



目錄

公司資料	2
主席報告書	3-4
管理層討論與分析	5-9
董事及高級行政人員簡介	10-11
企業管治報告書	12-23
環境、社會及管治報告	24-26
董事會報告書	27-34
獨立核數師報告書	35-39
綜合損益及其他全面收益表	40
綜合財務狀況表	41-42
綜合權益變動表	43
綜合現金流量表	44-45
綜合財務報表附註	46-97
五年綜合財務概要	98
主要物業資料	99-100

公司資料

董事會 執行董事

陳海壽

主席兼董事總經理

陳恩典

陳恩蕙

(於二零一七年六月十五日獲委任)

非執行董事

陳恩美

獨立非執行董事

陳國偉

梁樺涇

謝禮恒

審核委員會

陳國偉

(主席)

梁樺涇

謝禮恒

薪酬委員會

陳國偉

(主席)

陳恩典

謝禮恒

提名委員會

陳國偉

(主席)

陳恩典

謝禮恒

主要來往銀行

瑞士信貸集團

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

註冊辦事處

香港

皇后大道中237號

太興中心第一座26樓

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號合和中心

17樓1712-1716室

公司秘書

李嘉文

核數師

恒健會計師行有限公司

律師

胡關李羅律師行

網址

www.tern.hk

股份代號

277

主席報告書

本人欣然向太興置業有限公司（「本公司」）股東提呈截至二零一七年三月三十一日止年度本公司及其附屬公司（「本集團」）之年度報告。

財務業績

於二零一七年，本集團收入達港幣97,300,000元，較上年度減少7.2%。該減少乃主要歸因於寫字樓及零售物業之較低續租租金。

於本年度內，本公司股東應佔虧損達港幣29,300,000元。該虧損乃主要歸因於因近期香港經濟放緩造成本集團投資物業之公平值減少而導致之未變現虧損。每股股份虧損為港幣9.52仙。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零一七年三月三十一日止年度末期股息每股港幣3.2仙。連同已派發之中期股息每股港幣2.2仙，本年度股息總額為每股港幣5.4仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零一七年八月十日（星期四）舉行之股東週年大會上批准，並於二零一七年八月二十五日（星期五）派付予於二零一七年八月十八日（星期五）已在本公司股東名冊內登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席二零一七年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零一七年八月四日（星期五）至二零一七年八月十日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格出席二零一七年股東週年大會並投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年八月三日（星期四）下午四時三十分前存放在本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

待獲股東於二零一七年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零一七年八月十八日當日名列本公司股東名冊之股東。為確定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由二零一七年八月十六日（星期三）至二零一七年八月十八日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格收取建議之末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年八月十五日（星期二）下午四時三十分前存放在本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

主席報告書

業務前景

在過去一年受到各種出人意料的地緣政治事件的影響，世界主要經濟體如履薄冰。雖然美國總統大選塵埃落定，英國脫歐的影響也漸漸退去，資本市場看似重拾信心。然而，由於宏觀環境的種種變化，如經濟或貿易保護主義的潛在增長、歐洲多國大選及預計美國聯邦儲備局將會於二零一七年進一步加息，全球市場的不確定性加劇。

香港租務市場方面，雖然現時辦公樓租用率保持高企，但在疲弱的對外貿易環境之下，中小型企業營商環境依然艱難，前景展望漸趨悲觀。預期中小型辦公樓租金將開始向下調整。

除此以外，由於內地訪港旅客人數持續減少，人民幣貶值及內地消費者購物模式改變，整體零售銷售額按年下跌，高價消費品零售市場放緩最為明顯。依賴旅遊業的香港零售商對商舖的需求繼續疲弱，預期商舖租金和租用率持續下降。

具挑戰性租務市場的狀況對集團不利影響似乎是無可避免。更甚由於商舖租金收入佔集團租金收入比重較辦公樓租金收入高，預計集團租金收入於二零一七年向下調整的幅度將較市場平均幅度的調整高。唯本集團投資物業之基礎依然雄厚，財務狀況良好穩健，足以應付來年租務市場的挑戰。

鳴謝

本人藉此機會感謝各位董事及股東一直以來的鼎力支持和信任，對全體員工的貢獻及竭誠工作表示謝意。

陳海壽
主席兼董事總經理

香港，二零一七年六月十五日

管理層討論與分析

緒言

本公司及其聯營公司之核心業務包括物業投資及財務投資。本集團持有之物業詳情於綜合財務報表第99至100頁列示。

財務摘要

港幣百萬元，除每股金額外

		二零一七年	二零一六年
年度	收入	97.3	104.8
	本公司股東應佔年度虧損	(29.3)	(58.1)
於三月三十一日	本公司股東應佔資本及儲備	3,644.7	3,680.3
	已發行股份(千股)	307,759	307,759
比率	本公司股東應佔資本及儲備投資物業公平值變動前之回報	2.0%	2.2%
每股	每股淨值(港幣元)	11.84	11.96
	每股基本虧損(港幣仙)	(9.52)	(18.87)
	每股派發之末期股息(港幣仙)	3.2	3.2

財務回顧

財務業績

收入

本集團於年內之收入為港幣97,300,000元(二零一六年：港幣104,800,000元)，減少港幣7,500,000元。此乃主要由於：

- 本集團大部分商舖及寫字樓物業續約時租金均錄得減少；及
- 本集團出租物業之出租比率於本年度小幅下降3.2%至96.3%。

管理層討論與分析

財務回顧 (續)

財務業績 (續)

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔年度虧損為港幣29,300,000元(二零一六年：港幣58,100,000元)，減少49.6%。

本公司股東應佔虧損減少乃主要由於：

- 本集團對持有至到期證券的長期投資的利息收入增加46.1%；及
- 投資物業公平值被年終重估時減少較少。

每股虧損

截至二零一七年三月三十一日止年度每股虧損港幣9.52仙(二零一六年：每股虧損港幣18.87仙)，較上年度減少港幣9.35仙。擬派發之末期股息每股港幣3.2仙(二零一六年：港幣3.2仙)，故全年每股中期及末期股息派息總額將達港幣5.4仙(二零一六年：港幣5.4仙)。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一七年三月三十一日，本集團包括銀行存款、結餘及現金港幣36,600,000元(二零一六年：港幣47,900,000元)之流動負債淨額達港幣7,300,000元(二零一六年：流動資產淨額港幣17,300,000元)，較上年度減少港幣24,600,000元，主要由於可供出售金融資產增加。

