



尚家生活地產



資本策略地產有限公司 CSI PROPERTIES LIMITED

Stock Code 股份代號 : 497



ANNUAL 年 2019 REPORT 報



目錄

- 2 公司資料
- 3 財務回顧
- 7 主席報告
- 10 管理層討論及分析
- 14 企業管治報告
- 23 環境、社會及管治報告
- 36 董事會報告
- 48 獨立核數師報告
- 55 綜合損益表
- 56 綜合損益及其他全面收益表
- 57 綜合財務狀況表
- 59 綜合權益變動表
- 60 綜合現金流量表
- 63 綜合財務報表附註
- 160 財務概要
- 161 本集團所持物業表

董事會

執行董事：

鍾楚義 (主席)
簡士民
周厚文
方文彬

獨立非執行董事：

林家禮
鄭毓和
石禮謙 (GBS, JP)
盧永仁 (JP)

審核委員會

鄭毓和 (主席)
林家禮
石禮謙 (GBS, JP)
盧永仁 (JP)

薪酬委員會

鄭毓和 (主席)
鍾楚義
林家禮

提名委員會

鍾楚義 (主席)
林家禮
鄭毓和

執行委員會

鍾楚義 (主席)
簡士民
周厚文
方文彬

公司秘書

陳雪君

主要往來銀行

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

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓

上海辦事處

中國上海
黃浦區
太倉路233號
新茂大廈804室
郵編：200020

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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

股份代號

497

公司網站

www.csigroup.hk

業績回顧

資本策略地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年三月三十一日止年度錄得的總收益約為3,439,200,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約3,969,500,000港元減少13.4%。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利529,900,000港元，較二零一八年錄得之1,010,200,000港元減少47.5%。

溢利減少乃主要由於年內合營企業貢獻減少及合約銷售減少所致。

流動資金及財務資源

本集團維持穩健的流動資金水平，包括約1,409,800,000港元（二零一八年三月三十一日：2,579,500,000港元）的銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供的銀行信貸應付營運所需。

於二零一九年三月三十一日，本集團的外部借款總額（包括銀行借款及有擔保票據）約為10,377,700,000港元（二零一八年三月三十一日：約10,297,700,000港元），而本集團債務總額與資產總額的比率為39.4%（二零一八年三月三十一日：39.8%）（按外部借款總額佔本集團資產總額的百分比計算）。

所有銀行借款均以港元、人民幣、美元及澳元為單位，以浮動利率基準根據銀行最優惠借貸利率或短期銀行同業拆息計算利息。借款還款期（包括須於一年內償還及貸款協議載有須按要求償還條款的借款約365,000,000港元納入須於一年內償還的借款）通常介乎二至五年，其中約2,122,800,000港元須於一年內償還，6,304,900,000港元須於一至五年內償還，以及零港元須於五年後償還。

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

財務摘要

(以百萬港元計，另有指明者除外)

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
收益	3,439	3,969
本公司擁有人應佔溢利	530	1,010
本公司擁有人應佔權益	12,037	11,743
每股盈利－基本(港仙)	5.28	10.06
報告年度結束後提呈的每股股息－末期股息(港仙)	0.72	1.40

合約銷售摘要的補充資料：

	%	截至二零一九年	直至二零一九年
		三月三十一日 止年度已確認 的合約銷售額 千港元	三月三十一日 未確認的 合約銷售額承諾 千港元
集團層面			
香港住宅物業		2,037,392	885,408
新加坡商用物業		17,969	-
香港商用物業		1,081,600	985,638
小計		3,136,961	1,871,046
合營企業及聯營公司			
中國住宅物業	50%	228,372	-
香港商用物業	30%	-	1,292,310
小計		228,372	1,292,310
總計		3,365,333	3,163,356
減：非控股權益		(178,293)	-
本集團應佔合約銷售金額		3,187,040	3,163,356

資產價值

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

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

為全面反映本集團及其合營企業持作出售物業的相關經濟價值，本集團認為（如下文所載）根據本集團呈列持作出售物業於二零一九年三月三十一日的公開市場估值的基準向股東呈列本集團資產淨值表的補充資料實屬恰當。

	二零一九年 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔資產淨值(經審核)	12,037,070
加：有關本集團持作出售物業的應佔重估盈餘 ⁽¹⁾	7,645,142
有關合營企業持作出售物業的應佔重估盈餘 ⁽¹⁾	1,082,528
本公司擁有人應佔資產淨值，猶如持作出售物業及於合營企業的 權益乃按公開市場價值呈列 ⁽²⁾	20,764,740
每股普通股的資產淨值，猶如持作出售物業及於合營企業的權益乃按公開市場價值呈列	2.07港元

(1) 根據與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師行於二零一九年三月三十一日進行的公開市場估值呈列。

(2) 並無就持作出售物業的應佔重估盈餘作出遞延稅項負債撥備。

僱員

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

或然負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團就授予下列各方的銀行信貸作出的擔保：		
合營企業	8,898,031	5,960,631
一間聯營公司	282,854	282,854
	9,180,885	6,243,485
及由下列各方動用：		
合營企業	6,871,427	4,994,926
一間聯營公司	177,404	168,798
	7,048,831	5,163,724

本公司董事評估合營企業及一間聯營公司於報告期末的違約風險，並認為有關風險並不重大，且對方應不會申索任何已擔保金額。於二零一九年三月三十一日，其他應付款項及應計費用內包括向合營企業提供財務擔保合約所涉的遞延收入20,341,000港元（二零一八年：3,334,000港元）。

資產抵押

於報告年末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行融資的擔保：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業、廠房及設備	241,369	254,765
持作出售物業	11,119,219	11,541,551
持作買賣投資	-	263,468
於損益賬按公平值計算的金融資產	188,477	-
	11,549,065	12,059,784

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

主席 報告





各位股東：

本人欣然匯報本集團截至二零一九年三月三十一日止財政年度期間的股東應佔綜合溢利為529,900,000港元，而每股盈利為5.28港仙。

本財政期間全球宏觀經濟充滿挑戰。整個財政年度內投資氣氛受持續中美貿易戰拖累。人民幣波動、企業破產增加及國內經濟放緩均削弱了中國市場的投資氣氛。值得安慰的是，最近美國利率前景趨向鴿派，未來聯儲局很可能減息。這將有助紓緩加息對全球經濟及房地產市場的壓力。不過，我們相信環球市場將繼續動盪及充滿挑戰，將影響全球市場及投資氣氛。

儘管經營環境充滿挑戰，本集團致力爭取理想盈利，並透過對住宅及商業項目的平穩資產出售來鞏固財務狀況。誠如較後章節所詳述，於二零一九年三月三十一日，我們從項目銷售錄得合約銷售及未確認合約銷售承諾合計約達6,500,000,000港元，有關金額計入本財政年度及下一財政年度。此外，藉著推行審慎的資本管理及補充土地儲備，本集團準備就緒抓緊額外土地儲備的機會，以於日後創造穩健回報。

住宅業務方面，我們很高興成功完成九肚山別墅項目－「九肚山峰」的銷售。合共有20幢豪華別墅以優越價格售出，又再肯定尚家生活於香港銷售豪宅的優勢。此外，我們亦將於本年度推出渣甸山高檔豪華住宅項目－「皇第」，我們有信心這將為住宅業務創下新里程。

商業業務方面，我們在中環傳統核心商業區（「核心商業區」）及九龍東日益增長的第二個新核心商業區購入優質商業資產，藉以在以上兩個重要的寫字樓次市場中建立策略據點。就上一個財政年度購入位於中環結志街／嘉咸街的黃金商業地段而言，我們已為項目啟動總體規劃程序，包括面積達30萬平方呎的甲級寫字樓及10萬平方呎的超豪華酒店大樓。

九龍東方面，此寫字樓次市場對甲級寫字樓的市場需求依然強勁，我們觀察到香港寫字樓分部出現持續的分散及整合需求。抓緊目前強勁的需求，我們成功預售我們合資打造的新甲級寫字樓項目一半以上單位，迄今為止獲得可觀的盈利。此外，我們透過合營企業增添另一甲級寫字樓－「傲騰廣場」，以進一步鞏固我們於九龍東的物業組合，從而進一步抓緊未來的商機。

本人謹藉此機會感謝董事會各成員對本集團帶來寶貴的知識及見解，並感謝各員工於如此艱難的時間仍努力不懈貢獻給本集團，同時感謝各業務夥伴及持份者多年來一直對我們的支持。

主席
鍾楚義

二零一九年六月二十八日



業務回顧

截至二零一九年三月三十一日止財政年度，本集團的收益為3,439,200,000港元，而上一個財政年度為3,969,500,000港元。截至二零一九年三月三十一日止財政年度的綜合溢利為668,200,000港元，較上一個財政年度的1,062,400,000港元減少394,200,000港元。

本公司擁有人應佔綜合溢利為529,900,000港元，較上一個財政年度的1,010,200,000港元減少480,300,000港元。股東應佔每股盈利為5.28港仙，而上一個財政年度則為10.06港仙。

溢利下降主要是由於截至二零一九年三月三十一日止財政年度將合約銷售額入賬為收益及合營企業貢獻較上一個財政年度減少所致。

儘管中美持續貿易戰導致市場動盪，但本集團於本財政年度仍能夠透過平穩出售住宅及商用物業，取得穩健的盈利水平並鞏固其財務狀況。如較後文所詳述，於本財政年度，我們錄得銷售總額約3,400,000,000港元，而額外約3,200,000,000港元的合約銷售額預計於未來期間入賬。如此強勁的現金流入將確保本集團擁有充足的財務資源維持穩健營運，並可於未來出現商機時補充優質土地儲備。

商用物業

於本財政年度，商用分部錄得盈利。期內重大預售及出售事項包括完成出售位於天后電氣道68及70號的商用地盤及出售位於中環擺花街46號的「中晶商業大廈」的四個餘下樓層。

我們已預售位於中環些利街2-4號的新商廈合共14層辦公樓層，當中大部分已於二零一九年四月及五月交付予最終買家，並將於下個財政年度入賬。此外，我們亦成功預售逾50%與億京發展及信和置地合營開發的位於偉業街38號的九龍灣甲級寫字樓項目，預期將於二零一九年第三季及第四季交付予最終買家。另外，我們最近訂立一項協議，出售位於九龍亞士厘道21-27號的權益，預計將於接近二零一九年第三季尾時完成出售。

鑒於對香港黃金地段優質寫字樓的需求日益增加，我們在中環的傳統核心商業區及九龍東的新興核心商業區均已收購龐大的商用土地儲備，以建立策略性佈署。

對於上一個財政年度投得位於中環結志街／嘉咸街的高檔商業市建局地盤，本集團增持其股權至50%權益。我們與世界知名建築公司Foster + Partners合作，為這300,000平方呎甲級寫字樓及100,000平方呎超豪華酒店的大型綜合用途項目啟動總體規劃流程。建築設計將本土建築與高科技未來主義無縫融合，在這歷史底蘊深厚但正經歷巨大進化的中環／蘇豪地區打造出一個全新的地標性建築。地盤清場及地面調查工作持續進行。預計一經取得批准後，大約將於二零一九年六月底展開清拆工程。我們預計將該項目打造成周邊地區的新中心，建造成商業、零售、教育、地道美食及高端酒店綜合業態，吸引領先的新型及傳統經營公司的租戶及高端商務及休閒旅客進駐。

在九龍東，一直以來市場對甲級寫字樓的需求暢旺，因為我們觀察到香港寫字樓領域具有強勁的分散及整合需求。於二零一八年八月，本集團與三間合營企業夥伴合力收購一座甲級寫字樓，即位於九龍灣臨澤街8號的「傲騰廣場」，建築面積約為680,000平方呎。該物業位於毗鄰MegaBox的知名九龍灣商業中心，並與「海濱匯」（一個領展房地產投資信託基金／南豐集團合營開發的商用寫字樓發展項目，擁有包括摩根大通在內的頂級跨國企業租戶）相鄰。「傲騰廣場」飽覽維多利亞港一望無際的全海景，並擬通過全面翻新工程及租戶升級實現價值提升。國際知名的建築師事務所PDP London為是次設計的總領軍，翻新工程將於短期內展開，包括改造主大堂、玻璃幕牆、外觀及辦公樓層。我們銳意重新定位該優質資產，以打造成為高收入租戶的核心集中地，包括銀行企業、科技、媒體及電信樞紐以及聯合辦公營運中心，以提高租金收益率。

還有，於年內，我們在佐敦心臟地帶購買一座位於彌敦道241號及243號的優質商用樓宇——「金峰大廈」，並將其重新定位及升級。翻新工程包括拓寬走廊入口、全面翻新大堂及升降機。此外，我們已展開外觀改造的升級工程，預計二零一九年底竣工。於升級工程完成後，將其重新定位為醫學美容服務主題的樓宇，我們預計將提高零售租賃率及提升高層租賃，以及高收益租戶的入駐，租金收益率因而提升。翻新後的樓宇將於竣工後創造明顯價值。

位於中環黃金商業／娛樂地段的閣麟街46-48號的新商用樓宇地盤，其建築面積逾30,000平方呎，現已啟動地基工程。新商廈位於中環／蘇豪區核心地帶，毗鄰中環至半山自動扶手電梯，緊鄰新開業的中區警署活化項目，

現稱為「大館」。鑒於位處黃金地段，我們相信這一座全新銀座式的餐飲商廈將激起投資者及用戶的濃厚興趣，預計將於二零二一年完工。

此外，我們在佐敦諾富特酒店亦有強勁的表現，來港遊客反彈帶來高入住率及高客房房價。憑藉九龍黃金地段酒店穩定的年度租金收入，我們將繼續推動提升營運效率，同時不斷檢討我們的決策，包括未來可能的銷售或重建，以達到最佳投資回報。

對於位於上海吳江路169號的「四季坊」商場，我們已開始進行翻新工程，以改造為雙層高端臨街商舖，吸引高級品牌零售租戶於翻新後進駐，藉此提升我們的租賃組合。預計翻新將於二零一九年底竣工。由於該項目毗鄰由太古地產及香港興業國際共同擁有的活力多用途綜合項目「興業太古滙」，我們預計改造後的項目預期於完工後創造明顯價值。

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

尚家生活－住宅物業發展

我們已於財政年度內完成位於麗坪路39-77號的九肚山別墅項目「九肚山峰」全部餘下單位的銷售。合共20座高檔別墅以優越價格出售，又再肯定我們作為香港最高檔及備受推崇的住宅物業發展商的聲譽。

住宅部亦於二零一八年十二月售出一處位於渣甸山白建時道81號的豪華別墅地盤。該地盤位處此顯赫尊尚的社區，擬作新高檔別墅開發項目。

此外，我們位於屯門啟發徑8號的「城•點」樓宇工程接近尾聲。我們對早前預售的204個住宅單位將完成銷售並於二零一九年較後期間入賬持樂觀態度。

我們在不久將來亦將會推出多項地標性香港住宅項目，該等項目將成為住宅市場追捧的焦點。優先推出的項目是我們在渣甸山白建時道47號的高檔公寓項目—「皇第」，該項目將於本年度推售。「皇第」坐落於一個超級尊尚社區的中心地帶，落成後將提供16個寬敞的公寓，空間佈局多樣性，可售面積介乎於約2,850平方呎至6,800平方呎以上。我們已委任國際知名的建築師事務所—PDP London，該建築師事務所在整體結構方面採用當代設計，並與金色鑲邊及天然石材互相輝映，營造出一種在香港無與倫比的空間感及別具一格的風格。透過與英國、法國、日本及香港的領先室內設計師進一步合作，精美設計的單位將汲取渣甸山的文化傳承，同時將每位大師級設計師的各種匠心獨韻風格及元素融合。該地點交通便利，以較短車程即可駕車到中環及銅鑼灣等中心地區。我們預計「皇第」將錄得不俗的需求，並以優越價格定價，見證這一備受追捧的豪宅地段展現出無與倫比的高檔住宅。

即將推售位於山頂道8-12號的合營住宅項目，將成為尚家生活高檔住宅發展組合的另一個高端項目。整個物業正在進行重新定位，對外牆、內部公共空間及園林進行

全面翻新。該等度身定制單位各自的內櫥將重新設計為富現代感和時尚的當代設計，並採用精美的傢俱及裝飾。除飽覽180度的維港景觀，所處地段交通便利，僅短短的十分鐘車程便可直達港島的中環等中心地區。我們堅信，該項目改造後，其價值將藉著山頂黃金顯赫地段的高定價實現。

最後，繼我們「九肚山峰」項目取得空前成功後，我們深信位於上水粉錦公路地段第1909號的另一別墅項目於二零二零年竣工後亦將同樣地獲得巨大成功。該項目由六幢高檔別墅組成，每幢別墅的建築面積一般為6,000平方呎，並設有獨享泳池和私人花園。藉著與國際知名的設計師合作，每幢別墅將配備精緻當代設計的傢俱及裝修，以彰顯其卓爾非凡的地位。我們認為，鑒於其項目位處高尚社區，毗鄰國際知名的世界級粉嶺高爾夫球場，該高爾夫球場是香港職業高爾夫球協會經常舉辦高爾夫球賽事的場地，令到此極尚尊崇的項目無與倫比。

「勵駿華庭」是我們位於北京黃金地段金寶街90號及92號的合營高檔住宅項目，該項目已展開裝修工程，我們預計該等單位將於二零二零年初開始銷售。我們計劃將現有建築物（包括外觀及公共大堂）進行翻新。每個住宅單位的內櫥亦會進行翻新，透過與首屈一指的室內設計師合作以營造尊屬的當代設計。我們深信經過翻新後，該等住宅將受惠於鄰近北京王府井的優越位置獲得大幅價值提升。

至於上海的「英庭名墅」合營項目，本集團已完成裝修「英庭名墅」的新示範單位，並剛剛獲得第三期的銷售許可證，本集團預計於二零一九年下半年展開銷售工作。

在新收購方面，本集團於二零一八年五月與信和置業合作贏得港鐵油塘住宅地盤招標。該項目地盤處於九龍東，臨近油塘港鐵站，交通便捷，未來將開發成約500個住宅單位。整體規劃正在進行中，該大型住宅項目的建造工程將在不久的將來啟動。

該等蓄勢待發的新銳項目進一步鞏固尚家生活作為在香港及中國提供別樹一幟的個人化豪宅的公認領導者地位。憑藉如此強大的基礎，我們將繼續推動住宅分部的增長，策略性地補充現有物業組合的優質土地儲備。

證券投資

於二零一九年三月三十一日，本集團持有按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產約2,091,800,000港元（二零一八年三月三十一日：可供出售投資及持作買賣投資約2,017,600,000港元）。該投資組合中81.9%為上市債務證券、3.1%為上市股本證券及15.0%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中96.0%為美元及4.0%為港元。

於回顧年內，按市場估值的淨虧損21,100,000港元，包括債務證券虧損12,700,000港元、股本證券（香港上市）虧損12,900,000港元及應用香港財務報告準則第9號後的公平值變動溢利4,500,000港元。利息收入及證券投資的股息收入增加至約157,400,000港元（二零一八年三月三十一日：161,600,000港元）。

於二零一九年三月三十一日，其中約值188,500,000港元（二零一八年三月三十一日：263,500,000港元）的該等上市證券投資已就本集團獲授的一般銀行信貸而予以抵押。

僱員

於二零一九年三月三十一日，本集團僱員總數為105人，不包括佐敦諾富特酒店的員工（二零一八年：102人，不包括佐敦九龍諾富特酒店的員工）。本集團的僱員報酬乃按現行市況及個人表現而釐定，而薪酬待遇及政策會定期檢討。除薪金外，經評估本集團及個別僱員的表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。

展望

本財政年度，全球經濟充滿著挑戰。環球投資情緒一直受中美持續貿易戰糾紛的影響，加上人民幣匯率波動及中國國內經濟放緩亦影響香港及中國的市場情緒。然而，隨著美國聯儲局最近對利率的立場從鷹派轉為鴿派，以及預計日後可能大幅減息，這或有助紓緩經濟放緩及對房地產市場的影響。

儘管市場存在以上不明朗因素，但本集團已萬事俱備，迎接未來作為領先的中型房地產發展商所面臨的挑戰。

在商用業務方面，我們已在中環及九龍東的主要香港核心商業區開發一系列優質商業土地儲備（尤其是具有地標性的市建局結志街／嘉咸街甲級寫字樓發展項目），以充分把握市場對寫字樓強勁需求的機遇。基於自然需求的增長，我們對香港商用市場仍持樂觀態度，並將在機會出現時繼續策略性地補充適當的土地儲備。

在高端住宅市場，尚家生活擁有多項將於未來12至18個月推出的優質豪華住宅項目。該等項目包括超高端住宅項目，渣甸山的「皇第」及山頂山頂道8-12號的高端住宅。該等新銳項目，加上我們20多個即將建成的重要商用及住宅項目的強大項目組合，將助推本集團達到新的歷史高峰。

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

企業管治常規

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

證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄10有關買賣證券之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等關注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於截至二零一九年三月三十一日止年度已全面遵守標準守則之確認書。

董事會

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

本公司已購買董事及高級人員責任之保險，而最新一份保單已於二零一九年五月續保。

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

董事會之組成

於本報告日期，董事會包括四名執行董事（即鍾楚義先生、簡士民先生、周厚文先生及方文彬先生）及四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）（即林家禮博士、鄭毓和先生、石禮謙先生（*GBS, JP*）及盧永仁博士（*JP*））。根據上市規則第3.10(2)條及第3.10A條之規定，董事會成員至少三分之一為獨立非執行董事，而其中至少一人擁有適當的專業資格、或會計或相關財務管理專長。全體在任董事之履歷載於本年報第39頁至第43頁。董事名單與角色和職能刊登於本公司網站及聯交所網站。

董事會 (續)

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

董事會之組成 (續)

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

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

附註：石禮謙 (GBS, JP) 於二零一八年七月二十日獲委任為獨立非執行董事。

主席及行政總裁

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

然而，本公司並無設置行政總裁一職。董事會認為，現行管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會策略及政策之執行以及各部門之運作，均由指定負責的執行委員會監督及監控。董事會認為現行安排一直有效地協助其履行職責。此外，四名本公司獨立非執行董事一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。

董事會(續)

獨立非執行董事

本公司全體獨立非執行董事均已確認彼等之獨立性，而本公司認為彼等均為獨立人士。於二零一八年六月二十八日，董事會轄下提名委員會對本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度檢討。根據上市規則第3.13條所載之獨立性標準，提名委員會斷定本公司全體獨立非執行董事均符合上市規則有關獨立性之規定。

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

非執行董事並無特定任期，並須按照公司細則退任，這情況與企業管治守則第A.4.1條偏離。然而，全體董事均須按照公司細則及企業管治守則第A.4.2條每三年至少輪值退任一次。

董事之持續專業發展

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

作為董事持續培訓計劃的一部分，本公司向董事提供有關上市規則及其他適用法律及監管規定之最新發展資訊，並不時向董事提供書面資料，以發展並更新彼等之知識及技能。年內，本公司全體董事均定期獲得有關本公司業務之最新資料，以及載述上市規則及其他相關規則及規例變更之書面資料及／或出席由本公司舉辦或由專業機構負責的內部研討會。我們亦鼓勵董事出席彼等認為適合，並與彼等職責相關的訓練。本公司已收到所有董事就彼等於截至二零一九年三月三十一日止年度培訓記錄之確認函。

董事會成員多元化政策

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

董事委員會

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

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

審核委員會

審核委員會之主要角色及職能為審議財務報告、風險管理、內部監控原則的應用以及與本公司外聘核數師維持適當關係。目前，審核委員會由四名本公司獨立非執行董事（即林家禮博士、鄭毓和先生、石禮謙先生(*GBS, JP*)及盧永仁博士(*JP*)）組成。審核委員會主席為鄭毓和先生，彼擁有專業會計資格及財務管理專長。委員會之職權及職責已載於書面職權範圍並刊登於本公司網站及聯交所網站。

