使用實際利率法計算之利息收入有關之可供出售債務工具的賬面值變動於損益確認。可供出售權益工具之股息於本集團收取股息之權利獲確定時於損益確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動於其他全面收益內確認，並於投資重估儲備項下累計。當投資被出售或被釐定出現減值時，先前於投資重估儲備中累計至累計收益或虧損乃重分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產之分類及其後計量 (於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前) (續)

(iv) 可供出售金融資產 (續)

該等並無活躍市場內報價而其公平值未能可靠計量之可供出售金融資產包含之會所債券於報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量。

金融資產之減值 (於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)

於各報告期末，金融資產 (按公平值計入損益賬之金融資產除外) 被評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件出現而受到影響時，該等金融資產即已被視作減值。

就可供出售之股本投資而言，該證券之公平值大幅或長期低於其成本時可被考慮為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；或
- 違反合約，例如逾期交付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 出現財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產 (如應收賬項及其他應收款項) 而言，被評估為並無個別減值之資產將會另外彙集一併評估減值。應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過去收取付款之經驗、組合內延遲付款超過平均信用期限宗數之增加及可觀察到與拖欠應收款項相關之全國或區域性經濟狀況之改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，確認減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按該金融資產以初始實際利率折現之現值之間之差額計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產之減值(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

就按成本值列賬之金融資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按同類金融資產現時市場回報率折現之現值之間之差額計量。該減值虧損將不會於其後之期間撥回。

全部金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收賬項除外，其賬面值會經過撥備賬作出扣減。當應收賬項被視為不可收回時，於撥備賬內撇銷。其後收回之前已撇銷之金額均撥回撥備賬內。撥備賬內之賬面值變動於損益中確認。

當可供出售金融資產被認為已減值時，以往於其他全面收益中已確認之累計收益或虧損重分類至該期之損益中。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，如在其後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該投資於減值被撥回當日之賬面值不得超過並無確認減值下之攤銷成本。

就可供出售股本投資而言，以往於損益確認之減值虧損將不會撥回損益中。於確認減值虧損後之任何公平值增加於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計。就可供出售債務投資而言，倘該項投資之公平值增加可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損將於其後撥回損益中。

終止確認金融資產

當從資產收取現金流之合約權利屆滿，或本集團轉讓金融資產及該資產擁有權之近乎全部風險及回報予另一實體時，即終止確認該金融資產。倘本集團並無轉移或保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團會確認資產之保留權益及可能須支付之相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團會繼續確認該金融資產，亦會確認已收所得款項之有擔保借貸。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認金融資產 (續)

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益中確認。

於終止確認本集團於應用香港財務報告準則第9號後在初始確認時選擇透過其他全面收益按公平值列賬之股本工具投資時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，惟會轉撥至保留溢利。

於終止確認可供出售金融資產時，先前於可供出售重估儲備累計之累計收益或虧損重新分類至損益。

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義予以分類為金融負債或權益工具。

權益工具

權益工具為可證明於本集團資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。本集團發行之權益工具按已收取款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括計入其他應付款項及預收款項、已收租戶按金及有抵押銀行借貸之金融負債)其後乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

僅當本集團的責任已被解除、註銷或屆滿時，本集團終止確認金融負債。終止確認金融負債賬面值與已付或應付代價之差額於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

關連人士

關連人士為與本集團有關連的人士或實體。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家族之近親與本集團有關連：

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

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為一間集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
- (vi) 實體受(a)所界定人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所界定人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；或
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團的母公司提供主要管理層成員服務。

個人之近親家屬成員為預期彼等於與實體進行交易時，可能影響該個人(或受該人士影響)之該等家庭成員。

- (i) 該人士子女及配偶或同居夥伴；
- (ii) 該人士配偶或同居夥伴之子女；或
- (iii) 該人士或該人士配偶或同居夥伴之受養人。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計之不確定因素主要來源

於應用本集團之會計政策如綜合財務報表附註3所述時，管理層須對未能從其他來源確定之資產及負債之賬面金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往之經驗及其他相關因素而作出。實際結果可能與此等估計不盡相同。

有關估計及相關假設須不時檢討，若會計估計之修訂只影響該修訂期間，則該修訂於該期間內確認；或如該修訂影響本期及未來期間，則於本期及未來期間內確認。

應用會計政策之關鍵判斷

除與下述有關之估計外，以下為本公司董事於應用本集團之會計政策之過程中，已作出對綜合財務報表已確認之金額有重大影響之關鍵判斷。

折舊

本集團按物業、機器及設備之估計可使用年期及經計入其估計剩餘價值以直線法折舊。估計使用年期反映董事對本集團擬自使用本集團之物業、機器及設備中得到未來經濟效益之估計使用期限。剩餘價值反映董事對本集團現時出售有關資產時可獲得之估計金額扣除估計出售成本（倘有關資產已到使用期限並預期處於其使用年期結束時之狀態中）。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項而言，本公司董事已檢討本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業並非於業務模式目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟效益內持有。因此，於釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事確認採用以公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，乃因本集團毋須就出售其投資物業而產生的投資物業公平值變動而繳納任何利得稅。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計之不確定因素主要來源(續)

估計之不確定因素主要來源

以下為於報告期末有關估計之不確定因素之未來及其他主要來源之主要假設，可導致對下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