於二零一七年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣990,000,000元(二零一六年：港幣110,000,000元)，乃以公平值總額港幣1,455,400,000元(二零一六年：港幣614,500,000元)之投資物業、已抵押銀行存款及可供出售之投資作為抵押；於二零一七年三月三十一日，已動用港幣210,000,000元(二零一六年：概無動用信用額)。

於二零一七年三月三十一日，本集團銀行借貸港幣210,000,000元(二零一六年：零)。於二零一七年三月三十一日，扣減銀行結存及現金及已抵押銀行存款後而尚未償還銀行借貸港幣173,400,000元。以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則為4.8%。

於二零一七年三月三十一日，銀行貸款總額中港幣28,000,000元或13.3%必須於一年內償還，港幣8,200,000元或3.9%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣25,400,000元或12.1%可於兩年後但必須於五年內償還，港幣148,400,000元或70.7%可於五年後償還。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣1,700,000元(二零一六年：港幣1,000,000元)，較上年度增加70%，乃因銀行借款增加，以為購買對持有至到期證券的長期投資提供資金。

管理層討論與分析

業務回顧（續）

股東資金

於二零一七年三月三十一日，本集團股東資金達港幣3,644,700,000元（二零一六年：港幣3,680,300,000元），較上年度略減少1%；每股資產淨值達港幣11.84元（二零一六年：港幣11.96元），股東資金減少主要原因乃本集團之減少投資物業於年終重估時公平值減少。

分部資料

有關收入及損益的詳細分部資料於綜合財務報表附註6列示。

外匯波動風險

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

或然負債

於二零一七年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

有關資產抵押之詳情載於綜合財務報表附註28。

業務回顧

物業

- 本集團租金收入主要來自其香港物業組合。
- 本集團租金收入與二零一六年相比減少7.2%。
- 於二零一七年三月三十一日，本集團持有之投資物業為港幣2,954,600,000元，較上年度減少港幣102,600,000元。減少主要由於本集團本年度投資組合公平值減少。
- 本年度並無收購或出售物業。

管理層討論與分析

業務回顧 (續)

財務投資

- 本集團利息收入主要來自其財務投資組合。
- 於二零一七年三月三十一日，投資組合賬面值為港幣522,600,000元（二零一六年：港幣217,600,000元）。利息收入於二零一七年增加46%，反映本年度的平均投資組合較高。

僱員

於二零一七年三月三十一日，本集團共有18名（二零一六年：17名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣22,400,000元（二零一六年：港幣20,800,000元）。

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

我們的風險狀況

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

業務風險

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

管理層討論與分析

經營風險

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

財務風險

金融風險包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。市場風險涉及投資價值因市場因素變動而改變，其可細分為股本風險、利率風險及外匯風險。信貸風險乃客戶或交易對手方不遵守承諾支付款項而引致損失的風險。流動資金風險則涉及指定證券或資產未能及時在市場上買賣以防止損失或賺取所需溢利的風險。金融風險管理之詳細論述於綜合財務報表附註32(b)內概述。

環保政策

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

與主要持份者的關係

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



董事及高級行政人員簡介

陳海壽

陳先生現年83歲，為本集團創辦人，自一九八七年擔任本集團之主席兼董事總經理。彼亦為本集團多間成員公司的董事。陳先生於香港、中國內地及海外地產投資及發展以及金融投資方面擁有近四十年經驗。彼為本公司執行董事陳恩典先生、本公司執行董事陳恩蕙女士及本公司非執行董事陳恩美女士之父。

陳恩典

陳先生現年53歲，自二零零四年一月出任本公司執行董事。陳先生自一九八七年十月至二零零一年四月出任執行董事及自二零零一年四月至二零零四年一月出任非執行董事，彼亦為薪酬委員會成員、提名委員會成員及本集團多間成員公司的董事。彼於加拿大Simon Fraser University畢業，在香港、中國內地及海外建築、地產投資及發展方面擁有豐富經驗。陳先生為本集團主席兼董事總經理及本公司控股股東陳海壽先生之兒子，以及本公司執行董事陳恩蕙女士及本公司非執行董事陳恩美女士之長兄。

陳恩蕙

陳女士現年52歲，於二零一七年六月十五日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本集團多間成員公司的董事。陳女士持有University of British Columbia文學學士學位。彼自二零零二年起任職於本集團，現擔任總經理，負責營運及公司職能。陳女士為本集團主席兼董事總經理及本公司控股股東陳海壽先生之女兒，以及本公司執行董事陳恩典先生之妹妹及本公司非執行董事陳恩美女士之姐姐。

陳恩美

陳女士現年49歲，自二零一二年六月出任本公司非執行董事。陳女士持有加拿大University of British Columbia理科學士學位及香港科技大學工商管理碩士學位，彼在擔任監管角色以及財務及業務管理方面具有扎實經驗。陳女士為本集團主席兼董事總經理及本公司控股股東陳海壽先生之女兒，以及本公司執行董事陳恩典先生及陳恩蕙女士之妹妹。

董事及高級行政人員簡介

陳國偉

陳先生現年58歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會主席。陳先生持有澳洲蒙納士大學工商管理學學士學位。彼為澳洲會計師公會及香港證券及投資學會之會員，在財務及會計行業擁有豐富經驗。

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

謝禮恒

謝先生現年52歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。謝先生持有加拿大University of British Columbia應用科學（土木工程學）學士及碩士學位。謝先生於香港及海外建築及房地產發展方面擁有豐富經驗。

梁樺涇

梁先生現年61歲，自二零零八年四月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會成員。彼持有加州大學柏克萊分校工商管理學學士學位及完成哈佛大學的高級管理課程。彼於一九七七年加入美國銀行開始其銀行業生涯及於一九八四年加入獲多利有限公司（滙豐集團成員之一）。及後二十年，任職於新鴻基地產集團至二零零六年一月退任主席助理一職。