於年內，審核委員會共舉行三次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行之情況下在每次會議後盡快分發給全體成員以供表達修改之意見、批准及存檔。就外聘核數師之挑選及委任而言，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之末期業績及本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期業績；審批外聘核數師的酬金及委聘條款；檢討內部審核計劃及審批外聘顧問的酬金及委聘條款；審閱內部監控及風險管理以及外聘顧問所進行工作的工作進度；並已與管理層及本公司核數師討論年內採納之會計政策及慣例、內部監控及財務報告事宜。

薪酬委員會

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

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

於年內，薪酬委員會舉行了四次會議，並在會上審閱、討論及批准了董事及高級管理層之薪酬政策、制度及待遇，並批准了本公司一名董事的服務協議。

二零一九年度已付董事之酬金詳情載於第106頁之綜合財務報表附註。

董事委員會(續)

提名委員會

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

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

於年內，提名委員會舉行了一次會議，並在會上檢討了董事會之架構、人數、組成及董事會成員的多元化，並就獨立非執行董事的委任向董事會推薦建議，以及評核本公司獨立非執行董事之獨立性。

執行委員會

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

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

企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策，並履行以下企業管治職責：

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

年內，董事會已經檢討本集團遵守企業管治報告所披露規定，採納股息政策及提名政策，並通過本公司二零一八年企業管治報告。

公司秘書

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

問責及審核

財務報告

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

下文載列董事就綜合財務報表所承擔之責任，與第48頁「獨立核數師報告」內本集團核數師確認其報告責任有所不同，但兩者應一併閱讀。

年報及賬目

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

持續經營

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

風險管理及內部監控

為了達致本集團策略目標，並維持穩健而行之有效的風險管理及內部監控制度，董事會確認其責任為評估及釐定其願意承擔的風險性質及程度以保障股東利益及本集團的資產。董事會認同，其對本集團的風險管理及內部監控制度負上最終責任，負責監督設計管理、執行及監察風險管理及內部控制制度，以及透過審核委員會至少每年一次檢討其成效。

有效的風險管理是實現集團策略目標的其中一個組成部分。為達致有關目標，董事會確保本集團於識別、評估

及管理本集團所面對的重大風險時，有一套健全和持續的風險管理程序，以促進本集團長遠的成功。

本公司各部門於考慮部門的目標後，負責每半年識別、評估及管理其部門內風險，並制定減緩計劃，管理該等風險。根據風險評估結果，管理層檢討所識別的主要業務風險、評估控制措施的成效，以協助減緩、降低或轉移有關風險、監察風險管理及內部監控制度，以及向審核委員會匯報任何所識别的重大事宜。審核委員會支持董事會監察有關風險情況、設計及運作相關風險管理及內部監控制度的成效。其負責定期檢討內部監控的外聘顧問提交的業務流程及營運報告，以及外聘核數師定期就其在工作過程中識别的監控事宜提交報告。董事會考慮審核委員會的工作及檢討結果後，再就風險管理及內部監控制度的成效作出的意見。

風險管理過程連同我們的內部監控措施確保與本集團不同部門相關的風險得以有效控制，並符合本集團的風險承受水平。就此，我們的組織架構權責清晰，監控層次分明。我們設立一個全面的管理會計系統，為管理層提供財務及營運表現的指標，以及用作匯報和披露的相關財務資料。我們已設計並制定合適的政策及控制措施，以確保資產不致被不當使用或處置，相關規則及法規得以遵從及遵守，可靠的財務及會計紀錄根據相關會計準則及監管報告規定得以保存，以及妥為識別及控制可能影響本集團表現的主要風險。此外，管理層持續將資源投放於風險管理及內部監控制度，以為重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證，及管理而並非消除未能達成業務目標的風險。

董事會透過審核委員會將其內部審核職能授予獨立外聘內部監控顧問－馬施雲諮詢有限公司。於本年度，獨立外聘內部監控顧問已對本集團的人力資源、薪酬及庫務管理週期的內部控制是否足夠及有效進行檢討，並提供改善及加強內部監控制度的建議。董事會認為，本集團的風險管理及內部監控制度有效及足夠。外聘內部監控顧問亦設計一套以風險為基礎的方法以進行內部審核，並制定五年期內部審核計劃，有關計劃每年進行檢討，覆蓋本集團營運、業務及服務單位的主要活動及程序。該等審核活動的結果會交予審核委員會及本集團高級管理層的重要成員。內部審核職能會查察審核事務，並於其後跟進，力求妥善實行，並會定期向審核委員會及本集團高級管理層匯報其進展。

內幕消息

本集團遵守了證券及期貨條例第XIVA部及上市規則相關部分，以制定有關處理及傳播內幕消息的內部控制及程序。為確保本集團所有員工都了解內幕消息的處理，本集團以披露政策制定有關的指引及程序，確保本集團的內幕消息能完全、正確和及時地傳播給公眾。此外，董事會負責審批有關的消息。本集團亦已採取適當措施以確保敏感資料的機密性，並嚴格執行重要協議的保密條款。

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

核數師薪酬

於截至二零一九年三月三十一日止年度，核數師向本集團提供核數及非核數服務所產生之費用載列如下：

服務性質	百萬港元
核數服務	3.450
其他服務	1.052
	4.502

憲章文件

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

股息政策

董事會已於年內採納股息政策，為董事會訂立指引，以決定(i)是否宣派及支付股息，及(ii)向本公司股東支付的股息水平。

股息政策是允許本公司股東分享本公司的利潤，同時保留足夠的現金儲備以作未來發展。一般來說，本公司每年派息一次，即末期股息。董事會可按其認為適當的情況下宣派有關末期股息以外的特別股息。

本公司並無預設任何派息率。股息的宣派、派付及金額須待董事會經考慮已釐定因素(如營運、盈利、財務狀況、資本開支、未來發展、業務狀況及策略、股東權益等)後酌情決定。

根據本公司的公司細則及所有適用法例，股息可以現金支付或全部或部分以配發本公司股份的方式支付。董事會亦可考慮在適用法律法規許可的基礎上發行紅股。

股東權利

1. 股東召開股東特別大會之程序

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

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

2. 股東於股東大會上提呈議案之程序

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

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

3. 股東提名參選董事之程序

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

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

4. 向董事會提出查詢之程序

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

投資者關係及與股東之溝通

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

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

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

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

環境、社會及 管治報告

關於本報告

資本策略地產有限公司（「資本策略」，連同其附屬公司統稱為「本集團」或「本公司」）欣然根據主板上市規則附錄二十七載列的環境、社會及管治報告指引呈列本環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告。本報告旨在讓持份者更全面認識我們在環境、社會及管治方面的常規及表現。

本報告範圍涵蓋本集團於本財政年度在香港進行的核心業務，即物業發展、租賃、酒店營運及投資活動。

有關「管治」部分之進一步資料，詳情請參閱本年報所載的本公司企業管治報告。

關於資本策略地產有限公司

本集團深信，我們需要將環境及社會責任決定優先次序，並持續尋求改善其環境管理系統。

除達致業務目標之外，我們明白有責任以更負責任及可持續的方式經營，將環境、社會及管治的考慮因素融入至我們的日常工作中。

持份者參與情況

在邁向與持份者建立可持續關係的路上，我們盡力與持份者保持持續而全面的對話，以回應他們自身的關注、利益及預期，同時有助我們更準確地評估業務活動的潛在影響。

於回顧期間內，本集團已採取多項措施提高資訊透明度及準備度，涉及(1)定期透過電郵及電話與股東、僱員、供應商、承建商、業務夥伴及客戶溝通；(2)利用公司網站迅速更新資訊，包括財務報告、通函、公司簡報、公告及通訊；及(3)利用網上問答郵箱收集查詢及與持份者交流意見。

我們將繼續尋求創新方法向持份者傳遞我們的訊息，並直接收集回饋。來自持份者的回饋及關注乃經以下渠道收集，有效辨識改進的機會：

主要持份者	溝通方式	主要關注及利益
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 年報及中期報告 股東週年大會 公司網站 通函、公司簡報、公告及通訊 	<ul style="list-style-type: none"> 盈利能力 財務穩健 可持續發展 資料披露及透明度 合規 企業管治
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 培訓及團隊建立活動 會議及簡報會 績效評核 公司活動 	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬及福利 事業發展及培訓機會 健康與安全工作環境
供應商及承建商	<ul style="list-style-type: none"> 採購及招標會議 電話通話、會議、電郵及實地參觀 	<ul style="list-style-type: none"> 公平條款下合作 誠信及道德 可持續關係 供應鏈責任
業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 相互發展項目 資源分享活動 	<ul style="list-style-type: none"> 企業協同效益 知識、資料及資源共享 可持續關係
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 客戶投訴熱線 會議及通信 小冊子及單張 	<ul style="list-style-type: none"> 優質產品及服務 私隱保障 誠信及道德
公眾社區	<ul style="list-style-type: none"> 慈善及義工活動 社區互動 	<ul style="list-style-type: none"> 企業社會責任 社區投資及慈善活動
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 主要會議及政策諮詢 資料披露 會議及研討會 	<ul style="list-style-type: none"> 合規 企業管治 環境保護 誠信及道德

重要性分析

本集團全年均透過多種溝通渠道收到關鍵持份者的回饋。我們亦就本集團企業社會責任（「企業社會責任」）議程進行重要性分析，以辨識主要的環境、社會及管治事宜。

這樣，我們亦可以辨識企業社會責任工作中有何改進空間，從而作出更全面、具透明度及特定的回應，以完善本報告的質素。

環境

儘管本集團所產生的排放對環境不會構成重大影響，我們致力採納環境友善措施以及可持續建築方式及物料，以提升香港建築環境的可持續性，並減少我們的物業發展項目所消耗的能源及資源。

本集團已制定有關保護環境的目標及措施，涵蓋在設計、物料採購及開發程序上盡量減少溫室氣體（「溫室氣體」）排放以及有害及無害廢物的產生。

綠色建築認證

本集團致力可持續發展，將綠色建築元素融入至我們的物業發展項目，例如實行綠色建築環境評估（「綠建環評」）的要求，為我們的租戶及住戶提供安全、健康、舒適、實用及高效的生活環境。

我們多個項目已獲香港綠色建築議會的綠建環評認證，肯定了我們在減少建築物及工程的環境影響以及改善環境質素方面所作的努力。

綠色設計

近年，綠色建築越來越受重視，對政府及私人發展商積極採納綠色建築設計起了鼓勵作用。

本集團亦乘此趨勢，推動綠色採購及環境友善建築策略。舉例來說，我們在部分住宅項目引入露天花園，透過蒸發冷卻減少都市熱島效應，並減低曬入停車場及建築物的日光。我們相信這將提升住戶的生活水平，並為周邊社區創造環境效益。

於報告期間內，本集團並不知悉任何將對環境或本集團產生重大影響的重大環境不合規的情況。以下章節概述我們在管理能源使用以及噪音、廢氣及廢物產生方面所作的努力。

節約能源

本集團力求更有效地利用及節約能源，作為減少溫室氣體排放的主要方法。我們的項目開發團隊不斷尋找節能的機會，尤其是在物業發展項目中推行環境友善設計。

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

此外，我們為住戶提供配備電動車充電設施的充電站。這種方便的充電設施可以使現有電動車用戶受益，並鼓勵住戶將現有汽油或柴油車轉換為電動車，從而減少溫室氣體排放。

噪音控制

建築及建築物活動可能為周邊地區帶來噪音滋擾，因此受《噪音管制條例》（「《噪音管制條例》」）下若干法定要求及準則限制。

為確保符合香港適用噪音管制規例及準則，本集團及其承建商於本年度在計劃及執行減輕噪音措施方面主動參與，以控制若干項目的噪音水平，包括但不限於以下各項：

- 1) 於任何建築及建築物施工前謹慎辨識噪音感應強烈的地方(即用途對於噪音敏感及需要保護的場所)，例如家居場所、酒店、醫院及診所等；
- 2) 透過妥善規劃住宅發展的建築設計減少製造噪音，適合時應用更多噪音防護設施，包括特別設計的窗戶及隔音屏障，以確保住戶可以享受無噪音的生活環境；
- 3) 更謹慎地安排建築時間表，盡量減少在《噪音管制條例》下受限制時段內對周邊住戶造成滋擾；及
- 4) 確保我們日間及夜間的建築活動造成的環境噪音受控，不超逾《噪音管制條例》定明的噪音管控水平，即不超逾70分貝。

於報告期間內，本集團並無觸犯《噪音管制條例》下任何罪行，亦無就目前生效的噪音管制準則及規例負有任何刑罰／罰款。

於報告期間內，我們營運的溫室氣體排放如下：

範疇	二零一七／一八年度		二零一八／一九年度		百分比比較
	單位	噸 二氧化碳 當量	單位	噸 二氧化碳 當量	
範圍1直接溫室氣體排放	噸	42.86	噸	39.62	-7.56%
範圍2間接溫室氣體排放	噸	90.29	噸	82.64	-8.47%
範圍3其他間接溫室氣體排放	噸	5.68	噸	19.08	+235.92%
總計	噸	138.83	噸	141.34	+1.81%

空氣質素

我們經營的項目可能對空氣質素有不良影響，是我們在環境保護方面的一大關注。

為減輕空氣污染對周邊持份者的影響，本集團及其承建商積極致力持續改善空氣質素及溫室氣體排放，適合時採取措施，以確保我們業務的所有排放均符合適用環境準則及規定，包括但不限於在地下停車場的機械通風系統安裝一氧化碳濃度控制裝置。倘檢測到一氧化碳濃度過高，局部噴氣風扇將自動關閉，淨氣扇及排氣扇將會運作並以最低速度運轉以確保有足夠新鮮空氣進入。

此外，本集團致力透過高透明度的排放指標計量與匯報，創造更可持續的業務。我們眾多的空氣污染措施包括定期監察並匯報商用汽車排放的溫室氣體及空氣污染物。

考慮到本集團的業務組合，本集團產生的溫室氣體排放主要由以下所導致：本集團私家車燃燒汽油所產生的直接溫室氣體排放(範圍1)、本集團營運用電所導致的間接排放(範圍2)以及主要由僱員公幹飛行所導致的其他間接排放(範圍3)。

年內，本集團共製造141.34噸碳排放（主要為二氧化碳、甲烷及一氧化二氮）。本集團積極採納省電及節能措施以減少溫室氣體排放。我們的努力使範圍1及2的溫室氣體排放較上一個報告期間整體減少10.89噸或約8.18%。與此同時，範圍3溫室氣體排放的增加主要是由於年內業務活動增加，導致公幹需求增加所致。

綠色採購

我們對環境的承諾可從採購常規中體現。

選擇供應商時，我們不僅考慮建築物料的質素作出平衡判斷，亦看重環境及社會因素，包括其回收能力、再用能力、排放以及能源消耗。

我們的選擇將建基於綠色採購原則，在可行的情況下優先考慮環境友善產品及服務。於採購過程中，優先考慮擁有ISO 14001環境管理體系認證或其他相關認證的承建商，以確保供應商的常規符合ISO 14001準則。該準則對產品及服務的環境友善考慮作出規定。

於採購任何建築物料前，我們的項目團隊檢視所需物品，方便管理物料數量，避免任何不必要的消耗。這樣做可盡量減輕環境影響及保護天然資源。

本集團支持使用有益於可持續發展的產品。一如去年，我們使用獲森林管理委員會(Forest Stewardship Council, 「FSC」) 認證的紙張刊發年度報告，以支持資源的可持續使用。FSC認證為一個嚴格可靠的林業認證體系，透過制定管理得當的林業準則及生產過程監管鏈準則追蹤紙張由木材生產的整個過程，從而確保對木材的合法及可持續採購。

於報告期間內，我們於採購產品及服務時已遵守所有適用環境法例、規例及要求。

綠色營運

除考慮我們的項目對環境的潛在影響外，本集團已採納多項節能措施，以確保於辦公室範圍內最有效用電、減少溫室氣體排放及彰顯我們保護環境的決心：

- 1) 鼓勵雙面打印；
- 2) 鼓勵使用電子文件以盡量減少紙張打印；
- 3) 確保辦公室內的空調溫度設定於攝氏24至26度之間；
- 4) 鼓勵僱員在非辦公時間或不使用辦公室時關閉照明及空調；及
- 5) 於辦公室放置回收箱，收集用完的墨盒及碳粉盒。

此外，本集團亦於報告期間內組織不同活動推廣無紙辦公室。

資源使用

為妥善保存上述環保能源消耗記錄，下表列示我們總公司於報告期間內的天然資源消耗量：

範疇	二零一七／一八年度		二零一八／一九年度		百分比 比較
	單位	消耗量	單位	消耗量	
每名全職僱員的用電量及強度	千瓦時	114,301.00	千瓦時	104,605.00	-8.48%
	每名僱員 千瓦時	1,120.60	每名僱員 千瓦時	996.24	-11.10%
每名全職僱員的用水量及強度	立方米	60.00	立方米	70.00	+16.67%
	每名僱員 立方米	0.59	每名僱員 立方米	0.67	+13.56%

年內，總用電量為104,605千瓦時（「千瓦時」），每名僱員強度為996.24千瓦時。此數字比上一個報告期間的總用電量減少8.48%。

另一方面，總用水量為70立方米（「立方米」），年內增加16.67%。本集團將繼續評估及記錄其每年用水量數據，並將之與上一年的數據比較，協助本集團未來進一步制定削減目標。

減少浪費及提倡循環再造

建築活動產生的廢物一直為香港社會所關注，乃因其佔用垃圾堆填區一大部分的位置。

為減輕廢物對香港的挑戰，本集團致力設計並執行一套有效的廢物管理體系，重點是以更環境友善的方法使用建築物料，以及確保遵守相關法定及合約準則及規定。

為減少消耗天然資源，本集團鼓勵我們的項目開發團隊及承建商在物業發展項目的設計、規劃及執行階段考慮減少建築廢物，並於年內適用的情況下制定多項廢物管控措施，包括但不限於以下各項：

- 1) 引入建築預製組件，能有效取得最適量的物料及減少現場產生廢物；
- 2) 更理性地規劃營運及管理建築地盤，以減少消耗天然資源；及
- 3) 將可持續設計融入至我們的項目，優先避免產生廢物（而非棄置），以及在規劃階段及施工時預先辨識及使用可重用及可回收建築物料。

本集團明白，僅當住戶、租戶、客戶或任何使用相關物業的人員參與回收活動時，廢物管理方才有效。這些廢物管控方法將應用至我們未來所有的項目，同時亦鼓勵承建商遵行。

此外，一如去年，本集團亦參與由綠領行動組織的「利是」封（禮品包裝／紅包）回收重用大行動，回收未使用或使用過的利是封，減少浪費及減輕垃圾堆填區的負

於報告期間內，無害廢物的使用情況如下：

範疇	二零一七／一八年度		二零一八／一九年度		百分比比較
	單位	消耗量	單位	消耗量	
無害廢物：紙張	噸	35.92	噸	35.12	-2.23%

紙張為辦公室行政工作產生的主要無害廢物源頭。就此，我們其中一個主要關注點是減少使用紙張，創造無紙工作環境。

我們鼓勵僱員支持有效使用紙張，包括回收單面打印紙張重用以及利用數碼科技取代紙張。紙張總用量比上一個報告期間減少了2.23%。

環保活動

年內，本集團發起了不同的回收活動。

海洋公園保育日

於二零一九年一月，本集團參與香港海洋公園保育基金及海洋公園組織的年度重點活動海洋公園保育日，目標是加深僱員認識塑膠廢物對人類、海洋及野生動物的影響。

擔。年內，本集團亦參與香港海洋公園保育基金（「香港海洋公園保育基金」）組織的「無飲管運動」，鼓勵僱員改變使用塑膠飲管的習慣，進一步推動環保意識。本集團於年內參與了眾多其他活動，如綠領行動組織的月餅盒回收大行動等。有關合作項目取得顯著成效。

據我們所深知，於報告期間內並無有關環保法例及規例的違規事件。



除互動遊戲、DIY工作坊、面部彩繪及生態遊外，該活動讓我們的僱員學習更多關於塑膠廢物影響以及如何保護環境的知識。

「輕・型」上班日

「輕・型」上班日由建造業議會及香港綠色建築議會合辦，推廣綠色生活態度，帶動行為及思想改變，回應建立可持續的未來。本集團第四年支持此項有意義的活動，有助節能並盡量減少使用辦公室內的空調。



泥灘清潔

除了贊助野生動物保育公眾教育之外，我們亦鼓勵員工參與保護生物多樣性的實踐活動。

於二零一八年十一月，我們的員工及其家屬參加了「下白泥灘清潔運動」。他們於二零一八年十一月三日在元朗下白泥灘清潔，協助保育馬蹄蟹。

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



社會

我們的團隊

本集團深信，僱員是其可持續發展的最寶貴資產。

本集團嚴格遵守香港《僱傭條例》及其他法律僱傭規定，避免任何童工、歧視、騷擾或違反香港法例的罪行。我

們致力向僱員履行責任，尊重他們的合法權利及利益，推動他們的專業發展，改善工作環境，並注重僱員的身體及精神健康，從而使本集團及其僱員得以共同成長。

於回顧年度內，本集團並無知悉任何對本集團或其僱員作出有關勞工及僱傭常規的訴訟。

就業及僱員福利

與本地僱傭法例相符（包括香港《僱傭條例》及其他相關勞工法例及規例），本集團禁止僱用童工或任何其他形式的強制及非法勞工。在招聘的過程中，所有應徵者須提供身份證明文件，以確保符合禁止童工及強制勞工的相關法例及規例。倘申請人被發現提供任何虛假或偽造資料，本集團有權將其立即辭退。

於報告期間內，我們定期為僱員安排足夠的諮詢及評估，使我們能夠保持具競爭力的薪酬待遇，向員工傳達本集團的期望，並了解他們的專業發展需求或不滿情緒。

本集團提供多種的激勵措施，包括具競爭力的薪酬福利、按僱員個別表現及資格訂定，並每年以同業的標準作出衡量。

我們所有僱員基本上獲具競爭力的工資待遇，並設有固定工作時間、銷售激勵措施、佣金、僱員購股權、妥善保險保障及法定假期。本集團亦可能按個別僱員表現發放花紅，以肯定其貢獻。

此外，本集團持續向僱員提供額外福利，包括但不限於醫療及牙科津貼、僱員工傷補償、帶薪侍產假及產假、

新生嬰兒禮物以及培訓及教育補貼等。

我們一直關心退休僱員的福祉。為表彰我們在此方面的貢獻，於報告期間內，我們獲強制性公積金計劃管理局提名為「積金好僱主」。

於報告期間內，本集團已遵守有關工時、超時工作、假期、最低工資規定以及薪酬及解僱的本地勞工法例。此外，本集團並無收到來自政府當局任何有關違反以上僱傭常規的投訴或通知。

職業健康及安全

本集團非常重視職業健康及安全，致力保持安全及健康的工作環境，嚴格遵守相關法例及規例，包括但不限於《職業安全及健康條例》。

我們的職業健康及安全政策載於「僱員手冊」，而保持安全及健康工作場所的準則乃定義為所有僱員共同承擔的責任。

我們已制定安全管理及匯報機制，以加強僱員的職業健康及安全意識以及體能，防止職業性危害。所有僱員須遵照安全指示，在嚴格規則下負有特定責任，並獲指示一旦發現安全危害須作出匯報，包括不安全設備、常規或狀況。

於回顧期間內，本集團安排了以下活動加強僱員的安全及健康意識：

- 1) 年內向僱員提供免費身體檢查及體力活動，提倡健康及平衡的生活態度；

- 2) 預防肌肉勞損及宏利保健計劃研討會；及

- 3) 於二零一八年十一月十五日舉行內部火警演習。

此外，為提高員工的職業健康及安全意識，本集團及其僱員年內參與了若干活動，包括但不限於(1) (香港) 職業健康安全局及衛生署轄下的好心情@健康工作間約章；(2)世界無煙日二零一八；(3)香港殘奧日二零一八；(4)賽馬會心導遊計劃的網上精神健康平台；及(5)香港消防處組織的「擊活人心」。

