




COUTURE
Homes
尚家生活地產


CSI
PROPERTIES
資本策略

資本策略地產有限公司
CSI PROPERTIES LIMITED

Stock Code 股份代號 : 497

ANNUAL
REPORT
2021
年報



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
- 15 企業管治報告
- 25 環境、社會及管治報告
- 41 董事會報告
- 56 獨立核數師報告
- 63 綜合損益表
- 64 綜合損益及其他全面收益表
- 65 綜合財務狀況表
- 67 綜合權益變動表
- 68 綜合現金流量表
- 71 綜合財務報表附註
- 168 財務概要
- 169 本集團所持主要物業表

公司 資料

02

資本策略地產有限公司

董事會

執行董事：
鍾楚義 (主席)
簡士民
周厚文
方文彬
何樂輝
梁景賢

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
何樂輝
梁景賢

公司秘書

陳雪君

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
創興銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
富邦銀行(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
註冊公眾利益實體核數師
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
4th Floor North, Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
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

財務 回顧

業績回顧

資本策略地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二一年三月三十一日止年度錄得的總收益約為368,700,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約3,710,000,000港元減少90.1%。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司持有人應佔綜合溢利330,800,000港元，較二零二零年錄得之1,155,600,000港元減少71.4%。

溢利減少乃主要由於2019冠狀病毒病疫情導致市況持續低迷，本集團所錄得之物業銷售減少所致。

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1,500,800,000港元（二零二零年三月三十一日：2,675,200,000港元）的銀行結餘及現金（包括證券經紀所持有之現金）。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。

於二零二一年三月三十一日，本集團的外部借款總額（包括銀行借款及有擔保票據）約為11,939,000,000港元（二零二零年三月三十一日：11,252,200,000港元），而本集團債務總額與資產總額的比率為41.7%（二零二零年三月三十一日：41.5%）（按外部借款總額佔本集團資產總額的百分比計算）。

所有銀行借款主要以港元、人民幣、美元、澳元及英鎊為單位，以浮動利率基準根據短期香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加年利率1%至2.05%或全國銀行間同業拆借中心公佈之貸款市場報價利率或上海銀行間同業拆放利率加固定息差計息。借款還款期（包括貸款協議載有須按要求償還條款的銀行借款約795,100,000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1,714,900,000港元須於一年內償還，8,364,500,000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 回顧

04

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	
	二零二一年	二零二零年
收益		
根據綜合損益表	369	3,710
應佔聯營公司及合營企業之收益	1,666	1,782
	2,035	5,492
本公司擁有人應佔溢利	331	1,156
本公司擁有人應佔權益	13,298	12,884
每股盈利—基本 (港仙)	3.43	11.77
報告年度結束後提呈的每股股息—末期股息 (港仙)	0.42	0.50

資產價值

本集團的持作出售物業，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，根據現有會計準則以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二零二一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。

	二零二一年 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔資產淨值(經審核)	13,297,903
加：有關本集團持作出售物業的應佔重估盈餘 ⁽¹⁾	5,818,060
有關合營企業持作出售物業的應佔重估盈餘 ⁽¹⁾	1,250,460
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⁾	20,366,423
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 ⁽³⁾	2.15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二零二一年三月三十一日進行的公開市場估值(有關估值因人民幣兌港元匯率而輕微調整)或實際交易價或根據平均交易價估計呈列。

(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。

(3) 每股普通股的資產淨值乃根據於二零二一年三月三十一日之9,488,700,000股已發行股份計算。

財務 回顧

僱員

於二零二一年三月三十一日，本集團員工總數為105人，不包括香港九龍諾富特酒店（「諾富特酒店」）的員工（二零二零年：104人，不包括諾富特酒店的員工）。本集團的僱員報酬乃按現行市場條款及個人表現而釐定，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。

財務擔保合約

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	8,010,859	8,736,144
一間聯營公司	282,854	282,854
	8,293,713	9,018,998
及由下列各方動用：		
合營企業	6,716,533	7,273,690
一間聯營公司	192,280	183,066
	6,908,813	7,456,756

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。於二零二一年三月三十一日，其他應付款項及應計費用包括向合營企業提供的財務擔保合約所涉及遞延收入11,205,000港元（二零二零年：18,728,000港元）。

財務 回顧

06

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業、廠房及設備	208,249	224,819
持作出售物業	11,928,292	10,966,083
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	306,188	289,328
	12,442,729	11,480,230

就若干物業而言，本集團已向銀行轉讓其作為相關物業出租人的全部權利、業權及利益，以令本集團取得若干銀行融資。



主席 報告

主席 報告

08

資本策略地產有限公司

各位股東：

本人欣然匯報本集團截至二零二一年三月三十一日止財政年度期間的本公司擁有人應佔綜合溢利為330,800,000港元，而每股盈利為3.43港仙。董事會建議派付本財政年度之末期股息每股0.42港仙。

本財政年度對管理層團隊而言是一個充滿挑戰的時期。自二零二零年初全球爆發的2019冠狀病毒病繼續影響世界經濟，香港作為國際貿易及金融中心，其經濟繼續面臨不確定性。

儘管面對種種不確定因素，本集團仍能透過理想的銷售額，尤其是住宅方面，保持可觀的盈利能力，以維持我們強勁的財務狀況。於本財政年度，我們錄得本集團應佔來自物業銷售之收益總額（包括合營企業的貢獻約15.9億港元）合計達17.3億港元。此外，透過謹慎的資本管理，本集團維持穩健的資產負債表，使我們能於機會出現時取得優質土地儲備。

住宅業務方面，我們推出銷售位於渣甸山的高檔豪華合營住宅項目「皇第」，十六個單位已售出一半。有關項目口碑載道並錄得溢價，我們很高興獲得買家鼎力支持。該項目盡顯尚家生活產品的卓越品質及巧奪天工的工藝。除「皇第」外，我們亦推出銷售位於山頂道8-12號，可180度飽覽維多利亞港全海景住宅「Infinity」。我們預期該等項目於下一個財政年度將為我們的盈利能力帶來重大貢獻。收購方面，本

集團與新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited及麗新發展有限公司等多個財團夥伴合作成功投得毗鄰黃竹坑港鐵站的優質住宅用地。這將為我們優秀的住宅土地儲備增添一個一流的用地，我們對其未來的卓越盈利能力充滿信心。



主席 報告

商業業務方面，我們就現有投資組合進行龐大改善工程。就我們於早前購入位於中環結志街／嘉咸街的黃金商業地段而言，辦公大樓及酒店大樓的建設工程進展順利。位於佐敦的「香港體檢中心」(前稱「金峰大廈」)已完成翻新工程，並成功重塑成為以醫療服務為主的大廈，大部份租戶為著名醫療公司。位於佐敦黃金地段的諾富特酒店將二零二一年底開展籌備已久的重建計劃，建成後將成為一幢新的商住綜合大樓。我們於中環閣麟街及威靈頓街的其他矚目的商業項目亦正在興建中。當香港商業市場狀況恢復正常時，該等項目將會成為我們於中環及九龍黃金地段的策略據點。

九龍東方面，我們的合營甲級寫字樓(名為「啟匯」)項目的翻新及升級工程經已完成，並將進一步提升此項優質項目的估值及吸引新租戶。

最後，我們熱烈歡迎何樂輝先生及梁景賢先生於二零二一年六月起加入我們的執行董事會。何先生及梁先生均為具備豐富經驗的房地產專業人士，在香港和中國內地房地產方面於各自之範疇擁有超過30年經驗。兩名專業人士於物業及項目發展之投資及銷售方面的實力及專業知識將進一步增強執行董事會的決策和管理能力。我們相信加強執行董事會可展現本集團對香港和中國內地房地產市場的信心。



展望將來，我們認為，由於疫情持續，加上中美局勢緊張，香港及中國內地的經濟前景將會繼續存在不明朗因素。管理層團隊將審慎管理我們強勁的資產負債表，並加強專業團隊及投資組合。最後，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洞察力，並感謝各員工於現時充滿挑戰的時刻所作出的努力和貢獻，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

二零二一年六月二十八日

管理層 討論及分析

10

資本策略地產有限公司

業務回顧

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團溢利為330,800,000港元，而上一年度為1,155,600,000港元。每股盈利為3.43港仙，而上一年度為11.77港仙。

年內本集團收益為368,700,000港元，較上一年度的3,710,000,000港元下跌3,341,300,000港元。年內綜合溢利為418,500,000港元，而上一年度為1,243,700,000港元。溢利較上一年度減少主要由於2019冠狀病毒病疫情導致市況持續低迷，本集團所錄得之物業銷售減少所致。

年內本集團應佔來自物業銷售（包括合營企業之貢獻）之總收益為1,732,100,000港元（二零二零年：5,198,200,000港元）。

儘管受到2019冠狀病毒病疫情的影響，本集團在這個充滿挑戰的年度仍保持盈利。我們透過穩定出售資產，尤其是住宅方面，以加強我們的流動資金，從而維持穩健的財務狀況。憑藉強勁的現金及現金等價物狀況，我們深信我們強勁的資產負債表將確保本集團能順利渡過當前影響香港的挑戰。

商用物業

本集團擁有多項策略性商用項目，將會成為未來數年的主要收益來源。位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目是與永泰地產有限公司合作的合營項目，其為商業發展的市建局地盤，將提供甲級寫字樓、超豪華酒店及零售店舖，合併總建築面積約達432,000平方呎。該項目現正進行總規劃流程。建築工程目前正在進行中，整個發展項目預計將於二零二四年完成。本集團及其夥伴永泰地產有限公司已多次展示彼等具有創造深刻體驗及空間的實力。因此，我們有信心憑藉該項目之優越地段，加上經驗豐富的團隊，該項目將成為該地區內匯聚辦公室、酒店、零售、餐飲及文化等於一身的矚目焦點。

中環「閣麟街48號」為一個位於蘇豪區核心地帶之商業發展項目，毗鄰為中區警署活化項目（現稱「大館」）。蘇豪區內餐廳、酒吧、藝術畫廊及喜劇俱樂部林立，舉世知名，世界各地的旅客皆慕名而來，亦是本港的外籍人士及本地人紛沓而至之處。本集團計劃依循以紐約米特帕金區為靈感的設計主題，將該項目發展為銀座式餐飲勝地。該項目正按計劃順利進行。上層結構之建築工程已接近完成。該項目於二零二一年下半年建成後之總建築面積將約為32,000平方呎。各樓層目前正在進行預租，以吸引最合適的租戶。

在九龍東，「啟匯」為本集團與合營企業夥伴已成功重塑位於九龍灣臨澤街8號的高檔寫字樓。為發揮項目優勢，該物業之主大堂、入口走廊、電梯、洗手間及電梯大堂已進行重大改善工程。於改善工程完成後，本集團的目標為積極招募銀行業、保險業、科技、媒體和電信業等界別的高收入租戶，透過提升租金回報率創造更大價值。

管理層 討論及分析

「香港體檢中心」位於佐敦彌敦道241及243號。該大廈位於佐敦道及彌敦道交匯處，並於港鐵佐敦站正對面。此外，由高鐵站步行前往「香港體檢中心」亦只需十五分鐘，往返中國內地快速便捷。該地區亦因診所及醫療中心集中進駐而廣為本地人及內地旅客熟悉。「香港體檢中心」鄰近港鐵站及高鐵網絡，坐落佐敦道黃金地段，加上區內設有眾多著名醫療服務中心，遊人如鯽。本集團的策略目標是為「香港體檢中心」打造以醫療服務行業為主的租戶群。為配合此新策略，該大廈已對其外牆、招牌、主大堂、電梯、電梯大堂及洗手間進行重大改善工程，有關工程已於二零二一年第一季完成。透過是次升級工程，我們已吸引一間香港著名醫療服務提供商香港體檢及醫學診斷中心有限公司成為主要租戶，並租用大部分商業樓層。新裝修的大廈亦已改名為「香港體檢中心」，以反映其成功轉型為專注以醫療服務為主導的商業大廈。我們預期剩餘樓層將盡快出租予其他醫療服務營運商，以完成此樓宇位於優越地段的重新定位工程。

就諾富特酒店而言，我們將盡快開展重建計劃。現有酒店的拆卸工程預期將於二零二一年下半年開始。目前的計劃是將該物業打造成為商住大樓。新大樓乃與國際享譽盛名的建築師事務所「PDP London」合作，並預計於二零二五年落成。新大樓的總建築面積超過250,000平方呎，將平均分為商業和住宅用途。高層的住宅大樓將為未來的住戶提供位於九龍半島核心的黃金地段、擁有一流的名校網及前往香港各個地區均交通便利的住所。我們熱切期待這項位於佐敦黃金地段的矚目新大樓於竣工後將成為本集團皇冠上的一顆明珠。

本集團就上海吳江路169號的「四季坊」商場進行的重新定位工程已經完成，將這座位於優越地段的商場升級成為一系列雙層高端臨街商舖，以提升租賃組合及租金回報率。在進行租賃升級後，租金較去年增加接近一倍使本集團明顯實現了價值提升。

儘管自二零二零年起面對着2019冠狀病毒病的挑戰，使全球及本地經濟帶來重大打擊，但本集團商用分部於推動多項商業資產的發展及重新定位方面取得重大進展。我們深信我們所作出的重大努力及進展將於全球及香港逐步恢復正常情況時，該等增值項目將創造新景象並取得成果。

管理層 討論及分析

12

資本策略地產有限公司

尚家生活 – 住宅物業發展

本集團於財政年度推出多項地標級住宅項目，所有項目均可望於未來財政期間產生豐厚溢利。

我們最新推出的高檔合營住宅項目是位於渣甸山白建時道47號的「皇第」。「皇第」坐落在一個環境幽靜、超級富豪集中地段，提供獨一無二的單位組合，如極致奢華的全層戶、複式戶、花園別墅及一個頂層公寓。單位的空間佈局及面積選擇多樣化，介乎約2,850平方呎至6,800平方呎以上。為充分展現該項目的魅力，本集團誠聘享譽盛名的建築師事務所「PDP London」打造外觀，並與來自英國、法國、日本及香港的世界級室內設計師攜手合作。每位室內設計師各自負責設計一個獨立單位，每個單位都體現本集團崇尚完美的風格，同時不失獨特個性。合共十六個單位中，本集團至今已按優越價格出售並交付八個單位。由於爆發2019冠狀病毒病，基本上已令香港封關，並限制了內地買家的購買意慾，在當前充滿挑戰的時期，這已是一項重大的成果。我們深信當市場回復正常時，我們有信心將可以高價售出餘下的特色單位。

位於山頂道8-12號的「Infinity」是一項合營項目，包括超高檔住宅公寓單位的翻新工程。此外，本集團在此優越山頂地段全資擁有一棟獨立屋作重建用途。此項目坐享一覽無際的180度全維港景觀。於二零二零年底完成翻新工程後，成為一眾嚮往在優越的山頂地段尋覓理想家園的愛好者最熱切期盼的項目之一。其度身定制的單位內櫥揉合當代及經典色彩。其中兩個富麗堂皇的單位更由獲得無數國際獎項的香港著名室內設計大師馮敬早先生打造。我們深信這個完美無瑕、極盡豪華的住宅項目將繼續鞏固我們發展超豪華住宅項目的聲譽。

我們位於上水粉錦公路333號的住宅項目包括六幢豪華別墅，每幢高檔別墅的建築面積超過6,000平方呎，並設有精緻的私人花園及泳池，為夢想鄉郊別墅樹立標杆。該項目即將於二零二一年下半年開始銷售，在其極尚尊崇的社區中將無與倫比，其毗鄰為著名香港哥爾夫球會位於粉嶺的高爾夫球場，兩者相隔不足三分鐘車程。

我們與信和置業有限公司合營的港鐵油塘住宅項目如期推進。目前，總規劃流程接近完成，而建築工程將隨即開展。本集團對於與信和置業有限公司聯手發展首個港鐵住宅項目感到無比振奮。我們亦期望該項目能夠成為本集團進軍大眾住宅市場的踏腳石。

管理層 討論及分析

位於北京金寶街90及92號的「金輿東華」是本集團於我國首都的第一個高檔合營住宅項目。該項目別樹一格，其外觀設計是當地罕見的古典歐陸式風格。裝修工程包括外觀及公共區域的升級改造，以及兩層示範單位的室內裝修工程已經完成。本集團深信其嶄新設計加上毗鄰北京王府井的優越地理位置使該項目佔盡優勢，並於日後獲得大幅價值提升。單位已自二零二一年初開始銷售，市場反應熱烈，而截至目前為止，已有大約三十個單位按高價簽訂銷售協議。

位於上海的住宅發展項目「英庭名墅」氣勢磅礴。該項目的外觀簡潔優雅，富當代英倫風格。本集團與其合營企業夥伴欣然宣佈，我們已完成銷售英庭名墅的全部住宅單位。

收購方面，本集團與新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited及麗新發展有限公司組成財團於二零二一年一月投得黃竹坑站第五期物業發展項目。該優質物業位於即將建成的黃竹坑港鐵站商場上蓋，可發展成為總建築面積約達636,000平方呎的物業。即將興建的單位將坐享一覽無際的香港海洋公園及深水灣景觀，而且交通便利，乘坐港鐵只需要五分鐘車程便可到達中環黃金地段。該項目的建築工程將盡快展開，預計將於二零二五年左右完成。鑑於近期同業的黃竹坑港鐵站一期住宅項目的預售非常成功，錄得高價交投，本集團有信心該項目於未來將取得良好的市場反應和盈利能力。

在受到2019冠狀病毒病影響而充滿挑戰的市況下，本集團的高級管理層對本財政期間的住宅項目表現及進展感到欣慰。我們將致力確保於日後策劃銷售住宅項目，以繼續為分部帶來穩健增長。

證券投資

於二零二一年三月三十一日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約1,700,900,000港元（二零二零年三月三十一日：於損益賬按公平值計算之金融資產約2,343,300,000港元）。該投資組合中78.5%為上市債務證券（大部分由中國房地產公司發行）、5.4%為上市股本證券及16.1%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中93.3%為美元及6.7%為港元。

於回顧年內，按市場估值的淨虧損為2,500,000港元，包括債務證券公平值淨收益21,500,000港元、非上市互惠基金公平值淨虧損42,600,000港元、股本證券（香港上市）公平值淨收益13,700,000港元及非上市股本證券公平值淨收益4,900,000港元。

證券投資的利息收入及股息收入增加至約229,200,000港元（二零二零年三月三十一日：172,000,000港元）。

於二零二一年三月三十一日，其中約306,200,000港元（二零二零年三月三十一日：289,300,000港元）的該等上市證券投資已抵押予銀行作為本集團獲授銀行信貸的擔保。

管理層 討論及分析

14

資本策略地產有限公司

於有關金融資產當中，有由Golden Sunflower Limited (「Golden Sunflower」) 發行的票據約人民幣50,200,000元 (相當於約59,600,000港元) (「GS票據」)，有關票據以廣州富力地產股份有限公司及／或其附屬公司 (「廣州富力」) 發行之總回報掉期參考債券作為抵押品，請參閱本公司於二零二零年十二月三十日及二零二一年一月八日之公佈。Golden Sunflower僅為促使發行GS票據而成立，其財務狀況不會對本集團作為GS票據持有人造成任何影響。倘若Golden Sunflower違反GS票據，本集團可根據Golden Sunflower與CMBI Global Markets Limited (「CMBI」，招商銀行股份有限公司之附屬公司) 訂立之總回報掉期安排，向掉期交易對手 (即CMBI) 提出索償。因此，GS票據須承擔參考實體 (即廣州富力) 和掉期交易對手 (即CMBI) 的信貸風險。