梁先生現時為一間於香港上市的公眾公司新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事。



企業管治報告書

企業管治常規

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

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載「企業管治常規守則」（「守則」）之守則條文，於截至二零一七年三月三十一日止年度期間，本公司均已遵守守則內所有適用之條文，惟主席及最高級行政人員之職責由同一位人士擔任乃與守則條文第A.2.1條偏離除外。

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

董事會

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

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，董事會舉行四次會議。董事會負責為本集團制訂商業策略及整體政策，並監控管理層之工作表現；執行董事及管理層獲授予權力執行商業策略，為本集團日常業務制訂及實施政策；而獨立非執行董事則於有需要時為本集團提供其專業意見。

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

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

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

企業管治報告書

主席及最高行政人員

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

非執行董事

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

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

董事會成員多元化政策

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

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

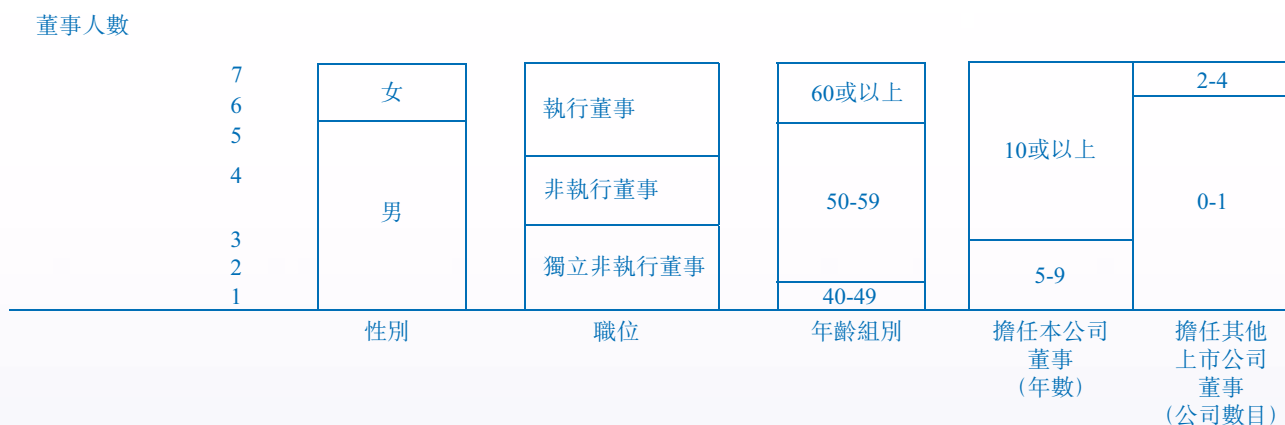
董事會將考慮制定可計量目標以實行該政策，並不時檢討該等目標，以確保其合適性及確定達致該等目標之進度。董事會現時並無制定任何可計量目標。

提名委員會將不時檢討政策，以確保該政策行之有效。

企業管治報告書

董事會成員多元化政策（續）

按多元化範疇視野分析之董事會成員多元化載列如下：



持續專業發展

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

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

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

企業管治報告書

董事及要員的投保安排

本公司已就其董事及要員可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

董事委員會

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

年內及截至本報告日期，由董事會執行的主要企業管治責任載列如下：

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

審核委員會

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

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

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

企業管治報告書

審核委員會（續）

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

按其職權範圍，審核委員會每年最少召開兩次會議。於截至二零一七年三月三十一日止年度內，審核委員會舉行三次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會」一節內。

審核委員會已審閱本集團各截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止六個月之財務報表，及與本公司核數師討論其核數範圍及調查結果，並已檢討本集團之財務匯報制度及內部監控程序，審核委員會亦已批核本公司核數師於本年度提供核數服務之酬金。

審核委員會已連同董事審閱本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之已審核財務報表。

企業管治報告書

薪酬委員會

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

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

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

按其職權範圍，薪酬委員會每年最少召開一次會議。於截至二零一七年三月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行一次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會」一節內。

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討本公司之薪酬政策、評估執行董事及高級管理人員之工作表現，為所有董事及高級管理人員之特訂薪酬待遇對董事會提出建議及為各非執行董事之薪酬提出建議。

提名委員會

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

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

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；

企業管治報告書

提名委員會（續）

- (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就提名董事人選向董事會提出建議；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及最高行政人員）繼任計劃向董事會提出建議。

按其職權範圍，提名委員會每年最少召開一次會議。於截至二零一七年三月三十一日止年度內，提名委員會舉行兩次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會」一節內。

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，提名委員會已檢討董事會的架構、人數及組成，並就提名董事人選向董事會提出建議及評核獨立非執行董事的獨立性。

董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，各董事出席董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東週年大會之會議的情況列載如下：

董事	出席／舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
執行董事					
陳海壽 (主席兼董事總經理)	4/4	3/3	–	–	1/1
陳恩典	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1
非執行董事					
陳恩美	4/4	3/3	–	–	1/1
獨立非執行董事					
陳國偉	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1
謝禮恒	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1
梁樺涇	3/4	3/3	–	–	1/1

企業管治報告書

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零一七年三月三十一日止年度期間已遵守標準守則內所載之規定標準。

責任承擔及核數

董事確認就根據香港公司條例編製賬目為其職責，該等賬目須真實與公允地反映本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之事務狀況、溢利及現金流量，董事按持續經營為基準編製賬目，已選取合適會計政策及貫徹其應用，並根據上市規則之要求及按法例規定提供適當之披露。

有關本公司核數師發表其申報責任之聲明，詳列於第35至39頁獨立核數師報告書內。

風險管理控制及內部控制環境

責任

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

內部監控

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

檢討內部監控成效

於截至二零一七年三月三十一日止年度，董事會認為內部監控制度有效及足夠，亦無發現任何可能對本集團財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理功能構成影響的重要事項。

企業管治報告書

風險管理

風險管理架構的建立

於本年度內，本公司建立了風險管理架構，包括制訂風險管理政策及程序。

我們的風險管理過程

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

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

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

發佈內幕消息

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

核數師酬金

截至二零一七年三月三十一日止年度，為其核數服務而應付予本集團之核數師恒健會計師行有限公司之酬金達港幣435,000元；於本年度內，該核數師並無為本集團提供非核數之服務。