投資物業之公平值

於二零一九年三月三十一日，綜合財務狀況表內之投資物業以其公平值約港幣2,952,288,000元(二零一八年：約港幣2,968,412,000元)列賬。公平值乃根據獨立及專業資格之估值師以若干市場情況假設之物業估值方法對此等物業作出估值。此等假設之正面或負面改變會令本集團之投資物業公平值變動，而綜合損益及其他全面收益表內之收益或虧損金額亦需相應調整。

5. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業租金收入	80,270	81,260

6. 經營分類

本集團之經營活動歸屬於香港財務報告準則第8號「經營分部」項下的兩個經營分類，即物業投資及財務投資。此為向主要經營決策者匯報以作資源分配及評估分類表現之方式。

就物業投資而言，該分類乃指物業投資及物業租賃之業務。董事會獲提供按個別物業基準之獨立財務資料，所提供之資料包括租金收入淨額(包括租金收入總額及物業支出)、投資物業公平值收益(虧損)及應佔聯營公司業績。個別物業根據其相同之經濟特點而總計分類呈列。

就財務投資而言，該分類乃指債務與股本證券之投資，董事會獲提供按個別公司基準之財務資料，所提供之資料包括出售按公平值計入損益賬之金融資產及透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具(二零一八年：可供出售金融資產)已變現收益(虧損)、重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損、來自債務工具之利息收入及來自股本證券之股息收入。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 經營分類(續)

分類資料

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
租金收入總額	80,270	–	80,270
物業支出	(2,294)	–	(2,294)
租金收入淨額	77,976	–	77,976
投資物業公平值虧損	(15,917)	–	(15,917)
出售透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具已變現虧損	–	(29,637)	(29,637)
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現虧損	–	(1,303)	(1,303)
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損	–	(46)	(46)
來自股本證券之股息收入	–	1,204	1,204
來自債務工具之利息收入	18	40,440	40,458
其他收入、收益及虧損淨額	4,042	(1,443)	2,599
行政費用	(30,286)	(4,275)	(34,561)
經營溢利	35,833	4,940	40,773
財務成本	–	(6,739)	(6,739)
應佔聯營公司業績	616	–	616
除稅前溢利(虧損)	36,449	(1,799)	34,650
稅項	(7,031)	(2,085)	(9,116)
本年度溢利(虧損)	29,418	(3,884)	25,534

於二零一九年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	3,344,146	728,163	4,072,309
分類負債	(70,124)	(262,268)	(332,392)
資產淨額	3,274,022	465,895	3,739,917
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,035	–	2,035

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 經營分類(續)

分類資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
租金收入總額	81,260	–	81,260
物業支出	(2,992)	–	(2,992)
租金收入淨額	78,268	–	78,268
投資物業公平值收益	13,592	–	13,592
出售可供出售金融資產已變現收益	–	10,364	10,364
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益	–	3,179	3,179
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損	–	(1,029)	(1,029)
來自股本證券之股息收入	–	3,507	3,507
來自債務工具之利息收入	4	45,596	45,600
其他收入、收益及虧損淨額	4,549	(1,191)	3,358
行政費用	(29,705)	(4,552)	(34,257)
經營溢利	66,708	55,874	122,582
財務成本	–	(6,496)	(6,496)
應佔聯營公司業績	3,725	–	3,725
除稅前溢利	70,433	49,378	119,811
稅項	(7,317)	(2,239)	(9,556)
本年度溢利	63,116	47,139	110,255

於二零一八年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	3,382,313	764,619	4,146,932
分類負債	(59,951)	(351,126)	(411,077)
資產淨額	3,322,362	413,493	3,735,855
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,669	–	2,669
物業、機器及設備增加	732	–	732

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 經營分類(續)

分類資料(續)

本集團90%以上之經營均於香港進行，此外，本集團90%以上之資產均位於香港。因此，地域分析並無予以呈報。

主要客戶資料

收入源自租金收入約港幣80,300,000元(二零一八年：約港幣81,300,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣7,700,000元(二零一八年：約港幣8,200,000元)。於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止兩個年度並無其他單一客戶提供10%或以上之本集團收入。

7. 利息收入

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
利息收入來自：		
— 透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具／可供出售金融資產	36,106	45,595
— 銀行存款	4,352	5
	40,458	45,600

8. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
管理費收入	3,743	3,381
租戶遲繳手續費	170	242
匯兌虧損，淨額	(1,606)	(1,011)
其他	292	746
	2,599	3,358

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

9. 經營溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金(附註11))	24,597	23,554
退休福利計劃供款	252	261
僱員成本總額	24,849	23,815
核數師酬金	480	460
物業、機器及設備折舊	1,943	2,577
租賃土地攤銷	92	92
租賃物業經營租賃項下之租賃付款	1,125	1,080
匯兌虧損，淨額	1,606	1,011
經計入：		
投資之股息收入	1,204	3,507
投資物業之租金收入總額	80,270	81,260
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(2,096)	(2,238)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(198)	(754)
租金收入淨額	77,976	78,268

10. 財務成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行借貸利息支出	6,739	6,496

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

11. 董事酬金

(a) 董事酬金

根據適用上市規則及香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2分部披露之本年度董事酬金如下：

截至二零一九年三月三十一日止年度

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事：				
陳海壽(附註1)	–	8,795	–	8,795
陳恩典	–	2,512	18	2,530
陳恩蕙	–	1,907	18	1,925
非執行董事：				
陳恩美	125	–	–	125
獨立非執行董事：				
陳國偉	125	–	–	125
謝禮恒	125	–	–	125
張頌慧	125	–	–	125
	500	13,214	36	13,750