僱員

於二零二一年三月三十一日，本集團員工總數為105人，不包括諾富特酒店的員工 (二零二零年：104人，不包括諾富特酒店的員工)。本集團的僱員報酬乃按現行市場條款及個人表現而釐定，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

2019冠狀病毒病全球爆發已對全球經濟造成重大動盪，並對本集團的業務，尤其是商業方面造成影響。因此，我們對商用板塊的中期前景保持審慎樂觀，特別是中環等黃金地段。

香港住宅方面，儘管與中國內地仍未通關，大眾市場板塊的強勁一手銷售數據及優質豪宅市場板塊的銷售令人鼓舞。鑑於本地住宅的供應及需求有落差，我們相信大眾市場板塊將繼續熾熱。豪宅市場板塊方面，「皇第」及山頂道項目單位的強勁銷情亦反映該板塊於本地及全球事件中保持強韌。

隨著全球經濟的可預見復甦情況，本集團對未來業務仍然樂觀。憑藉穩健的資產負債表、經驗豐富的高級管理層和項目管理團隊，本集團已準備就緒，把握日後全球經濟復甦所帶來的商機。

企業 管治報告

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

企業管治常規

本公司於年內已採用有關原則並遵從上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）內所有適用守則條文，惟守則第A.2.1條有關主席及主要行政人員職務分開及守則第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所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。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，並接獲彼等於截至二零二一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二零二一年五月續保。

本公司之公司細則（「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，董事會包括六名執行董事（即鍾楚義先生、簡士民先生、周厚文先生、方文彬先生、何樂輝先生及梁景賢先生）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44頁至第49頁。董事名單與角色和職能刊登於本公司網站及聯交所網站。

企業 管治報告

16

資本策略地產有限公司

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	3/3	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
何樂輝 (附註)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
梁景賢 (附註)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
林家禮	4/4	3/3	3/3	1/1	1/1
鄭毓和	4/4	3/3	3/3	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)	4/4	3/3	不適用	不適用	1/1

附註：何樂輝先生及梁景賢先生均於二零二一年六月四日獲委任為執行董事

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。

企業 管治報告

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。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。

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之一部分，本公司向董事提供有關上市規則及其他適用法律及監管規定之最新發展資訊，並不時向董事提供書面資料，以發展並更新彼等之知識及技能。年內，本公司全體董事均定期獲得有關本公司業務之最新資料，以及載述上市規則及其他相關規則及規例變更之書面資料及／或出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二零二一年三月三十一日止年度培訓記錄之確認函。

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(CBS, 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。審核委員會經已審閱本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之末期業績及本公司截至二零二零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；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，薪酬委員會舉行了三次會議，並在會上審閱、討論及批准了本公司董事及高級管理層之薪酬政策、制度、待遇及酌情花紅。

二零二一年度已付董事之酬金詳情載於第112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。

為促進挑選及推薦本公司董事候選人之程序、過程及準則的運作，董事會已採納具備可衡量宗旨之董事會成員多元化政策。本公司於釐定董事會之組成時，將考慮董事會之多元化，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之益處。

董事會亦採納提名政策，該政策制定董事會提名及挑選董事之方法及程序。提名委員會在提名時應考慮多項因素，包括但不限於候選人之技能及經驗、承諾、獨立性及誠信聲譽。任何董事會人之委任或任何現任董事會成員之應選連任須按照公司細則及其他適用規則及規例進行。

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，並就董事之應選連任及本公司續任方案向董事會推薦建議，以及評核本公司獨立非執行董事之獨立性。如退任的獨立非執行董事(i)已在董事會服務超過九年或(ii)已在六間或以上其他上市公司擔任董事職務，董事會須在通函中分別解釋(i)相信彼仍保持獨立性及應續任的原因或(ii)彼能為董事會投入足夠的時間。

執行委員會

由執行董事組成之執行委員會於二零零五年七月二十一日成立，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，執行委員會由六名本公司執行董事(即鍾楚義先生(委員會主席)、簡士民先生、周厚文先生、方文彬先生、何樂輝先生及梁景賢先生)組成。

企業 管治報告

20

資本策略地產有限公司

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，並通過本公司二零二零年企業管治報告。

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56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別的的重大事宜。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別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但非絕對保證，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—大華國際諮詢有限公司。於二零二零年至二零二一年，獨立外聘內部監控顧問已對本集團的銷售、應收款項及收款以及項目管理範圍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。

風險管理及內部監控(續)

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監控及程序。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

於截至二零二一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	3.760
其他服務	1.423
	5.183

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（3）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；且必須送交本公司之註冊辦事處，並須在大會舉行前不少於六（6）週（倘為要求決議通知之要求）或大會舉行前不少於一（1）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（6）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（7）日，向本公司之註冊辦事處或香港主要營業地點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（7）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。

股東權利(續)

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

報告準則

本環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「環境、社會及管治報告」）總結資本策略地產有限公司（「資本策略」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日期間（「報告期間」）的環境、社會及管治政策、倡議及績效，並展示其在可持續發展方面的承諾。本報告依照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄27《環境、社會及管治報告指引》（「報告指引」）所編製。本環境、社會及管治報告所載資料涵蓋相同期間，與本集團二零二一年年報的財政年度一致。

報告範圍

本報告的範圍涵蓋本集團於本財政年度期間在香港、澳門、上海及北京的物業發展、租賃、酒店經營及投資活動等核心業務。

有關「管治」部分的更多資料，請參閱本年報所載的本公司企業管治報告。

持份者參與的方針

本集團的環境、社會及管治方針乃將持續發展的理念融入業務營運，為顧客、僱員、業務合作夥伴、股東、投資者及社區締造長遠價值。

我們認為考慮內部和外部觀點對於持續改進可持續發展績效至關重要。因此，我們定期與持份者接觸，藉以了解他們對環境、社會及管治議題的關注重點及期望，並收集他們對我們的發展計劃的反饋。

於報告期間內，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。

環境、社會及 管治報告

26

資本策略地產有限公司

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	
內部持份者	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 • 通函及公司簡報 • 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 • 職業發展及培訓機會 • 健康與安全工作環境 • 環境保護 • 和諧家庭
外部持份者	租戶及客戶	<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
	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
	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

環境、社會及 管治報告

重要性評估

根據報告指引列出的環境、社會及管治範疇，本集團已透過廣泛的溝通渠道收集關鍵持份者的反饋。我們亦進行重要性評估，以確定主要的環境、社會及管治問題，下表列載有關結果以及與此相關的報告指引範疇：

報告指引所載的環境、社會及管治範疇		環境、社會及管治重要範疇
A. 環境	A1 排放物 ^(附註1)	<ul style="list-style-type: none">減少氣體排放減廢
	A2 資源使用	<ul style="list-style-type: none">實現高能源效益節約用水培養回收習慣
	A3 環境及天然資源	<ul style="list-style-type: none">管理其他環境影響
B. 社會	B1 僱傭	<ul style="list-style-type: none">公平僱傭常規
	B2 職業健康與安全	<ul style="list-style-type: none">健康與安全管理
	B3 發展及培訓	<ul style="list-style-type: none">人才培訓
	B4 勞工準則	<ul style="list-style-type: none">防止童工及強制勞工
	B5 供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none">負責任採購常規
	B6 營運實踐及產品責任 ^(附註2)	<ul style="list-style-type: none">維持商品及服務質量消費者資料保護和私隱
	B7 反貪污及洗黑錢	<ul style="list-style-type: none">反賄賂及反貪污
	B8 社區投資	<ul style="list-style-type: none">貢獻社會

附註：

- (1) 本集團主要從事物業發展和物業投資業務，對環境的影響較少。然而，與其他業務相比，重建項目可能會帶來重大的環境風險。本集團已積極注意於營運中減少使用天然資源，並在可行的情況下實施環境控制措施，以盡量減少其對環境的影響。
- (2) 根據本集團物業發展及投資、酒店業務、物業及項目管理之業務性質，於報告期間內所收集的產品回收、標籤及廣告數據，經評估後認定為不重要或不相關。

環境、社會及 管治報告

28

資本策略地產有限公司

持份者的反饋

本集團重視持份者對未來改進的反饋。如對本環境、社會及管治報告有任何意見或對提高我們的可持續發展表現有任何建議，請隨時透過以下方式與本集團聯繫：

網頁： www.csigroup.hk
地址： 香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓
電話： +852 2878 2800
傳真： +852 2878 7525

A. 環境範疇

A1 排放物

儘管本集團對環境的影響微乎其微，我們致力推行環境保護措施、可持續建築策略及物料採購策略，以提升香港建築環境的可持續性，並減少我們物業發展項目所消耗的能源及資源。

本集團已實施有關保護環境的目標及措施，包括在設計、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

本集團透過將綠色建築元素融入至我們的物業發展項目，例如應用綠色建築環境評估（「綠建環評」）指引，為我們的租戶及住戶提供清潔、穩定、舒適、實用及高效的生活環境，展現出我們的可持續發展與舉措。

我們的部份項目已獲香港綠色建築議會的綠建環評認證，肯定了我們在設計及發展項目時減低了對環境的影響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，促使政府及私人發展商積極採納綠色建築設計。

為支持綠色採購及環境友善建築策略，本集團乘此趨勢，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，並減低停車場及建築物的日光照射。我們相信這將提升住戶的生活水平，並為周邊社區帶來環境效益。

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、噪音控制、空氣質素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求節能的潛在機會，尤其是在物業發展項目中融入環境友善設計。

根據《建築物能源效益守則》，我們的項目團隊細心考慮室內照明需求及居住區的合適照明功率強度。獨立的照明控制開關使用戶可僅開啟他們所佔用區域的照明。其他地區則安裝自動照明系統，以自動控制燈光，避免過度用電。

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不僅使現有電動車用戶受益，亦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。

環境、社會及 管治報告

噪音控制

本集團遵守由政府管理的《噪音管制條例》(「噪音管制條例」)。為確保遵守香港適用的噪音控制法規及標準，本集團及其承建商於本年度積極參與計劃及實施輕噪音措施，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。

空氣質素

我們在環境保護方面的一大關注是於我們項目的日常營運期間對空氣質素的不同影響。為減輕空氣污染對我們持份者的影響，本集團及其承建商致力持續有效改善空氣質素及減少溫室氣體排放。因此，本集團採取措施以確保日常業務的所有排放將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繼續運作並以最低速度運轉以確保有足夠新鮮空氣進入。

此外，本集團旨在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)。由於2019冠狀病毒病，本集團鼓勵僱員使用視頻會議代替前往內地。因此，其他間接排放(範圍3)顯著減少是由於僱員減少公幹飛行。

環境、社會及 管治報告

30

資本策略地產有限公司

於報告期間內，我們營運的溫室氣體排放如下：

範疇	單位	二零一九/ 二零年度	二零二零/ 二一年度	百分比比較
範圍1直接溫室氣體排放	tCO ₂ e	36.44	42.58	+16.85%
範圍2間接溫室氣體排放	tCO ₂ e	58.80	84.19	+43.18%
範圍3其他間接溫室氣體排放 (附註3)	tCO ₂ e	18.93	11.31	-40.25%
總計	tCO ₂ e	114.17	138.08	+20.94%
溫室氣體總排放量強度	tCO ₂ e/ 僱員人數	1.10	1.32	+20.00%

備註：tCO₂e：噸二氧化碳當量

附註：

(3) 二零一九/二零年度的範圍3其他間接溫室氣體排放已重新計算，數字已相應重列。

年內，我們的日常業務共製造138.08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。由於就抗疫使用較多電器，因用電導致範圍2間接溫室氣體排放增加。範圍3其他間接溫室氣體排放減少是由於報告期間極少的公幹飛行。

排放	單位	二零一九/ 二零年度	二零二零/ 二一年度	百分比比較
氮氧化物(「氮氧化物」)	kg	5.32	6.33	+18.98%
懸浮顆粒(「懸浮顆粒」)	kg	0.39	0.47	+20.51%
硫氧化物(「硫氧化物」)	kg	0.20	0.23	+15.00%
車輛排放總量	kg	5.91	7.03	+18.95%

備註：kg：千克

備註：可吸入懸浮粒子(「RSP」亦稱為懸浮顆粒(「懸浮顆粒」))

此外，所錄得的氮氧化物、懸浮顆粒及硫氧化物等空氣污染物較上一報告期間增加18.95%。

環境、社會及 管治報告

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。我們的取向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，我們的項目團隊僅使用必要物件，並控制物料數量，避免過度使用。這樣做可盡量減輕對大氣層的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。為展示本公司對可持續發展的承諾及支持資源的可持續使用，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。FSC為一個與多方持份者合作的非牟利國際組織，於一九九三年成立，旨在促進對全球森林的負責任管理。

我們盡可能於當地採購貨品和服務，以盡量減少運輸過程中產生的環境足跡，並有利於當地經濟。本集團為我們於香港的業務採購貨品和建築服務，例如清潔、衛生、環衛、機電、保安、資訊科技服務和消耗品，所有均向本地供應商採購。於報告期間，我們的承建商及供應商均位於香港。

於報告期間，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) 鼓勵雙面打印及影印；
- 2) 鼓勵使用電子文件以盡量減少紙張打印；
- 3) 鼓勵僱員在非辦公時間或不使用辦公室時關閉照明、空調及電腦熒幕；
- 4) 於辦公室放置回收箱，收集用完的墨盒及碳粉盒；
- 5) 鼓勵重用貼上新標籤的內部郵件信封／包裝；及
- 6) 鼓勵重用單面打印紙作草擬、打印及接收傳真之用。

此外，本集團亦定期透過電郵向全體員工派發辦公室備忘錄，推廣綠色舉措。

A2 資源使用

本公司的目標是通過使用LED燈泡代替石英燈以減少用電量。於報告期間，本公司已將50%的辦公室照明更改為LED燈，並計劃於下一個報告期間將更多的辦公室照明更改為LED燈。

環境、社會及 管治報告

32

資本策略地產有限公司

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	單位	二零一九／	二零二零／	百分比比較
		二零年度	二一年度	
不可再生燃料消耗：汽油 <small>(附註4)</small>	兆瓦時	130.41	152.38	+16.85%
用電量	兆瓦時	74.43	103.93	+39.63%
能源總耗量	兆瓦時	204.84	256.31	+25.13%
能源總耗量強度	兆瓦時／ 僱員人數	1.97	2.44	+23.86%
用水量	立方米	86.00	126.00	+46.51%
用水量強度	立方米／ 僱員人數	0.83	1.20	+44.58%

附註：

(4) 二零一九／二零年度所消耗的不可再生燃料已重新計算，數字已相應重列。

年內，所消耗的不可再生燃料為152.38兆瓦時（「兆瓦時」），總用電量為103.93兆瓦時，每名僱員的能源總耗量強度為2.44兆瓦時。此數字比上一個報告期間的能源總耗量增加25.13%。

另一方面，總用水量為126立方米（「立方米」），年內增加46.51%。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

減廢一直為香港社會熱議，乃因垃圾堆填區已接近飽和。

為確保遵守適用的法定及合約標準以及減輕香港的廢物問題，本集團的目標是專注於建築物料的使用，發展並推行環保可持續的廢物管理體系。

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。我們亦於年內制定多項適用廢物管控措施，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。

環境、社會及 管治報告

本集團明白，僅當相關物業的住戶、租戶、客戶或任何其他用家參與回收活動時，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。我們與綠領行動合作多年，透過「雨傘回收」和「紙包飲品盒乾淨回收先導計劃2020」，放置回收箱，並鼓勵僱員和租戶參與，推廣回收文化。

項目	目標	成績
利是封回收重用大行動2021 (綠領行動)	回收未用或已用的利是封以減廢及 減輕堆填區的壓力	44公斤(二零一九/二零年: 70公 斤) 利是封
月餅盒回收大行動2020(綠領行動)	透過分類回收金屬及減輕堆填區的壓力	149個月餅盒(二零一九/二零年: 60個月餅盒)

於報告期間內，由於業務性質，並無產生及處置任何有害廢物，而無害廢物的使用情況如下：

範疇	單位	二零一九/	二零二零/	百分比比較
		二零年度	二一年度	
無害廢物：紙張	kg	2,367.00	2,340.80	-1.11%
無害廢物密度	tCO ₂ e/ 僱員人數	22.76	22.29	-2.07%

備註： kg：千克
tCO₂e：噸二氧化碳當量

紙張為總辦事處產生的主要無害廢物源頭。就此，我們其中一個主要目標是減少使用紙張，創造無紙工作環境。

本集團鼓勵我們的僱員實行有效使用紙張，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2.07%。

A3 環境及天然資源

由於我們的業務主要以辦公室為基礎，對環境的影響微乎其微。我們業務對環境的影響為間接影響，主要為日常業務活動中所使用電力及紙張產生的二氧化碳。

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。

為減少對環境的影響，本集團已採取「A1排放」及「A2資源使用」所載的節能措施。

環境、社會及 管治報告

34

B. 社會方面

B1 僱傭

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。於本年度內，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。

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或規例），本集團禁止僱用童工或任何其他形式的強制及非法勞工。

於報告期間內，我們定期為僱員安排諮詢及評估，使管理層能夠傳達本集團的期望，評估及保持具競爭力的薪酬待遇，並獲取有關僱員的專業發展需求或不滿情緒的反饋。

本集團為僱員提供多種激勵措施，包括具競爭力的薪酬及妥善保險保障。本集團亦可能按個別僱員表現發放花紅，以肯定其多年來的積極貢獻。該等激勵措施及福利均以同業為基準，確保本集團繼續作為優秀人才的首選。

此外，本集團旨在為僱員提供額外福利，包括但不限於醫療及牙科津貼、員工工傷報銷、帶薪侍產假及產假、新生嬰兒禮物以及培訓及教育補貼等。

於報告期間內，本集團根據《2020年僱傭（修訂）條例》的修訂本，更新了「僱員手冊」的產假及產假薪酬，將法定產假延長四個星期，自二零二零年十一月一日起生效。

本集團定期為僱員作出強積金供款，並遵守強積金法例，以確保僱員的利益得到保障。在強積金制度下，僱主及僱員的強制性供款乃參照法定最低（7,100港元）及最高（30,000港元）薪金水平而釐定為薪金的5%。此外，本集團亦根據強積金計劃的條款為自願性公積金部分作出5%的供款。再者，自二零一九年起，本集團提供多於一間強積金供應商以供員工選擇。本集團自二零一六年起獲評為「積金好僱主」，該獎項旨在培養僱主對於法律的責任感，同時亦鼓勵僱主進一步加強員工的退休保障。

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、補償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。

環境、社會及 管治報告

B2 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」，並遵循由勞工處職業安全健康局制定的安全管理工作守則。

於回顧期間內，考慮到2019冠狀病毒病疫情，本集團於本年度並無舉行二零二零／二一年度火警演習和疏散演習。取而代之，本集團向僱員派發火警演習培訓材料，以更新他們的火警安全知識。

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)香港體檢及醫學診斷集團有限公司提供的麻疹抗體測試；(2)二零二零／二一年度疫苗資助計劃；(3)好心情@健康工作間；及(4)精神健康諮詢委員會及衛生署所發出的精神健康職場約章。

本集團將繼續透過電郵向僱員發送職業健康安全相關備忘錄，並可能於僱員接受醫療檢查或其他物理檢查後（如有需要作特別支援下）限制或改變其工作。

年內，並無接獲任何有關僱員健康及安全的違規報告，亦無任何與工作有關的致命事故。

本集團為其僱員送上誠摯的關切。為減輕2019冠狀病毒病的影響，本集團已迅速應對及採取預防措施，以保障僱員的健康：

- 向全體僱員提供口罩、搓手液及酒精棉片，並放置於工作區域；
- 安排清潔用品供應人員向僱員派發消毒用品；
- 於辦公室門口放置紅外線測溫儀，以監測僱員和訪客的體溫；
- 頻繁進行衛生及區域消毒，以維持工作區域的清潔；
- 鼓勵使用網上會議以代替面談會議；
- 實施輪流在家工作及彈性的工作時間；及
- 為員工安排在家工作。