企業管治報告書

公司秘書

本公司的秘書職能已外包予外部服務供應者。本公司財務總監Lee Siu Kau先生為本公司與外部服務供應者的主要聯絡人。

公司秘書禰先生已辭任，且李嘉文小姐（「李小姐」）已獲委任為本公司的公司秘書，自二零一六年十一月十六日生效。李小姐為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。彼於二零零二年六月獲得香港公開大學工商管理學士學位，於二零零四年十二月獲得香港公開大學工商管理碩士學位。彼於公司秘書服務領域擁有逾15年經驗。

自二零一六年十一月十六日獲委任以來年度，李小姐完全符合上市規則第3.29條的規定。

股東溝通

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

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

二零一六年股東週年大會

於二零一六年股東週年大會上，大會主席向股東解釋以投票方式表決之程序，主席並就每件獨立事項包括重選董事、續聘核數師、授予各董事回購或發行本公司股份之一般授權提呈獨立決議案，並以投票方式表決，本公司根據上市規則所指定的方式公佈投票結果。董事會主席及各委員會主席均有出席股東週年大會以回應股東提問及確保有效與股東溝通。

企業管治報告書

應股東要求召開股東大會

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

請求書：

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

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

企業管治報告書

於股東週年大會（「股東週年大會」）上提出議案

根據於二零一四年三月三日生效之新公司條例（香港法例第622章）第615條之規定，股東可提出在股東週年大會上傳閱決議案之請求，倘股東為一

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

請求書一

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

股東提名個別人士候選董事之程序

有關股東提名個別人士候選董事的程序已上載至本公司網站。

組織章程文件

於報告年內，本公司組織章程文件並無變動。

環境、社會及管治報告

我們欣然呈列截至二零一七年三月三十一日止年度之環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）年度報告。本報告依照香港聯合交易所有限公司頒佈的主板上市規則第13.19條編製，提供根據前述規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引（「環境、社會及管治報告指引」）所載條文規定披露之資料。

本報告涵蓋本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之環境及社會表現。

環境、社會及管治之策略及匯報

太興置業有限公司堅信為股東帶來長期及可持續的價值。於此過程中，我們明白，我們所作出之選擇將對業務營運地之社區構成影響，而我們應確保該影響為正面影響。我們致力於為社會及環境之可持續發展作出貢獻，並努力將該等原則作為我們實踐及管治的一部分。本公司於二零一六年一月採納一項環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）政策，涵蓋我們應用於僱傭及勞工實務、商業誠信、環境及社區等領域之原則。

董事會對環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任，包括評估及釐定有關環境、社會及管治之風險，並確保設立合適及有效之環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。董事總經理已為此委任高級行政人員定期檢討及內部討論，識別有關環境、社會及管治事宜，評估該等事宜對我們之業務及持份者有否重要影響。管理層已向董事會確認該等系統之有效性。

根據環境、社會及管治報告指引之規定，本年度對本集團有影響之重大環境、社會及管治事宜相關資料詳載於下文。

A. 環境

本集團之環境、社會及管治政策包括我們對環境議題之一貫方針。我們致力於：

- 推進綠色採購、綠色辦公樓及改善辦公環境；
- 透過完善管理實踐及更新技術降低能源及水消耗；
- 透過再利用減少材料消耗；及
- 遵守相關環境法律法規並致力超越最低要求。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治之策略及匯報（續）

A. 環境（續）

排放物（層面A1）

本集團全年均無登記任何重大廢氣及溫室氣體排放、向水及土地之排污，亦無產生重大有害及無害廢棄物。辦公室污水及廢物排放量微不足道。工作場所全部污水均排入市政排水系統作集中處理。本年度工作場所廢物均由物業管理公司及廢物管理公司（如適用）處理。本集團盡力透過減少用量、再利用及循環再用之方法減少傾倒至垃圾堆填區之廢棄物，為環境可持續作出貢獻。為加快落實該等措施，我們已在工作場所設立紙張循環再用設施。本集團於本年度並不知悉任何違反與廢氣及溫室氣體排放、向水及土地之排污、有害及無害廢棄物之產生之排放物相關法律法規之情況。

資源使用（層面A2）

環境及天然資源（層面A3）

我們高度重視資源的有效利用。本集團已全面採取節能節水措施，有關措施包括以LED燈替代傳統燈泡、安裝雙沖水馬桶及感應水龍頭等具有節水設計性質的用品、提醒員工於工作後、午休時間或在外辦公時間內，盡可能關閉燈源及設備。於決定購置設備時，一貫以節能辦公設備為首選。我們會繼續致力於節約資源以實現環保及經營效率。

B. 社會事宜

僱傭、健康與安全及勞工準則（層面B1、B2、B4）

本集團認為，員工乃我們最重要的資產，是推動本集團長期發展及可持續發展的動力。本集團關於僱傭方面的政策如下：

- 全面遵守相關法律法規；
- 作為一個平等機會之僱主，我們在員工薪酬及解僱、招聘與晉升、工時、假期、平等機會、多元化、反歧視及其他待遇和福利方面實施公平的做法；
- 提供安全、健康及優質的工作場所，保護員工免受職業性危害；
- 提倡員工工作與生活的適當平衡；
- 與我們的員工公開對話，促進透明而雙向的溝通；及
- 無童工及強制勞工。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治之策略及匯報 (續)

B. 社會事宜 (續)

僱傭、健康與安全及勞工準則 (層面B1、B2、B4) (續)

我們的薪酬及福利 (包括工時、假期和福利) 相較於行業及當地勞工市場具有一定競爭力，總體而言超過相關法規規定的最低要求。由於我們的業務性質，工傷及職業健康問題並非重大風險因素。

有關本集團人力資源的其他資料亦詳載於本年報第7至8頁「業務回顧」一節。

發展及培訓 (層面B3)

本集團認為，僱員乃企業的寶貴資產，並將人力資源視為企業的財富。我們提供在職培訓及發展機會，以促進僱員的事業發展。

供應鏈管理及產品責任 (層面B5、B6)