本集團將繼續監察其僱員的健康，並可能於僱員接受醫療檢查或其他物理檢查後(如有需要作特別安排下)限制或改變其工作。

年內，本集團並無發現任何有關僱員健康及安全的違規情況，亦無任何與工作有關的致命事故。

培訓及發展

僱員的專業技能發展是本集團優先處理的事務之一。

本集團已制定「培訓及發展政策」(載於「僱員手冊」)，提供培訓及發展框架，確保所有僱員有所需的能力達致優質營運，並豐富僱員履行其職務的知識。我們亦為所有僱員提供平等機會，揉合不同的學習方式發展他們的知識、技能及能力，包括培訓及教育計劃、本集團贊助的培訓及工作相關課程、在職學習以及導師指導及輔導。

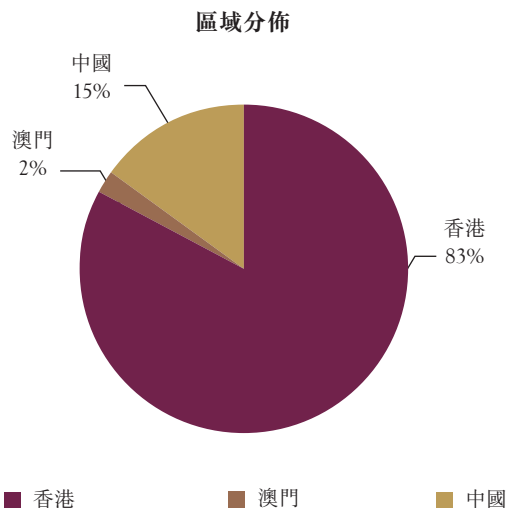
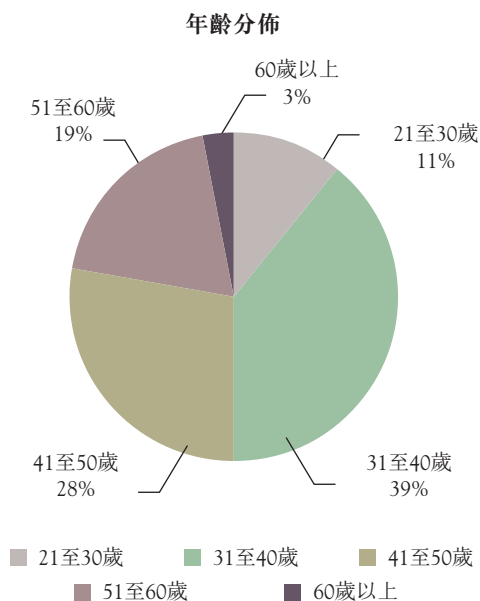
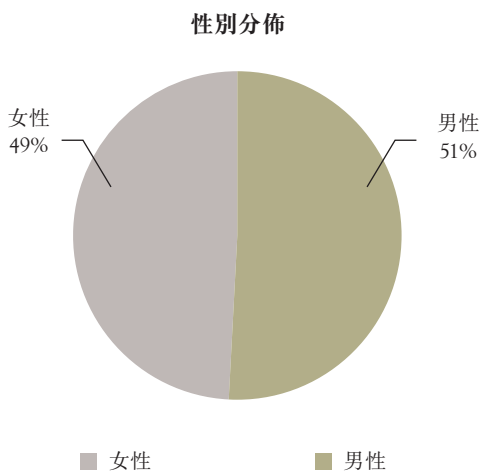
於回顧期間內，本集團持續為僱員參與工作相關專業課程提供一系列教育贊助及考試假期。其中，我們積極鼓勵我們的建築師及工程師參與持續專業發展，以維持及增進他們的工作技能及知識。

員工的構成

本集團為平等機會僱主，公開於市場招聘僱員。

我們有關反歧視及多元化常規的政策載列於「僱員手冊」。除列明僱傭安排外，該手冊亦強調我們於僱傭、晉升、調職、解僱及停職方面的平等機會原則，確保所有潛在及現有僱員獲公平待遇，不論種族、宗教、性別、性取向、家庭狀況、身體殘障或其他偏見。

年內，本集團全體僱員均已滿18歲。以下圖表展示本集團於二零一九年三月三十一日的員工構成：



本集團監察其僱員構成及員工流失變化。我們視平等機會為有效運用可用才能及良好工作環境的先決條件。

於回顧期間內，我們的僱員流失率為11.43%，比去年增加65%。就地理分佈而言，我們83%的員工位處香港，15%位處中國及2%位處澳門，與去年數字相若。

本集團正設法引入不同種類的措施，以減少僱員流失，如加強招聘管控，讓申請人全面了解本集團的工作環境。我們亦將更重視僱員的工作壓力及本集團的發展前景，為僱員提供具競爭力的事業平台。

營運實踐

供應鏈管理

本集團非常重視供應鏈管理，因為其不僅影響我們的服務及產品質素，更影響我們如何有效管理環境及社會風險。

我們管理及控制供應鏈的環境及社會風險的方法，是建立透明及公平的「招標政策」，該政策訂明我們的採購道德、反欺詐原則以及對長期或近期委聘的供應鏈夥伴的要求。我們在採購過程中考慮環境標準因素。我們亦鼓勵供應商及承建商加強其綠色常規，盡力減低項目造成的環境影響，並實施供應鏈管理的良好管治。

該政策確保只有具良好信貸記錄及聲譽以及高質素產品或服務的供應商或承建商可獲揀選。已作好監察及管理控制，以在採購及招標過程中監測及防止賄賂、欺詐及其他形式的瀆職。

揀選供應商及承建商時，本集團亦著重他們在環境合規及社會責任承擔方面的往績。在環境及社會方面負責任的供應商及承建商將在招標過程中獲優先考慮。於報告期間內，我們眾多承建商獲ISO 14001環境管理體系認證，確保了本集團的環境管理體系符合國際業界特定環境準則。

酒店管理

本集團與切合我們環保、社會、管治策略的供應商合作。因有助於我們在追求卓越服務和提升聲譽方面取得成功，故就我們的價值鏈而言，我們的業務合作夥伴不可或缺。

本集團熱切希望透過與雅高酒店集團的長期合作關係創造可持續發展價值，且已與雅高酒店集團合作逾五年。

我們受益於該集團於酒店管理領域各類專業服務方面的專業知識。憑藉有關知識及經驗，雅高酒店集團於酒店服務及履行社會責任方面的相關環保成就不斷提升，這符合本集團的可持續發展舉措。

反貪污及最佳實務

本集團明白不道德行為對我們業務的潛在風險，絕不容忍任何形式的賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。

本集團聘用的所有僱員必須遵守我們的操守守則及反欺詐政策（載於「僱員手冊」），當中強調我們在反欺詐及

反貪污方面持守的價值及原則，並指導工作實務及僱員行為。僱員手冊涵蓋有關多項議題的定義及規定，包括但不限於與以下有關的議題：

- 1) 避免利益衝突及誠信準則；
- 2) 不可披露的機密資料；
- 3) 提供、徵集或收受優待的限制；及
- 4) 不競爭條款。

僱員一旦被發現違反我們的守則及政策，將遭受調查及可能被警告、停職、終止合約、解僱及紀律處分。

此外，已制定「舉報政策」支持本集團持守的價值及原則，並向僱員提供指引及渠道，以報告欺詐、貪污、賄賂、刑事罪行、利益衝突以及其他法例、規例及內部控制方面不合規情況或其他形式的不當行為，而毋須懼怕有負面後果。

該政策提供一套透明及保密的程序，以處理各僱員提出的關注。有關政策獲高級管理層全力支持及審核委員會認可，並獲董事會批准。

懷疑不合規情況可向部門主管或直接向法規主任報告，而法規主任亦須及時向審核委員會通報任何需要關注的事宜。根據該政策，真誠作出報告的僱員身份將保密處理，並獲本集團保護，不會受到任何形式的報復、騷擾或迫害。

本集團嚴格遵守相關法例及規例，包括香港法例第201章《防止賄賂條例》及第622章《公司條例》。於報告期間內，概無違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法例及規例。

社區投資

本集團相信，社區支持對本集團的成功十分關鍵。

本集團以多種方式貢獻社會，包括捐助。於報告期間內，我們支援了多間慈善機構，如佐敦無障礙通道關注組、香港防止虐待長者協會、惜食堂及綠領行動，共捐款超過900,000港元。

本集團亦鼓勵及提供機會予僱員從事義工服務貢獻社區：

齊撐殘奧精英—二零一九

由香港殘疾人奧委會暨傷殘人士體育協會舉辦的「齊撐殘奧精英」計劃，旨在籌款資助香港殘奧精英預備亞殘會及殘奧會的訓練需要。為響應呼籲，我們的僱員於二零一九年二月十七日參與該項跑步活動，以提高大家的意識並籌款資助香港殘奧精英預備亞殘會及殘奧會的訓練需要。



生命熱線(「生命熱線」)慈善步行籌款 二零一九

生命熱線是一間致力向有自殺傾向、感到絕望或受情緒困擾的人士提供益友及其他服務的慈善機構，使他們情緒得以舒緩，從而積極面對人生。生命熱線亦希望提高公眾對自殺的認識，並尋求預防自殺的有效方法。為支持其使命，我們的僱員參加了於二零一九年三月二日舉行的生命熱線慈善步行籌款暨園遊會二零一九，協助籌款並提高公眾對有自殺傾向人士的關愛意識。



未來實現可持續發展的途徑

展望未來，我們將探討新的機會，進一步將可持續發展融入至我們的業務運作，從而使我們能夠為持份者及整體社區創造可持續價值，包括但不限於以下各項：

- 1) 繼續將綠色設計理念融入我們的物業開發項目；
- 2) 業務營運方式確保與我們合作所有人員的健康及安全得到保障；
- 3) 提供讓所有僱員獲公平對待及尊重的工作環境，僱員亦得以盡展其潛質；及
- 4) 舉辦更多具康樂性質的環保及慈善活動予僱員參加。

董事會謹提呈本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司，主要附屬公司、聯營公司及合營企業之業務分別載於綜合財務報表附註43、20及19。

業務回顧

本集團年內業務的檢討、本集團未來業務發展的討論、財務摘要所載本集團採用財務關鍵表現指標編製的表現分析及本集團可能面對的主要風險和不明朗因素以及自財政年末起已發生並對本集團造成影響的重要事件詳情，分別載於本年報第7至9頁的「主席報告」、第10至13頁的「管理層討論及分析」及第14至22頁的「企業管治報告」。

有關環境政策及表現的討論，以及本集團與其持份者的主要關係說明載於本年報第23至35頁的「環境、社會及管治報告」一節。

遵守法律及規例

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

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

與主要持份者的關係

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

業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第55頁之綜合損益表。

年內概無向股東派發中期股息。董事現建議向於二零一九年九月十二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股0.72港仙（二零一八年：1.40港仙），總金額約為70,600,000港元（二零一八年：140,500,000港元），惟須待本公司股東於二零一九年股東週年大會上批准。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一九年八月二十九日(星期四)至二零一九年九月三日(星期二)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一九年八月二十八日(星期三)下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；及
- (b) 為釐定股東享有擬派末期股息的資格，本公司將於二零一九年九月九日(星期一)至二零一九年九月十二日(星期四)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合擬派末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一九年九月六日(星期五)下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

物業、廠房及設備

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

股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註27。

借款

本集團銀行借款詳情載於綜合財務報表附註26。

儲備

年內，本集團之儲備變動詳情載於本年報綜合權益變動表內。

本公司之可供分派儲備

董事認為，於二零一九年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)所計算本公司可供分派予股東之儲備(包括實繳盈餘及累計溢利)約為6,913,277,000港元(二零一八年：6,972,404,000港元)。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔之總銷售額佔本集團總銷售額約79.6%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約26.9%。

年內，本集團五大供應商應佔之總採購額佔本集團總採購額約81.3%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約31.4%。

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



後排(從左至右)：周厚文先生、簡士民先生及方文彬先生
前排：鍾楚義先生

董事

本年度內及直至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

鍾楚義先生 (主席)
簡士民先生
周厚文先生
方文彬先生

獨立非執行董事：

林家禮博士
鄭毓和先生
石禮謙先生 (GBS, JP) (於二零一八年七月二十日獲委任)
盧永仁博士 (JP)

於即將舉行之股東週年大會上，簡士民先生、周厚文先生及盧永仁博士(JP)將退任。所有退任董事均符合資格並願意於即將舉行之股東週年大會上膺選連任。

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

根據公司細則，每位非執行董事之任期將至其輪值退任為止。

董事簡歷



鍾楚義先生

主席兼執行董事

鍾楚義先生，現年58歲，本公司主席兼執行董事，於二零零四年加入本公司。彼為本集團若干附屬公司之董事。彼亦為董事會執行委員會及提名委員會之主席以及薪酬委員會之成員。鍾先生於英國倫敦大學學院畢業，一九八三年獲法律學位，後於一九八六年取得香港執業律師資格。鍾先生現時擔任香港電訊有限公司及香港電訊管理有限公司（作為香港電訊信託之託管人—經理）非執行董事以及香港建設（控股）有限公司之獨立非執行董事（該兩間公司之股份均於聯交所上市）。鍾先生為本公司執行董事簡士民先生之姐夫。



簡士民先生

執行董事

簡士民先生，現年47歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團法律顧問及自二零一六年起為首席營運官。彼為本集團若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。簡先生之專業為執業律師。彼於一九九三年畢業於英國牛津大學瓦德漢學院，並於一九九七年在香港成為執業律師。他曾於一間香港律師行及一間英國律師事務所之商業部工作，直至二零零零年初加入光通信國際有限公司（現稱中油燃氣集團有限公司），擔任高級副總裁及法律顧問為止。簡先生目前為高門集團有限公司（本公司為主要股東及其股份於聯交所GEM上市的公司）的非執行董事。簡先生為本公司主席兼控股股東鍾楚義先生之妻舅。

董事簡歷(續)**執行董事(續)**

周厚文先生

周厚文先生，現年48歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團首席財務官。彼為本集團若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。周先生畢業於香港浸會大學，並持有香港理工大學工商管理碩士學位。彼於多間香港及海外上市之公司及一間國際執業會計師行累積逾20年財務經驗。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。



方文彬先生

方文彬先生，現年54歲，於二零一一年加入本公司，為本公司全資附屬公司尚家生活地產有限公司之董事總經理。彼亦為本集團若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。方先生主要負責物色本集團之收購及出售計劃之住宅發展及投資項目並提供意見。方先生在豪宅房地產項目發展及投資方面擁有逾25年經驗，並對物業市場有豐富認識。彼自一九九三年起於第一太平戴維斯(香港)有限公司(前稱First Pacific Davis)擔任董事。方先生曾於一九九零年代在中國上海工作，並於一九八九年於仲量行(現稱為仲量聯行)之房地產部門工作。

董事簡歷(續)

獨立非執行董事

林家禮博士，現年59歲，於二零零一年加入本集團。彼為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。林博士於整體管理、管理顧問、企業管治、直接投資、投資銀行及基金管理領域擁有逾30年國際經驗，跨越電信／媒體／科技(TMT)、消費者／保健、基建／房地產、能源／資源及金融服務行業。彼現為香港數碼港管理有限公司主席，麥格理亞洲基礎設施及有形資產基金之香港及東盟區非執行主席兼首席顧問。林博士現為香港特別行政區政府創新、科技及再工業化委員會委員、香港城市大學顧問委員會成員、香港特別行政區政府民政事務總署大廈管理糾紛顧問小組召集人、聯合國亞洲及太平洋經濟社會公署可持續工商網絡執行委員會主席兼銀行及金融專案組主席、世界中小企業聯合會經濟及金融事務常任委員會主席、太平洋地區經濟理事會之副主席、香港貿易發展局一帶一路委員會委員及其數字絲路工作組召集人、麥理浩爵士信託基金投資顧問委員會委員、香港天使投資脈絡榮譽顧問、澳洲管理會計師公會亞太區榮譽主席、香港玉山科技協會理事長、香港一東盟經濟合作基金會會長、香港房地產協會副會長、亞太區房地產協會特別顧問、香港中華總商會董事會成員、香港及澳門澳洲商會董事會成員、香港－越南商會創會董事會成員兼名譽司庫、香港－緬甸商會副主席、香港－韓國商會創會成員及香港－泰國商會成員。

林博士亦曾擔任香港特別行政區政府中央政策組之非全職成員、數碼21資訊科技策略諮詢委員會的行業促進專責小組委員、創新及科技基金小型企業研究資助計劃項目評審小組的評審員、香港交易及結算所有限公司衍生工具市場諮詢小組成員、香港上市公司商會常務委員會及公司管治委員會委員、香港金融發展局拓新業務小組非官方成員、香港特別行政區政府教育局校舍分配委員會委員、教育人員專業操守議會委員及法律援助服務局成員。

林博士現擔任美亞娛樂資訊集團有限公司、黃河實業有限公司、旭日企業有限公司、海通證券股份有限公司(而該公司亦於上海證券交易所上市)、易生活控股有限公司(前稱神州資源集團有限公司)、杭品生活科技股份有限公司(前稱華隆金控有限公司)、華融投資股份有限公司、新昌集團控股有限公司、凱知樂國際控股有限公司、明發集團(國際)有限公司及奧栢中國集團有限公司之獨立非執行董事；並為天大藥業有限公司、中國山東高速金融集團有限公司、新華滙富金融控股有限公司、中國天然氣集團有限公司及國藝娛樂文化集團有限公司之非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。彼現為China Real Estate Grp Limited(前稱Asia-Pacific Strategic Investments Limited)、Top Global Limited及JCG Investment Holdings Ltd.(前稱China Medical (International) Group Limited)之獨立非執行董事，以及Singapore eDevelopment Limited之非執行董事，而上述各公司之股份均於新加坡證券交易所上市。林博士亦為Sunwah International Limited之獨立董事，而該公司之股份於多倫多證券交易所上市；AustChina Holdings Limited(前稱Coalbank Limited)之獨立非執行董事，而該公司之股份於澳洲證券交易所上市；Thomson Medical Group Limited之獨立非執行董事，而該公司之股份於新加坡證券交易所上市；TMC Life Sciences Berhad之獨立非執行董事，而該公司之股份於馬來西亞聯交所上市；及Adamas Finance Asia Limited之非執行董事，而該公司之股份於倫敦證券交易所上市。

董事簡歷(續)

獨立非執行董事(續)

林博士曾任羅馬集團有限公司之非執行董事直至二零一七年十二月止、西安海天天實業股份有限公司之獨立非執行董事直至二零一八年七月止及意馬國際控股有限公司之獨立非執行董事直至二零一六年一月二十八日止(該等公司之股份均於聯交所上市)、新加坡證券交易所上市之Rowsley Limited之獨立非執行董事直至二零一八年四月止及於斯圖加特證券交易所上市之Vietnam Equity Holding 之獨立非執行董事直至二零一八年二月止。

鄭毓和先生，現年58歲，於二零零二年加盟本集團。彼為董事會審核委員會及薪酬委員會之主席以及提名委員會之成員。鄭先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，亦為加拿大特許專業會計師公會會員。彼為香港一間商人銀行之創辦人之一，並為一間香港執業會計師行之擁有人。鄭先生於英國倫敦經濟政治學院取得會計及金融經濟學理學碩士學位及於英國肯特大學取得會計學榮譽文學學士學位。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand(現稱為PricewaterhouseCoopers)及多倫多Swiss Bank Corporation(現稱為UBS AG)任職。

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

盧永仁博士(JP)，現年58歲，於二零一四年加入本集團。彼為董事會審核委員會成員。盧博士現為Captcha Media Limited(該業務為數碼營銷及策略)、OtoO Academy Limited(該業務為新零售諮詢平台)和Strategenes Limited(該業務為於香港從事企業策略諮詢)之主席。盧博士為高銀慈善基金之創辦董事及香港知名獨立學校之一「弘立書院The ISF Academy」之創辦校董，自二零一三年起為國際成就計劃(香港部)主席。盧博士的職業生涯始於麥肯錫顧問公司，其後曾於香港電訊、大東電報局、花旗銀行、WPP集團、中國聯通、I.T Limited、南華傳媒集團及凱知樂國際控股有限公司擔任多個高級管理層職務，並創辦了香港最大互聯網業務「Netvigator網上行」及全球首個互動隨選電視服務「互動電視iTV」(NowTV前身)。盧博士獲得英國劍橋大學分子藥理學碩士學位及遺傳工程學／神經科學博士學位。於一九九六年，彼獲達沃斯知名全球組織世界經濟論壇選為「未來全球領袖」。於二零零零年，彼獲亞洲週刊雜誌選為25大亞洲數字精英(Top 25 Asia's Digital Elites)之一。盧博士於其職業生涯中曾獲政府多次任命，目前為數碼港顧問委員會成員及香港紅十字會輸血服務中心醫院管治委員會成員。彼曾為廣播事務管理局以及香港應用科技研究院及科技園的成員。彼亦曾為聯交所GEM上市委員會的創辦成員。於一九九九年，盧博士獲委任為香港特區政府太平紳士，以表彰其對香港發展的貢獻。於二零零三年至二零一六年期間，盧博士擔任政協汕頭市委員會委員。

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

董事簡歷(續)

獨立非執行董事(續)

盧博士曾擔任星美控股集團有限公司(於二零一九年一月十八日至二零一九年四月一日)及凱知樂國際控股有限公司(直至二零一八年十二月)之執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。

石禮謙先生(*GBS, JP*)，74歲，於二零一八年加入本集團。彼為董事會審核委員會成員。於一九六九年五月及一九七零年三月，分別取得悉尼大學文學學士學位及教育文憑。於二零零八年十一月、二零一四年六月及二零一六年九月及二零一八年三月，其分別成為嶺南大學、香港科技大學、香港大學以及香港教育大學榮譽院士。除其於學術領域的成就外，石先生亦於多個領域獲得若干榮譽稱號。於一九九五年七月，其獲委任為太平紳士，並於二零零七年及二零一三年授勳名單中，分別獲頒授香港特別行政區銀紫荊星章及金紫荊星章。自二零一七年一月起，石先生亦擔任廉政公署獨立諮詢委員會委員。石先生現為香港特別行政區立法會議員、香港科技大學顧問委員會成員及香港大學校董會及校務委員會成員、香港強制性公積金計劃管理局非執行董事以及英基學校協會主席及獨立成員。

此外，石先生擔任下列上市公司的獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市：(a)百利保控股有限公司；(b)利福國際集團有限公司；(c)莊士機構國際有限公司；(d)新創建集團有限公司；(e)碧桂園控股有限公司；(f)澳門博彩控股有限公司；(g)莊士中國投資有限公司；(h)合興集團控股有限公司；(i)德祥地產集團有限公司；(j)華潤水泥控股有限公司；(k)麗豐控股有限公司；(l)四海國際集團有限公司；(m)高銀金融(集團)有限公司；(n)光大永年有限公司；(o)富豪資產管理有限公司(富豪產業信託的管理人)；及(p)鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的管理人)。

石先生亦曾擔任以下公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市：(a)德祥企業集團有限公司(現稱保德國際發展企業有限公司)(直至二零一七年三月)；(b)勤達集團國際有限公司(現稱融太集團股份有限公司)(直至二零一八年一月)；及(c)香港鐵路有限公司(直至二零一九年五月)。

獲准許的彌償條文

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

董事擁有之股份權益

董事於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於二零一九年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證擁有根據證券及期貨條例第XV部第

於股份之好倉：

7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之本公司登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	本公司／相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	股權總額之概約百分比 (%)
鍾楚義（「鍾先生」）(附註2)	實益擁有人	本公司	5,008,562,062 (L)	49.90
	受控制法團權益	本公司	5,005,517,062 (L)	49.87
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	0.24

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) 鍾先生為本公司5,008,562,062股股份（即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity Limited（「Earnest Equity」）持有之法團權益5,005,517,062股股份之總數）之實益擁有人。Earnest Equity為Digisino Assets Limited（「Digisino」）之全資附屬公司。Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，故此Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有之任何股份或股本衍生工具中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，並無本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

收購股份或債權證之安排

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

董事於重大合約之權益

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

管理合約

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

主要股東之權益

於二零一九年三月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之股東名冊顯示以及就任何董事或本公司所知，除上文就董事披露之權益外，以下人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露：

好倉

姓名	身份	股份數目 (附註1)	股權之概約 百分比 (%)
惠理集團有限公司	受控制法團權益 (附註2)	702,250,000 (L)	6.99
惠理高息股票基金	實益擁有人	693,800,000 (L)	6.91
Dalton Investments LLC	投資經理	698,870,000 (L)	6.96

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券的好倉。
- (2) 該等股份由惠理基金管理公司持有，該公司由惠理基金管理香港有限公司全資擁有，而惠理基金管理香港有限公司由惠理集團有限公司全資擁有。惠理集團有限公司根據證券及期貨條例被視為於惠理基金管理公司持有之股份中擁有權益。

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零一九年三月三十一日有任何其他本公司已發行股本之相關權益或淡倉。

董事於競爭業務的權益

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

獨立非執行董事之委任

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

關連交易

年內，本集團並無關連交易。

給予聯屬公司之財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為14,606,280,000港元之財務援助及擔保，相當於二零一九年三月三十一日本集團總資產約55.5%。

於二零一九年三月三十一日，本集團為其合營企業及聯營公司提供之墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
Century Bliss Limited	26,299	290,000
City Synergy Limited	76,985	58,000
Cleverland Global Limited	135,239	778,375
Eagle Wonder Limited	760,525	840,000
Fame Allied Limited	60,799	55,246
Favour Eternal Limited	5,093	-
明宏有限公司	523,922	780,000
Leading Avenue Limited	273,947	270,000
Jerwyn Pte. Ltd.	45,726	-
Modern Crescent Limited	422,988	1,031,250
Monti Holdings Limited	18,369	150,000
洋越投資有限公司	206,713	-
Sino City Ventures Limited	377,323	757,761
Southwater Investments Limited	2,033,657	3,450,000
Star Trail Limited	98,860	91,000
勝銘有限公司	254,058	166,399
Vital Triumph Limited	96,549	180,000
Wealth Explorer Holdings Limited	8,343	282,854
	5,425,395	9,180,885

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

	合併資產負債表 千港元	本集團應佔權益 千港元
非流動資產	2,156	955
流動資產	39,488,189	16,331,414
流動負債	(11,369,108)	(4,437,738)
非流動負債	(22,764,192)	(9,261,882)
	5,357,045	2,632,749

薪酬政策

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

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

購股權計劃及董事收購股份或債權證之權利

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

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

權益掛鈎協議

除上述購股權計劃外，本集團於年內概無訂立任何權益掛鈎協議。

買賣或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司股份。

優先購股權

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

企業管治

本公司有責任遵守聯交所持續上市之規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本公司於回顧年度內遵從及採用上市規則附錄14所載企業管治常規守則之原則，惟存有若干偏離。本公司之企業管治常規詳情，載於本年報第14頁至第22頁之企業管治報告。

慈善捐款

年內，本集團曾作出為數931,400港元之慈善捐款。

足夠公眾持股量

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

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第160頁。

審核委員會

審核委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關核數、內部監控、風險管理及財務報告等事宜，包括審閱截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

核數師

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

代表董事會

主席
鍾楚義

二零一九年六月二十八日

Deloitte.