對居所附近發生2019冠狀病毒病確診個案的員工，本公司允許相關員工在家工作，於返回辦公室工作之前取得陰性檢測結果並填寫健康申報報告，確保工作場所並無感染風險。

環境、社會及 管治報告

36

資本策略地產有限公司

B3 發展及培訓

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「培訓及發展程序」(載於「僱員手冊」)，提供培訓及發展框架。此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專業工作人員參與持續專業發展，以維持及增進他們的工作技能及知識。

B4 勞工準則

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，本集團全體僱員均為全職員工及已滿18歲。就地域而言，我們85%的員工在香港、13%在中國及2%在澳門，根據下表所示，與去年記錄相若。

環境、社會及 管治報告

下表展示本集團於二零二一年三月三十一日的員工構成：

總僱傭分佈	類型	二零一九/ 二零年度	二零二零/ 二一年度
僱員總數		104	105
性別	男性	51%	49%
	女性	49%	51%
年齡組別	21 - 30歲	12%	8%
	31 - 40歲	32%	29%
	41 - 50歲	35%	40%
	51 - 60歲	14%	16%
	61歲以上	7%	7%
地域地區	中國內地	15%	13%
	香港	83%	85%
	澳門	2%	2%

本集團監察其僱員構成及員工流失變化。平等機會被視為有效運用可用才能及平衡工作環境的先決條件。

於回顧期間內，我們的僱員流失率為19%。

僱員流失率	類型	二零一九/ 二零年度	二零二零/ 二一年度
流失僱員總數		23	20
整體僱員流失率		22%	19%
性別	男性	21%	22%
	女性	24%	17%
年齡組別	21 - 30歲	8%	100%
	31 - 40歲	33%	32%
	41 - 50歲	16%	0%
	51 - 60歲	27%	6%
	61歲以上	14%	14%
地域地區	中國內地	19%	21%
	香港	23%	19%
	澳門	0%	0%

本集團正設法引入不同的措施以挽留合適的員工，如加強招聘管控，讓申請人全面了解本集團的工作環境。我們亦重視僱員工作與生活的平衡，以及他們在集團內的發展前景，建立具競爭力的事業平台。

環境、社會及 管治報告

38

資本策略地產有限公司

B5 供應鏈管理

供應鏈管理不僅計量我們的服務及產品質素，更影響本集團如何有效管理環境及社會風險。

我們透過制定明確及公平的「招標政策」，管理及監測供應鏈的環境及社會風險，該政策訂明我們的採購道德、反欺詐標準以及對長期或近期委聘的供應鏈夥伴的標準因素。我們在採購過程中考慮環境要求。我們亦鼓勵供應商及承建商加強其可持續發展常規，減低項目造成的環境影響，並實施供應鏈管理的良好管治。

供應商或承建商獲提醒，供應鏈管理政策常規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將獲揀選。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。

為了確保公平地選擇供應商及承建商，將需要定期對供應商進行業績評價。其目的乃確保供應商及承建商所提供的服務及產品質量符合本集團的需要。監測及評價工作的目的是為了影響供應商朝著積極及可持續的方向發展，制定供應商採購策略及供應鏈管理的重要一環，並有助保持競爭力。

在確認及審查供應商及承建商時，本集團亦審閱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，大部分承建商獲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業界內部環境準則。

B6 營運實踐及產品責任

酒店管理

本集團與切合我們環保、社會及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。憑藉彼等的知識及經驗，我們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。

保護知識產權

我們尊重任何第三方的知識產權。我們要求員工必須遵守新《道德指引》中規定的適用法律要求。我們亦要求員工保護在業務活動過程中所收到的所有保密資料。所有知識產權，包括與項目相關的任何設計圖紙、規格、報告、計算、文件、材料、電腦檔案、專有技術和資料的版權，均由供應商擁有。未經供應商事先書面同意前，本集團不會使用有關內容。

環境、社會及 管治報告

39

年報 2021

於報告期間內，本集團並不知悉其知識產權或任何其他知識產權遭侵犯而已或可能對我們業務有重大不利影響，亦無就使用我們的工程而針對本集團的法律訴訟。我們於未來將繼續以零侵權為目標。

消費者資料保護和私隱

顧客愈來愈關注資料私隱和網路安全問題。

我們在業務營運及提供服務時利用數位技術，盡力保障客戶資料私隱及安全。

於報告年內，僱員獲提供有關應用視頻會議工具的培訓，提高員工對私隱保護的理解和意識。

為提高員工對網路安全的認識，我們採取多項網路安全措施，以加強他們的知識及技能。本集團亦在內聯網發放網路安全警報和提示，讓員工獲得有關詐騙電子郵件、電話使用及USB儲存記憶體裝置事宜的最新資訊。為降低資料洩露的風險，我們規定只可使用經認可或登記的行動儲存裝置。

B7 反貪污及反洗黑錢

本集團明白不道德行為對我們業務的潛在風險。我們絕不容忍不當行為、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規定（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政策及「僱員手冊」，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。

環境、社會及 管治報告

40

資本策略地產有限公司

B8 社區投資

本集團鼓勵及提供機會予僱員從事以下義工服務貢獻社區：

生態保衛賽2020線上跑

「生態保衛賽2020線上跑」由香港海洋公園保育基金主辦，着重指出由塑膠導致的海洋污染問題。參加者能了解到塑膠對海洋動物及生態系統的影響，而該等影響最終亦會指向人類。本次活動更鼓勵參加者減少使用一次性塑膠及改變習慣以拯救地球。

生命熱線(「生命熱線」)線上慈善步行籌款—二零二零

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，使他們情緒得以控制，從而積極面對人生。生命熱線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，我們的僱員已參加於二零二零年六月一日至二零二零年七月三十一日舉行的生命熱線線上慈善步行籌款二零二零，協助籌款並提高公眾對有自殺傾向人士的關愛意識。

投資慣例

本集團於擔任集資活動的配售代理或包銷商時所秉持的原則是尋求與於處理環境問題方面具有良好實踐的公司合作。本集團通過捐贈等不同方式為社會作出貢獻。於報告期間內，我們曾支持多個慈善團體，例如善學慈善基金、綠領行動、香港哥爾夫球會慈善基金有限公司、香港公益金、佐敦無障礙通道關注組有限公司及伸手助人協會，捐款總額超過200,000港元。

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 報告

董事會謹提呈本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司，主要附屬公司、聯營公司及合營企業之業務分別載於綜合財務報表附註44、20及19。

業務回顧

本集團年內業務的檢討、本集團未來業務發展的討論、財務摘要所載本集團採用財務關鍵表現指標編製的表現分析及本集團可能面對的主要風險和不明朗因素以及自財政年末起已發生並對本集團造成影響的重要事件詳情，分別載於本年報第7頁至第9頁的「主席報告」、第10頁至第14頁的「管理層討論及分析」及第15頁至第24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25頁至第40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63頁之綜合損益表。

年內概無向股東派發中期股息。董事現建議向於二零二一年九月十日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息每股0.42港仙（二零二零年：0.50港仙），總金額約為39,900,000港元（二零二零年：48,100,000港元），惟須待本公司股東於二零二一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，本公司將於二零二一年八月二十六日(星期四)至二零二一年八月三十一日(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，最遲須於二零二一年八月二十五日(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，地址為香港灣仔皇后大道東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，本公司將於二零二一年九月六日(星期一)至二零二一年九月十日(星期五)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合擬派末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二一年九月三日(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，地址為香港灣仔皇后大道東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，於二零二一年三月三十一日，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12,695,040,000港元(二零二零年：8,114,327,000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38.5%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約38.5%。

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92.8%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約92.8%。

除綜合財務報表附註38所披露者外，年內概無任何董事、董事之聯繫人或本公司股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上者)於本集團任何五大客戶及供應商中擁有權益。

董事會 報告



(從左至右)：何樂輝先生、方文彬先生、周厚文先生、
鍾楚義先生、簡士民先生及梁景賢先生

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

何樂輝先生 (於二零二一年六月四日獲委任)

梁景賢先生 (於二零二一年六月四日獲委任)

獨立非執行董事：

林家禮博士

鄭毓和先生

石禮謙先生 (GBS, JP)

盧永仁博士 (JP)

於即將舉行之股東週年大會上，方文彬先生、石禮謙先生(GBS, JP)及盧永仁博士(JP)將退任。此外，何樂輝先生及梁景賢先生於二零二零年九月三日舉行之本公司股東週年大會後獲董事會委任為執行董事，根據本公司之公司細則(「公司細則」)第102(B)條，彼等之任期將直至應屆股東週年大會為止。所有退任董事均符合資格並願意於即將舉行之股東週年大會上膺選連任。

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

根據公司細則，每位非執行董事之任期將至其輪值退任為止。

董事會 報告

44

董事簡歷

資本策略地產有限公司



鍾楚義先生

主席兼執行董事

鍾楚義先生，現年60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（該等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。

鍾先生曾擔任香港建設（控股）有限公司之獨立非執行董事直至二零二零年一月止，該公司之股份於二零二一年六月從聯交所退市。



簡士民先生

執行董事

簡士民先生，現年49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。彼曾於一間香港律師行及一間英國律師事務所之商業部工作，直至二零零零年初加入光通信國際有限公司（現稱中油燃氣集團有限公司），擔任高級副總裁及法律顧問為止。簡先生為本公司主席兼控股股東鍾楚義先生之妻舅。

簡先生曾為高門集團有限公司（「高門」）（於聯交所GEM上市的公司）的非執行董事，直至二零二一年二月為止。本公司於二零二零年十二月十四日不再為高門之主要股東。

董事會 報告

董事簡歷(續) 執行董事(續)



周厚文先生

周厚文先生，現年50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56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30年經驗，並對物業市場有豐富認識。彼自一九九三年起於第一太平戴維斯(香港)有限公司(前稱First Pacific Davis)擔任董事。方先生曾於一九九零年代在中國上海工作，並於一九八九年於仲量行(現稱為仲量聯行)之房地產部門工作。

董事會 報告

46

董事簡歷(續)

執行董事(續)

資本策略地產有限公司



何樂輝先生

何樂輝先生，現年60歲，於二零零五年加入本公司。彼現為本集團若干附屬公司之副董事總經理／董事及董事會執行委員會之成員。何先生自一九九一年起從事商用物業投資及代理業務，擁有逾30年專門從事香港甲級及乙級寫字樓投資的豐富經驗。彼負責本集團的商用物業投資、租賃事宜、辦公室及工業物業的物業管理業務。彼擁有卓越的物業市場業務才智及洞察力，對商用物業投資界的眾多客戶群有全面的了解；與商用物業市場中眾多信譽良好的地產代理商的關係穩固，並能夠利用此關係網絡以最有利及最有效的方式將本集團的商用及發展項目推出市場銷售。多年來，彼參與的項目或投資均取得極佳的業績及表現。



梁景賢先生

梁景賢先生，現年59歲，於二零二一年加入本公司並於五月獲本集團委任為發展部常務董事及董事會執行委員會之成員。彼為本集團項目管理及發展部總監，領導一個由項目經理及測量師組成的團隊，負責管理於香港的多個住宅及商用項目。於加入本集團前，他曾擔任多間大型上市公司的總經理／項目總監。彼於物業發展領域擁有逾30年經驗，管理於香港、中國內地及加拿大多項物業組合，包括住宅、商用及酒店發展項目。梁先生持有墨爾本大學建築學學士學位。彼為香港法例第123章《建築物條例》下之註冊建築師及認可人士，擁有豐富的項目管理經驗。

董事會 報告

董事簡歷(續)

獨立非執行董事

林家禮博士，現年61歲，於二零零一年加入本集團。彼為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士於企業管理、策略顧問、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。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大中華、香港及東盟區非執行主席、創新、科技及再工業化委員會、香港增長組合管治委員會及香港特別行政區發展局空間數據共享諮詢委員會的成員、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、香港城市大學顧問委員會及騰訊金融學院(香港)顧問委員會的成員、聯合國亞洲及太平洋經濟社會公署(UN ESCAP)可持續工商網絡(ESBN)及其銀行及金融業專案組主席、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及大灣區委員會委員及麥理浩爵士信託基金投資顧問委員會委員。林博士現時亦為明發集團(國際)有限公司之主席及非執行董事(於二零二零年四月二十三日由獨立非執行董事調任)。

林博士現為美亞娛樂資訊集團有限公司、黃河實業有限公司、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)、凱知樂國際控股有限公司及綠地香港控股有限公司之獨立非執行董事；並為天大藥業有限公司、新華滙富金融控股有限公司、中國天然氣集團有限公司及國藝娛樂文化集團有限公司之非

執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。彼現為Asia-Pacific Strategic Investments Limited(前稱China Real Estate Group Limited)、Top Global Limited、Beverly JCG Limited(前稱JCG Investment Holdings Limited)、Thomson Medical Group Limited以及Alset International Limited(前稱Singapore eDevelopment Limited)之獨立非執行董事，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之獨立非執行董事，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；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主板上市；及Jade Road Investments Limited(前稱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。

林博士曾擔任中國山東高速金融集團有限公司(直至二零二零年五月止)及綠領控股集團有限公司(直至二零一九年七月止)之非執行董事以及奧栢中國集團有限公司(直至二零二一年三月止)、旭日企業有限公司(直至二零一九年八月止)及西安海天天實業股份有限公司(現稱西安海天天綫科技股份有限公司)(直至二零一八年七月止)，該等公司之股份均於聯交所上市，於新加坡證券交易所上市之Rowsley Limited(直至二零一八年四月止)；以及於斯圖加特證券交易所上市之Vietnam Equity Holding(直至二零一八年二月止)之獨立非執行董事。林博士曾任華融投資股份有限公司(直至二零二零年十一月止)及新昌集團控股有限公司(直至二零一九年九月止)之獨立非執行董事，該等公司之股份已分別於二零二零年十一月及二零一九年十二月從聯交所退市。

董事簡歷(續)

獨立非執行董事(續)

鄭毓和先生，現年60歲，於二零零二年加入本集團。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、香港會計師公會及加拿大特許專業會計師公會資深會員。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。

鄭先生現為創興銀行有限公司、金榜集團控股有限公司、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、卓珈控股集團有限公司、新百利融資控股有限公司、凱知樂國際控股有限公司及卜蜂國際有限公司之獨立非執行董事，上述各公司之股份均於聯交所上市。

鄭先生曾擔任香港建設(控股)有限公司(直至二零二一年六月止)及卜蜂蓮花有限公司(直至二零一九年十月止)之獨立非執行董事，該等公司之股份已分別於二零二一年六月及二零一九年十月從聯交所退市。鄭先生亦曾擔任大唐西市絲路投資控股有限公司(直至二零二零年五月止)之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市。

盧永仁博士(JP)，現年60歲，於二零一四年加入本集團。彼為董事會審核委員會之成員。彼現為大師集團有限公司之創辦人兼主席及數碼媒體公司(一間於香港從事數碼營銷及策略公司)之主席。盧博士為高錕慈善基金之創辦董事以及理事及執行委員會成員，及香港知名獨立學校之一「弘立書院The ISF Academy」之基金董事會成員，自二零一三年起為國際成就計劃(香港部)主席。盧博士於技術、媒體和電信及消費領域方面擁有豐富執行經驗。彼の職業生涯始於麥肯錫顧問公司，擔任管理顧問，其後曾於中國聯通、香港電信、花旗銀行(香港)、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「Netnavigator網上行」及全球首個互動隨選電視服務「互動電視iTV」(NowTV前身)。盧博士獲得劍橋大學藥理學碩士學位及遺傳工程學博士學位。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、香港紅十字會輸血服務中心醫院管治委員會成員及香港浸會大學中醫藥學院諮詢委員會成員。彼曾為香港廣播事務管理局(現稱為通訊事務管理局)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別行政區政府太平紳士，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，盧博士擔任汕頭市中國人民政治協商會議委員。於二零一九年，盧博士應聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會邀請，帶領其可持續商業網絡委員會之專案小組，在亞太區研究利用普及金融之金融科技項目。

董事會 報告

董事簡歷(續)

獨立非執行董事(續)

盧博士現為景瑞控股有限公司、電視廣播有限公司、南岸集團有限公司、威華達控股有限公司及東建國際控股有限公司之獨立非執行董事，以上公司之股份均於聯交所上市。彼亦擔任Nam Tai Property, Inc.之獨立非執行董事，其股份於紐約證券交易所上市。

盧博士曾擔任凱知樂國際控股有限公司(直至二零一八年十二月止)之執行董事，以及海豐國際控股有限公司(直至二零二零年十月止)及融信中國控股有限公司(直至二零一九年六月止)之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。此外，盧博士曾擔任星美控股集團有限公司之執行董事(直至二零一九年四月止)及光滙石油(控股)有限公司(直至二零二零年十二月止)及新昌集團控股有限公司(直至二零一九年九月止)之獨立非執行董事，該等公司之股份已分別於二零二零年十二月、二零二零年十月及二零一九年十二月從聯交所退市。

石禮謙先生(*GBS, JP*)，76歲，於二零一八年加入本集團。彼為董事會審核委員會之成員。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、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榮譽委員及香港大學校董會及校務委員會成員。石先生現時亦為高銀金融(集團)有限公司之副主席及執行董事(於二零二一年三月一日由獨立非執行董事調任)。

此外，石先生擔任下列上市公司的獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市：百利保控股有限公司；利福國際集團有限公司；莊士機構國際有限公司；新創建集團有限公司；碧桂園控股有限公司；莊士中國投資有限公司；德祥地產集團有限公司；華潤水泥控股有限公司；麗豐控股有限公司；四海國際集團有限公司；光大永年有限公司；富豪資產管理有限公司(富豪產業信託之管理人)；鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)；遠東發展有限公司；藍鼎國際發展有限公司；及昊天國際建設投資集團有限公司。

石先生亦曾擔任以下公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市：澳門博彩控股有限公司(直至二零二一年五月止)；合興集團控股有限公司(直至二零二零年六月止)；香港鐵路有限公司(直至二零一九年五月止)；及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止)。

獲准許的彌償條文

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

董事會 報告

50

資本策略地產有限公司

董事及主要行政人員於本公司之股份、相關股份或債權證權益

於二零二一年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之本公司登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

於本公司股份之好倉：

董事姓名	權益性質	本公司／ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	股權總額之概約 百分比 (%)
鍾楚義（「鍾先生」）(附註2)	實益擁有人	本公司	5,063,562,062 (L)	53.22
	受控制法團權益	本公司	5,060,517,062 (L)	53.19
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	0.25

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5,063,562,062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5,060,517,062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，於二零二一年三月三十一日，並無本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

董事會 報告

收購股份或債權證之安排

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

董事於重大合約之權益

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

管理合約

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

董事於競爭業務的權益

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

獨立非執行董事之委任

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

主要股東之權益

於二零二一年三月三十一日，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，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有或被視為或被當作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。

董事會 報告

52

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16,656,234,000港元之財務援助及擔保，相當於二零二一年三月三十一日本集團總資產約58.1%。