我們與物業管理服務提供者及供應商的關係受是否秉承相同的廉潔及誠信理念影響。由於我們在安全發行及租賃物業質素方面發揮關鍵作用，本集團致力於向價值鏈拓展責任原則。

為確保正確管理與採購相關的營運風險並優化我們於有關區域的表現，本集團已制定明確政策及程序以挑選及監控供應商。該等供應商乃按過往之良好實務記錄及聲譽審慎挑選。

反貪污 (層面B7)

僱員禁止自或向租戶、供應商或與本集團有任何業務來往的任何人士索取、接受或提供便利。該等便利指任何有價值的東西，其可能包括禮物、金錢、獎勵、工作及優惠。

本集團已制訂一套舉報機制，以使僱員就任何違反法律或監管要求的行為通知管理層。

社區投資 (層面B8)

本集團對社區外展及活動充滿熱情。我們鼓勵僱員花更多的時間與家人團聚，並支持彼等在空餘的工作時間從事志願工作。本集團的高級管理層通過定期奉獻時間、物資、財務資源作慈善工作，努力起帶頭作用。

董事會報告書

本公司董事會（「董事會」）謹將本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一七年三月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表呈覽。

主要業務

本公司繼續為投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司於二零一七年三月三十一日之主要活動分別載於綜合財務報表附註34及19。本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之業務回顧以及香港公司條例附表5所規定之進一步討論與分析載於本年報第3至9頁的「主席報告書」一節及「管理層討論與分析」一節。

業績及溢利分配

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之業績載於第40頁之綜合損益及其他全面收益表。

每股港幣2.2仙之中期股息總額港幣6,771,000元已於二零一六年十二月十二日派發，董事現建議派發末期股息每股港幣3.2仙總額港幣9,848,000元予於二零一七年八月十八日載於股東名冊內之股東。

投資物業及物業、機器及設備

於報告期末，本集團重估全部投資物業。重估所產生之虧絀淨額港幣102,498,000元已直接撥入綜合損益及其他全面收益表。

有關此等及其他本集團及本公司投資物業及物業、機器及設備變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。

集團持有物業資料

本集團於二零一七年三月三十一日持有物業資料詳情載於第99至100頁。

股本

本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註26。

董事會報告書

董事

於本年度內及直至本報告書日期之本公司董事如下：

執行董事

陳海壽先生

陳恩典先生

陳恩蕙女士（於二零一七年六月十五日獲委任）

非執行董事

陳恩美女士

獨立非執行董事

陳國偉先生

謝禮恒先生

梁樺涇先生

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

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

根據組織章程細則的章程細則第94條，陳恩蕙女士僅可任職至即將召開之股東週年大會，並符合資格，願意膺選連任。

附屬公司董事

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

董事會報告書

董事於股份中權益

於二零一七年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄、或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份 好倉總額 佔已發行 股本百分率
陳海壽	實益擁有人	個人權益	2,036,000	173,772,896	56.46
	受控制法團的權益	法團權益 (附註1)	25,822,896		
	全權信託之成立人	其他權益 (附註1及2)	171,736,896		
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	172,528,896	56.05
	信託受益人	其他權益 (附註2及3)	171,736,896		
陳恩美	信託受益人	其他權益 (附註2及4)	171,736,896	171,736,896	55.80
陳國偉	-	-	-	-	-
謝禮恒	-	-	-	-	-
梁樺涇	-	-	-	-	-

董事會報告書

董事於股份中權益 (續)

附註：

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

除上述所披露外，於二零一七年三月三十一日並無任何董事擁有本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）任何股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，及並無任何董事或其配偶或十八歲以下子女擁有任何權利認購本公司股本或債務證券，或於本期內獲授予或行使任何該等權利。

購買股份或債權證之安排

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

董事會報告書

股權掛鈎協議

於本年度，本公司概無訂立股權掛鈎協議，亦無股權掛鈎協議於本年度終結時生效。

董事的競爭業務權益

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

董事於重要交易、安排或合約中權益

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

管理合約

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

獲准許的彌償條文

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



董事會報告書

主要股東

於二零一七年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，除本公司各董事或最高行政人員以外的人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

主要股東名稱	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份 好倉總額 佔已發行 股本百分率
陳羅國萍	配偶權益	家族權益 (附註1)	173,772,896	173,772,896	56.46
作為Sow Pin Trust受託人之 Credit Suisse Trust Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2,3及4)	171,736,896	171,736,896	55.80
Brock Nominees Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2及3)	171,736,896	171,736,896	55.80
Global Heritage Group Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2及3)	171,736,896	171,736,896	55.80
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益	法團權益 (附註2,3及4)	171,736,896	171,736,896	55.80
Noranger Company Limited	實益擁有人	法團權益 (附註2,3及4)	145,914,000	145,914,000	47.41
永贊投資有限公司	實益擁有人	法團權益 (附註2,3及4)	25,822,896	25,822,896	8.39
Grand Fort Investments Limited	實益擁有人	法團權益	61,051,277	61,051,277	19.84
Law Fei Shing	受控制法團的權益	法團權益 (附註5)	61,051,277	61,051,277	19.84
Chim Pui Chung	受控制法團的權益	法團權益 (附註5)	61,051,277	61,051,277	19.84

董事會報告書

主要股東（續）

附註：

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

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

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

除上述所披露外，於二零一七年三月三十一日，概無除本公司董事以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

董事會報告書

主要客戶及供應商

於本年度，本集團之五位最大客戶佔本集團營業總額之45.8%及本集團之五位最大供應商佔本集團支出總額不足38.7%。董事並不認為任何單一客戶或供應商對本集團具影響力。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

足夠公眾持股量

茲提述本公司於二零一七年六月十三日刊發之最新公告。本公司之公眾持股量根據上市規則第8.08(1)(a)條之規定，保持在25%之最低要求以下。就董事所深知、盡悉及確信，於本報告日期，本公司之公眾持股量約為23.44%。

本公司正考慮多項選擇以恢復其公眾持股量。於本報告日期，並無確定有關恢復公眾持股量之具體建議或時間表。本公司將於確定恢復其公眾持股量之建議後進一步刊發公告。

遵守法律法規

本集團深明遵守監管規定之重要性以及不遵守適用法律法規之風險。於截至2017年3月31日止年度及直至本報告日期，本集團一直於重大方面遵守對本集團業務及經營有重大影響之相關法律法規。