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事：				
陳海壽(附註1)	–	8,353	–	8,353
陳恩典	–	2,416	18	2,434
陳恩蕙(於二零一七年六月十五日獲委任)	–	1,445	14	1,459
非執行董事：				
陳恩美	120	–	–	120
獨立非執行董事：				
陳國偉	120	–	–	120
謝禮恒	120	–	–	120
梁樺涇(於二零一八年三月三十一日辭任)	120	–	–	120
張頌慧(於二零一八年三月三十一日獲委任)	–	–	–	–
	480	12,214	32	12,726

附註：

1. 本集團為陳海壽先生提供免租金宿舍，其差餉估值約港幣1,034,000元(二零一八年：約港幣1,040,000元)。

上述執行董事酬金包括就管理本公司及本集團事務提供之相關服務而支付之酬金。

上述非執行及獨立非執行董事之袍金主要為就其擔任本公司董事提供之服務而支付之袍金。

概無董事於本年度放棄或同意放棄任何酬金之安排。

於截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度內，本集團概無向任何董事支付作為吸引其加盟本集團或加盟本集團時所獎勵之酬金，且並無支付任何酬金作為其離職補償金。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)**(b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益**

概無本公司董事於任何與本公司業務有關，而本公司曾為或仍然為訂約方且於本年度終結時或本年度內任何時間存續之重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益(二零一八年：無)。

(c) 以董事為受益人之貸款、類似貸款及其他交易安排

於本年度末或本年度內任何時間，概無以董事、董事控制之法團及與董事有關連之實體為受益人之存續貸款、類似貸款及其他交易安排(二零一八年：無)。

12. 最高薪酬僱員

在本年度本集團最高酬金之五名僱員中，三名(二零一八年：三名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註11(a)。其餘兩名(二零一八年：兩名)人士之酬金如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪金、津貼及其他實物福利	3,085	2,881
退休福利計劃供款	36	36
	3,121	2,917

彼等之酬金介乎以下組別：

	二零一九年	二零一八年
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	2	2

於截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員支付作為吸引其加盟或於加盟本集團時所獎勵之酬金，且並無支付任何酬金作為其離職補償金。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

13. 稅項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅		
本年度	7,559	8,492
往年度不足撥備(超額撥備)	53	(625)
其他地域		
往年度不足撥備	17	17
	7,629	7,884
遞延稅項(附註25)		
本年度	1,487	1,393
往年度不足撥備	–	279
	1,487	1,672
合計	9,116	9,556

本年度香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%(二零一八年：16.5%)計算。

海外稅務則以其各自管轄地域當時稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

13. 稅項(續)

綜合損益及其他全面收益表內本年度之稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利	34,650	119,811
按香港利得稅稅率16.5%課稅(二零一八年：16.5%)	5,717	19,769
應佔聯營公司業績之稅務影響	(102)	(615)
按稅務不可扣減支出之稅務影響	8,593	921
按稅務毋須課稅收入之稅務影響	(5,221)	(10,153)
未確認稅務虧損之稅務影響	338	424
往年度稅項不足撥備(超額撥備)	70	(329)
稅款寬減	(300)	(437)
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	21	(24)
本年度之稅項支出	9,116	9,556

14. 股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
中期，已付－每股港幣2.2仙(二零一八年：港幣2.2仙)	6,771	6,771
末期，擬付－每股港幣3.2仙(二零一八年：港幣3.2仙)	9,848	9,848
	16,619	16,619

董事會已建議派發末期股息每股港幣3.2仙(二零一八年：港幣3.2仙)，惟須於股東週年大會上獲本公司股東批准。於報告期末後建議派發的末期股息並無於報告期末確認為負債。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

15. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度本公司股東應佔溢利約港幣25,534,000元(二零一八年：約港幣110,255,000元)及於本年內已發行股數307,758,522(二零一八年：307,758,522)股普通股計算。

於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止兩個年度，本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股股份。因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

16. 投資物業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
公平值		
於四月一日	2,968,412	2,954,578
已於損益內確認公平值(虧損)收益	(15,917)	13,592
匯兌調整	(207)	242
於三月三十一日	2,952,288	2,968,412

根據經營租賃持有以賺取租金之本集團物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

上述投資物業之賬面值包括：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於香港之物業		
中期租約	1,756,400	1,776,300
長期租約	1,190,600	1,185,500
	2,947,000	2,961,800
於加拿大之物業		
永久業權	5,288	6,612
	2,952,288	2,968,412

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團之投資物業公平值計量

本集團位於香港及加拿大之投資物業之公平值按仲量聯行有限公司及Jones Lang LaSalle Real Estate Services, Inc.於年結日分別對物業進行的估值得出，彼等均為與本集團並無關連之獨立合資格之專業測量師，且具有適當資格及近期於有關地點同類物業之估值經驗。

每項投資物業之公平值於各報告期末按直接比較法及／或收入資本化法(如適當)個別釐定。直接比較法假設在以現況交吉利益下出售物業權益，並已參考有關市場之可比較銷售證明。收入資本化法按估值當日該物業剩餘使用期以適當之投資回報率將現時流入租金收入及潛在未來收入資本化以取得資本值，而估值所採用之租值及資本化率取自市場交易分析。