於二零二一年三月三十一日，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
翔行投資有限公司	257,491	-
Century Bliss Limited	42,869	290,000
Champion Maker Limited	25,192	-
City Synergy Limited	84,485	58,000
Cleveland Global Limited	-	1,033,500
Creative Modern Limited	633,432	-
Eagle Wonder Limited	759,111	301,800
Fame Allied Limited	20,796	80,000
Favour Eternal Limited	11,401	-
明宏有限公司	592,922	-
Leading Avenue Limited	273,958	270,000
Jerwyn Pte. Ltd.	54,175	-
Modern Crescent Limited	507,988	1,031,250
King Empire International Limited	1,575,572	-
洋越投資有限公司	263,745	-
Sincere Charm Limited	282,548	108,760
Sino City Ventures Limited	359,576	1,041,150
Southwater Investments Limited	2,196,870	3,450,000
勝銘有限公司	282,498	166,399
Vital Triumph Limited	115,549	180,000
Wealth Explorer Holdings Limited	22,343	282,854
	8,362,521	8,293,713

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

	合併資產負債表 千港元	本集團應佔權益 千港元
非流動資產	1,521	738
流動資產	52,254,651	19,345,398
流動負債	(19,451,348)	(4,835,333)
非流動負債	(25,971,119)	(10,964,972)
	6,833,705	3,545,831

董事會 報告

薪酬政策

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

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

購股權計劃及董事收購股份或債權證之權利

本公司已採納購股權計劃，以此獎勵董事及合資格僱員，該計劃之詳情載於綜合財務報表附註39。

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

權益掛鈎協議

除上述購股權計劃外，本集團於年內概無訂立任何權益掛鈎協議。

董事會 報告

54

買賣或贖回本公司之上市證券

年內，本公司以總代價(扣除開支前) 77,916,950港元在聯交所回購合共318,850,000股股份。所有回購之股份隨後均已註銷。回購乃為本公司及其股東整體利益而考慮，以提高本公司每股盈利。有關回購之詳情如下：

月份，年份	回購普通股 股份數目	購買價格		已付總代價 (扣除開支前) 港元
		最高 港元	最低 港元	
四月，二零二零年	9,940,000	0.270	0.265	2,656,600
六月，二零二零年	14,000,000	0.244	0.237	3,398,870
七月，二零二零年	168,490,000	0.250	0.237	41,491,030
八月，二零二零年	1,000,000	0.238	0.238	238,000
十二月，二零二零年	24,940,000	0.240	0.228	5,843,250
一月，二零二一年	72,720,000	0.241	0.236	17,320,330
二月，二零二一年	1,800,000	0.230	0.230	414,000
三月，二零二一年	25,960,000	0.255	0.246	6,554,870
合計	318,850,000			77,916,950

董事會 報告

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所載企業管治守則之守則條文之原則，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15頁至第24頁之企業管治報告。

慈善捐款

年內，本集團曾作出為數238,000港元之慈善捐款。

足夠公眾持股量

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

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168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，包括審閱截至二零二一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

二零二一年六月二十八日

獨立 核數師報告

56

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63頁至第167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二零二一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 貴集團於二零二一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》(「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。

獨立 核數師報告

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

持作出售物業之估值

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眼面值中)之未來成本涉及重大估計，本核數師將持作出售物業之估值識別為關鍵審核事項。

誠如綜合財務報表附註23所披露，於二零二一年三月三十一日，貴集團有持作出售物業12,179,207,000港元，其中包括已竣工待售物業10,623,472,000港元及發展中物業1,555,735,000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，貴集團管理層按照目前市況並且參照獨立合資格物業估值師就物業所進行的估值對發展中物業的預期未來售價及完成興建發展中物業的成本作出估計。

截至二零二一年三月三十一日止年度，已於綜合損益表確認撥回撇減持作出售物業淨額約32,458,000港元。

我們的審核如何處理該關鍵審核事項

本核數師就評估持作出售物業之估值的合適性時進行的程序包括：

- 評價 貴集團管理層的估值評定及獨立合資格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；
- 了解 貴集團的估值評估程序，包括所採納的估值模式、所使用的假設及參與的獨立合資格物業估值師；
- 評估獨立合資格物業估值師的資格、能力及客觀性；
- 評估釐定可變現淨值所採納估值方法的合適性；
- 抽查評估於估值中所用關鍵估值的合理性，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完成興建發展中物業的未來成本；
- 檢查估值計算的數學準確性；及
- 評價 貴集團管理層就關鍵訊息所進行評估的合理性，以評價其對可變現價值所具影響的深度及評估撇減或撥回所作撇減的足夠程度。

獨立 核數師報告

58

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，於二零二一年三月三十一日，於合營企業的權益及應收合營企業款項的賬面值分別為4,743,982,000港元及5,983,637,000港元，合共相當於 貴集團總資產值約38%。

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(減任何預期信貸虧損(「預期信貸虧損」))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：

- 了解 貴集團確定存在與於合營企業之權益有關的減值指標的過程及應收合營企業款項之預期信貸虧損撥備的估計基準及管理層評估該等應收款項的預期信貸虧損的關鍵監控；
- 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合資格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；
- 評估獨立合資格物業估值師的資格、能力及客觀性；
- 評估釐定可變現淨值所採納估值方法的合適性；

獨立 核數師報告

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(減值前)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可收回金額，而此乃視乎持作出售物業及／或各合營企業所持發展中物業的預期市價。餘下合營企業從事提供貸款融資服務，貴集團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，貴集團管理層確認應收合營企業款項之12個月預期信貸虧損。預期信貸虧損評估乃經考慮過往數據以及需付出過多成本或努力即可獲得的合理及有依據的前瞻性資料後根據違約率及違約損失率釐定。

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二零二一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

- 抽查評估關鍵估計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；以及參照貴集團類似已竣工物業後完成興建發展中物業的未來成本；
- 檢查估值計算的數學準確性；
- 經考慮過往數據及前瞻性資料對應收合營企業款項，以及參照由獨立合資格物業估值師編製的合營企業所持有相關持作出售物業及／或發展中物業之外部估值報告對合營企業持有之物業之公平值的預期信貸虧損進行評估；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。

獨立 核數師報告

60

資本策略地產有限公司

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。

獨立 核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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。

獨立 核數師報告

62

資本策略地產有限公司

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，採取行動消除威脅或應用防範措施。

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朱晨女士。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年六月二十八日

綜合 損益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	5		
銷售持作出售物業		141,800	3,498,030
租金收入		226,912	211,926
總收益		368,712	3,709,956
銷售及服務成本		(132,444)	(2,212,520)
毛利		236,268	1,497,436
投資收入	7	229,218	172,029
投資收益(虧損)	7	19,591	(294,847)
其他收入	8	197,646	191,708
其他收益及虧損	9	30,751	(13,321)
行政開支		(240,307)	(312,579)
融資成本	10	(275,280)	(333,897)
應佔合營企業業績		246,079	402,036
應佔聯營公司業績		521	432
除稅前溢利		444,487	1,308,997
所得稅開支	11	(25,982)	(65,269)
年內溢利	12	418,505	1,243,728
應佔溢利(虧損)：			
本公司擁有人		330,809	1,155,643
永續資本證券持有人	28	89,700	89,700
非控股權益		(2,004)	(1,615)
		418,505	1,243,728
每股盈利(港仙)	16		
基本		3.43	11.77

綜合損益及 其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

64

資本策略地產有限公司

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內溢利	418,505	1,243,728
其他全面收益(開支)		
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	42,618	(22,910)
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	170,221	(118,304)
	212,839	(141,214)
年內全面收益總額	631,344	1,102,514
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	540,163	1,014,429
永續資本證券持有人	89,700	89,700
非控股權益	1,481	(1,615)
	631,344	1,102,514

綜合 財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	262,165	297,235
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	180,350	170,955
會所會籍		11,915	11,915
於合營企業的權益	19	4,743,982	4,474,685
應收合營企業款項	19	5,983,637	5,067,900
於聯營公司的權益	20	362,154	193,052
應收聯營公司款項	20	1,422,774	10,611
應收貸款	21	129,683	203,248
		13,096,660	10,429,601
流動資產			
應收貸款	21	104,902	45,407
貿易及其他應收款項	22	241,345	274,058
應收一間附屬公司一個非控股股東款項	38(b)	-	3,470
持作出售物業	23	12,179,207	11,502,578
於損益賬按公平值計算的金融資產	18	1,520,555	2,172,310
可退回稅項		450	9,889
證券經紀所持現金	24	37,899	6,432
銀行結餘及現金	24	1,462,929	2,668,787
		15,547,287	16,682,931
流動負債			
其他應付款項及應計費用	25	578,080	346,103
應付稅項		231,496	265,415
應付合營企業款項	19	749,096	556,195
應付附屬公司非控股股東款項	38(b)	165,210	167,333
銀行借款—一年內到期	26	1,714,909	1,811,884
有擔保票據—一年內到期	29	1,859,520	-
		5,298,311	3,146,930
流動資產淨值		10,248,976	13,536,001
總資產減流動負債		23,345,636	23,965,602

綜合 財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

66

資本策略地產有限公司

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資本及儲備			
股本	27	76,117	78,460
庫存股份	27	(6,572)	-
儲備		13,228,358	12,805,654
<hr/>			
本公司擁有人應佔權益		13,297,903	12,884,114
永續資本證券持有人	28	1,539,443	1,539,443
非控股權益		33,879	36,253
<hr/>			
權益總額		14,871,225	14,459,810
<hr/>			
非流動負債			
銀行借款—一年後到期	26	8,364,534	7,516,079
有擔保票據—一年後到期	29	-	1,924,260
衍生金融工具	30	81,798	45,868
遞延稅項負債	31	28,079	19,585
<hr/>			
		8,474,411	9,505,792
<hr/>			
		23,345,636	23,965,602

載於第63頁至第167頁的綜合財務報表已獲董事會於二零二一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

截至二零二一年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									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	庫存股份 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	永續資本 證券持有人 千港元 (附註28)		
於二零一九年四月一日	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	1,155,643	1,155,643	89,700	(1,615)	1,243,728
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	(22,910)	-	(22,910)	-	-	(22,910)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	-	(118,304)	-	(118,304)	-	-	(118,304)
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	(141,214)	1,155,643	1,014,429	89,700	(1,615)	1,102,514
股份回購(附註27)	(1,836)	-	-	-	-	-	(94,934)	(96,770)	-	-	(96,770)
確認為分派的股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(70,615)	(70,615)	-	-	(70,615)
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,700)	-	(89,700)
於二零二零年三月三十一日	78,460	2,052,135	-	6,620	72,579	(172,793)	10,847,113	12,884,114	1,539,443	36,253	14,459,810
年內溢利	-	-	-	-	-	-	330,809	330,809	89,700	(2,004)	418,505
因換算海外經營業務而產生的 匯兌差額	-	-	-	-	-	39,133	-	39,133	-	3,485	42,618
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	-	170,221	-	170,221	-	-	170,221
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	209,354	330,809	540,163	89,700	1,481	631,344
股份回購(附註27)	(2,343)	-	(6,572)	-	-	-	(69,388)	(78,303)	-	-	(78,303)
確認為分派的股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(48,071)	(48,071)	-	-	(48,071)
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,700)	-	(89,700)
分派予附屬公司非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,855)	(3,855)
於二零二一年三月三十一日	76,117	2,052,135	(6,572)	6,620	72,579	36,561	11,060,463	13,297,903	1,539,443	33,879	14,871,225

附註：本集團的實繳盈餘代表本公司於截至二零二零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

截至二零二一年三月三十一日止年度

68

資本策略地產有限公司

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	444,487	1,308,997
已就下列項目調整：		
融資成本	275,280	333,897
物業、廠房及設備折舊	35,271	33,696
出售物業、廠房及設備的收益	-	(839)
出售一間附屬公司之收益	(18,289)	-
出售一間於聯營公司投資之收益	(11,626)	-
攤銷財務擔保合約	(7,367)	(7,501)
利息收入	(170,981)	(163,276)
沒收按金	(256)	(8,756)
持作出售物業(撥回撇減淨額)撇減	(32,458)	345,853
撥回應收一間聯營公司款項之減值虧損	-	(424)
應佔合營企業業績	(246,079)	(402,036)
應佔聯營公司業績	(521)	(432)
於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值(增加)減少	(81,655)	257,966
衍生金融工具的公平值減少	62,064	36,881
於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	(169,456)	(150,905)
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	(59,762)	(21,124)
營運資金變動前的經營現金流量	18,652	1,561,997
持作出售物業(增加)減少	(508,301)	129,766
貿易及其他應收款項減少	32,693	206,034
於損益賬按公平值計算的金融資產減少(增加)	744,013	(533,247)
其他應付款項及應計費用增加	246,177	35,790
合約負債減少	-	(1,041,353)
合約成本減少	-	30,249
證券經紀所持現金增加	(31,467)	(3,533)
經營所得現金淨額	501,767	385,703
已付所得稅	(41,968)	(13,866)
經營業務所得現金淨額	459,799	371,837

綜合 現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資活動		
於合營企業的投資	-	(44)
向合營企業墊款	(875,444)	(844,354)
合營企業還款	255,920	500,582
向一間附屬公司一名非控股股東還款(墊款)	3,470	(1,010)
應收承兌票據還款	-	30,000
購入物業、廠房及設備	(201)	(17,849)
一間聯營公司還款	-	424
向一間聯營公司墊款	(1,582,652)	(8,000)
已收合營企業的股息	-	602,400
已收一間聯營公司的股息	800	-
已收利息	21,025	44,666
已收於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	169,456	150,905
已收於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	59,762	21,124
新近授出的應收貸款	(100,000)	(26,468)
應收貸款還款	114,070	73,712
出售物業、廠房及設備的所得款項	-	4,170
出售一間附屬公司之所得款項	23,250	-
出售於一間聯營公司之權益之所得款項	12,734	-
(投資)出售於損益賬按公平值計算的金融資產	(19,998)	23,846
償付衍生金融工具	(26,134)	8,987
投資活動(所用)所得現金淨額	(1,943,942)	563,091

綜合 現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度

70

資本策略地產有限公司

附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
融資活動		
購買庫存股份	(6,572)	-
償還銀行借款	(2,505,083)	(5,339,381)
回購有擔保票據	(64,740)	(25,740)
購買股份的付款	(71,731)	(96,770)
已付股息	(48,071)	(70,615)
已付附屬公司非控股股東股息	(3,855)	-
合營企業墊款	241,330	322,513
償還合營企業款項	(48,429)	(325,695)
償還附屬公司非控股股東款項	(2,123)	-
籌措新增銀行借款	3,174,269	6,312,910
已付利息	(297,010)	(360,541)
分派予永續資本證券持有人	(89,700)	(89,700)
	278,285	326,981
融資活動所得現金淨額		
	278,285	326,981
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(1,205,858)	1,261,909
年初現金及現金等價物	2,668,787	1,406,878
	1,462,929	2,668,787
年終現金及現金等價物，		
指銀行結餘及現金	1,462,929	2,668,787

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

71

年報 2021

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44、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. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及修訂本

2.1 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度期間，為編製綜合財務報表，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於二零二零年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的「香港財務報告準則概念框架指引的修訂本」及以下香港財務報告準則修訂本：

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
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革

除下文所述者外，本年度應用「香港財務報告準則概念框架指引的修訂本」及香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載披露產生重大影響。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

72

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及修訂本（續）

2.1 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本（續）

2.1a 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本「重大之定義」之影響

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本。修訂本為重大提供新的定義，列明「倘遺漏、錯誤陳述或隱瞞資料可以合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等提供有關特定報告實體之財務資料的財務報表作出之決策，則該資料屬重大」。修訂本亦釐清於整體財務報表的範圍內，重大性取決於資料的性質或幅度（不論單獨或與其他資料結合使用）。

本年度應用修訂本對綜合財務報表並無影響。

2.1b 應用香港財務報告準則第3號之修訂本「業務之定義」之影響

本集團於本年度首次應用修訂本。修訂本釐清，儘管業務通常具有產出，但產出毋須為一組完整的活動及資產才成為一項業務。為符合業務定義，所收購的一組活動及資產必須至少包括投入及實質流程，且兩者結合能顯著促進創造產出的能力。

修訂本移除對市場參與者能否取代失去的投入或流程及繼續提供產出的評估。修訂本亦引入額外指引，有助釐定是否已收購實質流程。

此外，修訂本引入一項選擇性之集中度測試，允許將所收購之一組活動及資產是否屬於業務作出簡化評估。根據該選擇性之集中度測試，若所收購的總資產之絕大部分公平值集中於單個可識別資產或一組類似資產，則所收購之一組活動及資產並非業務。評估下之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及因遞延稅項負債的影響而產生之商譽。選用該選擇性之集中度測試與否可依個別交易為基準。

本集團已選擇對收購慧旺有限公司（於附註32詳述）應用選擇性之集中度測試，結論為該項收購並不構成一項業務。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並未提早應用下列已經頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ⁵
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革－第二階段 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資 產出售或注資 ⁶
香港財務報告準則第16號之修訂本	2019冠狀病毒病相關租金寬減 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂本	二零二一年六月三十日之後2019冠狀病毒 病相關租金寬減 ³
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第 5號(二零二零年)之相關修訂 ⁵
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告 第2號之修訂本	會計政策之披露 ⁵
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 ⁵
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延 稅項 ⁵
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項 ⁴
香港會計準則第37號之修訂本	有償合約－履行合約的成本 ⁴
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零 年週期之年度改進 ⁴

¹ 於二零二零年六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 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於待定期或之後開始之年度期間生效

除下文所述之香港財務報告準則之修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本於可預見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

74

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本(續)

2.2a 香港財務報告準則第3號之修訂本概念框架之提述

修訂本：

- 更新了香港財務報告準則第3號「業務合併」中的一項提述，使其提述於二零一八年六月發佈的「二零一八年財務報告概念框架」(「概念框架」)，而非「財務報表的編製及呈列框架」(由二零一零年十月發佈的「二零一零年財務報告概念框架」取代)；
- 添加一項要求，即對於香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號「徵費」範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號而非採用概念框架來確定其在業務合併中承擔的負債；及
- 添加明確的聲明，即收購方不確認在業務合併中收購的或然資產。

預期應用修訂本將不會對本集團的財務狀況及業績產生重大影響。

2.2b 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本利率基準改革—第二階段

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本「利率基準改革—第二階段」與金融資產、金融負債及租賃負債之修訂本、採用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」以隨附有關修訂及對沖會計處理之修訂本之特定對沖會計處理規定及披露規定。

- 金融資產、金融負債及租賃負債的修訂—為改革所需的修訂引進一種可行權宜方法(由於利率基準改革的直接影響而須作出的修訂，並且是在經濟上等同的基礎上進行的)。此等修訂通過採用更新實際利率入賬。所有其他修訂均採用當前的香港財務報告準則規定入賬。對於採用香港財務報告準則第16號的承租人會計處理建議類似的可行權宜方法；

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本(續)

2.2b 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本利率基準改革—第二階段(續)

- 對沖會計處理規定—根據修訂本，對沖會計處理並非僅因利率基準改革而終止。須修訂對沖關係(及相關文件)以反映對於對沖項目、對沖工具及對沖風險的修訂。經修訂的對沖關係應符合所有適用標準以應用對沖會計處理，包括有效性規定；及
- 披露—修訂本須作出披露，以讓使用者理解本集團面臨的利率基準改革所產生的風險性質和程度，以及該實體如何管理該等風險及該實體從銀行同業拆息過渡為替代基準利率的進程，以及該實體如何管理此過渡。

於二零二一年三月三十一日，本集團有多項香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)銀行貸款，可能不受利率基準改革所規限。倘若該等貸款之利率基準因應用修訂本之改革而發生變化，本集團預計將不會產生重大的修訂收益或虧損。