德勤

致資本策略地產有限公司各股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師已審核載於第55頁至第159頁的資本策略地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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》」)真實而公平地反映 貴集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

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

關鍵審核事項

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

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

撇減持作出售物業

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

誠如綜合財務報表附註23所披露，於二零一九年三月三十一日，貴集團有持作出售物業12,017,774,000港元，其中包括已竣工待售物業8,494,086,000港元及發展中物業3,523,688,000港元。

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

截至二零一九年三月三十一日止年度，已於綜合損益表確認撥回持作出售物業約11,308,000港元的撇減。

我們的審核如何處理該關鍵審核事項

本核數師就評估持作出售物業撇減的合適性時進行的程序包括：

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

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

於合營企業的權益及應收合營企業款項的減值評估

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

誠如綜合財務報表附註19所披露，於二零一九年三月三十一日，於合營企業的權益及應收合營企業款項的賬面值分別為4,826,529,000港元及4,600,561,000港元，合共相當於 貴集團總資產值約36%。

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

我們的審核如何處理該關鍵審核事項

本核數師就評估於合營企業的權益及應收合營企業款項之減值時進行的程序包括：

- 評價管理層有關於合營企業的權益及應收合營企業款項之會計處理的合適性；
- 瞭解管理層就於合營企業的權益而言識別存在減值指標的程序及評價該程序的有效性；
- 對管理層進行的預期信貸虧損評估是否合適進行評估，包括違約概率及違約損失率的合理性；
- 就相關資產為持作出售物業(包括已竣工待售物業及發展中物業)的合營企業而言，評價 貴集團管理層的估值評定及獨立物業估值師編製的外部估值報告，而管理層乃據此評估已竣工待售物業及發展中物業的可變現淨值；
- 評估獨立物業估值師的資格、經驗及專業知識；

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

於合營企業的權益及應收合營企業款項的減值評估(續)

誠如綜合財務報表附註3所披露，貴集團管理層須於各報告期末評估於合營企業的權益的賬面值是否有任何可能已減值的跡象。就存在該跡象的合營企業而言，貴集團管理層已就減值評估賬面值。

貴集團管理層將於合營企業的權益的可收回金額(使用價值及公平值減出售成本的較高者)與賬面值進行比較。就從事持有物業或物業發展的合營企業而言，貴集團管理層參照合營企業的公平值減出售成本而釐定減值及可收回性，而此乃視乎持作出售物業及／或合營企業所持物業發展項目的預期市價。餘下合營企業從事提供貸款融資服務，管理層已對合營企業應收貸款進行預期信貸虧損評估。

誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團管理層經考慮過往數據(已就合理及有依據的前瞻性資料作出調整)後根據違約率及違約損失率釐定應收合營企業款項的虧損撥備。

誠如綜合財務報表附註19所披露，貴集團管理層認為於截至二零一九年三月三十一日止年度無須就於合營企業的權益計提減值虧損，而應收合營企業款項的虧損撥備不大。

我們的審核如何處理該關鍵審核事項

- 與 貴集團管理層及外聘物業估值師討論所採用的估值方法，藉以掌握物業市場的表現、重大假設、關鍵判斷範疇及估值中使用的數據；
- 評估關鍵估計及估值中所用假設的合適性，包括將預期未來售價與類近物業近期成交價格或與各個發展項目相鄰近之可資比較物業的價格加以比較，從而定出的未來預期售價；以及參照公眾可得類近性質和位置之物業的建築成本資料並且運用行業知識，於計入估計銷售相關稅項後完成興建發展中物業的未來成本；
- 經考慮過往數據(已就前瞻性資料作出調整)對應收合營企業款項，以及參照由獨立物業估值師編製的合營企業所持有相關持作出售物業及／或物業發展項目之外部估值報告對合營企業持有之物業之公平值的虧損撥備進行評估；及
- 對應收合營企業款項的預期信貸虧損評估所用的違約概率及違約損失率是否合理進行評估。

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資料，惟不包括當中的綜合財務報表及本核數師報告。

我們就綜合財務報表作出的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不會就該等其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們對綜合財務報表的審計而言，我們的責任是閱讀其他資料，從中考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所獲悉的資料存在重大不符者或似乎存在重大失實陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大失實陳述，我們須報告該事實。就此，我們並無任何事宜須予報告。

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的披露規定，編製真實而公平的綜合財務報表，及落實彼等認為綜合財務報表所必要的內部控制，以使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

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

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

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

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

本獨立核數師報告的審核項目合夥人是趙美卿女士。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年六月二十八日

綜合
損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	5		
銷售持作出售物業		3,136,961	3,662,059
租金收入		302,219	307,403
總收益		3,439,180	3,969,462
銷售及服務成本		(2,374,504)	(3,110,302)
毛利		1,064,676	859,160
投資收入	7	157,369	161,580
投資(虧損)收益	7	(24,933)	12,964
其他收入	8	131,086	93,764
其他收益及虧損	9	2,294	26,348
應收貸款的減值虧損		(40,000)	-
行政開支		(247,065)	(223,944)
融資成本	10	(326,065)	(287,989)
應佔合營企業業績		30,375	471,957
應佔聯營公司業績		(9,953)	(4,677)
除稅前溢利		737,784	1,109,163
所得稅開支	11	(69,556)	(46,761)
年內溢利	12	668,228	1,062,402
應佔溢利：			
本公司擁有人		529,852	1,010,233
永續資本證券持有人	28	89,700	47,840
非控股權益		48,676	4,329
		668,228	1,062,402
每股盈利(港仙)	16		
基本		5.28	10.06

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利	668,228	1,062,402
其他全面(開支)收益		
其後可能會重新分類至損益的項目：		
因換算海外經營業務而產生的匯兌差額	(23,352)	28,269
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	(104,680)	111,537
	(128,032)	139,806
年內全面收益總額	540,196	1,202,208
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	401,820	1,150,039
永續資本證券持有人	89,700	47,840
非控股權益	48,676	4,329
	540,196	1,202,208

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 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	252,055	266,637
可供出售投資	18	-	138,213
於損益賬按公平值計算（「於損益賬按公平值計算」）的金融資產	18	172,360	-
應收貸款	21	222,219	135,193
會所會籍		11,915	11,915
於合營企業的權益	19	4,826,529	4,223,632
應收合營企業款項	19	4,600,561	3,220,780
於聯營公司的權益	20	190,683	251,763
應收聯營公司款項	20	4,548	-
就收購物業、廠房及設備支付的按金		64,358	-
		10,345,228	8,248,133
流動資產			
應收貸款	21	73,680	51,486
貿易及其他應收款項	22(a)	480,092	1,132,247
應收承兌票據	22(b)	30,000	-
合約成本	22(c)	30,249	-
應收一間附屬公司一個非控股股東款項	37(b)	2,460	2,460
持作出售物業	23	12,017,774	11,957,211
持作買賣投資	18	-	1,879,380
於損益賬按公平值計算的金融資產	18	1,919,470	-
可退回稅項		20,025	9,798
證券經紀所持現金	24	2,899	2,384
銀行結餘及現金	24	1,406,878	2,577,148
		15,983,527	17,612,114
流動負債			
其他應付款項及應計費用	25(a)	324,871	1,106,879
合約負債	25(b)	1,041,353	-
應付稅項		231,741	220,978
應付合營企業款項	19	559,377	722,382
應付附屬公司非控股股東款項	37(b)	167,333	198,073
銀行借款—一年內到期	26	2,122,755	1,358,707
		4,447,430	3,607,019
流動資產淨值		11,536,097	14,005,095
		21,881,325	22,253,228

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資本及儲備			
股本	27	80,296	80,296
儲備		11,956,774	11,662,454
本公司擁有人應佔權益			
永續資本證券持有人	28	12,037,070	11,742,750
非控股權益		1,539,443	1,539,619
		37,868	28,190
權益總額		13,614,381	13,310,559
非流動負債			
銀行借款—一年後到期	26	6,304,952	6,988,999
有擔保票據—一年後到期	29	1,950,000	1,950,000
遞延稅項負債	30	11,992	3,670
		8,266,944	8,942,669
		21,881,325	22,253,228

載於第55頁至第159頁的綜合財務報表已獲董事會於二零一九年六月二十八日批准及授權刊發，並經以下人士代表簽署：

鍾楚義
董事

周厚文
董事

綜合 權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							永續資本 證券持有人 千港元 (附註28)	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元			
於二零一七年四月一日	80,296	2,052,135	6,620	72,579	(43,353)	8,587,035	10,755,312	-	14,070	10,769,382
年內溢利	-	-	-	-	-	1,010,233	1,010,233	47,840	4,329	1,062,402
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	28,269	-	28,269	-	-	28,269
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	111,537	-	111,537	-	-	111,537
年內全面收益總額	-	-	-	-	139,806	1,010,233	1,150,039	47,840	4,329	1,202,208
透過收購附屬公司收購資產 確認為分派的股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	9,791	9,791
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	(162,601)	(162,601)	-	-	(162,601)
發行永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	(44,850)	-	(44,850)
永續資本證券發行成本	-	-	-	-	-	-	-	1,560,000	-	1,560,000
	-	-	-	-	-	-	-	(23,371)	-	(23,371)
於二零一八年三月三十一日	80,296	2,052,135	6,620	72,579	96,453	9,434,667	11,742,750	1,539,619	28,190	13,310,559
對會計政策變動的影響(附註2)	-	-	-	-	-	33,019	33,019	-	-	33,019
於二零一八年四月一日	80,296	2,052,135	6,620	72,579	96,453	9,467,686	11,775,769	1,539,619	28,190	13,343,578
年內溢利	-	-	-	-	-	529,852	529,852	89,700	48,676	668,228
因換算海外經營業務而產生的 匯兌差額	-	-	-	-	(23,352)	-	(23,352)	-	-	(23,352)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	(104,680)	-	(104,680)	-	-	(104,680)
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(128,032)	529,852	401,820	89,700	48,676	540,196
確認為分派的股息(附註15)	-	-	-	-	-	(140,519)	(140,519)	-	-	(140,519)
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	(89,700)	-	(89,700)
已付附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,998)	(38,998)
永續資本證券發行成本	-	-	-	-	-	-	-	(176)	-	(176)
於二零一九年三月三十一日	80,296	2,052,135	6,620	72,579	(31,579)	9,857,019	12,037,070	1,539,443	37,868	13,614,381

附註：本集團的實繳盈餘代表本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度進行股本重組所產生的數額。

綜合 現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	737,784	1,109,163
已就下列項目調整：		
融資成本	326,065	287,989
物業、廠房及設備折舊	23,925	18,542
撇銷物業、廠房及設備	-	110
出售一項可供出售投資之收益	-	(55,773)
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	20	(23,681)
攤銷財務擔保合約	(5,988)	(3,169)
持作買賣投資公平值減少	-	45,870
持作買賣投資利息收入	-	(150,490)
持作買賣投資股息收入	-	(686)
其他利息收入	(108,133)	(71,461)
沒收按金	(5,468)	(52)
撥回持作出售物業的撇減	(11,308)	(68,773)
撥回應收一間聯營公司款項之減值虧損	-	(1,475)
應佔合營企業業績	(30,375)	(471,957)
應佔聯營公司業績	9,953	4,677
於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值減少	21,095	-
於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	(144,847)	-
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	(12,522)	-
應收貸款虧損撥備	40,000	-
營運資金變動前的經營現金流量	840,201	618,834
持作買賣投資減少	-	373,524
其他應付款項及應計費用增加	48,535	174,964
合約負債增加	188,830	-
持作出售物業(增加)減少	(50,633)	11,118
貿易及其他應收款項減少(增加)	460,545	(1,032,312)
合約成本增加	(4,541)	-
證券經紀所持現金(增加)減少	(515)	28,376
經營所得現金淨額	1,482,422	174,504
持作買賣投資已收利息收入	-	150,490
持作買賣投資已收股息收入	-	686
已付所得稅	(33,934)	(19,127)
經營業務所得現金淨額	1,448,488	306,553

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資活動		
於合營企業的投資	(1,295,592)	(2,087,081)
向合營企業墊款	(1,515,116)	(2,917,262)
合營企業還款	401,795	2,492,378
向附屬公司一名非控股股東墊款	-	(2,460)
應收承兌票據還款	90,000	-
購入物業、廠房及設備	(9,393)	(6,609)
於聯營公司的投資	-	(105,696)
(向一間聯營公司墊款) 一間聯營公司還款	(1,600)	43,050
已收合營企業的股息	363,310	169,678
已收利息	108,133	71,461
已收於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	144,847	-
已收於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	12,522	-
新近授出的應收貸款	(219,613)	(164,569)
應收貸款還款	70,393	290,843
出售物業、廠房及設備的所得款項	30	53,597
出售一項可供出售投資的所得款項	-	156,688
對可供出售投資的投資	-	(50,975)
對於損益賬按公平值計算的金融資產的投資	(66,883)	-
可供出售投資退還資金所得款項	-	3,355
購買一個會所會籍	-	(530)
於損益賬按公平值計算的金融資產退還資金所得款項	4,570	-
已付收購物業、廠房及設備按金	(64,358)	-
一間聯營公司退還資金所得款項	48,179	-
投資活動所用現金淨額	(1,928,776)	(2,054,132)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
融資活動			
償還銀行借款		(2,470,038)	(5,732,332)
購回有擔保票據		-	(817,830)
已付股息		(140,519)	(162,601)
已付附屬公司非控股股東股息		(38,998)	-
合營企業墊款		217,551	563,061
償還合營企業款項		(380,556)	(21,207)
附屬公司非控股股東墊款		19,438	7,341
償還附屬公司非控股股東款項		(50,178)	-
一間合營企業夥伴貸款		1,134,289	-
向一間合營企業夥伴還款		(1,134,289)	-
籌措新增銀行借款		2,603,317	5,748,063
已付利息		(360,123)	(323,569)
發行永續資本證券	28	-	1,560,000
永續資本證券發行成本		(176)	(23,371)
分派予永續資本證券持有人	28	(89,700)	(44,850)
融資活動(所用)所得現金淨額		(689,982)	752,705
現金及現金等價物減少淨額		(1,170,270)	(994,874)
年初現金及現金等價物		2,577,148	3,572,022
年終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金		1,406,878	2,577,148

1. 一般資料

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

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司的業務分別載於附註43、19及20。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，而港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及有關修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會） —第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份支付款項之交易的分類和計量
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	轉讓投資物業

除下文所述者外，本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載披露產生重大影響。

2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

本集團已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號取代了香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關的詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，並於初始應用日期（二零一八年四月一日）確認初次應用該準則的累計影響。於初始應用日期的任何差異於期初保留溢利（或其他權益部分，如適用）確認，比較資料尚未重列。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團僅對於二零一八年四月一日尚未完成的合約選擇追溯應用該準則。因此，若干比較資料可能無可比性，因該等比較資料根據香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋編製。

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)

2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(續)

本集團確認來自以下主要來源的收入：

- 銷售持作出售物業
- 租金收入(非香港財務報告準則第15號範圍內)

有關本集團因應用香港財務報告準則第15號產生的履約責任及會計政策的資料分別載於附註5及3。

因初步應用香港財務報告準則第15號的影響概要

以下為對於二零一八年四月一日的綜合財務狀況表確認的金額作出的調整。不受有關變動影響的項目不包括在內。

	其他應付 款項及 應計費用 千港元	貿易及其他 應收款項 千港元	合約負債 千港元	合約成本 千港元
於二零一八年三月三十一日	1,106,879	1,132,247	-	-
重新分類	(852,523)	(25,708)	852,523	25,708
於二零一八年四月一日	254,356	1,106,539	852,523	25,708

於首次應用香港財務報告準則第15號之日，出售物業已收預售按金852,523,000港元重新分類至合約負債。

本集團就取得與客戶的物業銷售合約產生應付中介機構之額外預付代理費。於首次應用香港財務報告準則第15號之日，取得合約之額外成本25,708,000港元重新分類至合約成本。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表及其於本年度的綜合現金流量表上受影響的各項目之影響。未包含未受變動影響的項目。

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)

2.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(續)

因初步應用香港財務報告準則第15號的影響概要(續)

對綜合財務狀況表之影響

	所呈報 千港元	調整 千港元	未應用香港 財務報告準則 第15號之金額 千港元
流動資產			
貿易及其他應收款項	480,092	30,249	510,341
合約成本	30,249	(30,249)	-
流動負債			
其他應付款項及應計費用	324,871	1,041,353	1,366,224
合約負債	1,041,353	(1,041,353)	-

於應用香港財務報告準則第15號後，與向客戶銷售物業所獲相關的預售代價1,041,353,000港元已重新分類至合約負債，而就取得與客戶的物業銷售合約產生應付中介機構之預付代理費30,249,000港元已重新分類至合約成本。

對綜合現金流量表之影響

	所呈報 千港元	調整 千港元	未應用香港 財務報告準則 第15號之金額 千港元
經營活動			
合約負債增加	188,830	(188,830)	-
其他應付款項及應計費用增加	48,535	188,830	237,365
合約成本增加	(4,541)	4,541	-
貿易及其他應收款項減少	460,545	(4,541)	456,004

於應用香港財務報告準則第15號後，預售按金增加188,830,000港元已重新分類至合約負債增加，而預付代理費增加4,541,000港元已重新分類至合約成本增加。

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)

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，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的相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引進有關1) 金融資產及金融負債的分類及計量；2) 金融資產及其他項目的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3) 一般對沖會計之新規定。

本集團根據香港財務報告準則第9號所載過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括信貸虧損模式項下的減值)追溯應用於在二零一八年四月一日(初始應用日期)尚未取消確認的工具，惟並無將有關規定應用於在二零一八年四月一日已經取消確認的工具。於二零一八年三月三十一日的賬面值與於二零一八年四月一日的賬面值間的差額，乃於期初保留溢利及其他權益部分中確認，而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製之比較資料作比較。

因應用香港財務報告準則第9號產生的會計政策載於附註3。

因初步應用香港財務報告準則第9號的影響概要

下表說明於初始應用日期(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。

	可供出售投資 千港元	持作買賣投資 千港元	於損益賬 按公平值計算 的金融資產 千港元	保留溢利 千港元
於二零一八年三月三十一日				
— 香港會計準則第39號	138,213	1,879,380	-	9,434,667
重新分類	(138,213)	(1,879,380)	2,017,593	-
重新計量—公平值變動	-	-	33,019	33,019
於二零一八年四月一日	-	-	2,050,612	9,467,686

(a) 可供出售(「可供出售」)投資

可供出售投資重新分類至於損益賬按公平值計算的金融資產。

於香港財務報告準則第9號首次應用日，本集團之股本投資138,213,000港元由可供出售投資重新分類至於損益賬按公平值計算的金融資產。有關該等股本投資的公平值收益33,019,000港元於二零一八年四月一日由先前以成本減減值列賬調整至於損益賬按公平值計算的金融資產及保留溢利。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

因初步應用香港財務報告準則第9號的影響概要（續）

(b) 於損益賬按公平值計算的股本證券

根據香港會計準則第39號分類為持作買賣的股本證券投資須根據香港財務報告準則第9號分類為於損益賬按公平值計算。應用香港財務報告準則第9號對就該等資產確認的金額並無影響。

(c) 於損益賬按公平值計算的債務證券

根據香港會計準則第39號分類為持作買賣的債務證券投資根據香港財務報告準則第9號須分類至於損益賬按公平值計算。應用香港財務報告準則第9號對就該等資產確認的金額並無影響。

(d) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法以計量預期信貸虧損，即就所有貿易應收款項（主要包括應收租賃款項）採用終身預期信貸虧損。為了計量預期信貸虧損，貿易應收款項已就債務人進行個別評估。

按攤銷成本列賬之其他金融資產的虧損撥備主要包括應收貸款、其他應收款項、銀行結餘、證券經紀所持現金、應收合營企業款項及應收一間附屬公司一名非控股股東款項，並根據12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）計量，而信貸風險自首次確認後並無大幅增加。

就向合營企業及聯營公司提供之尚未償還財務擔保，本集團認為自首次確認起信貸風險並無大幅增長，因此，虧損撥備按12個月預期信貸虧損基準計量。

就銀行結餘，本集團僅與由國際信用評級機構評定的具有高信用評級且信譽良好的銀行交易。近期並無有關該等銀行的違約記錄。預期信貸虧損並不重大。

應用香港財務報告準則第9號對本報告期間的金融資產減值撥備及於二零一八年四月一日的保留溢利並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)**2.3 應用所有新準則、修訂本以及詮釋對期初綜合財務狀況表所產生的影響**