核數師

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

代表董事會

陳海壽
主席

香港，二零一七年六月十五日

獨立核數師報告書

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

Room 305, Arion Commercial Centre,
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.
香港皇后大道西 2-12 號聯發商業中心 305 室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
Email 電郵: info@hlm.com.hk

致太興置業有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核列載於第40至98頁太興置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其包括於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，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」)，綜合財務報表真實與公平地反映 貴集團於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況，及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

意見的基礎

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

獨立核數師報告書

關鍵審核事項

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

投資物業估值

關鍵審核事項

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

於二零一七年三月三十一日，貴集團擁有賬面值約為港幣2,954,578,000元（佔貴集團的總資產約75.3%）的投資物業於截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認的投資物業公平值變動產生的虧損約為港幣102,498,000元。公允價值乃由貴集團根據由貴集團委聘之獨立估值師（「估值師」）進行估值後釐定。

投資物業估值涉及重大判斷及估計，包括：

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

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

就投資物業估值，我們執行的程序包括：

- 評估估值師的勝任程度、能力、獨立性及客觀性；
- 依據我們對其他處理物業類型相若的物業估值師的認識，評估估值師使用的估值方法；
- 與估值師討論估值，就在估值中採用的關鍵估計（包括市場售價、市場租金及資本化率）與歷史比率及可用市場數據互相比較，再就此提出質詢；及
- 通過抽樣的方法，檢查估值中所採用的輸入數據的準確性及相關性。

基於可獲取的證據，我們認為投資物業估值中所採用的估值技術及關鍵輸入值的重大判斷及估計合理及具有支持性。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項 (續)

於聯營公司的權益的估值

關鍵審核事項

我們將於聯營公司的權益識別為關鍵審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表之整體至關重要。

於二零一七年三月三十一日，貴集團於聯營公司擁有賬面值約為港幣368,374,000元（佔貴集團的總資產約9.4%）的權益，於截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認的應佔聯營公司虧損約為港幣8,716,000元。

貴集團聯營公司的投資物業公平值約為港幣750,400,000元（約佔聯營公司總資產的97.3%），構成於聯營公司所擁有權益賬面值的重要結餘。

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

我們就包含於貴集團聯營公司的投資物業估值進行的程序與上述就貴集團投資物業估值進行的程序相同（「投資物業估值」）。

我們就於聯營公司的權益的減值評估進行的程序包括：

- 對聯營公司進行審核以確保聯營公司的年內溢利及資產淨值並無重大錯誤陳述；
- 對應佔聯營公司業績進行重新計算；及
- 評估於本報告日期，集團公司及附屬子公司擁有金額的可收回性，及評估是否已就減值及／或不可收回金額作出足額撥備。

通過可獲取的證據，我們發現於聯營公司的權益估值合理及具有支持性，且我們認為貴集團聯營公司持有的投資物業估值中所採用的估值技術及關鍵輸入值的重大判斷及估計合理及具有支持性。

其他資料

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

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

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

獨立核數師報告書

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證以作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計該等情況下適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任（續）

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們作出結論，認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。或倘有關披露不足，則我們應當修改我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所獲取的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審核的方向、監督及執行。我們對審核意見承擔全部責任。

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

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

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

恒健會計師行有限公司

執業會計師

袁淑貞

執業證書編號：P1107

香港，二零一七年六月十五日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
營業額	5	97,273	104,841
物業支出		(1,979)	(1,254)
毛利		95,294	103,587
投資物業公平值減少	16	(102,498)	(138,621)
出售可供出售金融資產已變現收益		1,755	1,120
出售持作交易之金融資產已變現收益		-	1,995
股息收入		2,213	744
利息收入	7	28,744	19,670
其他經營收入	8	4,894	692
行政費用		(37,355)	(29,737)
經營虧損	9	(6,953)	(40,550)
財務成本	10	(1,679)	(997)
應佔聯營公司業績	19	(8,716)	(1,205)
除稅前虧損		(17,348)	(42,752)
稅項	13	(11,964)	(15,320)
本公司擁有人應佔之本年度虧損		(29,312)	(58,072)
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益之項目：			
重估可供出售金融資產產生之收益淨額		11,138	7,075
出售可供出售金融資產時解除投資重估儲備		(867)	-
除稅後本年度其他全面收益		10,271	7,075
本公司擁有人應佔之本年度全面支出總額		(19,041)	(50,997)
每股虧損			
基本及攤薄	15	港幣 (9.52) 仙	港幣(18.87)仙

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	2,954,578	3,057,213
物業、機器及設備	17	8,213	10,241
租賃土地	18	15,014	15,106
聯營公司權益	19	368,374	386,272
可供出售金融資產	20	512,320	217,590
遞延租金收入		165	541
遞延稅項資產	25	279	–
		3,858,943	3,686,963
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	21	14,833	8,001
可於一年內贖回的可供出售金融資產	20	10,269	–
租賃土地 – 本期部分	18	92	92
遞延租金收入 – 本期部分		635	935
可收回稅項		2,282	993
已抵押銀行存款	22	2,729	2,143
銀行結存及現金	22	33,842	45,750
		64,682	57,914
流動負債			
其他應付款項及預收款項	23	10,681	7,274
租戶按金		28,106	29,452
稅項負債		5,148	3,859
有抵押銀行借貸 – 於一年內到期	24	28,037	–
		71,972	40,585
流動資產(負債)淨額		(7,290)	17,329
資產總額減流動負債		3,851,653	3,704,292

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	25	25,033	23,975
有抵押銀行借貸 – 於一年後到期	24	181,963	–
		206,996	23,975
資產淨額		3,644,657	3,680,317
資本及儲備			
股本	26	229,386	229,386
儲備		3,415,271	3,450,931
權益總額		3,644,657	3,680,317

第40至98頁之綜合財務報表經董事會於二零一七年六月十五日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