2.2c 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注資

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」之修訂本處理投資者及其聯營公司或合營企業間的銷售或資產投入的情況。具體而言，修訂本指出，與聯營公司或合營企業的交易(採用權益法入賬)中，失去對不包含業務的附屬公司的控制權而產生的損益，僅在非相關投資者在該聯營公司或合營企業中的權益範圍內，才在母公司的損益中確認。同樣，將任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營企業，採用權益法入賬)中保留的投資進行重新計量所產生的損益以公平值計量，僅在非相關投資者在新的聯營公司或合營企業中的權益範圍內，才在前母公司的損益中確認。

本集團正在評估對本集團財務狀況及業績的影響。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

76

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本(續)

2.2d 香港會計準則第1號之修訂本負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂

修訂本為評估遞延結算權利提供了澄清和補充指引，由報告日期起至少十二個月內將負債分類為流動或非流動負債，其中：

- 指定將負債分類為流動或非流動負債應基於報告期末已存在的權利。具體而言，修訂本澄清：
 - (i) 分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償債務的影響；及
 - (ii) 倘若權利以遵守契諾為條件，如果在報告期末滿足條件，則該權利存在，即使貸款人直到較後日期才測試是否符合規定；及
- 澄清若負債的條款可以由交易對手方選擇，則可以通過轉讓實體自身的權益工具來結算，僅當該實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款才不會影響其分類為流動或非流動負債。

此外，由於香港會計準則第1號之修訂本，對香港詮釋第5號進行修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

根據本集團於二零二一年三月三十一日之未償還負債，應用該等修訂本將不會導致重新分類本集團於的負債。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策

綜合財務報表之編製基準

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。就編製綜合財務報表而言，倘資料合理預期會影響主要用戶作出之決定，則有關資料被視為重大。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、根據香港財務報告準則第16號列賬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。

就按公平值交易的於損益賬按公平值計算的金融資產及採用不可觀察輸入數據計量後續期間公平值的估值技術而言，估值技術已經調整以便技術結果等於交易價。

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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

78

資本策略地產有限公司

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策 (續)

主要會計政策

綜合基準

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

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

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

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

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

倘有需要，附屬公司的財務報表將予調整，使其會計政策符合本集團的會計政策。

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

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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資

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

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

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

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

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，而並非分配至任何資產(包括商譽)之已確認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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

80

資本策略地產有限公司

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

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號金融工具(「香港財務報告準則第9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，而公平值則被視為首次確認時的公平值。聯營公司或合營企業的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司或合營企業相關權益所得任何所得款項之間的差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營企業的損益。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則本集團可能需要按相同基準計入有關該聯營公司或合營企業的以往於其他全面收益確認的所有金額。因此，倘聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認的損益重新分類為出售相關資產或負債的損益賬，則本集團將於終止使用權益法時將權益盈虧重新分類至損益(列作重新分類調整)。

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

來自客戶合約的收入

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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

來自客戶合約的收入(續)

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。

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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

82

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途的有形資產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。

於租賃土地及樓宇的擁有權權益

當本集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時,全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公平值的比例分配。

在有關費用能可靠地分配的情況下,租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時,整項物業分類為物業、廠房及設備。

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。

流動資產項下持作出售之發展中物業

流動資產項下持作出售之發展中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(包括資本化借貸成本,如適用)。

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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

租約

租賃的定義

倘合約就換取代價賦予在一段期間內控制已識別資產用途的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或業務合併所產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始，修改或獲得日期評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約條款及條件於其後有變，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

分配代價至合約組成部分

就包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格(包括收購物業擁有權之合約，包括租賃土地及非租賃樓宇組成部分，除非有關分配無法可靠計量)總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

短期租賃

本集團對租賃期為自開始日期起計12個月或以內且並無購買選擇權之物業租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租金以直線法或按其他系統基準於租期確認為開支。

本集團作為出租人

可退還租金按金

已付可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初次確認時對公平值的調整被視為額外租賃款項，並計入使用權資產成本。

租賃的分類和計量

本集團作為出租人的租賃被歸類為融資租賃或經營租賃。當租賃條款將基礎資產所有權所附帶的所有風險和報酬基本上轉移給承租人時，合同被歸類為融資租賃。所有其他租賃都被歸類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法確認為損益。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟按公平值模式計量的投資物業除外。

於本集團日常業務過程中產生之租金收入乃呈列為收益。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

84

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策 (續)

主要會計政策 (續)

租約 (續)

本集團作為出租人 (續)

可退還租金按金

已收可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬且初步按公平值計量。對初步確認時的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

本集團將修訂經營租賃視為自修訂生效日期起計的新租賃，並考慮與原租賃相關的任何預付或應計租賃款項，作為新租賃的部分租賃款項。

無形資產

具無限可使用年期的無形資產 (會所會籍) 按成本減任何後期累計減值虧損列賬。

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

金融工具

當集團實體成為工具之合約條文的訂約方，金融資產及金融負債均須確認。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，惟來自客戶合約的貿易應收款項初步根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益計量除外。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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產分類及其後計量

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」)：

- 金融資產通過銷售及收取合約現金流量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，但在首次確認金融資產時，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。

倘屬以下情況，金融資產被分類為持作買賣：

- 收購該金融資產的目的主要是在短期內出售；或
- 於初步確認時，該金融資產構成本集團一併管理的已識別金融工具的組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定的衍生工具及可有效作為對沖工具。

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)。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

86

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

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(續)

(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。利息收入的計算方法是將實際利率應用於金融資產的賬面總額，惟其後成為信貸減值的金融資產則除外(見下文)。就其後成為信貸減值的金融資產而言，利息收入通過將實際利率應用於下一個報告期間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「投資收益(虧損)」內。來自金融資產的股息或利息收入計入「投資收益」內。

金融資產減值及財務擔保合約

本集團須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產(包括貿易及其他應收款項、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)及財務擔保合約根據預期信貸虧損進行減值評估。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期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(「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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及財務擔保合約(續)

本集團一直就貿易應收款項確認終身預期信貸虧損。

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，在此情況下，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；及
- 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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

88

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及財務擔保合約(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

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。

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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及財務擔保合約(續)

(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；或
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

(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1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歷史數據及前瞻性資料作出。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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

90

資本策略地產有限公司

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及財務擔保合約(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

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財務報告準則第16號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。

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。

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。

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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本

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。

回購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。

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。

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。

財務擔保合約負債初步按彼等的公平值計量，及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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

92

資本策略地產有限公司

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

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。

衍生金融工具

衍生工具初始以衍生合約簽訂日期之公平值確認，再在其後各報告期末按公平值重新計量。所得收益或虧損於損益確認。

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。

政府補貼是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)而可收取的相關收入，乃於其成為可收取的期間在損益中確認。

退休福利成本

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

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

短期僱員福利

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

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

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

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

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

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

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

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

94

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

稅項(續)

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向同一應課稅實體徵收的所得稅相關。

即期及遞延稅項在損益內確認，惟倘該等稅項與其他全面收益或直接於權益內確認的項目相關時則除外，在此情況下，即期及遞延稅項分別於其他全面收益或直接於權益內確認。因業務合併初步入賬而產生即期稅項或遞延稅項時，稅務影響計入業務合併會計處理。

於評估所得稅處理的任何不確定性時，本集團會考慮相關稅務機關將會否有可能接納所用的不確定稅務處理，或個別集團實體擬於其所得稅報稅所用者。倘屬可能，則當期及遞延稅項乃與所得稅報稅的稅務處理一致釐定。倘相關稅務機關將不可能接納不確定稅務處理，則各項不確定性的影響乃藉使用最有可能的金額或預期價值反映。

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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

外幣(續)

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

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

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

物業、廠房及設備及無形資產的減值(商譽除外)

於各報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備的賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。具有無限使用年期之無形資產至少每年進行一次減值測試，及在有跡象表明其可能發生減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備及無形資產的可收回金額會作個別估計。倘無法個別估計可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於對現金產生單位進行減值測試時，當能確立合理而一致的分配基準時，企業資產會分配至相關現金產生單位，否則分配至能確立合理而一致的分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額乃就企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值作比較。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

96

資本策略地產有限公司

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

物業、廠房及設備及無形資產的減值(商譽除外)(續)

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(或現金產生單位)的可收回數額估計低於賬面值，則會將該項資產(或現金產生單位)的賬面值減至其可收回數額。就不可按合理及一致基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言，本集團將一組現金產生單位的賬面值，包括分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值，與該組現金產生單位的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，減值虧損先予以分配，以減少任何商譽(倘適用)的賬面值，其後根據單位內各項資產或現金產生單位組別的賬面值按比例分配至其他資產。一項資產的賬面值不會減至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零之間的最高者。原已另行分配至該資產的減值虧損金額按比例分配至單位內其他資產或現金產生單位組別。減值虧損即時於損益內確認。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(或現金產生單位或現金產生單位組別)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(或現金產生單位或現金產生單位組別)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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

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），本公司董事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。倘會計估計的修訂僅影響該期間，修訂只會在修訂估計的期間確認，或倘修訂同時影響現時及未來期間，則會在修訂期間及未來期間確認。

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分派的責任，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。於二零二一年三月三十一日，永續資本證券的賬面值為1,539,443,000港元（二零二零年：1,539,443,000港元）。

估計不明朗因素的主要來源

以下為於報告期末估計不明朗因素的主要來源，其可能導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作重大調整的重大風險。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

98

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)

持作出售物業的估值

誠如附註3所解釋，本集團賬面值為12,179,207,000港元(二零二零年：11,502,578,000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。根據本集團之經驗及有關物業的性質，本集團管理層參照獨立合資格物業估值師就物業所進行的估值，根據目前市況對發展中物業的售價及完成興建成本作出估計。

倘完成興建成本增加或銷售淨值下跌，可變現淨值將減少，及倘若可變現淨值低於賬面值，則將會增加確認持作出售物業之撇減價值。

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。

截至二零二一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由於物業狀況而撥回49,752,000港元(二零二零年：零港元)，及由於2019冠狀病毒病疫情持續所產生的負面影響而撇減17,294,000港元(二零二零年：345,853,000港元)。截至二零二一年三月三十一日止年度，綜合損益表已確認持作出售物業撥回撇減淨額約32,458,000港元(二零二零年：撇減345,853,000港元)。

於合營企業的權益及應收合營企業款項的減值評估

於二零二一年三月三十一日，賬面值為4,743,982,000港元(二零二零年：4,474,685,000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。於二零二一年三月三十一日，賬面值為5,983,637,000港元(二零二零年：5,067,900,000港元)的應收合營企業款項採用實際權益法按攤銷成本(減任何預期信貸虧損)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評估釐定應收合營企業款項的虧損撥備，當中已考慮過往數據及無需付出過多成本或努力即可獲得的合理及有依據的前瞻性資料。於二零二一年及二零二零年三月三十一日，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被視為不大。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

5. 收益

(i) 分拆收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銷售持作出售物業—於某時間點	141,800	3,498,030
租金收入	226,912	211,926
	368,712	3,709,956

	銷售持作出售物業	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
地區市場		
香港	141,800	3,498,030

(ii) 下文載列來自客戶合約的收入與分類資料所披露金額的對賬

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銷售持作出售物業		
商用物業控股	141,800	2,612,622
住宅物業控股	-	885,408
客戶合約收益	141,800	3,498,030
租金收入	226,912	211,926
利息收入及股息收入	229,218	172,029
分類資料披露的收益	597,930	3,881,985

(iii) 客戶合約的履約義務

銷售持作出售物業所產生的收益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。

所有合約之期限均為一年或以下。按香港財務報告準則第15號所允許，並無披露分配予此等未履行合約之交易價格。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

100

5. 收益 (續)

(iv) 租賃

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營租賃：		
固定租賃付款	226,912	211,926

於截至二零二一年三月三十一日止年度，對於2019冠狀病毒病期間蒙受虧損的承租人，本集團授予一次性減租，減租金額達6,348,000港元（二零二零年：800,000港元）。

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」，即本公司執行董事）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：

- (a) 商用物業控股分類，從事商用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華人民共和國（「中國」）（不包括澳門）的合營夥伴進行策略聯盟；
- (b) 住宅物業控股分類，從事住宅物業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；
- (c) 澳門物業控股分類，從事澳門物業的投資及買賣；及
- (d) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

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

綜合 財務報表附註

截至二零二一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
截至二零二一年三月三十一日止年度					
對外收益					
租金收入	219,676	4,175	3,061	-	226,912
銷售持作出售物業	141,800	-	-	-	141,800
本集團收益	361,476	4,175	3,061	-	368,712
利息收入及股息收入	-	-	-	229,218	229,218
	361,476	4,175	3,061	229,218	597,930
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	75,565	265	-	-	75,830
銷售持作出售物業	13,994	1,576,287	-	-	1,590,281
	89,559	1,576,552	-	-	1,666,111
分類收益	451,035	1,580,727	3,061	229,218	2,264,041
業績					
應佔合營企業業績 (附註)	(121,122)	367,201	-	-	246,079
應佔聯營公司業績 (附註)	576	(55)	-	-	521
分類溢利(虧損)(不包括分佔合營 企業及聯營公司的業績)	322,735	(1,305)	609	206,664	528,703
分類溢利	202,189	365,841	609	206,664	775,303
未分配的其他收入					39,197
未分配的其他收益及虧損					19,125
中央行政費用					(113,858)
融資成本					(275,280)
除稅前溢利					444,487

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

102

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
截至二零二零年三月三十一日止年度					
對外收益					
租金收入	203,198	5,776	2,952	-	211,926
銷售持作出售物業	2,612,622	885,408	-	-	3,498,030
本集團收益	2,815,820	891,184	2,952	-	3,709,956
利息收入及股息收入	-	-	-	172,029	172,029
	2,815,820	891,184	2,952	172,029	3,881,985
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入	81,471	231	-	-	81,702
銷售持作出售物業	1,380,834	319,352	-	-	1,700,186
	1,462,305	319,583	-	-	1,781,888
分類收益	4,278,125	1,210,767	2,952	172,029	5,663,873
業績					
應佔合營企業業績(附註)	523,912	(121,876)	-	-	402,036
應佔聯營公司業績(附註)	558	(126)	-	-	432
分類溢利(虧損)(不包括分佔合營 企業及聯營公司的業績)	1,225,476	212,281	(12,283)	(139,951)	1,285,523
分類溢利(虧損)	1,749,946	90,279	(12,283)	(139,951)	1,687,991
未分配的其他收入					70,698
未分配的其他收益及虧損					16,815
中央行政費用					(132,610)
融資成本					(333,897)
除稅前溢利					1,308,997

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投資及發展業務的經營溢利或虧損。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

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、顧問費收入、出售於一間聯營公司投資之收益、應收一間聯營公司款項的減值虧損撥回、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、攤銷財務擔保合約及已沒收按金)以及其他收益及虧損(主要為出售物業、廠房及設備之收益、匯兌收益淨額及出售一間附屬公司之收益)、中央行政費用及融資成本等若干項目。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呈報及經營分類的分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分類資產		
商用物業控股	16,375,572	15,830,498
住宅物業控股	8,323,556	5,402,406
澳門物業控股	175,526	193,766
證券投資	1,699,956	2,495,787
總分類資產	26,574,610	23,922,457
物業、廠房及設備	262,165	297,235
可退回稅項	450	9,889
證券經紀所持現金	37,899	6,432
銀行結餘及現金	1,462,929	2,668,787
其他未分配資產	305,894	207,732
綜合資產總值	28,643,947	27,112,532
分類負債		
商用物業控股	578,447	520,820
住宅物業控股	739,618	391,640
澳門物業控股	61,536	61,428
證券投資	173,528	113,164
總分類負債	1,553,129	1,087,052
有擔保票據	1,859,520	1,924,260
銀行借款	10,079,443	9,327,963
應付稅項	231,496	265,415
其他未分配負債	49,134	48,032
綜合負債總額	13,772,722	12,652,722

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

104

資本策略地產有限公司

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

截至二零二一年三月三十一日止年度

	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	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	1,565,400	3,178,582	-	-	4,743,982	-	4,743,982
應收合營企業款項	4,669,679	1,313,958	-	-	5,983,637	-	5,983,637
應付合營企業款項	360,962	388,134	-	-	749,096	-	749,096
於聯營公司的權益	5,009	357,145	-	-	362,154	-	362,154
應收聯營公司款項	-	1,422,774	-	-	1,422,774	-	1,422,774
於損益賬按公平值計算的 金融資產或衍生金融工具 公平值增加淨額	-	-	-	19,591	19,591	-	19,591
應收合營企業款項利息收入	97,500	50,883	-	-	148,383	1,573	149,956
於損益賬按公平值計算的 金融資產利息收入	-	-	-	169,456	169,456	-	169,456
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	-	(35,271)	(35,271)
持作出售物業撥回撇減淨額	32,458	-	-	-	32,458	-	32,458

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

	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	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	1,635,791	2,838,894	-	-	4,474,685	-	4,474,685
應收合營企業款項	4,220,439	847,461	-	-	5,067,900	-	5,067,900
應付合營企業款項	347,742	208,453	-	-	556,195	-	556,195
於聯營公司的權益	5,260	187,792	-	-	193,052	-	193,052
應收聯營公司款項	-	10,611	-	-	10,611	-	10,611
於損益賬按公平值計算的 金融資產或衍生金融工具 公平值減少淨額	-	-	-	(294,847)	(294,847)	-	(294,847)
應收合營企業款項利息收入	65,712	49,703	-	-	115,415	3,195	118,610
於損益賬按公平值計算的 金融資產利息收入	-	-	-	150,905	150,905	-	150,905
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	-	(33,696)	(33,696)
持作出售物業撇減	(333,087)	-	(12,766)	-	(345,853)	-	(345,853)

地區資料

本集團經營的商用物業控股、住宅物業控股、澳門物業控股及證券投資主要位於香港、中國(不包括香港及澳門)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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

106

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)	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	238,713	3,618,713	4,383,179	3,979,852
中國	126,938	88,291	997,037	997,035
澳門	3,061	2,952	-	-
	368,712	3,709,956	5,380,216	4,976,887

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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
買家A ¹	141,800	-
買家B ¹	-	1,750,000
	141,800	1,750,000

¹ 來自持有之商用物業之收益

按收入類別劃分收益

相關資料載於附註5。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

107

年報 2021

7. 投資收入及收益(虧損)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資收入包括以下項目：		
於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	169,456	150,905
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	59,762	21,124
	229,218	172,029
投資收益(虧損)包括以下項目：		
於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動淨額		
— 已變現收益(虧損)淨額	84,114	(36,825)
— 未變現虧損淨額	(2,459)	(221,141)
衍生金融工具公平值變動淨額		
— 已變現(虧損)收益淨額	(26,133)	8,987
— 未變現虧損淨額	(35,931)	(45,868)
	19,591	(294,847)

附註： 已變現收益或虧損表示出售投資時變現的金額。未變現收益或虧損指於報告期末持有之投資的公平值變動。

以下為各相關金融工具之投資收入及收益(虧損)之分析：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
衍生金融工具	(62,064)	(36,881)
於損益賬按公平值計算的金融資產	310,873	(85,937)
	248,809	(122,818)

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

108

資本策略地產有限公司

8. 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	12,357	29,970
應收貸款之利息收入	8,668	13,733
應收合營企業款項的利息收入	149,956	118,610
承兌票據利息收入	-	963
攤銷財務擔保合約	7,367	7,501
資產管理收入	2,400	2,400
顧問費收入	6,093	24
已沒收按金	256	8,756
其他	10,549	9,751
	197,646	191,708

截至二零二一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170,981,000港元（二零二零年：163,276,000港元）。