上年度使用之估值方式並無變動；於估計物業公平值時，該物業之最高及最佳使用方式乃現時之使用方式。

下表提供此等投資物業公平值釐定方法(特別是所採用的估值技術及輸入數據)之資料，以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級之層級(第一至三級)之資料。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團之投資物業公平值計量(續)

	公平值		公平值 等級	估值方式	主要難以觀察 之輸入數據及範圍	難以觀察之 輸入數據與 公平值的關係
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元				
位於香港之 投資物業	2,947,000	2,961,800	第三級	直接比較法及 收入資本化 法組合	估計市場單位每平 方呎租值(可銷 售面積)港幣35 元—港幣346元 (二零一八年： 港幣35元—港幣 284元)、資本化 率2.80%-3.75% (二零一八年： 2.80%-3.75%) 及市場單位每平 方呎售價	市場單位出 租及/或售 價增加/減 少可導致物 業公平值增 加/減少。
位於加拿大之 投資物業	5,288	6,612	第三級	直接比較法	估計市場單位每平 方呎售價	市場單位售 價增加/減 少可導致物 業公平值增 加/減少。

資產抵押的詳情載於綜合財務報表附註28。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備

	以長期租約 持有位於 香港之樓宇 港幣千元	傢私及 寫字樓設備 港幣千元	裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零一七年四月一日	3,205	5,407	9,056	3,589	21,257
添置	–	732	–	–	732
於二零一八年三月三十一日、 二零一八年四月一日及 二零一九年三月三十一日	3,205	6,139	9,056	3,589	21,989
累積折舊					
於二零一七年四月一日	3,138	4,183	3,478	2,245	13,044
本年度撥備	67	964	874	672	2,577
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	3,205	5,147	4,352	2,917	15,621
本年度撥備	–	396	875	672	1,943
於二零一九年三月三十一日	3,205	5,543	5,227	3,589	17,564
賬面值					
於二零一九年三月三十一日	–	596	3,829	–	4,425
於二零一八年三月三十一日	–	992	4,704	672	6,368

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

18. 租賃土地

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
賬面值		
於四月一日	15,014	15,106
攤銷	(92)	(92)
於三月三十一日	14,922	15,014
分析作呈報用途：		
非流動部分	14,830	14,922
流動部分	92	92
	14,922	15,014

租賃土地以長期租約持有及位於香港。

19. 聯營公司權益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應佔資產淨額	360,023	367,807
應收聯營公司金額	13	–
應付聯營公司金額	(4,578)	(4,633)
	355,458	363,174

應收(應付)聯營公司金額為無抵押、免息且並無固定還款期限。

於二零一九年三月三十一日本集團之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足普 通股本面值	本集團應佔 股權百分率	主要業務
匯成發展有限公司	香港	港幣2元	50%	物業投資
雍華有限公司*	香港	港幣1元	50%	物業投資

* 匯成發展有限公司之全資附屬公司

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

以上所有聯營公司均以權益法列賬於該等綜合財務報表內。編製聯營公司財務報表時採用之會計政策均與本集團採用之政策一致。

本集團主要聯營公司匯成發展有限公司(「匯成」)之綜合財務資料概要載於下文。以下綜合財務資料概要為於該聯營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表中所列示之金額。

於二零一九年三月三十一日的財務狀況

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動資產	5,809	8,253
非流動資產(附註(ii))	760,599	752,753
流動負債	(13,879)	(11,446)
非流動負債	(32,483)	(13,946)
資產淨額	720,046	735,614
本集團於該公司持有權益之比例	50%	50%
本集團應佔匯成資產淨額	360,023	367,807

附註(ii)：非流動資產包括於報告期末賬面值為港幣737,500,000元(二零一八年：港幣747,700,000元)之投資物業。

截至二零一九年三月三十一日止年度的損益及其他全面收益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	26,110	25,588
本年度溢利	1,231	7,450
其他全面收益	-	-
本年度全面收益總額	1,231	7,450
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	1,723	4,693
應佔聯營公司稅項	(1,107)	(968)
	616	3,725
於本年度內匯成已付股息	16,800	18,000

本公司已就取得向其聯營公司授出之銀行信貸額作出擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

20. 金融資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動：		
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具		
— 上市債務證券(附註)	443,419	—
按公平值計入損益賬之金融資產		
— 非上市會所債券	430	—
可供出售金融資產		
— 上市債務及股本證券	—	604,283
— 非上市會所債券	—	156
	—	604,439
	443,849	604,439
流動：		
按公平值計入損益賬之金融資產		
— 香港上市股本證券	2,970	4,301
— 海外上市股本證券	4,284	2,772
— 上市投資基金	—	15,040
	7,254	22,113
可供出售金融資產		
— 上市債務及股本證券	—	80,761
	7,254	102,874

附註：

透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產包括本集團持有並於香港及海外獲認可證券交易所上市的債務證券，其發行人包括從事(其中包括)航空、銀行及房地產業務者。有關債務證券的到期日由二零二零年至二零四九年不等並包括永久證券。

於二零一九年三月三十一日，有關透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產構成本集團資產總額約10.89%，且無任一構成透過其他全面收益按公平值列賬之有關金融資產之債務證券之未償還金額佔本集團資產總額5%以上。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