陳海壽
董事

陳恩典
董事

綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	股本 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年四月一日	229,386	–	13,849	3,508,699	3,751,934
本年度虧損	–	–	–	(58,072)	(58,072)
本年度其他全面收益：					
重估可供出售金融資產產生的 收益淨額	–	7,075	–	–	7,075
本年度全面收入（開支）總額	–	7,075	–	(58,072)	(50,997)
擬派股息（附註14）	–	–	16,619	(16,619)	–
已派股息	–	–	(20,620)	–	(20,620)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	229,386	7,075	9,848	3,434,008	3,680,317
本年度虧損	–	–	–	(29,312)	(29,312)
本年度其他全面收益：					
重估可供出售金融資產產生的 收益淨額	–	11,138	–	–	11,138
出售可供出售金融 資產時解除投資重估儲備	–	(867)	–	–	(867)
本年度全面收入（開支）總額	–	10,271	–	(29,312)	(19,041)
擬派股息（附註14）	–	–	16,619	(16,619)	–
已派股息	–	–	(16,619)	–	(16,619)
於二零一七年三月三十一日	229,386	17,346	9,848	3,388,077	3,644,657

本集團之累積溢利包括保留於本集團之聯營公司內約港幣391,082,000元（二零一六年：約港幣399,798,000元）。

綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營業務			
本年度虧損		(29,312)	(58,072)
調整項目：			
應佔聯營公司業績	19	8,716	1,205
利息收入	7	(28,744)	(19,670)
股息收入		(2,213)	(744)
利息支出	10	1,679	997
稅項支出	13	11,964	15,320
投資物業公平值減少	16	102,498	138,621
物業、機器及設備折舊	17	2,571	2,515
租賃土地攤銷	18	92	92
出售物業、機器及設備收益		(29)	(135)
出售持作交易之金融資產已變現收益		-	(1,995)
出售可供出售金融資產已變現收益		(1,755)	(1,120)
投資物業匯兌調整	16	137	78
營運資金變動前之經營現金流量		65,604	77,092
應收賬項及其他應收款項增加		(1,856)	(425)
遞延租金收入減少		676	501
應付賬項及其他應付款項增加(減少)		3,177	(9,669)
租戶按金減少(增加)		(1,346)	65
來自經營業務產生之現金		66,255	67,564
已付利得稅		(11,603)	(12,511)
已付利得稅退款		418	-
經營業務產生之現金淨額		55,070	55,053
投資業務			
已收利息		23,768	20,759
投資已收股息		2,213	744
向聯營公司所收股息		9,000	9,000
聯營公司償還款項		-	247
已存入抵押銀行存款		(586)	(2,143)
購買可供出售金融資產		(339,146)	(209,754)
出售可供出售金融資產款項		46,173	2,520
購買持作交易之金融資產		-	(106,637)
出售持作交易之金融資產款項		-	392,191
購買物業、機器及設備	17	(543)	(4,361)
出售物業、機器及設備款項		29	135
投資業務(所用)產生之現金淨額		(259,092)	102,701

綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
融資活動			
已付股息		(16,619)	(20,620)
已付利息		(1,449)	(997)
新籌借銀行貸款		1,215,000	70,000
償還銀行貸款		(1,005,000)	(211,000)
聯營公司墊款		182	4,526
融資活動產生(所用)之現金淨額		192,114	(158,091)
現金及現金等值項目減少淨額		(11,908)	(337)
於年初之現金及現金等值項目		45,750	46,087
於年終之現金及現金等值項目			
銀行結存及現金組成	22	33,842	45,750

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

1. 一般資料及編製基準

(a) 一般資料

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

此綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司為投資控股公司，其附屬公司及聯營公司之主要業務分別載列於綜合財務報表附註34及19。

(b) 編製基準

儘管於二零一七年三月三十一日錄得流動負債淨額約港幣7,290,000元，本綜合財務報表仍按持續經營基準編製。由於本集團預期將自其經營中產生足夠正現金流量，故本公司董事認為，本集團可於明年維持持續經營。

在銀行融資繼續可用的基礎上，本公司董事認為，本集團將具備充足營運資金以承擔自本報告期末起未來十二個月內到期的財務責任。此外，不管其會計分類，本集團擁有可供出售金融資產，可輕易變現以為本集團提供營運資金（如需要）。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製該等綜合財務報表屬適宜。本綜合財務報表並不包括倘本集團未能繼續持續經營而就有關資產及負債的賬面值及重新分類所須作出之任何調整。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）於本年度首次頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同經營權益的會計處理
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	澄清折舊及攤銷方式之可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂本	個別財務報表之權益法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

於本年度內應用上述香港財務報告準則之修訂本並無對本集團於本年度及以往年度的財務業績及狀況及／或載於該等綜合財務報表的披露產生重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎的支付交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號之修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 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銷售或投入 ⁴
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ²

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用。

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，並准予提早應用。

⁴ 原生效日期已延遲至某特定日期。

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入之修訂

香港會計準則第28號之修訂：

- 有關實體與其聯營公司或合營企業進行交易時所產生之收益或虧損之規定已修訂為僅與不構成一項業務之資產有關。
- 引入一項新規定，即實體與其聯營公司或合營企業進行涉及構成一項業務之資產之下遊交易時所產生之收益或虧損須於投資者之財務報表悉數確認。
- 增加一項規定，即實體需考慮於個別交易中出售或注入之資產是否構成一項業務及是否應入賬列為單一交易。

香港財務報告準則第10號之修訂：

有關全面確認收益或虧損之一般要求之例外情況已納入香港財務報告準則第10號，以控制在與聯營公司或合營企業（以權益會計法入賬）之交易中並無包含業務之附屬公司之虧損。

已引入新指引要求從該等交易中產生之收益或虧損於母公司損益確認，所確認金額僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。同樣，按於成為聯營公司或合營企業（以權益會計法入賬）之任何前附屬公司所保留之投資公平值重新計量而產生之收益及虧損於前母公司之損益確認，所確認金額僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

本公司董事預計，應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之此等修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」

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

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

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

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

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

此外，香港財務報告準則第16號亦要求作出大量披露。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

於二零一七年三月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔港幣1,350,000元（披露於附註29）。初步評估表明，該等安排符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非在應用香港財務報告準則第16號後其符合低值或短期租賃。此外，應用新的規定或會導致上述計量、呈列及披露發生變動。然而，在董事完成詳盡審閱前，無法對財務影響作出合理估計。

本集團已開始對其他新訂及經修訂香港財務報告準則之影響進行評估，但尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