9. 其他收益及虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
撤銷持作出售物業之按金	-	(30,560)
出售物業、廠房及設備之收益	-	839
應收一間聯營公司款項之減值虧損撥回	-	424
出售一間附屬公司之收益 (附註i)	18,289	-
出售於一間聯營公司之投資之收益 (附註ii)	11,626	-
匯兌收益淨額	836	15,976
	30,751	(13,321)

附註：

- i. 截至二零二一年三月三十一日止年度期間，本集團出售其於一間持有一艘船舶之全資附屬公司之全部股權予一名第三方，代價為23,250,000港元。該附屬公司之資產淨值之賬面值為4,870,000港元，而交易成本為91,000港元，因此是項出售所產生之收益18,289,000港元已於本年度之損益確認。
- ii. 截至二零二一年三月三十一日止年度期間，本集團出售其於一間主要在香港從事會所、娛樂及餐飲業務營運之聯營公司之全部16.58%股權予一名第三方，代價為12,734,000港元。本集團於該聯營公司之權益之賬面值為1,108,000港元，因此是項出售所產生之收益11,626,000港元已於本年度之損益確認。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

109

年報 2021

10. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
以下項目的利息：		
銀行借款	198,532	264,486
來自一名合營夥伴的貸款	1,918	-
有擔保票據	90,638	94,947
借款成本總額	291,088	359,433
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(15,808)	(25,536)
	275,280	333,897

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。截至二零二一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1.30%至3.73%（二零二零年：2.62%至4.51%）。

11. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
有關支出（抵免）包括：		
香港利得稅		
— 本年度	17,166	71,016
— 以往年度撥備不足（超額）	322	(13,350)
澳門所得補充稅		
— 本年度	-	10
	17,488	57,676
遞延稅項（附註31）	8,494	7,593
	25,982	65,269

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%（就應課稅溢利低於或相當於300,000澳門幣（「澳門幣」）而言）及12%（就應課稅溢利超過300,000澳門幣而言）徵收。應課稅溢利低於32,000澳門幣獲豁免繳納稅項。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

110

11. 所得稅開支(續)

根據澳門立法會批准的二零二一年財政年度預算案，二零二零年課稅年度所得收入之補充稅之免稅額已由32,000澳門幣增至600,000澳門幣。

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2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000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，合資格集團實體的首2,000,000港元估計應課稅溢利按8.25%而超過2,000,000港元估計應課稅溢利則按16.5%的稅率計算香港利得稅。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利	444,487	1,308,997
按香港利得稅稅率16.5%計算的稅項	73,340	215,985
在稅務方面不可扣減之開支的稅務影響	18,556	232,905
毋須課稅之收入的稅務影響	(58,412)	(342,313)
應佔合營企業業績的稅務影響	(40,603)	(66,336)
應佔聯營公司業績的稅務影響	(86)	(71)
稅務優惠之影響	(165)	(126)
未確認稅項虧損的稅務影響	38,348	43,353
動用先前未確認的稅項虧損	(5,318)	(4,778)
以往年度撥備不足(超額)	322	(13,350)
本年度的所得稅開支	25,982	65,269

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

12. 年內溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內溢利已扣除(計入)以下各項：		
董事酬金(附註13)	33,445	56,371
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	55,774	71,779
績效獎金	9,435	15,472
退休福利計劃供款	5,266	4,371
	70,475	91,622
員工成本總額	103,920	147,993
核數師酬金－審核服務	3,760	3,792
確認為開支的持作出售物業成本	122,909	1,764,879
物業、廠房及設備的折舊	35,271	33,696
持作出售物業(撥回撇減淨額)撇減(計入銷售成本)	(32,458)	345,853

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

112

13. 董事酬金

已付或應付八名(二零二零年：八名)董事的薪酬如下：

截至二零二一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	
董事酬金									
袍金	-	-	-	-	200	200	200	200	800
薪金及其他福利	12,237	5,121	3,620	3,870	-	-	-	-	24,848
績效獎金(附註)	2,550	1,280	905	2,263	-	-	-	-	6,998
退休福利計劃供款	18	306	231	244	-	-	-	-	799
	14,805	6,707	4,756	6,377	200	200	200	200	33,445

截至二零二零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	
董事酬金									
袍金	-	-	-	-	200	200	200	200	800
薪金及其他福利	12,237	5,121	3,620	3,870	-	-	-	-	24,848
績效獎金(附註)	20,637	3,939	2,807	2,562	-	-	-	-	29,945
退休福利計劃供款	18	285	231	244	-	-	-	-	778
	32,892	9,345	6,658	6,676	200	200	200	200	56,371

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。

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。

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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

14. 最高薪僱員

本集團五位最高薪人士中，四名(二零二零年：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(二零二零年：一名)人士的薪酬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪酬及其他福利	3,000	3,000
績效獎金(附註)	250	625
退休福利計劃供款	183	160
	3,433	3,785

該等人士的薪酬介乎下列範圍：

	二零二一年 僱員人數	二零二零年 僱員人數
3,000,001港元至3,500,000港元	1	-
3,500,001港元至4,000,000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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

114

資本策略地產有限公司

15. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內確認為分派的股息		
—截至二零二零年三月三十一日止財政年度末期股息每股0.50港仙 (二零二零年：截至二零一九年三月三十一日止財政年度末期股息 每股0.72港仙)	48,071	70,615
報告期末後擬派股息		
—末期股息每股0.42港仙(二零二零年：末期股息每股0.50港仙)	39,853	48,988

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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)	330,809	1,155,643
股份數目		
用作計算每股基本盈利的普通股數目(以千股計)	9,649,087	9,814,897

由於兩個年度均無已發行的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

115

年報 2021

	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						
於二零一九年四月一日	311,681	25,018	1,293	11,389	44,737	394,118
添置	-	196	-	529	81,482	82,207
出售	(7,683)	-	(4)	(841)	-	(8,528)
於二零二零年三月三十一日	303,998	25,214	1,289	11,077	126,219	467,797
添置	-	201	-	-	-	201
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(44,537)	(44,537)
於二零二一年三月三十一日	303,998	25,415	1,289	11,077	81,682	423,461
折舊						
於二零一九年四月一日	72,713	15,924	1,039	7,650	44,737	142,063
本年度撥備	14,905	2,285	7	1,561	14,938	33,696
出售時對銷	(4,356)	-	-	(841)	-	(5,197)
於二零二零年三月三十一日	83,262	18,209	1,046	8,370	59,675	170,562
本年度撥備	14,904	2,309	2	1,760	16,296	35,271
出售一間附屬公司時對銷	-	-	-	-	(44,537)	(44,537)
於二零二一年三月三十一日	98,166	20,518	1,048	10,130	31,434	161,296
賬面值						
於二零二一年三月三十一日	205,832	4,897	241	947	50,248	262,165
於二零二零年三月三十一日	220,736	7,005	243	2,707	66,544	297,235

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

116

17. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備的項目(經計及剩餘價值後)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35。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期租賃及其他租賃相關開支	1,589	5,317
租賃現金流出總額	1,589	5,317

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

18. 於損益賬按公平值計算的金融資產

於損益賬按公平值計算的金融資產包括：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
上市股本證券 (附註i)	91,628	45,622
非上市股本證券／有限合夥企業 (附註ii)	185,334	173,984
非上市互惠基金 (附註iii)	10,361	52,924
上市債務證券 (附註iv)	1,334,953	2,070,735
非上市債務證券 (附註v)	78,629	-
	1,700,905	2,343,265
合計及報告為：		
已上市		
香港	457,782	518,941
新加坡	525,007	703,859
其他地區	443,792	893,557
非上市	274,324	226,908
	1,700,905	2,343,265
按呈報目的分析為：		
非流動資產	180,350	170,955
流動資產	1,520,555	2,172,310
	1,700,905	2,343,265

附註：

- (i) 各相關證券的公平值乃根據相同資產於活躍市場的報價而計算。
- (ii) 於二零二一年三月三十一日，非上市股本證券／有限合夥企業乃按公平值計量。
- (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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

118

資本策略地產有限公司

18. 於損益賬按公平值計算的金融資產(續)

附註：(續)

- (iv) 於二零二一年三月三十一日，上市債務證券指以固定年利率4.75%至15% (二零二零年：4.75%至15%) 計息的債券。上市債務證券的到期日為二零二一年六月九日至永久 (二零二零年：二零二零年五月二十一日至永久)。彼等的公平值按市場上可得的市場買盤報價而釐定。

於二零二一年及二零二零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，以及彼等於截至二零二一年及二零二零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：

	於二零二一年三月三十一日				於二零二零年三月三十一日			
	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	1,137,464	1,688	195,801	1,334,953	1,890,973	16,552	163,210	2,070,735
年票息率	5.75%至 15%	7.5%	4.75%至 11%	4.75%至 15%	4.85%至 15%	5.375%至 7.5%	4.75%至 11%	4.75%至 15%
到期日	二零二一年 六月至永久	永久	二零二一年 六月至 二零二二年 十二月	二零二一年 六月至永久	二零二零年 五月至 二零二六年 十二月	二零二二年 七月至永久	二零二零年 十一月至 二零二二年 六月	二零二零年 五月至永久
評級	NR至BB	BB-	NR至BB	NR至BB	NR至BB	BB-至BB+	NR至BBB+	NR至BBB+
於損益計入(扣除)								
利息收入	154,372	280	14,804	169,456	135,739	956	14,210	150,905
未變現(虧損)收益	(1,105)	115	22,506	21,516	(170,137)	(1,354)	(13,849)	(185,340)

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

18. 於損益賬按公平值計算的金融資產(續)

附註：(續)

(iv) (續)

於二零二一年及二零二零年三月三十一日持有的五大上市債務證券如下：

	於 二零二一年 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 二零二一年 三月 三十一日 止年度 利息收入 千港元	截至 二零二一年 三月 三十一日 止年度 未變現收益 (虧損) 千港元
維信金科控股有限公司發行 於二零二二年十二月到期的11%票據	114,575	8.6%	-	17,754
Cheergain Group Limited發行 於二零二一年十月到期的15%票據	107,640	8.1%	17,603	(6,491)
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	89,768	6.7%	8,775	18,130
合生創展集團有限公司發行 於二零二二年六月到期的7.5%票據	89,092	6.7%	6,522	8,870
廣州富力地產股份有限公司發行 於二零二二年四月到期的6.7%票據	78,000	5.8%	-	-

	於 二零二零年 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 二零二零年 三月 三十一日 止年度 利息收入 千港元	截至 二零二零年 三月 三十一日 止年度 未變現虧損 千港元
Cheergain Group Limited發行 於二零二一年十月到期的15%票據	114,131	5.5%	17,550	(2,942)
維信金科控股有限公司發行 於二零二一年六月到期的11%票據	96,820	4.7%	9,371	(10,255)
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	90,444	4.4%	5,358	(1,449)
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	85,635	4.1%	8,412	(3,040)
合生創展集團有限公司發行 於二零二零年六月到期的7.5%票據	80,222	3.9%	1,526	(5,854)

於二零二一年三月三十一日，各項剩餘債務投資之公平值佔本集團總資產少於1%。若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸的擔保。詳情載於附註35。

(v) 於二零二一年三月三十一日，非上市債務證券指一筆投資為於一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司所發行的本金總額為90,000,000美元的二零二一年六月到期之14.5%優先票據，投資金額為10,000,000美元(「美元」)(相當於78,000,000港元)。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

120

資本策略地產有限公司

19. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於合營企業的非上市投資成本	4,118,661	4,118,661
應佔收購後虧損，扣除已收股息	(69,121)	(73,024)
因換算而產生的匯兌差額	22,727	(147,494)
視作出資－財務擔保合約	32,748	33,494
視作出資－免息貸款(附註i)	638,967	543,048
	4,743,982	4,474,685
應收合營企業款項計入非流動資產(附註i)	5,983,637	5,067,900
應付合營企業款項計入流動負債(附註ii)	749,096	556,195

附註：

- (i) 於二零二一年三月三十一日，計入應收合營企業款項的本金額2,972,148,000港元(二零二零年：3,014,054,000港元)為無抵押，每年按香港最優惠利率加1%至3%及4.875%(二零二零年：1%至3%及4.875%)計息，並須一年後償還。餘額中本金額3,836,895,000港元(二零二零年：2,922,248,000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3,363,665,000港元(二零二零年：2,544,937,000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，於二零二一年三月三十一日，應收合營企業款項中已計入應佔合營企業虧損352,176,000港元(二零二零年：491,091,000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)。

於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，根據管理層評估預期信貸虧損撥備而釐定應收合營企業款項並無個別減值虧損。詳情載於附註41。

- (ii) 於二零二一年三月三十一日之應付合營企業款項中有本金額為108,700,000港元(二零二零年：零港元)之款項，有關款項為無抵押、按年利率2%計息及須按要求時償還。餘下結餘為無抵押、免息及須按要求時償還。
- (iii) 於二零二一年及二零二零年三月三十一日，合營企業持作出售物業的估值由獨立合資格物業估值師參考公開市場價值及於相同地點及條件下類似物業交易價格的市場證據後作出。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，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
					二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
Chater Capital Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	50%	50%	50% (附註)	50% (附註)	持有物業
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%	50%	50% (附註)	50% (附註)	物業發展
明宏有限公司	註冊成立	香港	香港	普通股	30%	30%	30% (附註)	30% (附註)	物業發展
Eagle Wonder Limited及 其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	60%	60%	50% (附註)	50% (附註)	持有物業

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。就本集團於本年度所確認於合營企業的權益的個別賬面值及應佔業績而言，其餘合營企業被視為並不重大。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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

122

資本策略地產有限公司

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	2,482,769	3,002,926
非流動資產	890,204	300,657
流動負債	(657,417)	(1,058,952)

上述資產及負債金額包括以下各項：

現金及現金等價物	460,771	577,413
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(623,097)	(759,199)

於二零二一年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物460,771,000港元(二零二零年：577,413,000港元)及持作出售物業34,536,000港元(二零二零年：343,018,000港元)。於二零二一年三月三十一日，流動負債包括客戶墊款34,190,000港元(二零二零年：299,624,000港元)。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	915,372	777,137
年內溢利	277,692	89,359
年內其他全面收益(開支)	193,226	(137,980)
年內全面收益(開支)總額	470,918	(48,621)

上述年內溢利包括以下各項：

折舊及攤銷	5	14
-------	---	----

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

Chater Capital Limited (續)

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
合營企業資產淨值	2,715,556	2,244,631
本集團於合營企業擁有的所有權比例	50%	50%
	1,357,778	1,122,316
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
	1,363,338	1,127,876

Southwater Investments Limited

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	11,647,774	11,170,858
非流動資產	48	39
流動負債	(48,524)	(29,082)
非流動負債	(9,331,020)	(8,873,235)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	15,295	17,852
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(2,154)	(1,413)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(9,331,020)	(8,944,574)

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

124

資本策略地產有限公司

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)

於二零二一年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物15,295,000港元(二零二零年：17,852,000港元)及持作出售發展中物業11,632,000,000港元(二零二零年：11,153,000,000港元)。於二零二一年三月三十一日的非流動負債包括銀行貸款4,873,170,000港元(二零二零年：4,610,386,000港元)，及股東貸款4,457,850,000港元(二零二零年：4,262,849,000港元)。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(302)	(75)

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
合營企業資產淨額	2,268,278	2,268,580
本集團於合營企業擁有的所有權比例	50%	50%
集團內公司間交易的調整	1,134,139	1,134,290
視作出資－財務擔保合約	-	(65,712)
	17,250	17,250
本集團於合營企業的權益賬面值	1,151,389	1,085,828

明宏有限公司

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	2,052,437	2,090,720
流動負債	(2,000,155)	(2,046,949)

上述資產及負債金額包括以下各項：

現金及現金等價物	23,876	38,950
----------	--------	--------

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

明宏有限公司(續)

於二零二一年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物23,876,000港元(二零二零年：38,950,000港元)及持作出售發展中物業2,027,070,000港元(二零二零年：2,048,876,000港元)。於二零二一年三月三十一日，流動負債包括客戶墊款8,833,000港元(二零二零年：5,508,000港元)及股東貸款1,976,406,000港元(二零二零年：1,616,406,000港元)。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	46,647	4,602,780
年內溢利及全面收益總額	8,511	2,044,304
年內已收合營企業的股息	-	600,000
上述年內溢利包括以下各項：		
利息開支	-	399
所得稅開支	1,595	403,368

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
合營企業資產淨值	52,282	43,771
本集團於合營企業擁有的所有權比例	30%	30%
視作出資－財務擔保合約	15,685 1,716	13,131 1,716
本集團於合營企業的權益賬面值	17,401	14,847

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

126

資本策略地產有限公司

19. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

Eagle Wonder Limited

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	1,618,095	2,539,593
流動負債	(1,126,415)	(2,198,057)
非流動負債	(759,111)	(918,228)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	242,143	114,009
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(1,021,235)	(2,055,390)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(759,111)	(918,228)
於二零二一年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物242,143,000港元(二零二零年：114,009,000港元)及持作出售物業1,374,076,000港元(二零二零年：2,421,430,000港元)。於二零二一年三月三十一日，流動負債包括客戶墊款零港元(二零二零年：44,113,000港元)。		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	1,546,356	340
年內溢利及年內其他全面收益(開支)總額	309,261	(146,843)
上述年內溢利包括以下各項：		
利息收入	1	1
利息開支	102,226	126,084
所得稅開支	12,452	-

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

19. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

重大合營企業的財務資料概要(續)

Eagle Wonder Limited (續)

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
合營企業負債淨值	(267,431)	(576,692)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	60%	60%
	(160,459)	(346,015)
視作出資－財務擔保合約	1,680	1,680
本集團於合營企業的權益賬面值	(158,779)	(344,335)

應佔合營企業虧損160,459,000港元(二零二零年：346,015,000港元)指於本集團法律或推定責任範圍內應佔虧損超過投資成本的款項，並於二零二一年三月三十一日從應收合營企業款項中扣除。

並非個別重大的合營企業的匯總資料

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本集團應佔虧損	(154,333)	(167,791)
本集團應佔其他全面收益(開支)	73,608	(49,314)
本集團應佔全面開支總額	(80,725)	(217,105)
年內收取一間合營企業的股息(附註)	104,000	2,400

附註：

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司透過與合營企業的往來賬戶收到股息收入104,000,000港元。

於二零二一年三月三十一日，個別合營企業佔本集團資產淨值少於10%。本集團董事認為，提供其他合營企業的詳情將導致提供的資料過於冗長。

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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

128

資本策略地產有限公司

20. 於聯營公司的權益／應收聯營公司款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於聯營公司的非上市投資成本	190,456	196,227
應佔收購後虧損及其他全面開支，扣除已收股息	(4,018)	(9,510)
視作出資－財務擔保合約	577	577
視作出資－免息貸款(附註)	175,139	5,758
	362,154	193,052
應收聯營公司款項計入非流動資產(附註)	1,422,774	10,611

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：

於二零二一年三月三十一日，計入應收聯營公司之本金額1,597,913,000港元(二零二零年：16,369,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。於報告期末，該筆免息部分金額之眼面值1,422,774,000港元(二零二零年：10,611,000港元)乃基於未來現金流量之現值釐定，預期該款項將於五年後支付。就應收聯營公司免息款項所推算之利息而作出的相關調整乃確認為於聯營公司之權益部份。所有結餘預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

截至二零二一年三月三十一日止年度，並無就應收一間聯營公司款項個別地作出減值虧損(二零二零年：撥回424,000港元)，乃由管理層評估預期信貸虧損撥備後釐定。詳情載於附註41。