21. 應收賬項及其他應收款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收賬項 — 應收租金	423	436
其他應收款項		
應收利息	8,986	11,992
公共服務按金	1,672	1,738
預付款項	968	849
來自聯營公司之管理費應收款項	838	856
其他(附註(i))	648	866
	13,535	16,737

附註(i)：結餘包括於二零一九年三月三十一日應收聯營公司金額約港幣587,000元(二零一八年：約港幣566,000元)。

應收賬項包括有明確信貸政策之應收租金，租金收入乃按月預發賬單，而預期租戶於收妥賬單後即時清繳。

以下為基於借項清單到期日列示的應收租金之賬齡分析。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
31至60天	383	436
61至90天	20	—
超過90天	20	—
	423	436

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

21. 應收賬項及其他應收款項(續)

已逾期但未減值的應收賬項賬齡。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
31至60天	383	436
61至90天	20	-
超過90天	20	-
	423	436

本集團考慮歷史及前瞻性因素後，由於客戶的信貸質素並無重大改變及已過期結餘被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

22. 已抵押銀行存款以及銀行結存及現金

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已抵押銀行存款	149,600	1,292
銀行結存及現金	128,208	63,339

已抵押銀行存款乃為本集團為獲得貸款額而抵押予銀行作擔保之存款。

已抵押銀行存款以及銀行結存及現金包括於三個月或更少時間內到期之現金及短期銀行存款，按實際利率每年0.01%至3.08%(二零一八年：每年0.01%)計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

23. 其他應付款項及預收款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
合約負債—與租金收入有關之預收款項(附註(i))	5,216	—
預收款項	—	3,803
其他應付款項		
應付利息	319	388
應付股息	602	507
應付費用	2,813	2,377
其他	1,008	836
合計	9,958	7,911

附註：(i) 本集團已採用累計影響法初步應用香港財務報告準則第15號及於二零一八年四月一日調整期初結餘。

(ii) 採用香港財務報告準則第15號後，先前計入「預收款項」的金額重新分類至「合約負債」。

於二零一八年四月一日之合約負債結餘約港幣3,803,000元於年內確認為收入。

24. 有抵押銀行借貸

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
有抵押銀行借貸的賬面值須根據合約還款日期償還：		
一年內	11,808	82,405
一年以上但不超過兩年	12,132	12,613
兩年以上但不超過五年	38,210	39,223
五年以上	206,158	215,778
	268,308	350,019
減：於流動負債項下呈列之於一年內到期之金額	11,808	82,405
於一年後到期之金額	256,500	267,614

全部銀行貸款以港幣作面額，按香港銀行同業拆息加1.1%至1.35%(二零一八年：1.2%至1.35%)之年利率計付利息。

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共約港幣1,128,308,000元(二零一八年：港幣1,000,019,000元)，由(i)本公司提供之擔保；(ii)附屬公司之若干投資物業；(iii)附屬公司之若干可供出售金融資產；及(iv)附屬公司之若干已抵押銀行存款支持。已抵押資產詳情披露於綜合財務報表附註28。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司已分別籌借及償還銀行借貸約港幣190,000,000元及約港幣271,711,000元(二零一八年：港幣1,431,109,000元及港幣1,291,090,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

25. 遞延稅項

於本期及前期報告期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速 稅務折舊 港幣千元	投資物業 稅務優惠 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一七年四月一日	(131)	25,164	(279)	24,754
本年度支出(進賬)(附註13)	(297)	1,690	–	1,393
往年度不足撥備(附註13)	–	–	279	279
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	(428)	26,854	–	26,426
本年度支出(進賬)(附註13)	(203)	1,690	–	1,487
於二零一九年三月三十一日	(631)	28,544	–	27,913

就呈列綜合財務狀況報表而言，若干遞延稅項資產及負債已予以抵銷。以下為就財務報告而作出的遞延稅項結餘分析：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
遞延稅項資產	36	–
遞延稅項負債	(27,949)	(26,426)
	(27,913)	(26,426)

並無有關本集團之投資物業於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益內持有，而本集團並無就香港投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，乃因本集團毋須就出售其投資物業而繳納任何利得稅。就本集團於加拿大的投資物業而言，投資物業公平值變動之遞延稅項乃經計及出售該加拿大投資物業時應付稅項後確認。

於報告期末，本集團未動用稅務虧損約港幣6,447,000元(二零一八年：約港幣4,400,000元)可用於扣減未來溢利。由於未來溢利來源未可估計，有關未動用稅務虧損之稅務虧損的若干遞延稅項資產並未被確認，而該等稅務虧損可永久結轉。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

26. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	普通股數目	面值 港幣千元	普通股數目	面值 港幣千元
已發行及繳足	307,758,522	229,386	307,758,522	229,386

於截至二零一九年三月三十一日止年度本公司股本並無變動，於本年度內，並無本公司之附屬公司購回、出售或贖回任何本公司之股份。

27. 退休金計劃

本集團為其全部現有僱員設置強積金計劃。

強積金計劃乃既定供款方案，而計劃內之資產被獨立信託人管理。

強積金計劃可供所有18至64歲受僱於香港最少60日之本集團僱員參加。本集團根據僱員之有關月收入5%作出供款。就供款而言，有關收入上限每月港幣30,000元。

不論僱員於本集團之服務年期，彼均可取得100%本集團供款連同累積回報，惟根據法例，有關利益將保留至65歲退休年齡方可領取。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團強積金計劃成本於損益中就強積金計劃支出達港幣252,000元（二零一八年：港幣261,000元）。

28. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共約港幣1,128,308,000元（二零一八年：港幣1,000,019,000元）。

本集團抵押下列資產以獲得銀行信貸額：

- i) 投資物業賬面值約港幣1,099,700,000元（二零一八年：約港幣1,159,000,000元）；
- ii) 透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具之賬面值約港幣391,527,000元（二零一八年：可供出售金融資產約港幣661,003,000元）；及
- iii) 銀行存款賬面值約港幣149,600,000元（二零一八年：港幣1,292,000元）。

於報告期末，本集團已動用銀行貸款信貸額約港幣268,308,000元（二零一八年：港幣350,019,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

29. 經營租賃安排

本集團作為承租人

於報告期末，本集團不可撤銷經營租賃之未來最低租金承擔於下列期間到期：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	1,140	270
第二至第五年(包括首尾兩年)	285	–
	1,425	270

經營租賃付款為本集團就董事宿舍應付之租金。租期固定為兩年。

本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約2.72%(二零一八年：約2.74%)之平均租金收益率。全部持有物業之租戶保證租用年期不超過四年(二零一八年：四年)。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	55,704	55,083
第二至第五年(包括首尾兩年)	27,644	19,019
	83,348	74,102

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

30. 關連方交易

除該等綜合財務報表內其他地方披露的交易及結餘外，於本年度本集團與本集團的聯營公司有如下交易。本公司董事將該等交易價格視為估計市場價格。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
自匯成發展有限公司收取：		
管理費收入	3,465	3,142
股息收入	8,400	9,000
自雍華有限公司收取：		
管理費收入	278	239

本集團之董事認為彼等為本集團之主要管理人員，彼等之薪酬載於綜合財務報表附註11(a)。

31. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
金融資產		
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	443,419	—
可供出售金融資產	—	685,200
按公平值計入損益賬之金融資產	7,684	22,113
按攤銷成本列賬之金融資產／貸款及應收款項		
— 包含於應收賬項及其他應收款項的金融資產	12,567	15,888
— 已抵押銀行存款	149,600	1,292
— 銀行結存及現金	128,208	63,339
	741,478	787,832
金融負債(按攤銷成本)		
包含於其他應付款項及預收款項的金融負債	4,742	4,108
已收租戶按金	24,743	23,921
有抵押銀行借貸	268,308	350,019
	297,793	378,048

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具(續)

(b) 外匯風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具、按公平值計入損益賬之金融資產、包含於應收賬項及其他應收款項之金融資產、已抵押銀行存款、銀行結存及現金、包含於其他應付款項及預收款項之金融負債、已收租戶按金以及有抵押銀行借貸。有關該等金融工具之詳情載於各有關附註。有關該等金融工具之風險及減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地實行合適之措施。

外匯風險管理

本公司一間附屬公司有外幣資產及收入，故本集團須面對外匯風險，本集團若干其他應收款項以外幣作面值。本集團現時並無外匯對沖政策，惟管理層監控外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團於本報告日期以外幣面值申報之主要貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一九年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
人民幣	14,372	–	160,856	–
加拿大元	232	36	295	30
美元	483,449	–	551,794	–

敏感度分析

下表載列人民幣、加拿大元及美元兌港幣的匯率上升／下降5%對本年度溢利／虧損之影響：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
人民幣	719	8,043
加拿大元	10	13
美元	24,172	27,590

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具(續)

(b) 外匯風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理

為管理本集團之資金及符合流動資金管理要求，董事會已建立一套適合之流動資金風險管理制度，並對流動資金風險管理負最終責任。本集團透過維持充足儲備及銀行信貸額，同時持續監控未來及實際現金流量，進行集資活動及配合金融資產及負債之到期情況管理流動資金風險。於報告期末，本集團金融負債之到期情況乃以合約未貼現付款為基準並概述如下：

二零一九年

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一年至 兩年 港幣千元	兩年至 五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	合約 未貼現 現金流量 港幣千元	賬面值 港幣千元
包含於其他應付款項及 預收款項的金融負債	4,742	—	—	—	—	4,742	4,742
已收租戶按金	656	11,752	8,504	3,831	—	24,743	24,743
有抵押銀行借貸	—	18,375	18,375	55,126	242,062	333,938	268,308
	5,398	30,127	26,879	58,957	242,062	363,423	297,793

二零一八年

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一年至 兩年 港幣千元	兩年至 五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	合約 未貼現 現金流量 港幣千元	賬面值 港幣千元
包含於其他應付款項及 預收款項的金融負債	4,108	—	—	—	—	4,108	4,108
已收租戶按金	49	11,268	9,206	3,398	—	23,921	23,921
有抵押銀行借貸	70,000	17,181	17,181	51,544	243,516	399,422	350,019
	74,157	28,449	26,387	54,942	243,516	427,451	378,048

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 外匯風險管理目標及政策 (續)

信貸風險管理

於二零一九年三月三十一日，本集團就交易對手方未能履行其責任而按各類別已確認金融資產所面對之最高信貸風險乃指綜合財務狀況表所述該等資產之賬面值。本集團之固定存款及銀行結存皆存放於優良的香港及海外銀行。