由於上述本集團的會計政策變動，期初綜合財務狀況表須重列。下表顯示確認於受影響的各項目之調整。未包含未受變動影響的項目。

	於二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元	香港財務報告 準則第15號 千港元	香港財務報告 準則第9號 千港元	二零一八年 四月一日 (經重列) 千港元
非流動資產				
於損益賬按公平值計算的金融資產	-	-	171,232	171,232
可供出售投資	138,213	-	(138,213)	-
流動資產				
貿易及其他應收款項	1,132,247	(25,708)	-	1,106,539
合約成本	-	25,708	-	25,708
持作買賣投資	1,879,380	-	(1,879,380)	-
於損益賬按公平值計算的金融資產	-	-	1,879,380	1,879,380
流動負債				
其他應付款項及應計費用	1,106,879	(852,523)	-	254,356
合約負債	-	852,523	-	852,523
股本及儲備				
保留溢利	9,434,667	-	33,019	9,467,686

附註：就截至二零一九年三月三十一日止年度以間接方法報告經營活動現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露的二零一八年四月一日的期初綜合財務狀況表計算。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已經頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第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） —第23號	所得稅處理的不確定性 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9號之修訂本	提早還款特性及負補償 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大之定義 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的長期權益 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 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於收購日期於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或其後之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

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

香港財務報告準則第16號「租賃」

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

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定銷售及回租交易將根據香港財務報告準則第15號之規定釐定有關資產轉讓是否應作為銷售入賬。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修訂之規定。

除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量的租賃負債作出調整。租賃負債乃按租賃付款(非當日支付)的現值初步確認。其後，租賃負債就利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，經營租賃付款呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，本集團將以融資現金流量呈列。

除同樣適用於出租人之若干規定外，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，及繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求更詳盡的披露。

於二零一九年三月三十一日，就附註35所披露本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔3,354,000港元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃符合低價值或短期租賃，則作別論。

此外，本集團目前將已支付的可退還租賃按金2,370,000港元及已收取的可退還租賃按金約69,741,000港元，視為香港會計準則第17號適用的租賃下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號下租賃款項的定義，有關按金並非與相關資產使用權有關的款項，因此，該等按金的賬面值可能會調整為攤銷成本。對已支付的可退還租賃按金作出的調整將視為額外租賃付款並計入使用權資產的賬面值中，而對已收取的可退還租賃按金作出的調整則被視為預付租賃款項。

此外，應用新規定可能導致計量、呈列及披露會出現如上所述的變動。本集團擬選擇實際權宜之計，就先前識別為應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」之租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並無識別為包括應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號租賃之合約應用該準則。因此，本集團將不會對合約是否為或包含於首次應用之日前已存在的租賃進行重新評估。此外，本集團(作為承租人)擬選用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號並將確認初步應用對期初保留溢利之累計影響，惟不會重列比較資料。

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10號及香港會計準則第28號之修訂本「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入」

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業的投資」之修訂本，處理投資人與其聯營公司或合營企業之間出現資產出售或注資的情況。特別是，該修訂本載明，在與按權益法入賬的聯營公司或合營企業的交易中失去對附屬公司（並無包含業務）控制權所產生之損益，均僅以非關聯投資者對該聯營公司或合營企業的權益確認於母公司之損益內。同樣地，對任何前附屬公司（已成為按權益法入賬的聯營公司或合營企業）的保留投資在重新按公平值計量時所產生之損益，亦僅以非關聯投資者對新聯營公司或合營企業的權益確認於前母公司之損益內。

該等修訂本按未來適用基準應用於發生於一個待定日期或之後開始之年度期間之交易。本公司董事預期，當該等交易發生，應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之該等修訂本可能會對本集團於未來期間的綜合財務報表造成影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本「重大之定義」

該等修訂本透過列入在作出重要性判斷時的額外指引及解釋，對重大的定義進行完善。該等修訂本亦符合所有香港財務報告準則中的定義，並將於本集團於二零二零年四月一日開始的年度期間強制生效。應用該等修訂本預期不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響，但可能影響綜合財務報表的呈列及披露。

3. 主要會計政策

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

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

歷史成本普遍基於所提及的貨物及服務交換代價的公平值。

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

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

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

主要會計政策載於下文。

綜合基準

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

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

3. 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

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

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

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

倘有需要，附屬公司的財務報表將予調整，使其會計政策符合本集團的會計政策。

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

於附屬公司的非控股權益與本集團的權益分開呈列，有關權益代表賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司的資產淨值的現有所有權權益。

收購並不構成業務的附屬公司

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

於聯營公司及合營企業的投資

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

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

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

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

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

本集團評估是否有客觀證據證明於聯營公司或合營企業的權益可能出現減值。當出現客觀證據時，根據香港會計準則第36號「資產減值」對投資(包括商譽)的全部賬面值按單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(以使用價值與公平值減銷售成本的較高者為準)與其賬面值作比較，而已確認的任何減值虧損屬於該投資賬面值的一部分。回撥根據香港會計準則第36號確認的減值虧損以該投資其後增加的可收回金額為限。

當本集團不再對聯營公司擁有重大影響力或不再於合營企業擁有共同控制權，則入賬列為出售該被投資公司的全數權益，產生的收益或虧損於損益中確認。當本集團保留於前聯營公司或合營企業的權益，且保留權益為香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號範疇內的金融資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為根據香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號首次確認時的公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司或合營企業相關權益所得任何所得款項之間的差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營企業的損益。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則本集團可能需要按相同基準計入有關該聯營公司或合營企業的以往於其他全面收益確認的所有金額。因此，倘聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認的損益重新分類為出售相關資產或負債的損益賬，則本集團將於終止使用權益法時將權益盈虧重新分類至損益(列作重新分類調整)。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

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

來自客戶合約的收入(於根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第15號)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於或當完成履約責任時(即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，收入亦會參考相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及利用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創造及提升客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約並無創造對本集團有替代用途的資產，而本集團有強制執行權利收取至今已履約部分的款項。

否則，收入於客戶獲得明確貨品或服務控制權的時間點確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

持作出售物業所產生的收入乃於客戶取得該等物業的控制權時確認，而該等物業為已交付的買賣協議中所指其業權已交付予客戶的物業。

符合以上收入確認條件前的已收銷售物業按金則以合約負債呈列於綜合財務狀況表之流動負債內。

3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約的收入(於根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第15號)(續) 含有重大融資成分

於釐定交易價格時，倘向客戶就轉移貨品或服務(不論以明示或暗示方式)而協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間值的影響而調整已承諾之代價金額。

於該等情況下，合約含有重大融資成分。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成分。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成分應用不調整交易價格的可行權宜方法。

獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團取得客戶合約所產生的成本；倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘預期可收回有關成本，則本集團將該等成本(代理費)確認為資產(合約成本)。所確認資產隨後按與向客戶轉移資產相關貨品或服務一致的方式於損益確認。該資產須進行減值檢討。

倘該等成本可在一年內全數於損益確認，則本集團會採用可行權宜方法支付所有取得合約之增量成本。

收益確認(於二零一八年四月一日前)

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

收益確認(於二零一八年四月一日前)(續)

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。

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

投資所得股息收入於確定股東收取款項的權利時確認入賬。

服務收入(包括諮詢費用收入)於提供服務時確認。

有關物業的資產管理收入於提供服務時確認。

物業、廠房及設備

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

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

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

持作出售之已落成物業

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

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

3. 主要會計政策(續)

流動資產項下持作出售之發展中物業

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

於竣工後，該等物業將轉移至持作出售的已落成物業。可變現淨值計及預期最終可變現價格，扣除發展中物業竣工之成本及根據現行市況銷售物業產生之成本計算。

租約

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

本集團作為出租人

從經營租約所得的租金收入按有關租約的年期以直線法於損益確認。

本集團作為承租人

經營租約付款在有關租期內以直線法確認為開支。

倘於訂立經營租約時獲得租賃獎勵，則確認有關獎勵為負債。獎勵的總利益以直線法確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

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

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

會所會籍

具無限可使用年期的會所會籍按成本減任何後期累計減值虧損列賬。

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

當集團實體成為工具之合約條文的訂約方，金融資產及金融負債均須確認。所有正常購買或銷售的金融資產，按交易日的基準確認及終止確認。正常購買或銷售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步均按照公平值計量，惟因與客戶合約產生的貿易應收款項自二零一八年四月一日起初步根據香港財務報告準則第15號計量除外。收購或發行金融資產及金融負債（於損益賬按公平值計算的金融資產除外）直接應佔的交易成本，於初步確認時計入或從金融資產或金融負債（如適用）的公平值扣除。直接應佔收購於損益賬按公平值計算的金融資產的交易成本，即時於損益賬內確認。

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

金融資產

金融資產分類及其後計量（於根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號）

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產以目的為收取合約現金流量的商業模式內而持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

符合以下條件的金融資產其後於其他全面收益按公平值計算（「於其他全面收益按公平值計算」）：

- 金融資產通過收取合約現金流量及銷售為目的的商業模式內而持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

所有其他金融資產其後於損益賬按公平值計算計量，但在首次採用／首次確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公平值變動。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產分類及其後計量 (於根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號) (續)

此外，本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本計量或於其他全面收益按公平值計算的金融資產為於損益賬按公平值計算 (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

就其後按攤銷成本計量之金融資產，利息收入使用實際利率法確認。就其後已信貸減值的金融資產，利息收入乃自下一個報告期間起使用實際利率按金融資產的攤銷成本確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險改善，金融資產不再信貸減值，則利息收入自釐定資產不再信貸減值後的報告期初起使用實際利率按金融資產的賬面總值確認。

(ii) 於損益賬按公平值計算之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或於其他全面收益按公平值計算的方式計量或指定為於其他全面收益按公平值計算的條件，則於損益賬按公平值計算的方式計量。

於各報告期末，於損益賬按公平值計算之金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「投資 (虧損) 收益」內。來自金融資產的股息或利息收入計入「投資收益」內。

金融資產減值 (於根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產 (包括貿易及其他應收款項、應收承兌票據、應收貸款、應收合營企業、聯營公司及一間附屬公司一名非控股股東款項、證券經紀所持現金及銀行結餘) 及財務擔保合約的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，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

終身預期信貸虧損指於相關工具預期年內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分終身預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認終身預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損就債務人進行個別評估。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

對於所有其他工具，本集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，則本集團確認終身預期信貸虧損。評估是否應確認終身預期信貸虧損，乃基於自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有依據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

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)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 債務人身處的監管、經濟或技術環境有實際或預期的重大不利變動，導致債務人履行其債務責任能力大幅下降。

不論上述評估結果，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理及且有依據之資料證明並未出現此情況。

儘管上文所述，倘債務工具於報告日期被釐定為低信貸風險，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。倘出現以下情況，則債務工具被釐定為低信貸風險：(i)具有低違約風險；(ii)借款人擁有雄厚實力，可於短期內履行其合約現金流量責任；及(iii)經濟及業務狀況的長期不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(根據國際通用釋義)，則本集團認為該債務工具的信貸風險為低。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (於根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號) (續)

(i) 信貸風險大幅增加 (續)

就財務擔保合約而言，本集團訂立不可撤銷承諾之日期被視為評估金融工具減值之初始確認日期。在評估自財務擔保合約初始確認起信貸風險是否大幅增加時，本集團考慮指定債務人之違約風險變動。

本集團定期監察用於識別信貸風險是否顯著增加的標準是否有效及適時修訂該等標準，以確保有關標準能於款項逾期前識別信貸風險的顯著增加。

(ii) 違約之定義

本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則違約已經發生，惟本集團擁有合理及有依據資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適，則另作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當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時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 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；
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組；或
- (e) 由於財務困難致使金融資產之活躍市場消失。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難，且並無合理預期收回時(例如對手方被清盤或進入破產程序，或如屬貿易應收款項，當金額逾期一年以上，以較早發生者為準)，則本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可能需要根據本集團的收回程序進行法律行動，惟需於適當時候聽取法律意見。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回於損益內確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度的評估根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。預期信貸虧損的估算反映以各自發生違約的風險作加權的公正及概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額估計，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就應收租賃款項而言，用以釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港會計準則第17號「租賃」計量應收租賃款項所用的現金流量相一致。

就財務擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款。因此，預計損失為償還持有人所產生信貸損失的預計款項之現值減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就無法釐定實際利率之財務擔保合約之預期信貸虧損而言，本集團將應用反映貨幣時間價值及現金流量特有風險的目前市場評估的貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整貼現現金差額的方式計及風險的情況下，方應用有關貼現率。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備，與首次確認的金額減(如適用)於擔保期間確認的累計收入款項的較高者確認。

除財務擔保合約外，本集團通過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項及應收貸款除外，相應調整透過虧損撥備賬確認。

金融資產分類及其後計量(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指定類別：於損益賬按公平值計算的金融資產、可供出售金融資產及「貸款及應收款項」。分類視乎金融資產的性質及目的，並於初步確認時釐定。

(i) 於損益賬按公平值計算的金融資產

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

下列情況下金融資產分類為持作買賣：

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產分類及其後計量 (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)

(i) 於損益賬按公平值計算的金融資產 (續)

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

(ii) 可供出售金融資產

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

當本集團確立其收取可供出售股本投資股息的權利時，即會於損益確認該等股息。

並無活躍市場報價及其公平值不能可靠計量的可供出售股本投資於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量 (見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

(iii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍的市場內報價而附帶固定或可議定款項的非衍生金融資產。繼初次確認後，貸款及應收款項 (包括貿易及其他應收款項、應收貸款、應收附屬公司一名非控股股東款項、應收合營企業款項、證券經紀所持現金以及銀行結餘和現金) 使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產分類及其後計量 (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)

(iii) 貸款及應收款項 (續)

利息收入應用實際利率確認，惟確認利息的影響並不重大的短期應收款項除外。

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

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手陷入重大財務困境；或
- 違約如逾期交付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

應收款項組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款增加至超逾信貸期0至60日的次數增加，與拖欠應收款項有關的全國或地方經濟狀況顯著改變。

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

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

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (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)

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

終止確認金融資產

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

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價的差額將於損益內確認。

金融負債及股本工具

分類為債項或權益

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

股本工具

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

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

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

本集團所發行具有上述特徵的永續資本證券分類為股本工具。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本計算的金融負債

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務擔保合約

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

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

- (i) 虧損撥備的金額，乃按照香港財務報告準則第9號(自二零一八年四月一日起)／香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)而釐定；及
- (ii) 首次確認的金額減(當合適時)於擔保期內確認的累計攤銷兩者中的較高者計算財務擔保合約。

終止確認金融負債

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

借款成本

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

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

所有其他借貸成本均於所產生期間在損益確認。

政府補貼

政府補貼於可合理確認本集團將遵守補貼金附帶的條件及收取補貼金時方予確認。

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

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本

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

短期僱員福利

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

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

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

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

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

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

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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

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

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

遞延稅項資產及負債於可依法以即期稅項資產與即期稅項負債抵銷時，及於該等遞延稅項資產及負債乃與同一稅務機關徵收的所得稅相關且本集團擬以淨額結清其即期稅項資產及負債時抵銷。

即期及遞延稅項在損益內確認。

外幣

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

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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

有形資產及無形資產的減值

於各報告期末，本集團檢討有形資產及無形資產的賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何上述跡象，則須估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

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

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

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

以股份支付款項的安排

本公司以股份支付款項的交易

以權益結算並以股份支付款項予僱員或提供同類服務的其他人士按股本工具於授出日期的公平值計量。

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

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

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

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源

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

此等估計及相關假設乃持續作出評估。

應用會計政策時的重大判斷

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

永續資本證券

根據永續資本證券(定義見附註28)的條款，本公司之一間全資附屬公司(作為永續資本證券的發行人)可選擇贖回永續資本證券並可酌情推遲分派永續資本證券。然而，於該等情況下，若永續資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本公司及發行人將不能向彼等之普通股股東宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起本集團贖回永續資本證券或支付永續資本證券的責任，而永續資本證券並無包含符合金融負債定義的其他特徵。因此，永續資本證券被分類為權益性工具。於二零一九年三月三十一日，永續資本證券的賬面值為1,539,443,000港元(二零一八年：1,539,619,000港元)。

估計不明朗因素的主要來源

以下為於報告期末就未來及其他估計不明朗因素的主要來源所作出的主要假設，這些假設可能致使下一個財政年度內的資產及負債賬面值作出重要調整的重大風險。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

持作出售物業的撇減

誠如附註3所解釋，本集團賬面值為12,017,774,000港元(二零一八年：11,957,211,000港元)的持作出售物業乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。根據本集團近期經驗及有關物業的性質，本集團管理層參照獨立物業估值師就物業所進行的估值，對售價、發展中物業的完成興建成本及目前市況下出售物業將要產生的成本作出估計。

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

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

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司董事認定已有清晰證據證明本集團於報告期末持作出售及仍然持有的物業權益(按可變現淨值列賬)的可變現淨值有所增加，乃由於香港及中華人民共和國(「中國」)物業市場的不斷增長。綜合損益表已確認撥回持作出售物業的撇減約11,308,000港元(二零一八年：68,773,000港元)。

於合營企業的權益及應收合營企業款項的減值評估

於二零一九年三月三十一日，賬面值為4,826,529,000港元(二零一八年：4,223,632,000港元)的合營企業投資採用權益會計法在綜合財務狀況表中列賬，據此，有關投資初步按成本確認並於其後調整，以確認本集團應佔合營企業的損益及其他全面收益，減去本集團於合營企業之投資的減值虧損。於二零一九年三月三十一日，賬面值為4,600,561,000港元(二零一八年：3,220,780,000港元)的應收合營企業款項採用實際權益法按攤銷成本(減任何減值)計量。本集團管理層已於各報告期末評估於合營企業的權益的賬面值是否有任何可能已減值的跡象，並經考慮違約概率及違約損失率後根據預期信貸虧損釐定應收合營企業款項的虧損撥備，當中已考慮過往數據，並就合理及有依據的前瞻性資料作出調整。於二零一九年及二零一八年三月三十一日，本集團管理層認為無須就於合營企業的權益計提減值虧損，而應收合營企業款項之虧損撥備不大。

5. 收益

截至二零一九年三月三十一日止年度

(i) 分拆收益

	二零一九年 千港元
銷售持作出售物業—於某時間點	3,136,961
租金收入	302,219
	3,439,180
	銷售持 作出售物業 千港元
地區市場	
香港	3,118,992
新加坡	17,969
	3,136,961

(ii) 以下為來自客戶合約的收入與分類資料所披露金額的對賬

	二零一九年 千港元
銷售持作出售物業	
商用物業控股	1,099,569
住宅物業控股	2,037,392
來自客戶合約的收入	3,136,961
租金收入	302,219
利息收入及股息收入	157,369
分類資料所披露收入	3,596,549

(iii) 客戶合約的履約責任

持作出售物業所產生的收入乃於客戶取得該等物業的控制權時確認，而該等物業為已交付的買賣協議中所指其業權已交付予客戶的物業。當本集團與客戶簽訂初步買賣協議時，本集團向客戶收取至少5%合約價值作為按金，而購買價餘額應於完成買賣物業時支付。

5. 收益(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度(續)

(iv) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零一九年三月三十一日，交易價格1,871,046,000港元乃分配至銷售物業合約的餘下履約責任(未履約或部分履約)，而預期收入確認的時間為一年內。

截至二零一八年三月三十一日止年度

本集團於本年度的收益分析如下：

	二零一八年 千港元
銷售持作出售物業	3,662,059
租金收入	307,403
	3,969,462

6. 分類資料

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

本年度四個呈報及經營分類如下：

- 商用物業控股分類，從事商用物業、發展中物業投資及買賣，亦與合營企業及聯營公司在香港、新加坡及中國(不包括澳門)的合營夥伴進行策略聯盟；
- 住宅物業控股分類，從事住宅物業及發展中物業投資及買賣，亦與合營企業及聯營公司在香港及中國(不包括澳門)的合營夥伴進行策略聯盟；
- 澳門物業控股分類，從事澳門物業的投資及買賣；及
- 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

主要經營決策者亦考慮分佔聯營公司及合營企業之收益以分配資產及評估各分類的表現。

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類收益及業績

下列為以呈報及經營分類劃分的本集團收益及業績的分析：

	商用物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一九年三月三十一日止年度					
對外收益					
租金收入	295,321	4,589	2,309	-	302,219
銷售持作出售物業	1,099,569	2,037,392	-	-	3,136,961
本集團收益	1,394,890	2,041,981	2,309	-	3,439,180
利息收入及股息收入	-	-	-	157,369	157,369
	1,394,890	2,041,981	2,309	157,369	3,596,549
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	71,326	635	-	-	71,961
銷售持作出售物業	-	228,372	-	-	228,372
	71,326	229,007	-	-	300,333
分類收益	1,466,216	2,270,988	2,309	157,369	3,896,882
業績					
應佔合營企業業績(附註)	33,053	(2,678)	-	-	30,375
應佔聯營公司業績(附註)	(9,912)	(41)	-	-	(9,953)
分類溢利(虧損)(不包括分佔合營企業及聯營公司的業績)	422,591	603,333	(351)	111,533	1,137,106
分類溢利(虧損)	445,732	600,614	(351)	111,533	1,157,528
未分配的其他收入					50,294
未分配的其他收益及虧損					2,294
中央行政費用					(146,267)
融資成本					(326,065)
除稅前溢利					737,784

6. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

	商用物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一八年三月三十一日止年度					
對外收益					
租金收入	290,908	13,725	2,770	-	307,403
銷售持作出售物業	807,459	2,854,600	-	-	3,662,059
本集團收益	1,098,367	2,868,325	2,770	-	3,969,462
利息收入及股息收入	-	-	-	161,580	161,580
	1,098,367	2,868,325	2,770	161,580	4,131,042
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	35,869	612	-	-	36,481
銷售持作出售物業	1,124,400	470,250	-	-	1,594,650
	1,160,269	470,862	-	-	1,631,131
分類收益	2,258,636	3,339,187	2,770	161,580	5,762,173
業績					
應佔合營企業業績(附註)	386,478	85,479	-	-	471,957
應佔聯營公司業績(附註)	(4,632)	(45)	-	-	(4,677)
分類溢利(虧損)(不包括分佔合營企業及 聯營公司的業績)	423,978	436,318	(1,671)	165,306	1,023,931
分類溢利(虧損)	805,824	521,752	(1,671)	165,306	1,491,211
未分配的其他收入					36,469
未分配的其他收益及虧損					24,873
中央行政費用					(155,401)
融資成本					(287,989)
除稅前溢利					1,109,163

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

6. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

須呈報分類的會計政策與本集團之會計政策相同。分類溢利(虧損)乃指各分類所賺取的溢利(產生的虧損)、投資收入及收益(虧損)、資產管理收入、應收合營企業款項的利息收入、應收一間聯營公司款項的減值虧損撥回以及應佔合營企業及聯營公司業績，惟並未分配若干其他收入(主要為銀行利息收入、貸款利息收入及攤銷財務擔保合約)以及其他收益及虧損項目(主要為出售物業、廠房及設備的收益(虧損))、中央行政費用、融資成本及所得稅支出。此乃向主要經營決策者報告的方式，以供分配資源及評估分類表現之用。

分類資產及負債

本集團資產及負債按申報及經營分類的分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分類資產		
商業物業控股	15,887,778	13,476,160
住宅物業控股	5,935,619	7,002,084
澳門物業控股	193,679	193,774
證券投資	2,218,295	2,047,673
總分類資產	24,235,371	22,719,691
物業、廠房及設備	252,055	266,637
可退回稅項	20,025	9,798
證券經紀所持現金	2,899	2,384
銀行結餘及現金	1,406,878	2,577,148
其他未分配資產	411,527	284,589
綜合資產總值	26,328,755	25,860,247
分類負債		
商業物業控股	657,102	653,698
住宅物業控股	1,331,416	1,272,653
澳門物業控股	61,485	61,394
證券投資	23,753	5,850
總分類負債	2,073,756	1,993,595
有擔保票據	1,950,000	1,950,000
銀行借款	8,427,707	8,347,706
應付稅項	231,741	220,978
其他未分配負債	31,170	37,409
綜合負債總額	12,714,374	12,549,688

6. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

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

其他分類資料

截至二零一九年三月三十一日止年度

	商業物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利(虧損)或 分類資產及負債計入的金額：							
於合營企業的權益	1,769,815	3,056,714	-	-	4,826,529	-	4,826,529
應收合營企業款項	3,775,822	824,739	-	-	4,600,561	-	4,600,561
於聯營公司的權益	4,701	185,982	-	-	190,683	-	190,683
應收聯營公司款項	-	4,548	-	-	4,548	-	4,548
於損益賬按公平值計算的 金融資產公平值減少淨額	-	-	-	(24,933)	(24,933)	-	(24,933)
應收合營企業款項利息收入	2,968	25,869	-	-	28,837	49,301	78,138
於損益賬按公平值計算的 金融資產利息收入	-	-	-	144,847	144,847	-	144,847
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	-	(23,925)	(23,925)
撥回持作出售物業的撇減	11,308	-	-	-	11,308	-	11,308

6. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

	商業物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利(虧損)或 分類資產及負債計入的金額：							
於合營企業的權益	1,351,245	2,872,387	-	-	4,223,632	-	4,223,632
應收合營企業款項	2,873,364	347,416	-	-	3,220,780	-	3,220,780
於聯營公司的權益	67,193	184,570	-	-	251,763	-	251,763
持作買賣投資公平值減少淨額	-	-	-	(45,870)	(45,870)	-	(45,870)
出售一項可供出售投資的收益	-	-	-	55,773	55,773	-	55,773
衍生金融工具公平值變動的							
已變現收益淨額	-	-	-	3,061	3,061	-	3,061
應收合營企業款項利息收入	15,565	32,822	-	-	48,387	-	48,387
持作買賣投資利息收入	-	-	-	150,490	150,490	-	150,490
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	-	(18,542)	(18,542)
撥回應收一間聯營公司款項的							
減值虧損	1,475	-	-	-	1,475	-	1,475
撥回持作出售物業的撇減	68,773	-	-	-	68,773	-	68,773

地區資料

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

下表提供本集團收益及非流動資產按地區位置的分析。

來自物業租金及銷售持作出售物業的收益按物業權益所在地分配。

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

地區資料(續)

非流動資產按資產所在地分配。

	截至三月三十一日止年度 來自外來客戶的收益		非流動資產 (附註)	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	3,304,300	3,829,292	4,348,497	3,806,893
中國	114,602	137,400	997,043	947,054
澳門	2,309	2,770	-	-
新加坡	17,969	-	-	-
	3,439,180	3,969,462	5,345,540	4,753,947

附註：非流動資產不包括金融工具。

物業主要租戶及買家的資料

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
買家A	713,800	無
買家B	843,800	無
買家C	無	2,018,000
買家D	無	690,000
買家E	758,000	無
	2,315,600	2,708,000

按收入類別劃分收益

相關資料載於附註5。

7. 投資收入及(虧損)收益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資收入包括以下項目：		
持作買賣投資的利息收入	-	150,490
於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	144,847	-
以下項目的股息收入		
- 持作買賣投資	-	686
- 可供出售投資	-	10,404
- 於損益賬按公平值計算的金融資產	12,522	-
	157,369	161,580
投資(虧損)收益包括以下項目：		
持作買賣投資的公平值變動淨額		
- 已變現虧損淨額	-	(14,249)
- 未變現虧損淨額	-	(31,621)
於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動淨額		
- 已變現虧損淨額	(3,838)	-
- 未變現虧損淨額	(21,095)	-
出售可供出售投資收益	-	55,773
衍生金融工具公平值變動之已變現收益淨額	-	3,061
	(24,933)	12,964
	132,436	174,544
以下為各相關金融工具之投資收入及(虧損)收益之分析：		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持作買賣投資	-	105,306
可供出售投資	-	66,177
衍生金融工具	-	3,061
於損益賬按公平值計算的金融資產	132,436	-
	132,436	174,544

截至二零一九年三月三十一日止年度

8. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	13,443	13,444
貸款利息收入	15,401	9,630
應收合營企業款項的利息收入	78,138	48,387
攤銷財務擔保合約	5,988	3,169
資產管理收入	2,654	8,908
顧問費收入	41	2,415
政府補助(附註)	-	1,747
已沒收按金	5,468	52
承兌票據利息收入	1,151	-
其他	8,802	6,012
	131,086	93,764

截至二零一九年三月三十一日止年度，按攤銷成本計算的金融資產的總利息收入為108,133,000港元(二零一八年：71,461,000港元)。

附註：該款項為所收取的政府補貼，作為營運所產生費用的報銷，無需達成條件。

9. 其他收益及虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(20)	23,681
應收一間聯營公司款項之減值虧損撥回	-	1,475
匯兌收益淨額	2,314	1,192
	2,294	26,348

10. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以下項目的利息：		
銀行借款	227,841	179,567
來自一名合營夥伴的貸款	41,024	-
有擔保票據	95,063	136,159
借款成本總額	363,928	315,726
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(37,863)	(27,737)
	326,065	287,989

已資本化的借款成本為就開發發展中物業融資所產生的利息開支。截至二零一九年三月三十一日止年度，借款成本資本化為合資格資產開支的利率介乎每年1.78%至4.05%(二零一八年：1.48%至3.35%)。

11. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
— 本年度	130,219	53,765
— 以往年度超額撥備	(68,989)	(7,511)
澳門補充稅		
— 本年度	4	8
遞延稅項(附註30)	61,234	46,262
	8,322	499
	69,556	46,761

香港利得稅乃就兩個年度的估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

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

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務（修訂）（第7號）條例草案（「條例草案」），其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的劃一稅率繳納稅項。

因此，自本年度起，首2百萬港元估計應課稅溢利按8.25%而超過2百萬港元估計應課稅溢利則按16.5%的稅率計算香港利得稅。

11. 所得稅開支(續)

本年度的所得稅開支與綜合損益表所列除稅前溢利的對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	737,784	1,109,163
按香港利得稅稅率16.5%計算的稅項	121,734	183,012
在稅務方面不可扣減之開支的稅務影響	91,329	304,701
毋須課稅之收入的稅務影響	(72,595)	(376,029)
應佔合營企業業績的稅務影響	(5,012)	(77,873)
應佔聯營公司業績的稅務影響	1,642	772
未確認稅項虧損的稅務影響	27,697	21,913
動用先前未確認的稅項虧損	(26,250)	(2,224)
以往年度超額撥備	(68,989)	(7,511)
本年度的所得稅開支	69,556	46,761

遞延稅項的詳情載於附註30。

12. 年內溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利已扣除(計入)以下各項：		
董事酬金(附註13)	45,620	58,702
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	61,750	51,786
績效獎金	15,598	16,733
退休福利計劃供款	4,237	3,750
	81,585	72,269
員工成本總額	127,205	130,971
核數師酬金—審核服務	3,450	3,415
確認為開支的持作出售物業成本	2,161,067	3,042,887
物業、廠房及設備的折舊	23,925	18,542
撇銷物業、廠房及設備	-	110
撥回持作出售物業的撇減(計入銷售成本)	(11,308)	(68,773)

截至二零一九年三月三十一日止年度

13. 董事酬金

已付或應付八名(二零一八年：七名)董事的薪酬如下：

截至二零一九年三月三十一日止年度

	執行董事				獨立非執行董事				總計 千港元
	鍾楚義先生 千港元	簡士民先生 千港元	周厚文先生 千港元	方文彬先生 千港元	林家禮博士 千港元	鄭毓和先生 千港元	盧永仁博士 千港元	石禮謙先生 千港元 (附註ii)	
董事酬金									
袍金	-	-	-	-	200	200	200	150	750
薪金及其他福利	11,877	5,031	3,530	3,780	-	-	-	-	24,218
績效獎金(附註i)	13,635	2,635	1,873	1,728	-	-	-	-	19,871
退休福利計劃供款	18	300	225	238	-	-	-	-	781
	25,530	7,966	5,628	5,746	200	200	200	150	45,620

截至二零一八年三月三十一日止年度

	執行董事				獨立非執行董事				總計 千港元
	鍾楚義先生 千港元	簡士民先生 千港元	周厚文先生 千港元	方文彬先生 千港元	林家禮博士 千港元	鄭毓和先生 千港元	盧永仁博士 千港元		
董事酬金									
袍金	-	-	-	-	200	200	200		600
薪金及其他福利	11,519	4,850	3,395	3,638	-	-	-		23,402
績效獎金(附註i)	23,800	4,500	3,200	2,500	-	-	-		34,000
退休福利計劃供款	18	273	192	217	-	-	-		700
	35,337	9,623	6,787	6,355	200	200	200		58,702

附註：

- (i) 績效獎金乃由薪酬委員會推薦並由董事會批准，並參照本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場數據而考慮。
- (ii) 石禮謙先生已於二零一八年七月二十日獲新委任。

本公司並無委任行政總裁，其角色及職能由執行委員會共同履行。

13. 董事酬金 (續)

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

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

14. 最高薪僱員

本集團五位最高薪人士中，四名(二零一八年：四名)為本公司董事，彼等的薪酬詳情已載於上文附註13。其餘一名(二零一八年：一名)人士的薪酬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪酬及其他福利	3,032	1,467
績效獎金(附註)	443	2,500
退休福利計劃供款	161	85
	3,636	4,052

該等人士的薪酬介乎下列範圍：

	二零一九年 僱員人數	二零一八年 僱員人數
3,500,001港元至4,000,000港元	1	-
4,000,001港元至4,500,000港元	-	1

附註： 績效獎金乃由薪酬委員會推薦並由董事會批准，並參照本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場數據而考慮。

15. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內確認為分派的股息		
– 截至二零一八年三月三十一日止財政年度末期股息每股1.40港仙 (二零一八年：截至二零一七年三月三十一日止財政年度末期股息 每股1.62港仙)	140,519	162,601
報告期末後擬派股息		
– 末期股息每股0.72港仙(二零一八年：末期股息每股1.40港仙)	70,615	140,519

16. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利的盈利： (本公司擁有人應佔年內溢利)	529,852	1,010,233
股份數目		
用作計算每股基本盈利的普通股數目(以千股計)	10,037,090	10,037,090

由於兩個年度均無已發行的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

17. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一七年四月一日	192,228	13,842	1,290	7,240	44,737	259,337
添置	-	6,538	71	-	-	6,609
自持作出售物業轉撥	154,141	-	-	-	-	154,141
撇銷	(163)	-	-	(290)	-	(453)
出售附屬公司(附註32)	(34,525)	-	-	-	-	(34,525)
於二零一八年三月三十一日	311,681	20,380	1,361	6,950	44,737	385,109
添置	-	4,638	4	4,751	-	9,393
出售	-	-	(72)	(312)	-	(384)
於二零一九年三月三十一日	311,681	25,018	1,293	11,389	44,737	394,118
折舊						
於二零一七年四月一日	54,317	13,646	980	5,306	30,633	104,882
本年度撥備	8,034	277	43	1,281	8,907	18,542
撇銷時對銷	(53)	-	-	(290)	-	(343)
出售附屬公司時對銷(附註32)	(4,609)	-	-	-	-	(4,609)
於二零一八年三月三十一日	57,689	13,923	1,023	6,297	39,540	118,472
本年度撥備	15,024	2,001	38	1,665	5,197	23,925
出售時對銷	-	-	(22)	(312)	-	(334)
於二零一九年三月三十一日	72,713	15,924	1,039	7,650	44,737	142,063
賬面值						
於二零一九年三月三十一日	238,968	9,094	254	3,739	-	252,055
於二零一八年三月三十一日	253,992	6,457	338	653	5,197	266,637

17. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備的項目乃按照以下年率以直線法計算折舊：

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

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

18. 可供出售投資／持作買賣投資／於損益賬按公平值計算的金融資產

於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號時，於二零一八年三月三十一日的可供出售投資重新分類為強制於損益賬按公平值計算的金融資產包括：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市股本證券，非流動(附註i)		
—按成本	-	138,213
—按公平值	172,360	-

18. 可供出售投資／持作買賣投資／於損益賬按公平值計算的金融資產(續)

於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號時，於二零一八年三月三十一日的持作買賣投資重新分類為於損益賬按公平值計算的金融資產。強制於損益賬按公平值計算的金融資產／持作買賣投資按公平值計算，包括：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上市股本證券(附註ii)	64,331	78,791
非上市互惠基金(附註iii)	18,011	17,940
上市債務證券(附註iv)	1,712,638	1,586,899
非上市債務證券(附註v)	124,490	195,750
	1,919,470	1,879,380
合計及報告為：		
已上市		
香港	250,232	327,724
其他地區	1,526,737	1,337,966
非上市	142,501	213,690
	1,919,470	1,879,380
分析：		
流動	1,919,470	1,879,380

附註：

- (i) 於二零一八年三月三十一日，非上市股本證券按成本減減值計量，並於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號後重新分類為於損益賬按公平值計算的金融資產。於二零一九年三月三十一日，非上市股本證券按公平值計量。

於二零一九年三月三十一日，非上市股本證券中，賬面值86,968,000港元(二零一八年：97,106,000港元)指於被投資方(在香港從事貸款融資業務)的8.3%(二零一八年：9.26%)權益。

於二零一九年三月三十一日，非上市股本證券中，賬面值5,005,000港元(二零一八年：5,005,000港元)指於方正流動電子商務有限公司(「方正」)的8.27%(二零一八年：8.27%)權益。方正於香港註冊成立並從事手提電話買賣。

於二零一九年三月三十一日，非上市股本證券中，賬面值40,727,000港元(二零一八年：7,375,000港元)指於被投資方(在中國持有物業權益)的5.25%(二零一八年：5.25%)權益，而本集團於本年度從被投資方獲得4,570,000港元(二零一八年：3,355,000港元)的資本退款。

於二零一九年三月三十一日，非上市股本證券中，賬面值20,566,000港元(二零一八年：13,650,000港元)指於被投資方(在中國從事提供金融服務)的4.94%(二零一八年：4.94%)權益。

截至二零一九年三月三十一日止年度

18. 可供出售投資／持作買賣投資／於損益賬按公平值計算的金融資產(續)

附註：(續)

- (ii) 各相關證券的公平值乃根據相同資產於活躍市場的報價而計算。
- (iii) 非上市互惠基金代表由金融機構管理的投資基金單位。基金的相關資產包括由亞洲的政府、中央銀行、銀行及企業實體發行的非上市債券。

本集團有權按投資基金經理定期提供的贖回價贖回該等投資單位。

- (iv) 於二零一九年三月三十一日，上市債務證券指以年利率3.95%至15%（二零一八年：3.375%至10.625%）不等計息的固定利率債券。上市債務證券的到期日為二零一九年四月二十五日至永久（二零一八年：二零一八年五月十六日至永久）。
- (v) 於二零一八年三月三十一日，非上市債務證券指投資於一間於聯交所上市之公司的全資附屬公司所發行的本金總額為516,000,000美元的二零一八年到期之5%優先有抵押票據，其金額為25,000,000美元（相當於約195,750,000港元），按公平值195,750,000港元列賬。

於二零一九年三月三十一日，非上市債務證券中，投資於一間於聯交所上市之公司的全資附屬公司所發行的本金總額為300,000,000美元的二零一九年到期之7.5%優先票據，其金額為10,000,000美元（相當於約78,358,000港元），按公平值83,002,000港元列賬。

於二零一九年三月三十一日，非上市債務證券中，投資於C.H.M.T. Peaceful Development Asia Property Limited（一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司）所發行的本金總額為6,370,000,000港元的二零一九年到期之可遞延有擔保優先有抵押B期票據，其金額為5,000,000美元（相當於約39,332,000港元），按公平值40,001,000港元列賬。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日於損益賬按公平值計算的金融資產之上市債務證券，以及彼等於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度的相應未變現收益（虧損）及利息收入如下：

	於二零一九年三月三十一日				於二零一八年三月三十一日			
	由中國 房地產公司 發行 千港元	由金融機構 發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元	由中國房 地產公司 發行 千港元	由金融機構 發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元
市值	1,617,902	17,906	76,830	1,712,638	1,478,117	-	108,782	1,586,899
票息率	3.95%至 15%	5.375%至 7.5%	4.5%至 10.625%	3.95%至 15%	3.375%至 9.375%	不適用	4%至 10.625%	3.375%至 10.625%
到期日	二零一九年 四月至 二零二四年 六月	二零一九年 五月至永久	二零一九年 五月至 二零二一年 十月	二零一九年 四月至永久	二零一八年 五月至永久	不適用	二零一八年 六月至永久	二零一八年 五月至永久
評級	NR至BBB+	BB-至BB+	NR至BB+	NR至BBB+	NR至BBB+	不適用	NR至BBB+	NR至BBB+
於損益計入(扣除)								
利息收入	102,526	956	9,299	112,781	126,678	6,607	17,205	150,490
未變現收益(虧損)	3,204	154	(16,078)	(12,720)	(35,867)	-	2,006	(33,861)

截至二零一九年三月三十一日止年度

18. 可供出售投資／持作買賣投資／於損益賬按公平值計算的金融資產(續)

於二零一九年及二零一八年三月三十一日持有的五大上市債務證券如下：

	於 二零一九年 三月 三十一日 市值 千港元	佔上市 債務證券 組合的 百分比	截至 二零一九年 三月 三十一日 止年度 利息收入 千港元	截至 二零一九年 三月 三十一日 止年度 未變現 收益(虧損) 千港元
Cheergain Group Limited發行 於二零二一年十月到期的15%票據	117,073	6.8%	8,044	73
佳兆業集團控股有限公司發行 於二零二四年六月到期的9.375%票據	104,844	6.1%	10,969	(4,294)
雅居樂集團控股有限公司發行 於二零二零年五月到期的9%票據	100,754	5.9%	8,775	(1,668)
綠城中國控股有限公司發行 於二零二零年八月到期的5.875%票據	91,892	5.4%	5,345	(580)
碧桂園控股有限公司發行 於二零二零年三月到期的7.5%票據	85,146	5.0%	6,260	(1,435)

截至二零一九年三月三十一日止年度

18. 可供出售投資／持作買賣投資／於損益賬按公平值計算的金融資產(續)

	於 二零一八年 三月 三十一日 市值 千港元	佔上市 債務證券 組合的 百分比	截至 二零一八年 三月 三十一日 止年度 利息收入 千港元	截至 二零一八年 三月 三十一日 止年度 未變現 虧損 千港元
綠地全球投資有限公司發行二零一八年五月到期的3.85%票據	155,805	9.8%	5,222	(195)
佳兆業集團控股有限公司發行二零二四年六月到期的9.375%票據	109,138	6.9%	6,646	(7,921)
雅居樂地產控股有限公司發行二零二零年五月到期的9%票據	102,422	6.5%	8,336	(3,502)
綠城中國控股有限公司發行二零二零年八月到期的5.875%票據	92,472	5.8%	4,479	(2,806)
碧桂園控股有限公司發行二零二零年三月到期的7.5%票據	86,580	5.5%	8,795	(2,471)

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

19. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於合營企業的非上市投資成本	4,160,559	2,863,268
應佔收購後溢利，扣除已收股息	(41,038)	183,542
因換算而產生的匯兌差額	(29,190)	75,490
視作出資－財務擔保合約	30,687	12,489
視作出資－免息貸款(附註i)	705,511	1,088,843
	4,826,529	4,223,632
應收合營企業款項計入非流動資產(附註i)	4,600,561	3,220,780
應付合營企業款項計入流動負債(附註ii)	559,377	722,382

附註：

- (i) 於二零一九年三月三十一日，計入應收合營企業款項的本金額2,812,552,000港元(二零一八年：775,596,000港元)為無抵押，每年按香港最優惠利率加1%至3%及4.875%(二零一八年：1%至3%)計息，並須一年後償還。餘額中本金額2,604,499,000港元(二零一八年：3,514,851,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。於報告期末，該個免息部分的賬面值2,121,594,000港元(二零一八年：2,670,414,000港元)乃基於未來現金流量的現值而釐定。預計該等款項將於五年內償還。就應收合營企業免息款項所推算的利息而作出的相應調整乃於合營企業的權益確認。所有款項預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

此外，於二零一九年三月三十一日，應收合營企業款項中已計入應佔合營企業虧損333,585,000港元(二零一八年：225,230,000港元)，乃指超過投資成本的應佔虧損(以本集團的法定或推定責任為限)。

- (ii) 該等結餘乃無抵押、免息，且需按要求償還。
- (iii) 於二零一九年及二零一八年三月三十一日，合營企業持作出售物業的估值由獨立物業估值師參考公開市場價值及於相同地點及條件下類似物業交易價格的市場證據後作出。

19. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，本集團於以下重大合營企業擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊 成立地點	主要 營業地點	持有股份 類別	本集團持有已發行 股本面值的比例		持有投票權比例		主要業務
					二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
Chater Capital Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	50%	50%	50%	50%	物業控股 (附註)
Southwater Investments Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	35%	50%	33%	物業發展 (附註)

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

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

重大合營企業的財務資料概要

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

合營企業乃按權益法於該等綜合財務報表入賬。

19. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

Chater Capital Limited

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	2,446,378	3,551,351
非流動資產	225	299
流動負債	(153,351)	(877,302)
非流動負債	-	(310,910)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	141,607	583,379
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	-	(310,910)

於二零一九年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物141,607,000港元(二零一八年：583,379,000港元)及持作出售發展中物業671,754,000港元(二零一八年：1,021,101,000港元)。於二零一九年三月三十一日，流動負債包括客戶墊款零港元(二零一八年：456,710,000港元)，及於二零一九年三月三十一日，非流動負債指銀行借款零港元(二零一八年：310,910,000港元)。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	588,136	576,566
年內溢利	207,225	148,913
年內其他全面(開支)收益	(148,930)	137,804
年內全面收益總額	58,295	286,717
上述年內溢利包括以下各項：		
折舊及攤銷	56	117
利息收入	5,940	7,963

19. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

Chater Capital Limited (續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
合營企業資產淨值	2,293,252	2,363,438
本集團於合營企業擁有的所有權比例	50%	50%
	1,146,626	1,181,719
視作出資－財務擔保合約	1,006	1,006
視作出資－免息貸款	4,554	4,554
本集團於合營企業的權益賬面值	1,152,186	1,187,279

Southwater Investments Limited

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	10,557,329	10,381,553
非流動資產	27	-
流動負債	(13,232)	(4,134,214)
非流動負債	(8,343,027)	(6,247,391)

上述資產及負債金額包括以下各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及現金等價物	13,758	39,826
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(1,240)	(4,121,816)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(8,343,027)	(6,247,391)

19. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

Southwater Investments Limited (續)

於二零一九年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物13,758,000港元(二零一八年：39,826,000港元)及持作出售發展中物業10,543,509,000港元(二零一八年：10,341,710,000港元)。於二零一九年三月三十一日的流動負債包括銀行借款4,275,712,000港元(二零一八年：4,121,520,000港元)，及於二零一九年三月三十一日的非流動負債主要包括股東貸款4,068,555,000港元(二零一八年：6,247,391,000港元)。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(67,402)	(52)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
合營企業資產(負債)淨額	2,201,097	(52)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	50%	35%
視作出資－財務擔保合約	1,100,549	(18)
視作出資－免息貸款	17,250	424
	-	529,322
本集團於合營企業的權益賬面值	1,117,799	529,728

並非個別重大的合營企業的匯總資料

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團應佔(虧損)溢利	(39,536)	397,518
本集團應佔其他全面(開支)收益	(30,215)	42,635
本集團應佔全面(開支)收益總額	(69,751)	440,153
年內收取合營企業的股息	363,310	169,678

19. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

重大限制

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

20. 於聯營公司的權益／應收聯營公司款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於聯營公司的非上市投資成本	196,227	244,406
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	(9,942)	11
視作出資－財務擔保合約	577	577
視作出資－免息貸款	3,821	6,769
	190,683	251,763
應收聯營公司款項計入非流動資產(附註)	4,548	-

所有聯營公司乃採用權益法於該等綜合財務報表內入賬。

附註：該等款項乃無抵押、免息，且需按的要求償還。於報告期末，該個不含利息部分的賬面值4,548,000港元(二零一八年：無)乃基於未來現金流量的現值而釐定。

截至二零一九年三月三十一日止年度，就應收一間聯營公司款項個別地作出減值虧損撥回零港元(二零一八年：1,475,000港元)其已由管理層參考可收回性的評估後釐定。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，本集團於下列重大聯營公司擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊 成立地點	主要 營業地點	持有股份 類別	本集團間接持有的 已發行股本面值比例				主要業務
					二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
Wealth Explorer Holdings Limited (「Wealth Explorer」)	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	20%	20%	20%	20%	物業投資及發展

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

20. 於聯營公司的權益／應收聯營公司款項(續)

有關重大聯營公司的財務資料概要

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

Wealth Explorer

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	1,842,785	1,765,203
流動負債	(931,877)	(854,069)

於二零一九年三月三十一日，流動資產主要包括持作出售物業1,836,687,000港元(二零一八年：1,759,617,000港元)，及於二零一九年三月三十一日，流動負債包括應付股東款項41,714,000港元(二零一八年：11,714,000港元)及銀行借款884,264,000港元(二零一八年：839,170,000港元)。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(226)	(226)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於聯營公司的權益賬面值的對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
聯營公司資產淨值	910,908	911,134
本集團於聯營公司擁有的所有權比例	20%	20%
視作出資－財務擔保合約	182,182	182,227
視作出資－免息貸款	577	577
	2,019	2,343
本集團於聯營公司的權益賬面值	184,778	185,147

20. 於聯營公司的權益／應收聯營公司款項(續)

有關重大聯營公司的財務資料概要(續)
並非個別重大的聯營公司的匯總資料

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團應佔年內虧損及全面開支總額	(9,908)	(4,632)

重大限制

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

21. 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貸款	295,899	186,679
分析為：		
即期部分	73,680	51,486
非即期部分	222,219	135,193
	295,899	186,679

本集團為本集團及其合營企業出售之物業的買家提供貸款，有關貸款的還款期已於貸款協議內列明。於二零一九年三月三十一日之應收貸款中已計入與買家所持物業相關按揭貸款的賬面值為229,399,000港元(二零一八年：166,679,000港元)，可於不超過20年期間內分期收回。

於二零一九年三月三十一日之應收貸款中包括向獨立第三方提供的貸款，其賬面值為66,500,000港元(二零一八年：20,000,000港元)，該貸款按10%(二零一八年：14%)年利率計息、無抵押(二零一八年：無抵押及由借方的最終控股公司擔保並由借方的最終控股公司的主要股東提供個人擔保)，年期由二零一九年四月至二零三八年七月(二零一八年：二零一八年九月至二零三八年二月)。

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

21. 應收貸款 (續)

本集團的應收貸款以相關集團實體的功能貨幣港元計值。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團應收貸款的利率範圍介乎每年2.2%至14% (二零一八年：2.2%至14%)。於二零一九年三月三十一日之應收貸款中包括須由提取日期起計二十年內償還的應收貸款，其賬面值為222,219,000港元 (二零一八年：135,193,000港元)，故分類為非即期。根據貸款協議，本集團保留酌情權利，可於貸款到期前向借方要求按尚未償還之本金加應計利息悉數還款。

於各報告期末，本集團的應收貸款乃個別評定減值。於二零一九年三月三十一日，已於損益內確認虧損撥備40,000,000港元 (二零一八年：無)。

22(a). 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金。應收租金根據租賃協議的條款發出賬單及收款。本集團向其租戶提供0至60天 (二零一八年：0至60天) 的賒賬期。貿易應收款項於報告期末的賬齡分析 (按應收租金之繳款通知日期呈列，與收益確認日期相若) 如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款：		
0至30天	8,353	9,453
31至90天	1,338	2,421
預付款項及按金	9,691	11,874
收購持作出售物業的按金 (附註)	36,929	48,391
其他應收款項	1,817	190,000
	431,655	881,982
	480,092	1,132,247

附註：於二零一八年四月二十日，本公司一間間接全資附屬公司Explorer Faith Limited與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價17,054,000港元收購持作出售物業。於二零一九年三月三十一日，已付收購按金1,817,000港元。

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

本集團於接納新客戶前，會評估及了解潛在客戶的信貨質素。

整筆應收貿易賬款結餘既未逾期亦無減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

於二零一九年三月三十一日，其他應收款項主要包括本集團在預售持作出售物業中所收取並由獨立律師代為保管的按金403,445,000港元 (二零一八年：847,555,000港元)。

22(b). 應收承兌票據

於二零一八年八月十五日，本公司間接全資附屬公司Hidden Wisdom Limited (「Hidden Wisdom」) 與一名獨立第三方 (「買方」) 訂立買賣協議，透過出售附屬公司Excel Deal Ventures Limited出售資產，代價為758,000,000港元，為償付購買價，買方於二零一八年十二月二十八日發行本金額為120,000,000港元的承兌票據。票據以個人擔保作擔保，按年利率5%計息，並於二零一九年二月二十八日到期，承兌票據的到期日其後延長至二零一九年七月三十一日。

年內，承兌票據於二零一九年二月獲部分償付90,000,000港元，承兌票據利息收入1,151,000港元已計入損益。

22(c). 合約成本

	二零一九年 千港元
獲取合約的增量成本	30,249

於二零一九年三月三十一日被資本化的合約成本與向從事銷售活動的物業代理支付遞增銷售佣金有關，該等銷售活動導致客戶簽訂買賣協議，購買本集團在報告日期仍屬於在建的物業。在來自有關物業銷售的收益被確認期間，合約成本在綜合損益表中確認為銷售成本一部分。年內並無作出與資本化成本或被資本化成本的期初結餘有關的減值。

23. 持作出售物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團持作出售物業的賬面值 (按成本及可變現淨值的較低者列賬) 包括：		
— 已落成物業	8,494,086	8,265,708
— 發展中物業	3,523,688	3,691,503
	12,017,774	11,957,211

本公司董事認為，所有持作出售物業預期會於一般營運周期變現。

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

持作出售物業於二零一九年及二零一八年三月三十一日的估值由獨立物業估值師參考公開市值及相同地點和狀況的同類物業成交價的市場憑證而進行估值。根據本公司董事進行的評估，於截至二零一九年三月三十一日止年度，已於綜合損益表確認撥回持作出售物業的撇減 (包括在銷售成本中) 11,308,000港元 (二零一八年：68,773,000港元)。

24. 證券經紀所持現金／銀行結餘及現金

證券經紀所持現金為按浮動年利率0.025%至0.125% (二零一八年：0.025%至0.16%) 計息的短期存款。

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
美元(「美元」)	2,238	1,134

銀行結餘及現金包括銀行結餘及現金以及初始到期日為三個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘按浮動年利率0.34%至2.4% (二零一八年：0.01%至1.3%) 計息。

本集團以相關集團實體的功能貨幣以外貨幣列值的銀行結餘及現金的金額載列如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
人民幣(「人民幣」)	2,309	1,165
美元	77,011	93,525
歐元(「歐元」)	14,864	1,646
英鎊(「英鎊」)	26,866	56,751
	121,050	153,087

25(a). 其他應付款項及應計費用

於報告期末的其他應付款項及應計費用明細如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已收租金及相關按金	92,169	92,908
就銷售物業而預收的款項	-	852,523
其他應付稅項	1,117	2,257
向合營企業提供財務擔保合約的遞延收入	20,341	3,334
應付利息	31,369	27,564
應計工程成本	106,805	37,029
應計顧問費用	2,195	3,291
應計費用及其他應付款項	70,875	87,973
	324,871	1,106,879

25(b). 合約負債

	二零一九年 三月三十一日 千港元	二零一八年 四月一日* 千港元
銷售持作出售物業	1,041,353	852,523

* 於符合收入確認條件前從銷售物業獲得的按金因採納香港財務報告準則第15號而呈列於綜合財務狀況表中流動負債的合約負債內。

當本集團與客戶簽訂初步買賣協議時，本集團向客戶收取至少5%合約價值作為按金。然而，視乎市況，本集團可就價單向客戶提供折扣，惟客戶同意在工程仍進行期間提前支付代價餘額。按金及預付款項計劃令合約負債於整個物業施工期內直至客戶獲得已落成物業控制權前確認。

26. 銀行借款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團借款之賬面值須於以下期間償還：		
一年內	1,757,755	1,144,157
一年以上，但不超過兩年	2,217,431	1,446,548
兩年以上，但不超過五年	4,087,521	5,493,777
五年以上	-	48,674
	8,062,707	8,133,156
本集團於貸款協議中載有需按要求償還條款的借款之 賬面值須於以下期間償還：		
一年內	365,000	214,550
	8,427,707	8,347,706
減：流動負債下顯示為一年內應付金額或貸款協議內 載有需按要求償還條款	(2,122,755)	(1,358,707)
	6,304,952	6,988,999
有抵押(附註)	7,210,503	7,043,302
無抵押	1,217,204	1,304,404
	8,427,707	8,347,706

附註：有抵押銀行借款以本集團若干物業、廠房及設備、持作出售物業及於損益賬按公平值計算的金融資產(二零一八年：持作買賣投資)作擔保。已抵押資產的賬面值於附註34披露。

本集團所有銀行借款金額均以相關集團實體的功能貨幣計值。

26. 銀行借款(續)

於這兩個年度，銀行借款按浮動利率計息，其中於二零一九年三月三十一日之借款7,674,609,000港元(二零一八年：7,520,249,000港元)的年利率為香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加0.2%至2.15%(二零一八年：香港銀行同業拆息加0.5%至2.85%)及借款753,098,000港元(二零一八年：827,457,000港元)的年利率為經公佈的中國人民銀行貸款基準利率減一個固定息差。於二零一九年三月三十一日，實際年利率介乎1.21%至4.9%(二零一八年：介乎1.47%至4.9%)。

27. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙的普通股		
法定：		
於二零一七年四月一日、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	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一七年四月一日、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	10,037,089,676	80,296

本公司已發行的所有股份在各方面與當時現有的普通股享有同等地位。

28. 永續資本證券

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

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

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

28. 永續資本證券(續)

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

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

截至二零一九年三月三十一日止年度，基於適用分派率，永續資本證券持有人應佔溢利約為89,700,000港元(二零一八年：47,840,000港元)。

29. 有擔保票據

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

有擔保票據已於新加坡證券交易所上市，於二零一九年三月三十一日的公平值為1,808,570,000港元(二零一八年：1,984,975,000港元)。

30. 遞延稅項

本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	6,437	(3,266)	3,171
本年度於綜合損益表扣除(計入)	2,299	(1,800)	499
於二零一八年三月三十一日	8,736	(5,066)	3,670
本年度於綜合損益表扣除(計入)	10,362	(2,040)	8,322
於二零一九年三月三十一日	19,098	(7,106)	11,992

30. 遞延稅項(續)

於二零一九年三月三十一日，本集團有為數約489,784,000港元(二零一八年：468,646,000港元)的未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利(其中若干稅項虧損尚未與稅務當局達成協議)。有關43,072,000港元(二零一八年：30,705,000港元)的稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就446,712,000港元(二零一八年：437,941,000港元)的餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。香港的未確認稅項虧損431,262,000港元(二零一八年：408,536,000港元)可無限期結轉。於中國營運的附屬公司所產生的未確認稅項虧損將於下列年份屆滿：

於下列年份屆滿的稅項虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
二零一九年	-	9,066
二零二零年	2,856	4,733
二零二一年	6,950	7,566
二零二二年	3,633	8,040
二零二三年	-	-
二零二四年	2,011	-
	15,450	29,405

就綜合財務狀況表的呈列而言，遞延稅項資產及負債已予以抵銷。

31. 通過收購附屬公司購入資產及負債

截至二零一九年三月三十一日止年度

收購Linking Plus Investments Limited

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價1,900,000,000港元收購Linking Plus Investments Limited的全部股權(「Linking Plus收購事項」)。由於Linking Plus收購事項不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產及負債入賬。所購入資產及所承擔負債並不構成業務。有關交易作為本集團於日常的物業銷售業務過程中收購持作出售物業入賬。

31. 通過收購附屬公司購入資產及負債(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度(續)

收購 *Linking Plus Investments Limited* (續)

Linking Plus收購事項中所購入的淨資產如下：

	千港元
持作出售物業	1,892,813
其他應收款項	7,192
其他應付款項	(5)
	1,900,000
按下列方式支付總代價：	
已付現金	1,900,000
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(1,710,000)
於上年度已付按金	(190,000)
	(1,900,000)

31. 通過收購附屬公司購入資產及負債(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

收購家卿置業有限公司

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價383,619,000港元收購家卿置業有限公司的全部股權(「家卿收購事項」)。由於家卿收購事項不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產入賬。所購入資產及所承擔負債並不構成業務。有關交易作為本集團於日常的物業業務過程中收購持作出售物業入賬。

家卿收購事項中所購入的淨資產如下：

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

31. 通過收購附屬公司購入資產及負債(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度(續)

收購勝年有限公司

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價381,369,000港元收購勝年有限公司及其附屬公司的91%股權(「勝年收購事項」)。由於勝年收購事項不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產入賬。所購入資產及所承擔負債並不構成業務。有關交易作為本集團於日常的物業業務過程中收購發展中物業入賬。

勝年收購事項中所購入的淨資產如下：

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

附註：作為收購安排的一部分，本集團所付代價包括轉讓股東貸款予勝年有限公司的代價273,933,000港元(佔股東貸款總額301,025,000港元的91%)。

32. 通過出售附屬公司出售資產及負債**截至二零一九年三月三十一日止年度**

出售俏景產業有限公司、偉能物業有限公司、頂力環球有限公司、勝年有限公司、貳發有限公司、Dynamic Advantage Limited、嘉拓有限公司、動捷創投有限公司及Excel Deal Ventures Limited (「二零一九年被出售附屬公司」)。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團出售二零一九年被出售附屬公司全部權益，總現金代價2,485,930,000港元。由於二零一九年被出售附屬公司主要從事物業發展及持作出售物業，而本集團主要出售，買方則主要收購持作出售物業，有關物業是二零一九年被出售附屬公司的單一主導資產。因此，本集團將出售有關被出售附屬公司於綜合損益表入賬為出售相關持作出售物業。分配至銷售持作出售物業的代價被視為本集團銷售持作出售物業產生的收入。

於出售日期，二零一九年被出售附屬公司應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售資產淨值：	
持作出售物業	1,825,702
其他應收款項	857
銀行結餘及現金	3
其他應付款項	(879)
應付稅項	(67,453)
	1,758,230
出售二零一九年被出售附屬公司的交易成本	41,675
出售收益	686,022
按下列方式支付總代價：	
已收現金	2,485,927
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	2,485,930
銀行結餘及現金	(3)
	2,485,927

32. 通過出售附屬公司出售資產及負債(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

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

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團出售於二零一八年被出售附屬公司的全部權益，總現金代價為1,552,233,000港元。由於二零一八年被出售附屬公司主要持有物業作出售，而持作出售物業代表其單一主要資產，故本集團主要出售，而買家主要購買持作出售物業。因此，本集團已於綜合損益表中將有關被出售附屬公司的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售持作出售物業的代價1,497,459,000港元入賬列為本集團銷售持作出售物業的收益。

於出售日期，二零一八年被出售附屬公司應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產：	
物業、廠房及設備	29,916
持作出售物業	1,290,687
其他應收款項	542
銀行結餘及現金	15
其他應付款項	(983)
	1,320,177
出售二零一八年被出售附屬公司的交易成本	48,454
出售收益	183,602
按下列方式支付總代價：	
已收現金	1,552,233
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	1,552,233
銀行結餘及現金	(15)
	1,552,218

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

32. 通過出售附屬公司出售資產及負債 (續)**截至二零一八年三月三十一日止年度 (續)**

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

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團出售Fast Million 集團的全部股權，現金代價為2,165,900,000港元。由於被出售附屬公司主要持有物業作出售，而持作出售物業代表其單一主要資產，故本集團主要出售，而買家主要購買持作出售物業。因此，本集團已於綜合損益表中將有關被出售附屬公司的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售持作出售物業的代價2,018,000,000港元入賬列為本集團銷售持作出售物業的收益。

於出售日期，被出售附屬公司應佔的資產金額如下：

	千港元
出售資產淨值：	
持作出售物業	1,670,461
貿易及其他應收款項	149,262
可收回稅項	59
其他應付款項	(2,888)
	1,816,894
出售附屬公司的交易成本	2,008
出售收益	346,998
	2,165,900
按下列方式支付總代價：	
已收現金	2,018,000
其他應收款項	147,900
	2,165,900
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	2,018,000

33. 或然負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團就授予下列各方的銀行信貸作出的擔保：		
合營企業	8,898,031	5,960,631
一間聯營公司	282,854	282,854
	9,180,885	6,243,485
及由下列各方動用：		
合營企業	6,871,427	4,994,926
一間聯營公司	177,404	168,798
	7,048,831	5,163,724

本公司董事評估合營企業及一間聯營公司於報告期末的違約風險，並認為有關風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。於二零一九年三月三十一日的其他應付款項及應計費用(附註25(a))內包括向合營企業提供的財務擔保合約所涉及遞延收入20,341,000港元(二零一八年：3,334,000港元)。

34. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行融資的擔保：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業、廠房及設備	241,369	254,765
持作出售物業	11,119,219	11,541,551
持作買賣投資	-	263,468
於損益賬按公平值計算的金融資產	188,477	-
	11,549,065	12,059,784

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

35. 經營租約及資本承擔

(a) 經營租約承擔

本集團作為承租人

於本年度內，本集團有關辦公室物業的最低租賃款項為8,083,000港元(二零一八年：2,720,000港元)。

於二零一九年三月三十一日，本集團根據不可註銷經營租約(已訂明的租期及租金介乎一至三年)就以下未來租賃款項未履行的承擔：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	3,350	9,497
第二至第五年(包括首尾兩年)	4	4,525
	3,354	14,022

本集團作為出租人

年內賺取的物業租金收入為302,219,000港元(二零一八年：307,403,000港元)。若干物業(列為持作出售物業)的租戶已簽約於未來兩至五年(二零一八年：兩至六年)承租。

於報告期末，本集團與租戶已就以下未來最低租賃款項訂立合約：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	226,065	205,646
第二至第五年(包括首尾兩年)	251,367	143,165
五年以上	-	4,378
	477,432	353,189

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

35. 經營租約及資本承擔 (續)

(b) 承擔

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有關收購持作出售物業的承擔已訂約但未於綜合財務報表撥備	15,237	1,710,000
有關貸款及／或向一間聯營公司股本注資的承擔 (附註)	-	597,499
有關收購物業、廠房及設備的資本承擔已訂約 但未於綜合財務報表撥備	13,903	-

附註：投資計劃於二零一九年中止。

36. 退休福利計劃

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

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

本集團於中國的附屬公司的僱員為中國政府管轄的國家管理退休福利計劃的成員。本集團須按僱員薪酬若干百分比向退休福利計劃作出供款，以支付該等福利費用。本集團就退休福利計劃的唯一責任是按該等計劃作出所須供款。

因強積金計劃、國家管轄的退休福利計劃及澳門定額供款退休計劃產生的退休金計劃供款，從本年度綜合損益表中扣除5,018,000港元(二零一八年：4,450,000港元)，該筆款項指本集團根據該等計劃的規則列明的比率已付及應付有關計劃的供款。

37. 有關連人士的披露資料

(a) 年內，本集團與有關連人士進行下列交易：

		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
合營企業	利息收入	78,138	48,387
合營企業	資產管理收入	2,654	8,908
合營企業	雜項收入	1,306	-

(b) 應收附屬公司一個非控股股東款項為無抵押、免息，且需按要求償還。應收(應付)合營企業及聯營公司款項的詳情分別載於綜合財務狀況表及附註19和20。

(c) 董事及主要管理層其他成員於年內的薪酬如下：

		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期福利		48,314	61,969
退休福利		942	785
		49,256	62,754

執行董事及主要行政人員的薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後決定。

38. 購股權計劃

二零一二年計劃

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

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

38. 購股權計劃 (續)

二零一二年計劃 (續)

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

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

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，概無購股權已獲授出。

39. 資本風險管理

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

本集團的資本架構包括債務(包括於附註19、37(b)、26及29披露的應付合營企業款項、應付附屬公司非控股股東款項、銀行借款及有擔保票據)，並扣除現金及現金等價物以及本公司股權持有人應佔權益(包括已發行股本、多個儲備及保留溢利)。

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

40. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產		
於損益賬按公平值計算的金融資產		
強制於損益賬按公平值計算的金融資產	2,091,830	-
持作買賣投資	-	1,879,380
按攤銷成本		
貿易及其他應收款項	441,346	-
應收貸款	295,899	-
應收承兌票據	30,000	-
應收合營企業款項	4,600,561	-
應收聯營公司款項	4,548	-
應收一間附屬公司一個非控股股東款項	2,460	-
證券經紀所持現金	2,899	-
銀行結餘及現金	1,406,878	-
	6,784,591	-
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	-	893,856
應收貸款	-	186,679
應收合營企業款項	-	3,220,780
應收附屬公司非控股股東款項	-	2,460
證券經紀所持現金	-	2,384
銀行結餘及現金	-	2,577,148
	-	6,883,307
可供出售的金融資產		
可供出售投資	-	138,213
金融負債		
按攤銷成本		
其他應付款項	22,428	92,908
應付合營企業款項	559,377	722,382
應付附屬公司非控股股東款項	167,333	198,073
有擔保票據	1,950,000	1,950,000
銀行借款	8,427,707	8,347,706
	11,126,845	11,311,069

40. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

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

本集團就金融工具承擔的風險類別或其管理與計量有關風險的方式並無任何改變。

市場風險

(i) 外幣風險管理

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

本集團主要承受分別載於附註24及29的外幣銀行結餘及現金、證券經紀所持現金及有擔保票據所產生有關人民幣、美元、歐元及英鎊的外幣風險。

本集團於報告期末以外幣列值的貨幣性資產及貨幣性負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
人民幣	2,309	1,165	-	-
美元	77,011	94,659	1,950,000	1,950,000
歐元	14,864	1,646	-	-
英鎊	26,866	56,751	-	-

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

本集團並無制定政策以對沖外幣風險。

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險管理

本集團就分別載於附註19、21、22(b)、18及29的應收合營企業款項、應收貸款、應收承兌票據、於損益賬按公平值計算的金融資產(二零一八年：持作買賣投資)及ESL發行的有擔保票據承受公平值利率風險。

本集團亦就分別載於附註24、21及26之浮息銀行結餘、證券經紀所持現金、應收貸款及銀行借款而承受現金流量利率風險。本集團的政策是以浮動利率維持借款(已發行有擔保票據除外)使公平值利率風險降至最低。

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

現金流量利率風險敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據於報告期末非衍生工具承受的利率而釐定。就證券經紀所持浮息現金、銀行結餘、應收貸款及銀行借款而言，編製該項分析時假設於報告期末的未償還負債額於全年內仍未償還。10基點(二零一八年：10基點)(就證券經紀所持現金及銀行結餘而言)及50基點(二零一八年：50基點)(就應收貸款及銀行借款而言)的增加或減少為向主要管理人員就利率風險作內部匯報時使用，並且是指管理層對利率合理可能變動的評估。

就證券經紀所持現金及銀行結餘而言，倘利率上升／下降10基點(二零一八年：10基點)，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少1,177,000港元(二零一八年：2,154,000港元)。

就應收貸款及銀行借款而言，倘利率上升／下降50基點(二零一八年：50基點)，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度的除稅後溢利將減少／增加34,228,000港元(二零一八年：34,156,000港元)。