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團於下列重大聯營公司擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊 成立地點	主要 營業地點	持有股份 類別	本集團間接持有的 已發行股本面值比例		持有投票權比例		主要業務
					二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
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。

截至二零二一年三月三十一日止年度，一間非重大聯營公司已被出售。出售收益於附註9披露。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益／應收聯營公司款項(續)

有關重大聯營公司的財務資料概要

以下為有關本集團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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	1,986,067	1,917,330
流動負債	(1,076,034)	(1,007,029)

於二零二一年三月三十一日，流動資產主要包括持作出售物業1,979,331,000港元(二零二零年：1,908,465,000港元)，及於二零二一年三月三十一日，流動負債包括應付股東款項111,714,000港元(二零二零年：81,714,000港元)及銀行借款958,367,000港元(二零二零年：915,330,000港元)。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(268)	(607)

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
聯營公司資產淨值	910,033	910,301
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	182,007	182,060
視作出資－免息貸款	577	577
	7,185	3,956
本集團於聯營公司的權益賬面值	189,769	186,593

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

130

資本策略地產有限公司

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本集團應佔年內溢利及全面收益總額	575	553
年內已收一間聯營公司之股息	800	-

於二零二一年三月三十一日，個別聯營公司佔本集團資產淨值少於10%。本集團董事認為，提供其他聯營公司的詳情將導致提供的資料過於冗長。

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貸款	234,585	248,655
按呈報目的分析為：		
流動資產	104,902	45,407
非流動資產	129,683	203,248
	234,585	248,655

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。於二零二一年三月三十一日，應收貸款包括與買家所持物業及可於不超過20年期間內分期收回相關按揭貸款的賬面值134,585,000港元(二零二零年：248,655,000港元)，及以借款人擁有之公司(該公司亦為物業之註冊擁有人)之股份質押作為抵押的賬面值100,000,000港元(二零二零年：零港元)。

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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

21. 應收貸款 (續)

本集團的應收貸款以相關集團實體的功能性貨幣港元計值。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團應收貸款的年利率範圍為定息10%至15%或介乎最優惠利率減2.5%至加1% (二零二零年：定息10%或介乎最優惠利率減2.5%至加1%)。於二零二一年三月三十一日之應收貸款中包括須由報告期間起計十二個月後償還的應收貸款，其賬面值為129,683,000港元 (二零二零年：203,248,000港元)，故分類為非流動。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。鑑於抵押的相關相應物業的價值遠高於未償還結餘，因此違約虧損極微，由於金額並不重大，因此並無就該等應收貸款作出任何預期信貸虧損。

22. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金。應收租金根據租賃協議的條款發出賬單及收取。本集團向其租戶提供介乎0至60天 (二零二零年：0至60天) 的信貸期。貿易應收款項於報告期末的賬齡分析 (按應收租金的繳款通知日期呈列，兩者與收益確認日期相若) 如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項：		
0至30天	7,339	11,256
31至90天	670	5,763
預付款項及按金	8,009	17,019
其他應收款項 (附註)	37,504	44,278
	195,832	212,761
	241,345	274,058

本集團於接納新客戶前，會評估及了解潛在客戶的信貸質素。

整筆應收貿易賬款結餘既未逾期亦無信貸減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

附註：於二零二一年三月三十一日，其他應收款項主要包括重建商用物業的可退還印花稅113,060,000港元 (二零二零年：46,608,000港元) 及本集團就銷售持作出售物業由獨立律師代為保管持有的所得款項零港元 (二零二零年：148,836,000港元)。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

132

23. 持作出售物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	10,623,472	10,545,150
— 發展中物業	1,555,735	957,428
	12,179,207	11,502,578

本公司董事認為，所有持作出售物業預期會於一般營運周期變現。

上述若干持作出售物業已予抵押作為本集團獲授一般信貸的擔保。詳情載於附註35。

持作出售物業於二零二一年及二零二零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。

獨立物業估值師採用以下基準釐定持作出售物業的可變現淨值：

已落成物業—將現有租約所得租金收入淨額資本化，並適當考慮有關物業可能重訂潛在租約收入，或根據市值使用直接比較法。

發展中物業—基於有關物業將根據最新發展建議發展及落成進行估值，並計及預期完成發展項目的建築成本以反映已完成發展項目的質量。

根據本公司董事進行的評估，於截至二零二一年三月三十一日止年度已於銷售成本確認撥回撇減淨額32,458,000港元(二零二零年：撇減345,853,000港元)，包括因物業狀況撥回49,752,000港元(二零二零年：零港元)及鑑於2019冠狀病毒病疫情持續所產生的負面影響而就位於香港的物業撇減11,894,000港元(二零二零年：333,087,000港元)及位於澳門的物業撇減5,400,000港元(二零二零年：12,766,000港元)。所有減值單位均為商用物業。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

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0.0001%至0.025%（二零二零年：0.001%至0.125%）計息的短期存款。

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元（「美元」）	8,766	5,283

銀行結餘及現金包括銀行結餘及現金以及原訂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0.0001%至2.39%（二零二零年：0.2%至2.67%）計息。

本集團以相關集團實體的功能性貨幣以外貨幣列值的銀行結餘及現金的金額載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
人民幣（「人民幣」）	1,755	965
美元	394,935	160,790
歐元（「歐元」）	8,456	8,488
英鎊（「英鎊」）	24,307	12,893
澳元（「澳元」）	26,107	26,109
	455,560	209,245

25. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已收租金及相關按金	130,479	83,782
其他應付稅項	2,149	2,283
向合營企業提供財務擔保合約的遞延收入	11,205	18,728
應付利息	24,339	30,261
應計工程成本	261,641	116,484
應計顧問費	-	2,657
應計費用及其他應付款項	148,267	91,908
	578,080	346,103

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

134

26. 銀行借款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
根據預定還款日期，本集團借款之賬面值須於以下期間償還：		
一年內	919,793	1,075,891
一年以上，但不超過兩年	1,812,254	1,861,348
兩年以上，但不超過五年	6,552,280	5,654,731
	9,284,327	8,591,970
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	795,116	735,993
	10,079,443	9,327,963
減：流動負債下顯示為一年內應付金額或貸款協議內載有需按要求償還條款	(1,714,909)	(1,811,884)
非流動負債所示金額	8,364,534	7,516,079
有抵押(附註)	7,755,243	6,866,617
無抵押	2,324,200	2,461,346
	10,079,443	9,327,963

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(二零二零年：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)作擔保。已抵押資產的賬面值於附註35披露。

於二零二一年三月三十一日，銀行借款為251,952,000港元(二零二零年：96,704,000港元)、零港元(二零二零年：98,368,000港元)及101,810,000港元(二零二零年：91,612,000港元)分別以澳元、美元及英鎊計值。

銀行借款按浮動利率計息，其中於二零二一年三月三十一日之借款為9,356,798,000港元(二零二零年：8,644,479,000港元)的年利率為香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1%至2.05%(二零二零年：香港銀行同業拆息加0.2%至2.15%)及借款722,645,000港元(二零二零年：683,484,000港元)的年利率為全國銀行間同業拆借中心公佈之貸款市場報價利率或上海銀行間同業拆放利率加固定息差計息。於二零二一年三月三十一日，實際年利率介乎0.60%至5.94%(二零二零年：介乎1.21%至5.94%)。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

27. 股本

135

年報 2021

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙的普通股		
法定：		
於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日、 二零二零年四月一日及二零二一年三月三十一日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一九年四月一日	10,037,089,676	80,296
股份回購及註銷	(229,520,000)	(1,836)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	9,807,569,676	78,460
股份回購及註銷	(292,890,000)	(2,343)
於二零二一年三月三十一日	9,514,679,676	76,117

本公司已發行或回購的所有股份在各方面與當時現有的普通股享有同等地位。

截至二零二一年三月三十一日止年度期間，本公司透過香港聯交所回購292,890,000股本身的股份。上述股份於回購時已被註銷，就收購該等註銷股份已付總額71,731,000港元已從權益持有人的權益中扣除。

回購月份	回購普通股 數目	每股價格		已付總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二零年四月	9,940,000	0.270	0.265	2,671
二零二零年六月	14,000,000	0.244	0.237	3,414
二零二零年七月	168,490,000	0.250	0.237	41,718
二零二零年八月	1,000,000	0.238	0.238	239
二零二零年十二月	24,940,000	0.240	0.228	5,871
二零二一年一月	72,720,000	0.241	0.236	17,402
二零二一年二月	1,800,000	0.230	0.230	416

本公司透過香港聯交所回購25,960,000股自有股份，金額為6,572,000港元，有關股份於二零二一年三月三十一日尚未註銷。該等股份其後已於二零二一年四月一日及二零二一年四月十九日註銷。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

136

資本策略地產有限公司

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為197,004,000美元（相當於約1,536,629,000港元）。於二零二一年三月三十一日，永續資本證券之賬面值為1,539,443,000港元（二零二零年：1,539,443,000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。

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%的初步息差；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，隨後分派付款將入賬為向本公司擁有人的權益分派。

截至二零二一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（二零二零年：89,700,000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。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團贖回及註銷有擔保票據8,300,000美元（相當於約64,740,000港元）（二零二零年：3,300,000美元（相當於約25,740,000港元））。

有擔保票據已於新加坡證券交易所上市，於二零二一年三月三十一日的公平值為1,821,177,000港元（二零二零年：1,899,312,000港元）。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

137

年報 2021

30. 衍生金融工具

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
衍生金融負債 －利率掉期	81,798	45,868

於報告期末，本集團有利率掉期，以將浮息付款轉為定息付款所承擔的現金流利率風險減至最低。

衍生金融工具－利率掉期

	二零二一年	二零二零年
名義金額(千港元)	3,500,000	3,000,000
名義金額(千英鎊)	10,000	10,000
到期日	二零二三年 五月二日至 二零二七年 九月二十日	二零二四年 九月二十七日至 二零二七年 九月二十日
行使匯率(定息範圍)	0.688% - 1.66%	0.688% - 1.66%

上述合約於報告期末以公平值計量。該等衍生合約並無指定為對沖工具，而公平值虧損62,064,000港元(二零二零年：36,881,000港元)已於損益中確認。

衍生合約及投資的公平值計量詳情載於附註41。

31. 遞延稅項

本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	19,098	(7,106)	11,992
本年度於綜合損益表扣除(計入)	8,698	(1,105)	7,593
於二零二零年三月三十一日	27,796	(8,211)	19,585
本年度於綜合損益表扣除(計入)	8,872	(378)	8,494
於二零二一年三月三十一日	36,668	(8,589)	28,079

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

138

資本策略地產有限公司

31. 遞延稅項(續)

於二零二一年三月三十一日，本集團有為數約917,464,000港元(二零二零年：723,334,000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52,056,000港元(二零二零年：49,767,000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865,408,000港元(二零二零年：673,567,000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790,505,000港元(二零二零年：625,959,000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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
二零二一年	-	4,477
二零二二年	-	1,414
二零二三年	-	-
二零二四年	-	1,888
二零二五年	43,058	39,829
二零二六年	31,845	-
	74,903	47,608

根據中國企業所得稅法，中國附屬公司於二零零八年一月一日起獲利所宣派之股息須繳納預扣稅。於二零二一年三月三十一日，由於中國附屬公司有累計虧損及並無保留溢利可供分派，故未就有關預扣稅計提遞延稅項(二零二零年：零港元)。

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。

32. 通過收購附屬公司購入資產及負債

截至二零二一年三月三十一日止年度 收購慧旺有限公司(「二零二一年被收購附屬公司」)

截至二零二一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總現金代價97,119,000港元向本公司的合營夥伴收購二零二一年被收購附屬公司之全部股權。本集團選擇根據香港財務報告準則第3號「業務合併」應用選擇性集中度測試，並得出結論為持作出售物業被視為單一可識別資產。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

32. 通過收購附屬公司購入資產及負債(續)

截至二零二一年三月三十一日止年度(續)

收購慧旺有限公司(「二零二一年被收購附屬公司」)(續)

因此，本集團確定所收購總資產(不包括現金及現金等價物，如有)的絕大部分公平值集中於單一可識別資產，並得出結論為所收購的一系列活動及資產並非一項業務。

有關交易視為本集團於日常的一項物業銷售業務過程中收購持作出售物業入賬。

二零二一年被收購附屬公司中所購入的淨資產如下：

	千港元
持作出售物業	327,634
股東貸款	(117,264)
其他應付款項	(515)
銀行借款	(230,000)
	(20,145)
轉讓股東貸款	117,264
	97,119
按下列方式支付總代價：	
已付現金	97,119
收購產生的現金流出：	
已付現金代價	97,119

截至二零二零年三月三十一日止年度

收購Mighty Rock Investments Limited及Star Trail Limited(「二零二零年被收購附屬公司」)

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團完成透過全資附屬公司以總現金代價320,951,000港元收購二零二零年被收購附屬公司的全部股權。由於二零二零年被收購附屬公司不符合香港財務報告則第3號所規定業務的定義，故該等交易乃按購入資產及負債入賬。有關交易列作於本集團物業銷售業務的日常業務過程中收購持作出售物業入賬。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

140

資本策略地產有限公司

32. 通過收購附屬公司購入資產及負債(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度(續)

收購Mighty Rock Investments Limited及Star Trail Limited(「二零二零年被收購附屬公司」)
(續)

二零二零年被收購附屬公司中所購入的淨資產如下：

	千港元
持作出售物業	537,480
銀行結餘及現金	2,786
其他應收款項	65,742
股東貸款	(143,236)
其他應付款項	(90,187)
銀行借款	(163,800)
	208,785
轉讓股東貸款	143,236
	352,021
按下列方式支付總代價：	
已付現金	320,951
於一間合營企業的權益	31,070
	352,021
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	320,951
所收購銀行結餘及現金	(2,786)
	318,165

33. 通過出售附屬公司出售資產及負債

截至二零二一年三月三十一日止年度

出售壹峰置業有限公司及維優有限公司(「二零二一年被出售附屬公司」)

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團出售其於二零二一年被出售附屬公司的全部權益，總現金代價為140,583,000港元。由於二零二一年被出售附屬公司主要從事持作出售物業，故本集團主要出售而買家主要收購持作出售物業，即二零二一年被出售附屬公司的單一主導資產。因此，本集團將二零二一年被出售附屬公司的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售持作出售物業的代價被視為本集團銷售持作出售物業的收益。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

33. 通過出售附屬公司出售資產及負債(續)

141

年報 2021

截至二零二一年三月三十一日止年度(續)

出售壹峰置業有限公司及維優有限公司(「二零二一年被出售附屬公司」)(續)

於出售日期，二零二一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：	
持作出售物業	122,909
其他應收款項	56
其他應付款項	(490)
應付稅項	(783)
	121,692
出售二零二一年被出售附屬公司的交易成本	1,358
出售之毛利	17,533
按下列方式支付總代價：	
已收現金	140,583
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	140,583

截至二零二零年三月三十一日止年度

出售Long Term Group Limited、Huge Concept Limited、Whole Mix Limited、明滔有限公司、灝捷有限公司、Geotalent Limited、金聯佳有限公司及Well Phase Group Limited(「二零二零年被出售附屬公司」)

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團出售二零二零年被出售附屬公司全部權益，總現金代價1,750,188,000港元。由於二零二零年被出售附屬公司主要從事物業發展及持作出售物業，而本集團主要出售及買方則主要收購持作出售物業，有關物業是二零二零年被出售附屬公司的單一主導資產。因此，本集團將出售二零二零年被出售附屬公司列作相關持作銷售物業的出售。分配予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的收益。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

142

33. 通過出售附屬公司出售資產及負債(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度(續)

出售Long Term Group Limited、Huge Concept Limited、Whole Mix Limited、明滔有限公司、灝捷有限公司、Geotalent Limited、金聯佳有限公司及Well Phase Group Limited(「二零二零年被出售附屬公司」)(續)

於出售日期，二零二零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	754,432
其他應收款項	309
銀行結餘及現金	3
應付稅項	(124)
	754,620
出售二零二零年被出售附屬公司的交易成本	17,639
出售收益	977,929
按下列方式支付總代價：	
已收現金	1,750,188
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	1,750,188
銀行結餘及現金	(3)
	1,750,185

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

143

年報 2021

34. 財務擔保合約

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	8,010,859	8,736,144
一間聯營公司	282,854	282,854
	8,293,713	9,018,998
及由下列各方動用：		
合營企業	6,716,533	7,273,690
一間聯營公司	192,280	183,066
	6,908,813	7,456,756

本公司董事於報告期末對合營企業及一間聯營公司進行減值評估，並認為有關風險擔保之預期信貸虧損撥備並不重大。其他應付款項及應計費用內包括向合營企業提供的財務擔保合約所涉及遞延收入11,205,000港元（二零二零年：18,728,000港元）。

35. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行融資的擔保：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業、廠房及設備	208,249	224,819
持作出售物業	11,928,292	10,966,083
於損益賬按公平值計算的金融資產	306,188	289,328
	12,442,729	11,480,230

就若干物業而言，本集團已向銀行轉讓其作為相關物業出租人的全部權利、所有權及利益，以令本集團取得若干銀行融資。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

144

36. 經營租約承擔

經營租約承擔 本集團作為出租人

若干物業(分類為持作出售物業)擁有未來一年至十三年的租賃承擔。租賃承諾將於出售物業時獲解除。

租賃應收的最低租賃付款如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	283,631	266,263
第二年	169,855	216,750
第三年	108,359	108,978
第四年	88,034	46,654
第五年	48,721	35,309
五年後	170,114	140,190
	868,714	814,144

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承租。

37. 退休福利計劃

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

本集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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

145

年報 2021

37. 退休福利計劃 (續)

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6,065,000港元(二零二零年：5,149,000港元)，該筆款項指本集團根據該等計劃的規則列明的比率已付及應付有關計劃的供款。

38. 有關連人士的披露資料

(a) 年內，本集團與有關連人士進行下列交易：

		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
合營企業	利息收入	149,956	118,610
合營企業	資產管理收入	2,400	2,400

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

(c) 董事及主要管理層其他成員於年內的薪酬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期福利	35,896	59,218
退休福利	982	938
	36,878	60,156

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釐定。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

146

資本策略地產有限公司

39. 購股權計劃

二零一二年計劃

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

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

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

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

於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本公司概無根據二零一二年計劃授出任何購股權。於二零二一年及二零二零年三月三十一日，概無購股權已獲授出。

40. 資本風險管理

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

本集團的資本架構包括債務（包括於附註19、38(b)、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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

41. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	1,700,905	2,343,265
按攤銷成本計算的金融資產	9,345,665	8,235,635
金融負債		
按攤銷成本	13,008,087	12,089,794
衍生金融工具	81,798	45,868
財務擔保合約	11,205	18,728

(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性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的外幣計值銀行結餘及現金、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、英鎊及澳元的外幣風險。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

148

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 外幣風險管理 (續)

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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
人民幣	1,755	965	-	-
美元	403,701	166,073	1,859,520	2,022,628
歐元	8,456	8,488	-	-
英鎊	24,307	12,893	101,810	91,612
澳元	26,107	26,109	251,952	96,704

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性貨幣的集團實體持有，而以人民幣、歐元、英鎊及澳元計值的其他金融資產屬不重大，因此無須編製敏感度分析。

本集團監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

(ii) 利率風險管理

本集團就分別載於附註18、29及30的於損益賬按公平值計算的金融資產，ESL發行的有擔保票據以及衍生金融工具承受公平值利率風險。此外，本集團亦就應收合營企業款項及應收貸款承擔現金流量利率風險，詳情載於附註19及21。