本集團與符合本集團庫務政策所訂信貸質素良好之交易對手方進行交易，以盡量降低信貸風險。揀選交易對手方之兩項重要原則，乃由有信譽之信貸評級機構發出可接受的信貸評級，以及對不獲評級之交易對手方進行財務評審。本集團會在整個交易期內密切監察交易對手方之信貸質素。

為盡量減低金融機構以外的交易對手方之信貸風險，本集團亦監察各交易對手方之潛在風險。本集團管理層已委任一組人員，專責釐定信貸限額、批核信貸額及進行其他監管程序，以確保能迅速跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，本集團於報告期末檢討各項個別債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。因此，董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

於作出債務證券投資決定時，本集團管理層已參照發行人之信貸評級及評估其財務。本集團定期審閱發行人的信貸及表現，以監察債務證券之信貸風險。

利率風險管理

本集團有關利率變動之風險主要來自其現金及現金等值項目及有抵押銀行借貸。本集團持有若干浮息資產及負債，包括現金及現金等值項目及有抵押銀行借貸。以浮動利率計息之現金及現金等值項目及有抵押銀行借貸令本集團承受利率現金流風險。本集團之利率現金流風險主要集中於香港銀行同業拆息之波動。

本集團按動態基準分析其利率風險，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖等多個模擬情況。根據此等模擬情況，本集團計算特定利率調整對溢利和虧損之影響。就各模擬情況而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就反映主要計息持倉之負債而作出。

本集團現時並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。惟本集團會在有需要時考慮對沖重大利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具(續)

(b) 外匯風險管理目標及政策(續)

利率風險管理(續)

敏感度分析

以下敏感度分析包括浮息銀行存款及有抵押銀行借貸之利率風險，乃按非衍生工具於報告期末面臨之利率風險釐定。使用上升或下降100個基點代表管理層對利率可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之溢利將減少／增加約港幣2,023,000元(二零一八年：年度溢利將減少／增加約港幣2,854,000元)。

市場價格風險管理

本集團的市場價格風險主要來自於報告期末按公平值列賬之透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具(二零一八年：可供出售金融資產)及按公平值計入損益賬之金融資產。管理層透過維持具有不同風險狀況之投資組合以管理此項風險。

於二零一九年三月三十一日，按公平值列賬之透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具及按公平值計入損益賬之金融資產之賬面值分別約為港幣443,419,000元及港幣7,684,000元。就敏感度分析而言，相應金融工具公平值15%之變動將分別導致投資重估儲備約港幣66,513,000元之變動及本年度業績約港幣1,153,000元之變動。

於二零一八年三月三十一日，按公平值列賬之可供出售金融資產及按公平值計入損益賬之金融資產之賬面值分別約為港幣685,044,000元及港幣22,113,000元。就敏感度分析而言，相應金融工具公平值15%之變動將分別導致投資重估儲備約港幣102,757,000元之變動及本年度業績約港幣3,317,000元之變動。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 金融工具(續)

(c) 金融工具公平值計量

本集團以經常性基準按公平值計量金融工具的公平值

本集團部分金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供此等金融資產公平值釐定方法之資料，以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級之層級(第一至三級)之資料。

	公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	於二零一九年 三月三十一日 港幣千元	於二零一八年 三月三十一日 港幣千元		
透過其他全面收益按公平 值列賬之金融資產				
— 上市債務證券	443,419	—	第一級	活躍市場之收購報價
可供出售金融資產				
— 上市債務證券	—	641,737	第一級	活躍市場之收購報價
— 上市股本證券	—	43,307	第一級	活躍市場之收購報價
按公平值計入損益賬 之金融資產				
— 上市股本證券	7,254	22,113	第一級	活躍市場之收購報價
— 非上市會所債券	430	—	第二級	市場方法

分類為第一級的上市股本證券及債務證券的公平值乃按其於活躍市場所報市價而釐定。

於本年度內第一級、第二級及第三級之間並無互相結轉。

本公司董事認為，按攤銷成本計入綜合財務報表的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

32. 資本風險管理

管理層之資本管理目標乃保障本集團能夠持續經營，以為股權持有人提供回報並使其他持份者獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股權持有人之股息數額、歸還資本予股權持有人、發行新股或出售資產以減低債務。

於二零一九年三月三十一日，本集團之策略與二零一八年三月三十一日相比並無變動。本集團管理層根據資本負債比率以監控資本，此比率乃按借貸總額(扣減銀行結存及現金及已抵押銀行存款)除以權益總額計算。

本集團於年結日之資本負債比率如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
有抵押銀行借貸，扣減銀行結存及現金及已抵押銀行存款	不適用	285,388
權益總額	不適用	3,735,855
負債總額與權益總額比率	不適用	7.64%

由於本集團於二零一九年三月三十一日並無債務淨額，因此並無披露於二零一九年三月三十一日的資本負債比率。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

33. 主要附屬公司

於二零一九年三月三十一日，本公司之全資主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及繳足 普通股本面值	主要業務
豐勝投資有限公司	香港	港幣2元	證券投資
錦鑫有限公司	香港	港幣2元	物業投資
鉅濠投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
高澤置業有限公司	香港	港幣20元	物業投資
金寶來投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
錦擴有限公司	香港	港幣2元	物業投資
時昇置業有限公司	香港	港幣2元	物業投資
Pomeroy Company Limited	香港	港幣2元	物業投資
冠耀有限公司	香港	港幣20元	物業投資
剛強有限公司	香港	港幣40,000元	物業投資
德意投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
達德投資有限公司	香港	港幣1元	證券投資
太興管理有限公司	香港	港幣10,000元	物業管理
太興財資有限公司	香港	港幣10,000元	財資管理
賽勝有限公司	香港	港幣2元	物業投資
Elite Top Investment Limited	香港	港幣10,000元	證券投資