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

40. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 股本及其他價格風險管理

本集團透過其於損益賬按公平值計算的金融資產(二零一八年：持作買賣投資及可供出售投資)而承受股本及其他價格風險。管理層管理此項風險的方法為維持具不同風險的投資組合。本集團的股本及其他價格風險主要集中於在公開市場報價的非上市股本證券、上市股本證券、上市債務證券、非上市債務證券及非上市互惠基金。此外，本集團已委任特別團隊監察價格風險及會考慮於有需要時對沖所承受的風險。

敏感度分析

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

倘上市股本證券的價格及各非上市股本證券及非上市互惠基金的相關投資組合價格上升/下跌5%(二零一八年：5%)，則截至二零一九年三月三十一日止年度的除稅後溢利將由於本集團持有的股本證券和互惠基金的公平值變動而增加/減少10,634,000港元(二零一八年：增加/減少4,039,000港元)。

倘各債務證券因其公平值變動而導致有關債務證券價格上升/下跌5%(二零一八年：5%)，則截至二零一九年三月三十一日止年度的除稅後溢利將增加/減少76,700,000港元(二零一八年：增加/減少74,426,000港元)。

本集團有關股本及其他價格風險的敏感度於年內增加，主要因為於損益賬按公平值計算的金融資產增加所致。

信貸風險及減值評估

於二零一九年三月三十一日，除賬面值最能代表最大信貸風險的該等金融資產外，本集團所承受將會因本集團提供財務擔保金額而導致本集團產生財務損失的最大信貸風險於附註33中披露。

為將信貸風險降至最低，已執行監管程序確保採取跟進行動收回過期債務。此外，本集團於採用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式(二零一八年：已產生虧損模式)對按攤銷成本的金融資產進行減值評估。就為了本集團合營企業及聯營公司獲授銀行融資而向銀行作出的財務擔保而言，本公司董事認為信貸風險有限，原因是合營企業及聯營公司的財力雄厚。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大大降低。

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

因客戶合約產生的貿易應收款項

當物業交付予客戶而該等客戶選擇以銀行按揭支付代價但銀行尚未支付按揭金額時，即產生貿易應收款項。

為盡量降低信貸風險，於接納銀行按揭之前，本集團將評估銀行的信貸質素，並採用監察程序，確保得以採取跟進行動追收該等債項。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大大降低。

因客戶合約產生的貿易應收款項的減值評估

自二零一八年四月一日採用香港財務報告準則第9號，本集團根據香港財務報告準則第9號的規定採用簡化方法計提預期信貸虧損，允許對於二零一九年三月三十一日未有信貸減值的貿易應收款項計提終身預期信貸虧損。當客戶面臨嚴重財政困難而日後實際上不可收回款項，貿易應收款項將被視為出現信貸減值，並就債務人進行個別評估。

管理層會經考慮過往違約經驗及前瞻性資料(視情況而定)，對來自客戶的貿易應收款項之預期虧損進行個別評估。

此外，根據過往信貸虧損經驗，本公司董事認為，賬齡為60天以上的貿易應收款項並無出現拖欠，而由於本集團一般就物業租賃向客戶收取按金，貿易應收款項的違約概率為低。

銀行結餘／應收貸款／其他應收款項／應收承兌票據／證券經紀所持現金／應收合營企業款項／應收聯營公司款項／應收一間附屬公司一個非控股股東款項

銀行結餘／應收貸款／其他應收款項／應收承兌票據／證券經紀所持現金／應收合營企業款項／應收聯營公司款項／應收一間附屬公司一個非控股股東款項的信貸風險乃透過內部過程管理。作出貸款前，會調查各對手方的信貸質素。本集團亦積極監察各債務人結欠的未償還款項，並及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關虧損的風險。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大大降低。另外，本集團密切監察合營企業及聯營公司的財務表現。

本集團因向數名獨立第三方墊支應收貸款而出現信貸風險集中的情況。於二零一九年三月三十一日，應收貸款將於二零一九年四月至二零三八年七月(二零一八年：二零一八年九月至二零三八年七月)到期。應收貸款229,399,000港元(二零一八年：166,679,000港元)以物業按揭作抵押。結餘分類為低風險，考慮到已抵押予本集團的物業的相關價值，本集團的信貸虧損風險不大，故並無確認預期信貸虧損。管理層就餘下無抵押應收貸款66,500,000港元(二零一八年：20,000,000港元)評估借款人的信貸評級，並密切監察各借款人的財務狀況。

40. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

銀行結餘／應收貸款／其他應收款項／應收承兌票據／證券經紀所持現金／應收合營企業款項／應收聯營公司款項／應收一間附屬公司一個非控股股東款項的減值評估

本集團根據12個月預期信貸虧損基準對銀行結餘／應收貸款／其他應收款項／應收承兌票據／證券經紀所持現金／應收合營企業款項／應收聯營公司款項／應收一間附屬公司一個非控股股東款項之虧損撥備進行評估，惟賬面總值為70,000,000港元之應收貸款根據終身預期信貸虧損基準進行評估除外。本集團管理層認為，銀行結餘由於存入信貸評級良好的財務機構，金融資產的信貸風險甚低。本集團管理層認為，該等銀行結餘屬短期性質，而高信貸評級發行人的違約概率偏低，故虧損撥備被視為不大。

釐定應收貸款／其他應收款項／應收承兌票據／證券經紀所持現金／應收合營企業款項／應收聯營公司款項／應收一間附屬公司非控股股東款項的預期信貸虧損時，本集團管理層已考慮過往違約經驗及前瞻性資料(視情況而定)。信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。本集團認為有關付款的過往違約率持續偏低，並總結本集團其他應收款項／應收承兌票據／證券經紀所持現金／應收合營企業款項／應收聯營公司款項／應收一間附屬公司一個非控股股東款項存在的信貸風險不大。就應收貸款而言，已於損益內確認虧損撥備40,000,000港元。

下表載列已就應收貸款確認的虧損撥備的對賬：

	二零一九年 終身預期 信貸虧損 (未有信貸減值) 千港元
於二零一八年三月三十一日	-
已確認減值虧損	40,000
於二零一九年三月三十一日	40,000

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

銀行結餘／應收貸款／其他應收款項／應收承兌票據／證券經紀所持現金／應收合營企業款項／應收聯營公司款項／應收一間附屬公司非控股股東款項的減值評估 (續)

應收貸款之虧損撥備變動主要是由於：

	二零一九年 終身預期信貸 虧損增加 (未有信貸減值) 千港元
應收貸款墊款	40,000

財務擔保合約的減值評估

本集團已根據12個月預期信貸虧損基準評估財務擔保合約的虧損撥備9,180,885,000港元，相當於本集團根據各合約作出擔保的最高金額。於評估預期信貸虧損時，本公司董事已考慮過往違約經驗及擔保實體的財力(視情況而定)。

本集團的內部信貸風險級別評估包括以下各類別：

內部信貸評級	概況	貿易應收款項	其他金融資產／ 其他項目
低風險	對手方的違約風險較低， 且並無任何逾期款項	終身預期信貸虧損 — 並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後償還款項 但通常於到期日後方會結算	終身預期信貸虧損 — 並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	透過內部編製的資料或外部來源 顯示信貸風險自初始確認以來顯著增加	終身預期信貸虧損 — 並無信貸減值	終身預期信貸虧損— 並無信貸減值
損失	有證據顯示有關資產已出現信貸減值	終身預期信貸虧損 — 已出現信貸減值	終身預期信貸虧損— 已出現信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難 且本集團不認為日後可收回有關款項	撤銷金額	撤銷金額

40. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團根據預期信貸虧損評估的金融資產及財務擔保合約的信貸風險：

二零一九年	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或終身預期 信貸虧損	所撥備虧損 千港元	賬面總值 千港元
按攤銷成本的金融資產						
貿易應收款項	22(a)	不適用	附註2	終身預期信貸虧損 —並無信貸減值	-	9,691
其他應收款項	22(a)	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	431,655
應收貸款	21	不適用	低風險 存疑	12個月預期信貸虧損 終身預期信貸虧損 —並無信貸減值	- 40,000	265,899 70,000
應收承兌票據	22(b)	不適用	低風險	終身預期信貸虧損	-	30,000
應收合營企業款項	19	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	4,600,561
應收聯營公司款項	20	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	4,548
應收一間附屬公司 一個非控股股東款項	37(b)	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	2,460
證券經紀所持現金	24	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	2,899
銀行結餘	24	A至AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	-	1,406,878
其他項目						
財務擔保合約(附註1)	33	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	9,180,885

* 上文所披露的賬面總值包括呈列於其他應收款項的相關應收利息。

40. 金融工具 (續)**(b) 財務風險管理目標及政策 (續)****信貸風險及減值評估 (續)**

附註：

- 對於財務擔保合約，賬面總值指本集團根據相關合約作出擔保的最高金額。
- 對於貿易應收款項，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法以計量終身預期信貸虧損的虧損撥備。本集團按各債務人的逾期狀況釐定貿易應收款項的預期信貸虧損，並認為風險偏低。

於二零一九年三月三十一日，本集團按攤銷成本的金融資產及財務擔保合約的預期信貸虧損撥備不大，惟應收貸款者除外。

於上市債務證券的投資

於上市債務證券的投資的信貸風險有限，原因對大部分對手方為信譽良好的企業。

附註18所載的上市債務證券的信貸質素按穆迪的外部信貸評級釐定並按於報告期末各信貸質素評級的債務工具的公平值佔上市債務證券的總公平值的百分比分析如下：

	二零一九年 %	二零一八年 %
Baa1/BBB+	1.0	1.0
Baa2/BBB	0.7	0.8
Baa3/BBB-	2.1	3.7
Ba1/BB+	2.0	2.1
Ba2/BB	13.6	8.0
Ba3/BB-	15.3	8.3
B1至Caa2/B+至CCC	34.1	30.6
未評級	31.2	45.5
	100.0	100.0

流動資金風險管理

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

40. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

流動資金表

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

該表包括利率及主要現金流量。倘利息按浮動利率計算，則未折現金額按報告期末的利率計算。

	加權 平均利率 %	按要求 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	於 二零一九年 三月 三十一日	
								未折現 現金流量 總額 千港元	賬面總值 千港元
二零一九年三月三十一日									
非衍生金融負債									
其他應付款項	-	22,428	-	-	-	-	-	22,428	22,428
租金按金	-	69,741	-	-	-	-	-	69,741	69,741
應付合營企業款項	-	559,377	-	-	-	-	-	559,377	559,377
應付附屬公司非控股 股東款項	-	167,333	-	-	-	-	-	167,333	167,333
有擔保票據	4.88	-	23,790	71,370	95,160	1,988,064	-	2,178,384	1,950,000
銀行借款	2.90	365,000	497,808	1,493,425	2,400,009	4,324,252	-	9,080,494	8,427,707
		1,183,879	521,598	1,564,795	2,495,169	6,312,316	-	12,077,757	11,196,586
財務擔保合約(附註)		9,180,885	-	-	-	-	-	9,180,885	20,341

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

流動資金表 (續)

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

附註：此金額乃按本集團擔保的有關相關財務擔保合約所指償還約定期限而分類。

40. 金融工具 (續)**(b) 財務風險管理目標及政策 (續)****流動資金風險管理 (續)**

在上列到期分析中，載有需按要求償還條款的銀行借貸計入「按要求」時間組別內。於二零一九年三月三十一日，該等銀行借貸的賬面總值為365,000,000港元(二零一八年：214,550,000港元)。考慮到本集團的財務狀況，董事相信銀行應不會行使其酌情權以要求即時還款。董事相信，該等銀行借貸連同利息將按照貸款協議所載的下列預定還款日期償還：

	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	未折現	賬面總值 千港元
			現金流量總額 千港元	
二零一九年三月三十一日	93,861	281,584	375,445	365,000
二零一八年三月三十一日	1,326	218,527	219,853	214,550

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

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

(c) 於綜合財務狀況表確認的公平值計量

本附註提供有關本集團釐定多項金融資產公平值所用方法的資料。

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產的公平值

本集團部分金融資產於各報告期末乃按公平值計量。下表列示的資料，闡述如何釐定該等金融資產的公平值(尤其是所使用的估值方法及輸入數據)以及按公平值計量輸入數據之可觀察程度將公平值計量分類為公平值層級(級別一至級別三)之資料。

- 級別一公平值計量乃從同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)得出之計量；
- 級別二公平值計量乃從資產或負債在級別一之可觀察報價以外之輸入數據直接得出(即價格)或間接得出(即源自價格)之計量；及
- 級別三公平值計量乃從包括並非以可觀察市場數據為基準之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值技術得出之計量。

40. 金融工具 (續)

(c) 於綜合財務狀況表確認的公平值計量 (續)
按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產的公平值 (續)

金融資產	於下列日期的公平值		公平值層級	估值方法及主要數據	重大無法觀察數據	無法觀察數據與公平值的關係
	二零一九年 三月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元				
於損益賬按公平值計算的金融資產 (二零一八年：持作買賣投資)	上市股本證券：	上市股本證券：	級別一	在活躍市場的買入報價	不適用	不適用
	- 香港：	- 香港：				
	64,331	78,791				
	上市債務證券：	上市債務證券：	級別一	在活躍市場的買入報價	不適用	不適用
- 香港：	- 香港：					
185,901	248,933					
- 其他地方：	- 其他地方：					
1,526,737	1,337,966					
	非上市債務證券：	非上市債務證券：	級別二	在場外交易市場的買入報價	不適用	不適用
	124,490	195,750				
	非上市互惠基金：	非上市互惠基金：	級別二	分估基金資產淨值，乃經考慮 相關投資組合 (主要為上市股份) 公平值及相關交易成本的調整	不適用	不適用
	18,011	17,940				
於損益賬按公平值計算的金融資產	非上市股本證券：					
	- 金融資產A：	不適用 (附註)	級別二	經調整資產淨值法，乃經考慮 相關投資組合 (主要為上市股份) 公平值及相關交易成本的調整	不適用	不適用
	20,566					
	- 金融資產B：	不適用 (附註)	級別二	近期交易價格	不適用	不適用
	24,099					
- 金融資產C：	不適用 (附註)	級別二	經調整資產淨值法，乃經考慮 相關投資組合 (主要為上市股份) 公平值及相關交易成本的調整	不適用	不適用	
86,968						
- 金融資產D：	不適用 (附註)	級別二	經調整資產淨值法，乃經考慮 相關投資組合 (主要為上市股份) 公平值及相關交易成本的調整	不適用	不適用	
40,727						

附註：非上市股本證券於首次採納香港財務報告準則第9號之日 (即二零一八年四月一日) 從可供出售投資重新分類為於損益賬按公平值計算的金融資產。於二零一八年四月一日前，可供出售投資按成本減於各報告期末任何已識別減值虧損計量。

於本年度，級別一計量及級別二計量之間並無轉撥。

41. 融資活動所產生負債的對賬

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

	應付利息 千港元 (附註25)	應付股息 千港元 (附註15)	應付合營 企業款項 千港元 (附註19)	銀行借款 千港元 (附註26)	有擔保票據 千港元 (附註29)	應付 附屬公司 非控股股東 款項 千港元 (附註37(b))	總計 千港元
於二零一七年四月一日	35,407	-	180,528	8,021,163	2,767,830	163,640	11,168,568
融資現金流量	(323,569)	(162,601)	541,854	9,416	(817,830)	7,341	(745,389)
匯兌調整	-	-	-	82,127	-	-	82,127
已宣派股息	-	162,601	-	-	-	-	162,601
透過收購一間附屬公司的 收購	-	-	-	235,000	-	27,092	262,092
利息開支資本化	27,737	-	-	-	-	-	27,737
利息開支	287,989	-	-	-	-	-	287,989
於二零一八年三月三十一日	27,564	-	722,382	8,347,706	1,950,000	198,073	11,245,725
融資現金流量	(360,123)	(179,517)	(163,005)	133,279	-	(30,740)	(600,106)
匯兌調整	-	-	-	(53,278)	-	-	(53,278)
已宣派股息	-	179,517	-	-	-	-	179,517
利息開支資本化	37,863	-	-	-	-	-	37,863
利息開支	326,065	-	-	-	-	-	326,065
於二零一九年三月三十一日	31,369	-	559,377	8,427,707	1,950,000	167,333	11,135,786

42. 本公司的財務狀況表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	541,828	639,462
應收附屬公司款項	8,531,952	8,184,973
於合營企業的投資	30,826	10,929
會所會籍	5,200	5,200
遞延稅項資產	7,106	5,066
	9,116,912	8,845,630
流動資產		
應收一間合營企業款項	-	26
其他應收款項	4,737	11,298
向一間附屬公司貸款	120,000	-
銀行結餘及現金	48,807	509,528
	173,544	520,852
流動負債		
其他應付款項及應計費用	35,628	22,527
銀行借款－一年內到期	30,000	30,000
	65,628	52,527
流動資產淨值	107,916	468,325
	9,224,828	9,313,955
資本及儲備		
股本	80,296	80,296
儲備(附註)	8,972,032	9,031,159
權益總額	9,052,328	9,111,455
非流動負債		
銀行借款－一年後到期	172,500	202,500
	9,224,828	9,313,955

截至二零一九年三月三十一日止年度

42. 本公司的財務狀況表 (續)

附註：

儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	2,052,135	6,620	134,931	6,244,771	8,438,457
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	755,303	755,303
確認為分派的股息	-	-	-	(162,601)	(162,601)
於二零一八年三月三十一日	2,052,135	6,620	134,931	6,837,473	9,031,159
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	81,392	81,392
確認為分派的股息	-	-	-	(140,519)	(140,519)
於二零一九年三月三十一日	2,052,135	6,620	134,931	6,778,346	8,972,032

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

43. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零一九年及二零一八年三月三十一日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
46 Lyndhurst Management Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
階發有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	物業發展
佳偉有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	物業發展
嘉拓有限公司 (附註i)	香港	100港元	-	-	-	92	物業發展
資地置業(上海)有限公司 (附註ii)	中國	註冊及繳足 資本人民幣 300,000,000元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
CH Property Services Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供管理服務
Clear Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業
時尚家居有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股

43. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
資本策略投資有限公司	香港	100港元	100	100	-	-	銷售證券及投資控股
資地管業有限公司	香港	2港元	100	100	-	-	提供管理服務
Eagle Shore Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	銷售證券及投資控股
明滔有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Estate Sky Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	債券發行人
Excel Deal Ventures Limited (附註i)	英屬處女群島	1美元	-	-	-	100	物業發展
灝捷有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Geotalent Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
金聯佳有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Greater Bond Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	93	93	銷售證券及投資控股
Go Sonic Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
溫安有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Handy Global Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	物業投資
Highland Management Services Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
Hoyden Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	物業發展
Linking Plus Investments Limited (附註iii)	英屬處女群島	1美元	-	-	100	-	持有物業及租賃物業

截至二零一九年三月三十一日止年度

43. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
禾發投資有限公司	香港	100港元	100	100	-	-	銷售證券及投資控股
Modern Value Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Premier Era Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
上海華建商業管理有限公司 (附註ii)	中國	註冊及繳足 資本人民幣 350,195,000元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
盈君中心有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
盈君旅業有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
穎揚有限公司	香港	100港元	-	-	92	92	物業發展
Well Clever International Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	銷售證券及投資控股
Wildmark Global Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業

附註：

- (i) 該公司乃於截至二零一九三月三十一日止年度內出售。
- (ii) 該公司乃於中國成立的全外資企業。
- (iii) 該公司乃於截至二零一九年三月三十一日止年度內註冊成立。

43. 本公司主要附屬公司詳情(續)

於年內及年終時，除ESL已發行有擔保票據250,000,000美元(詳情載列於附註29)外，其他附屬公司並無發行任何債務證券或任何其他證券(普通／註冊股本除外)。

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

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

主要業務活動	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零一九年	二零一八年
公司服務	香港	4	2
投資控股	香港／澳門／中國	222	232
並無業務	香港	27	26
證券投資	香港	2	2
		255	262

本集團於截至二零一九年三月三十一日止五個年度各年的綜合業績及資產與負債概要載列如下：

(A) 業績

	截至三月三十一日止年度				二零一九年 千港元
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	
收益	745,611	2,201,494	1,868,279	3,969,462	3,439,180
除稅前溢利	281,361	1,711,216	1,367,148	1,109,163	737,784
所得稅開支					
— 即期稅項及遞延稅項	(16,308)	(53,948)	(21,387)	(46,761)	(69,556)
本年度溢利	265,053	1,657,268	1,345,761	1,062,402	668,228
應佔：					
本公司擁有人	262,936	1,645,022	1,346,734	1,010,233	529,852
永續資本證券持有人	-	-	-	47,840	89,700
非控股權益	2,117	12,246	(973)	4,329	48,676
	265,053	1,657,268	1,345,761	1,062,402	668,228

(B) 資產與負債

	於三月三十一日				二零一九年 千港元
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	
總資產	12,561,741	18,241,511	23,041,132	25,860,247	26,328,755
總負債	4,294,955	8,560,159	12,271,750	12,549,688	12,714,374
	8,266,786	9,681,352	10,769,382	13,310,559	13,614,381
應佔股權：					
本公司擁有人	8,264,720	9,667,111	10,755,312	11,742,750	12,037,070
永續資本證券持有人	-	-	-	1,539,619	1,539,443
非控股權益	2,066	14,241	14,070	28,190	37,868
	8,266,786	9,681,352	10,769,382	13,310,559	13,614,381

於二零一九年三月三十一日

主要物業

本集團於二零一九年三月三十一日持有的主要物業詳情如下：

持作出售物業

地點	用途	本集團權益	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 建築面積 (平方呎)	賬面成本 (千港元)
(i) 香港					
香港 告士打道151號 資本中心 地下及51個泊車位	商業	100%	不適用	16,606	149,500
香港九龍 亞士厘道21及21A號	商業	100%	不適用	30,000	384,900
香港九龍 亞士厘道23及25號	商業	100%	不適用	39,057	217,100
香港九龍 亞士厘道27號	商業	100%	不適用	19,707	152,400
香港白加道45號	住宅	100%	7,766	4,230	434,900
香港中環 些利街2至4號	商業	100%	3,347	40,152	621,500
香港 威靈頓街24號 威靈頓公爵大廈 地下24號舖位	商業	100%	不適用	432	113,900
新界 上水 粉錦公路 內地段100號之地段第1909號	住宅	92%	68,986	33,109	547,700
新界屯門 啟發徑8號 城·點住宅	住宅／商業	100%	12,637	不適用	698,900
九龍 新蒲崗 康強街第35至49號 地下及後院	商業	100%	不適用	5,823	155,000

於二零一九年三月三十一日

主要物業(續)

持作出售物業(續)

地點	用途	本集團權益	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 建築面積 (平方呎)	賬面成本 (千港元)
(i) 香港(續)					
九龍佐敦 彌敦道348號	商業	100%	不適用	219,949	2,727,700
香港 擺花街46號 中晶商業大廈 地下1及2號舖	商業	100%	不適用	2,986	131,800
香港 內地段第4462、4463及 4464號餘段 閣麟街46及48號	商業	100%	2,118	31,767	466,100
香港上環 威靈頓街第160至164號	商業	100%	4,206	63,090	764,200
九龍 彌敦道241及243號 金峰大廈	商業	100%	4,908	61,800	1,893,300
(ii) 中國					
中國上海 靜安區吳江路169號及 石門路333弄1號「四季坊」	商業	100%	149,017	122,441	601,100
中國上海 黃浦區馬當路222弄 華府天地商場1至6號1層、2層 及地庫1層	商業	100%	不適用	121,958	1,598,200
(iii) 澳門					
澳門水坑尾街第258號 百老匯中心1樓C-E、G-J、L-S、 AB-AD座、2樓D-J、L-V、X、 Z-AD座及多個泊車位	商業	100%	不適用	9,347	192,300



資本策略

資本策略地產有限公司
CSI PROPERTIES LIMITED



MIX
Paper from
responsible sources
FSC™ C132597