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（二零二零年：10基點）（就證券經紀所持現金及銀行結餘而言）及50基點（二零二零年：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（二零二零年：10基點），而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少1,253,000港元（二零二零年：2,334,000港元）。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險管理 (續)

現金流量利率風險敏感度分析 (續)

就應收貸款及銀行借款而言，倘利率上升／下降50基點（二零二零年：50基點），而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度的除稅後溢利將減少／增加38,502,000港元（二零二零年：35,163,000港元）。

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

(iii) 股本及其他價格風險管理

本集團透過其於損益賬按公平值計算的金融資產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／有限合夥企業、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，本集團已設有特定團隊監察價格風險並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／有限合夥企業及非上市互惠基金的相關投資組合價格上升／下跌5%（二零二零年：5%），則截至二零二一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11,996,000港元（二零二零年：增加／減少11,378,000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%（二零二零年：5%），則截至二零二一年三月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少59,017,000港元（二零二零年：增加／減少86,453,000港元）。

本集團有關股本及其他價格風險的敏感度於年內增加，主要由於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值波動所致。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

150

41. 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

於二零二一年三月三十一日，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信貸風險於附註34中披露。

為將信貸風險降至最低，監管程序已執行確保採取跟進收回逾期債務。此外，本集團根據預期信貸虧損模式對按攤銷成本的金融資產進行減值評估。就本集團為了合營企業及聯營公司獲授銀行融資而向銀行提供的財務擔保而言，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或有關投資公司所持有物業之價值遠高於財務擔保金額之賬面值。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大大降低。

貿易應收款項

貿易應收款項來自租戶租賃物業之應收租金。

為盡量降低信貸風險，租約開始前會進行信貸檢查及持續信貸評估，確保租戶之任何預期信貸虧損。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大大降低。

貿易應收款項的減值評估

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，允許對於二零二一年三月三十一日的貿易應收款項計提終身預期虧損撥備。

管理層會考慮過往違約經驗及前瞻性資料 (其包括採用未來經濟資料預測) (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。

由於貿易應收款項以租戶按金作為抵押，因此所承受之信貸風險有限。就此，管理層認為本集團之信貸風險顯著下降。

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。由於按金足以彌補大部分貿易應收款項，違約損失被視為並不重大。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

銀行結餘／證券經紀所持有現金之減值評估

銀行結餘／證券經紀所持有現金之信貸風險有限，原因乃交易對手為獲信貸機構授予高信貸評級的知名銀行及證券經紀。本集團參考外部信貸評級機構所發佈有關信貸評級等級的違約概率及違約虧損率之資料評估銀行結餘／證券經紀所持有現金之12個月預期信貸虧損。銀行結餘／證券經紀所持有現金之12個月預期信貸虧損被視為不重大，因此並無確認虧損撥備。

應收貸款之減值評估

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。於二零二一年三月三十一日，應收貸款將於二零二一年四月至二零三八年七月（二零二零年：二零二零年四月至二零三八年七月）到期。應收貸款234,585,000港元（二零二零年：248,655,000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。

其他應收款項之減值評估

就其他應收款項而言，管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及屬合理有據的前瞻性資料的定量及定質資料，對其他應收款項的可回收性進行定期個別評估。管理層認為，自初始確認以來，該等金額之信貸風險並無大幅增加及本集團基於12個月預期信貸虧損計提減值撥備。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本集團評估其他應收款項之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

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名非控股股東款項之減值評估

於釐定應收合營企業款項／應收聯營公司款項／應收一間附屬公司一名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名非控股股東之未償還款項存在的信貸風險不大，因此並無確認任何虧損撥備。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

152

41. 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)

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8,293,713,000港元(二零二零年：9,018,998,000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)。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本集團評估財務擔保合約之預期信貸虧損並不重大，因此未無確認虧損撥備。

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 但通常會悉數結算	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
撇銷	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	撇銷金額	撇銷金額

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

財務擔保合約的減值評估 (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：

	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	二零二一年		二零二零年	
					所撥備虧損 千港元	賬面總值 千港元	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	不適用	附註a	終身預期信貸虧損 —並無信貸減值	-	8,009	-	17,019
其他應收款項	22	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	195,832	-	212,761
應收貸款	21	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	234,585	-	248,655
應收合營企業款項	19	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	5,983,637	-	5,067,900
應收聯營公司款項	20	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	1,422,774	-	10,611
應收一間附屬公司 一名非控股股東款項	38(b)	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	-	-	3,470
證券經紀所持現金	24	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	37,899	-	6,432
銀行結餘	24	A至AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	-	1,462,929	-	2,668,787
其他項目								
財務擔保合約 (附註b)	34	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	8,293,713	-	9,018,998

* 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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

154

41. 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，虧損撥備並不重大。
- 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。

於二零二一年三月三十一日，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。

於上市及非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，原因為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：

	二零二一年 %	二零二零年 %
Baa1/BBB+	-	0.8
Ba1/BB+	0.1	1.5
Ba2/BB	12.3	7.8
Ba3/BB-	14.1	19.1
B1至Caa1/B+至CCC+	16.3	34.8
未評級	57.2	36.0
	100.0	100.0

本集團亦投資非上市債務證券而須承擔信貸風險。本集團管理層定期檢討及監控非上市債務證券的投資組合。非上市債務證券乃與穆迪所發出的信貸評級為Baa1或以上的著名金融機構或市場上信譽良好的發行人所訂立。就此而言，本公司董事認為，有關非上市債務證券的信貸風險受到密切監控。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理

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

流動資金表

下表詳述本集團金融負債之剩餘合約到期日。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。其他非衍生金融負債的到期日乃根據協定還款日期而釐定。

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。

此外，下表詳述本集團衍生金融工具的流動資金分析。該表格的編製基準為以淨額基準結算之衍生工具之未貼現合約現金流出淨額。倘應付金額尚未固定，則所披露金額已參考於報告期末存在的收益率曲線所示的預計利率釐定。由於本集團管理層認為結算日為理解衍生工具現金流量的時間的重要因素，故本集團衍生金融工具的流動資金分析以結算日為編製基準。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

156

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

流動資金表 (續)

	加權 平均利率 %	按要求 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	於	
								未折現 現金流量 總額 千港元	二零二一年 三月 三十一日 賬面總值 千港元
二零二一年三月三十一日									
<i>非衍生金融負債</i>									
其他應付款項	-	154,818	-	-	-	-	-	154,818	154,818
應付合營企業款項	-	749,096	-	-	-	-	-	749,096	749,096
應付附屬公司非控股 股東款項	-	165,210	-	-	-	-	-	165,210	165,210
有擔保票據	4.88	-	22,663	1,897,292	-	-	-	1,919,955	1,859,520
銀行借款	3.63	795,116	314,281	942,842	2,116,165	7,028,411	-	11,196,815	10,079,443
		1,864,240	336,944	2,840,134	2,116,165	7,028,411	-	14,185,894	13,008,087
財務擔保合約 (附註)		11,205	-	-	-	-	-	11,205	11,205
<i>衍生工具—淨結算</i>									
利率掉期		-	7,705	23,620	31,400	95,517	46,425	204,667	81,798

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

流動資金表 (續)

	加權 平均利率 %	按要求 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	於 二零二零年 三月 三十一日 賬面總值 千港元
二零二零年三月三十一日									
<i>非衍生金融負債</i>									
其他應付款項	-	114,043	-	-	-	-	-	114,043	114,043
應付合營企業款項	-	556,195	-	-	-	-	-	556,195	556,195
<i>應付附屬公司非控股</i>									
股東款項	-	167,333	-	-	-	-	-	167,333	167,333
有擔保票據	4.88	-	23,452	70,356	1,955,529	-	-	2,049,337	1,924,260
銀行借款	3.57	735,993	345,612	1,036,837	2,129,518	6,058,249	-	10,306,209	9,327,963
		1,573,564	369,064	1,107,193	4,085,047	6,058,249	-	13,193,117	12,089,794
<i>財務擔保合約 (附註)</i>									
		18,728	-	-	-	-	-	18,728	18,728
<i>衍生工具-淨結算</i>									
利率掉期		-	5,497	16,490	21,987	59,809	270	104,053	45,868

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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

158

41. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

流動資金表(續)

在上列到期分析中，載有需按要求償還條款的銀行借款計入「按要求」時間組別內。於二零二一年三月三十一日，該等銀行借款的賬面總值為795,116,000港元(二零二零年：735,993,000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，該等銀行借款連同利息將按照貸款協議所載的下列預定還款日期償還：

	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	賬面總值 千港元
二零二一年						
三月三十一日	21,181	63,542	31,706	705,328	821,757	795,116
二零二零年						
三月三十一日	623,776	2,063	2,177	364,648	992,664	735,993

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。財務擔保合約指本集團就合營企業及一間聯營公司獲授銀行融資而作出之擔保。根據報告期末的預計，本集團認為不大可能根據安排針對本集團提出索償。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而改變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

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

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

44. 金融工具 (續)

(c) 於綜合財務狀況表確認的公平值計量

本附註提供有關本集團釐定多項金融資產公平值所用方法的資料。

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產的公平值

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

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

160

41. 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
	二零二一年 三月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元				
於損益賬按公平值計算的金融資產	上市股本證券： - 香港： 91,628	上市股本證券： - 香港： 45,622	級別一	在活躍市場的買入報價	不適用	不適用
	上市債務證券： - 香港： 288,154 - 新加坡： 525,007 - 其他地方： 443,792	上市債務證券： - 香港： 473,319 - 新加坡： 703,859 - 其他地方： 893,557	級別一	在活躍市場的買入報價	不適用	不適用
	上市債務證券： - 香港： 78,000	上市債務證券： - 香港： 不適用	級別二	在活躍市場的買入報價及管理費調整	不適用	不適用
	非上市債務證券： 78,629	非上市債務證券： 不適用	級別三	利用貼現現金流量法按合適貼現率取得將產生之預期未來經濟利益之現值	貼現率 13.96% (二零二零年 三月三十一日： 不適用)	貼現率增加將 導致公平值減 少
	非上市互惠基金： 10,361	非上市互惠基金： 52,924	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
	於損益賬按公平值計算的金融資產	非上市股本證券 / 有限合夥企業： - 金融資產A/B： 154,177	非上市股本證券 / 有限合夥企業： - 金融資產A/B： 107,716	級別三	經調整資產淨值，乃根據經資產淨值 (「資產淨值」) 貼現調整之資產淨值釐定	資產淨值貼現 4.14%至 8.72% (二零二 零年：10.55% 至13.20%)
- 金融資產C： 16,243		- 金融資產C： 56,336	級別二	近期交易價格	不適用	不適用
- 金融資產D： 14,914		- 金融資產D： 9,932	級別二	市場法，乃經考慮相關投資之公平值 (即於活躍市場之報價及經營開支之調整) 釐定	不適用	不適用
衍生金融工具	利率掉期： (81,798)	利率掉期： (45,868)	級別二	貼現現金流量。未來現金流量乃根據利率 (來自報告期末可觀察收益率曲線) 及合約利率估算，按反映本集團或交易對手 (如適用) 信貸風險率貼現	不適用	不適用

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(c) 於綜合財務狀況表確認的公平值計量 (續) 級別三公平值計量之對賬

	於損益賬按公平值 計算的金融資產 千港元
於二零一九年四月一日	107,534
於損益之公平值虧損	(540)
購入	722
於二零二零年三月三十一日	107,716
於損益之公平值收益	4,298
由級別二轉撥至級別三	39,140
購入	3,023
於二零二一年三月三十一日	154,177

於本年度，級別一計量及級別二計量之間並無轉撥。

董事認為，綜合財務報表中按攤銷成本記錄的其他金融資產及金融負債的賬面值與彼等的公平值相若。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

162

42. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列融資活動對本集團負債所產生的變化，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38(b))	總計 千港元
於二零一九年四月一日	31,369	-	559,377	8,427,707	1,950,000	167,333	11,135,786
融資現金流量	(360,541)	(70,615)	(3,182)	973,529	(25,740)	-	513,451
匯兌調整	-	-	-	(73,273)	-	-	(73,273)
已宣派股息	-	70,615	-	-	-	-	70,615
利息開支資本化	25,536	-	-	-	-	-	25,536
利息開支	333,897	-	-	-	-	-	333,897
於二零二零年三月三十一日	30,261	-	556,195	9,327,963	1,924,260	167,333	12,006,012
融資現金流量	(297,010)	(51,926)	192,901	669,186	(64,740)	(2,123)	446,288
匯兌調整	-	-	-	82,294	-	-	82,294
已宣派股息	-	51,926	-	-	-	-	51,926
利息開支資本化	15,808	-	-	-	-	-	15,808
利息開支	275,280	-	-	-	-	-	275,280
於二零二一年三月三十一日	24,339	-	749,096	10,079,443	1,859,520	165,210	12,877,608

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

43. 本公司的財務狀況表

163

年報 2021

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	481,231	514,199
應收附屬公司款項	14,010,119	9,142,575
向一間附屬公司貸款	120,000	120,000
於合營企業的投資	33,296	34,043
會所會籍	5,200	5,200
遞延稅項資產	8,589	8,212
	14,658,435	9,824,229
流動資產		
其他應收款項	1,744	1,356
銀行結餘及現金	280,084	489,112
	281,828	490,468
流動負債		
其他應付款項及應計費用	110,351	63,155
流動資產淨值	171,477	427,313
	14,829,912	10,251,542
資本及儲備		
股本	76,117	78,460
儲備(附註)	14,753,795	10,173,082
權益總額	14,829,912	10,251,542

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

164

資本策略地產有限公司

43. 本公司的財務狀況表 (續)

附註：

儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	2,052,135	6,620	134,931	6,778,346	8,972,032
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	1,271,665	1,271,665
確認為分派的股息	-	-	-	(70,615)	(70,615)
於二零二零年三月三十一日	2,052,135	6,620	134,931	7,979,396	10,173,082
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	4,628,784	4,628,784
確認為分派的股息	-	-	-	(48,071)	(48,071)
於二零二一年三月三十一日	2,052,135	6,620	134,931	12,560,109	14,753,795

附註：本公司的實繳盈餘指本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度進行股本重組所產生的數額。

44. 本公司主要附屬公司詳情

主要附屬公司於二零二一年及二零二零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		
			二零二一年 %	二零二零年 %	二零二一年 %	二零二零年 %	
2 Shelley Street Management Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
45 Barker Road Management Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
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	持有物業及租賃物業
佳偉有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業
資地置業(上海)有限公司 (附註i)	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

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

165

年報 2021

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		
			二零二一年 %	二零二零年 %	二零二一年 %	二零二零年 %	
Clear Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業
COO Management Services Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
時尚家居有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股
資本策略投資有限公司	香港	100港元	100	100	-	-	銷售證券及投資控股
資地管業有限公司	香港	2港元	100	100	-	-	提供管理服務
Digital Point Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	物業發展
Divine Garden Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	物業發展
Earthmark Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	資金管理
Eastern Cosmo Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	物業發展
Effect Guide Limited	香港	1港元	100	-	-	100	資金管理
Estate Sky Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	債券發行人
Go Clear Investments Limited	香港	6港元	-	-	100	100	物業發展
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	持有物業及租賃物業
然佳有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	銷售證券及投資控股
Knight Basin Limited	香港	1港元	100	100	-	-	資金管理
Linking Plus Investments Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

166

資本策略地產有限公司

44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零二一年 %	二零二零年 %	二零二一年 %	二零二零年 %	
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
上海華建商業管理有限公司(附註i)	中國	註冊及繳足 資本人民幣 350,195,250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	持有物業
慧旺有限公司(附註ii)	香港	1港元	-	不適用	100	不適用	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

附註：

- (i) 該等公司為於中國成立的外商獨資企業。中國成立的公司的英文名稱乃由中文名稱直接翻譯，僅供識別。
- (ii) 收購餘下35%權益後，該公司於截至二零二一年三月三十一日止年度內成為本集團之間接全資附屬公司。

於年內及年終時，除ESL已發行有擔保票據238,400,000美元(二零二零年：246,700,000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)。

上表所列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。

綜合 財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

44. 本公司主要附屬公司詳情(續)

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	
		二零二一年	二零二零年
公司服務	香港	4	4
投資控股	香港／澳門／中國	215	217
並無業務	香港	19	19
證券投資	香港	3	3
		241	243

45. 報告期後事項

於二零二一年五月二十日，本集團向一名聯營公司夥伴收購Wealth Explorer之額外10%股權，總代價為137,174,700港元。於完成收購後，本集團持有Wealth Explorer之30%股權，而Wealth Explorer仍為本集團之一間聯營公司。

財務 概要

168

資本策略地產有限公司

本集團於截至二零二一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				二零二一年 千港元
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	
收益	1,868,279	3,969,462	3,439,180	3,709,956	368,712
除稅前溢利	1,367,148	1,109,163	737,784	1,308,997	444,487
所得稅開支					
— 即期稅項及遞延稅項	(21,387)	(46,761)	(69,556)	(65,269)	(25,982)
本年度溢利	1,345,761	1,062,402	668,228	1,243,728	418,505
應佔：					
本公司擁有人	1,346,734	1,010,233	529,852	1,155,643	330,809
永續資本證券持有人	-	47,840	89,700	89,700	89,700
非控股權益	(973)	4,329	48,676	(1,615)	(2,004)
	1,345,761	1,062,402	668,228	1,243,728	418,505

(B) 資產與負債

	於三月三十一日				二零二一年 千港元
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	
總資產	23,041,132	25,860,247	26,328,755	27,112,532	28,643,947
總負債	12,271,750	12,549,688	12,714,374	12,652,722	13,772,722
	10,769,382	13,310,559	13,614,381	14,459,810	14,871,225
應佔股權：					
本公司擁有人	10,755,312	11,742,750	12,037,070	12,884,114	13,297,903
永續資本證券持有人	-	1,539,619	1,539,443	1,539,443	1,539,443
非控股權益	14,070	28,190	37,868	36,253	33,879
	10,769,382	13,310,559	13,614,381	14,459,810	14,871,225

本集團 所持主要物業表

於二零二一年三月三十一日

主要物業

本集團於二零二一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					
香港灣仔 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
香港半山白加道45號	住宅	100%	7,766	4,215	660,600
香港中環 些利街2號 LL Tower地下、地下高層及 1-3樓之零售部分及22樓及23樓之 辦公室樓層	商業	100%	不適用	9,375	257,600
香港中環 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	110,000
新界上水 粉錦公路333號	住宅	92%	68,986	33,109	710,000
新界屯門 啟發徑8號城•點 地庫、地下及1樓 之18間店舖以及地下、2樓及3樓之 8個廣告箱	商業	100%	不適用	10,867	273,600
九龍佐敦 彌敦道348號 (作重建用途)	商業/住宅	100%	21,194	254,328	2,726,700

本集團 所持主要物業表

於二零二一年三月三十一日

170

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)					
香港半山 山頂道10號 「山頂道8-12號」 B座	住宅	100%	不適用	5,082	384,600
香港中環 閣麟街48號	商業	100%	2,118	31,754	560,000
香港中環 威靈頓街第92至96號	商業	100%	2,884	43,197	609,400
九龍佐敦 彌敦道241及243號 香港體檢中心(前稱金峰大廈)	商業	100%	4,908	61,800	1,700,000
(ii) 中國					
中國上海 靜安區吳江路169號及 石門一路333弄1號地庫1層 「四季坊」購物商場	商業	100%	149,017	122,444	681,900
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%	157,703	121,959	1,603,700
(iii) 澳門					
百老匯中心2層樓及多個泊車位	商業	60%	不適用	9,347	174,100



CSI
PROPERTIES
資本策略

資本策略地產有限公司
CSI PROPERTIES LIMITED