除賽勝有限公司外，所有附屬公司均由本公司直接持有。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

34. 本公司的財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司權益(附註a)	861,169	846,923
聯營公司權益	—	—
物業、機器及設備	509	655
	861,678	847,578
流動資產		
應收賬項及其他應收款項	3,331	4,825
應收聯營公司金額	13	—
銀行結存及現金	13,222	19,294
	16,566	24,119
流動負債		
其他應付款項	700	580
應付聯營公司金額	4,578	4,638
	5,278	5,218
流動資產淨額	11,288	18,901
資產總額減流動負債	872,966	866,479
非流動負債		
應付附屬公司金額(附註a)	6,672	9,754
資產淨額	866,294	856,725
資本及儲備		
股本	229,386	229,386
儲備	636,908	627,339
	866,294	856,725

本公司之財務狀況表於二零一九年六月二十六日獲董事會批准及授權發行及由以下董事代表董事會簽署：

陳海壽
董事

陳恩典
董事

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

34. 本公司的財務狀況表(續)

附註a：附屬公司權益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非上市股份，按成本	44,666	44,666
應收附屬公司金額	826,967	812,721
	871,633	857,387
減值撥備	(10,464)	(10,464)
	861,169	846,923
應付附屬公司金額	6,672	9,754

應收(應付)附屬公司金額為無抵押、免息且並無固定還款期限。

35. 本公司的儲備

	股息儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一七年四月一日	9,848	556,426	566,274
本年度溢利及全面收益總額	–	77,684	77,684
擬派股息	16,619	(16,619)	–
已派股息	(16,619)	–	(16,619)
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	9,848	617,491	627,339
本年度溢利及全面收益總額	–	26,188	26,188
擬派股息	16,619	(16,619)	–
已派股息	(16,619)	–	(16,619)
於二零一九年三月三十一日	9,848	627,060	636,908

36. 報告期後事項

於二零一九年四月二十六日，承諾人簽立以本公司為受益人的承諾契據(於二零一九年五月十六日及二零一九年六月十三日經修訂及補充)，承諾就本公司於場外向Grand Fort Investments Limited回購30,525,639股購回股份(相當於本公司全部已發行股本約9.92%)簽立股份回購協議。詳情請參閱本公司日期為二零一九年五月十六日的公告。

37. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以與本年度的呈列資料一致。

本集團五年財務概要

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	80,270	81,260	97,273	104,841	99,480
本年度本公司股東 應佔溢利(虧損)	25,534	110,255	(29,312)	(58,072)	266,743
每股基本盈利(虧損) (港幣仙)	8.30	35.83	(9.52)	(18.87)	86.67

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資產總額	4,072,309	4,146,932	3,923,625	3,744,877	3,963,527
負債總額	332,392	411,077	278,968	64,560	211,593
本公司股東應佔權益總額	3,739,917	3,735,855	3,644,657	3,680,317	3,751,934

主要物業資料

於二零一九年三月三十一日，本集團持有物業詳情如下：

1. 租賃土地及樓宇

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
1. 香港皇后大道中237號太興中心第一座26、27及28樓全層	寫字樓	長期	100%
2. 香港大潭水塘道88號陽明山莊第九座15樓59室及停車場4號入口(第三層)第66及67號車位	董事宿舍	長期	100%

2. 投資物業

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
1. 九龍尖沙咀彌敦道柏麗購物大道D段地下G15、G16、G17及G21商舖及1樓8號、9號A及11號A商舖	商業	長期	100%
2. 九龍尖沙咀彌敦道90-94C號華敦大廈地下複式F舖及1樓	商業	中期	100%
3. 九龍尖沙咀加連威老道27號嘉榮大廈地下B及C商舖、地下上層及1樓全層	商業	中期	100%
4. 九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行地下18號A商舖	商業	長期	100%
5. 香港銅鑼灣渣甸坊30-36號利發大廈地下5號舖	商業	長期	100%

主要物業資料

2. 投資物業(續)

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
6. 九龍尖沙咀加連威老道29號信基商業中心全幢	商業	中期	100%
7. 九龍尖沙咀彌敦道184號英龍商業大廈全幢	商業	中期	100%
8. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈地下、1、2、3、5、6、12及20樓全層	商業	中期	100%
9. 香港皇后大道中237號太興中心第一座地下下層、地下及1樓全層	商業	長期	100%
10. 香港皇后大道中251號太興中心第二座全幢	商業	長期	100%
11. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場11樓、16樓及18樓全層、13樓2號室及3號室	商業	中期	100%
12. 香港淺水灣道37號第二層平台第31號車位	車位	長期	100%
13. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場地下1、2及6號商舖、1、2、3、4、5、6、8及9樓全層	商業	中期	50%
14. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈9樓全層	商業	中期	50%

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
加拿大			
1. 英屬哥倫比亞省溫哥華市1238 Melville Street豪景苑2406 住宅室及一個車位		永久業權	100%