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

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

歷史成本一般根據互換貨品及服務時給予代價之公平值計算。

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行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該等特徵。於此等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的以股份為基礎的支付交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（例如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值）除外。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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

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

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

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

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

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

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

倘有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

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

於附屬公司之權益

列於綜合財務報表附註35之財務狀況表呈列之於附屬公司之權益乃按成本扣除任何已確認減值虧損呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之權益

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

聯營公司之業績及資產與負債應用會計權益法列入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資最初以成本在綜合財務狀況表內確認，並經本集團確認攤佔聯營公司盈虧及其他全面收益後調整。倘本集團攤佔聯營公司之虧損超出其所佔該聯營公司權益（包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資一部分之長期權益），則本集團會終止確認其攤佔之進一步虧損。本集團就額外虧損確認，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款為限。

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

本集團應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值之一部份。根據香港會計準則第36號，有關減值虧損之任何撥回確認，僅限於該項投資其後可收回金額增加之幅度。

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於聯營公司之權益 (續)

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

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

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業（包括在建物業）。

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

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

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇兩部分，本集團根據每部分擁有權之所有風險及回報是否轉移至本集團為評估基準，分別地對每部分作出評估並分類為融資租賃或經營租賃，除非這兩個部分均明確為經營租賃，在此情況下，整項租約被分類為經營租賃。特別地，最低租賃款項（包括一次性預付款項）於租賃開始時按租賃權益於土地部分及樓宇部分之相對公平值比例分配於土地部分及樓宇部分之間。

倘能可靠地分配租賃款項，則租賃土地權益可重新分類為經營租賃並於綜合財務狀況表內列作「租賃土地」及於租約年期按直線基準攤銷，惟被分類及按公平值模式入賬之投資物業除外。倘不能於土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項時，整項租賃一般被歸類為融資租賃處理。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備

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

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

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

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

非金融資產減值

於報告期末，本集團檢討其使用年期有限之非金融資產之賬面值，以確定該等資產是否顯示減值虧損之跡象。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回金額以釐定減值虧損（如有）。倘無法估計個別資產之可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可明晰合理及貫徹之分配基準，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至可明晰合理及貫徹之分配基準之最小現金產生單位組別。

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

非金融資產減值 (續)

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

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

收入確認

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

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

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

服務收入於提供服務時確認。

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

投資之股息收入乃於股東已確定收取股息之權利後予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租約

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

本集團作為出租人

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

本集團作為承租人

經營租賃付款（包括收購以經營租賃持有土地的成本）於租賃年期內以直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用所產生經濟利益之時間模式。

倘於訂立經營租賃時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少，惟有另一有系統基準更能代表租賃資產使用所產生經濟利益之時間模式則除外。

外幣

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

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間在損益中確認。重新換算以公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期間之損益內。

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

退休福利計劃

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

借貸成本

借貸成本於產生之期間於損益中確認。

稅項

利得稅開支是指目前應付之稅項及遞延稅項之總額。

本期稅項

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

遞延稅項

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項 (續)

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

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

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

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

本年度本期及遞延稅項

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

撥備

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

現金及現金等值項目

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

金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具合約條文訂約方時進行確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（按公平值計入損益賬之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時自金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（如適用）。收購按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益中確認。

金融資產

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

實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算負債工具之已攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率指一種在債務票據之預期壽命或（如適用）更短期間內能夠精確折現預計未來現金收入額（包括構成實際利率部分之已付或已收取利率點子之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認時賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括計入應收賬項及其他應收款項、抵押銀行存款、銀行結存及現金的金融資產）使用實際利率法按經攤銷成本扣除任何減值計量，見下文金融資產減值之會計政策。

利息收入按實際利率計算確認，惟短期應收賬項除外，乃因其利息確認並不重大。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，並指定為可供出售或並無分類為貸款及應收款項。

本集團所持有之被分類為可供出售金融資產及於活躍市場上交易之債務證券於各申報期結束時按公平值計量。與使用實際利率法計算之利息收入有關之可供出售貨幣金融資產的變動乃於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備內累計。當金融資產被出售或被釐定出現減值時，先前於投資重估儲備中累計至累計收益或虧損乃重分類至損益（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

該等並無活躍市場之市價報價而其公平值未能可靠計量之可供出售金融資產包含之會所債券於報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策）。

可供出售權益投資之股息於本集團收取股息之權利獲確定時在損益中確認。

採用實際利率法計算之可供出售股權及負債投資於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值

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

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

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

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

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

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

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

金融負債及權益工具

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

權益工具

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

金融負債

金融負債 (包括計入應付賬項及其他應付款項、租戶按金及有抵押銀行借貸的金融負債) 其後乃採用實際利率法按已攤銷成本計量。

實際利率法

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

利息支出乃按實際利率基準確認。

終止確認

當從資產收取現金流之合約權利屆滿，或本集團轉讓金融資產及該資產擁有權之近乎全部風險及回報予另一實體時，即終止確認該金融資產。

於全面終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價總額和於其他全面收益中確認並於股本中累計之累積收益或虧損之差額則於損益中確認。

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

關連人士

關連人士為與本集團有關連的人士或實體。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家族之近親與本集團有關連：

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

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計之不確定因素主要來源

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

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

應用會計政策之關鍵判斷

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

折舊

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

呆壞賬撥備

本集團呆壞賬撥備政策以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估此等應收賬項之最終變現能力需要大量判斷，包括每位客戶之當前信譽及過往收款歷史。倘客戶財務狀況惡化而減弱其付款能力，則須計提額外撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計之不確定因素主要來源 (續)

應用會計政策之關鍵判斷 (續)

投資物業之遞延稅項

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

估計之不確定因素主要來源

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

投資物業之公平值

於二零一七年三月三十一日，綜合財務狀況表內之投資物業以其公平值約港幣2,954,578,000元（二零一六年：約港幣3,057,213,000元）列賬，公平值乃根據獨立及專業資格之估值師以若干市場情況假設之物業估值方法對此等物業作出估值。此等假設之正面或負面改變會令本集團之投資物業公平值變動，而綜合損益及其他全面收益表內之收益或虧損金額亦需相應調整。

5. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
物業租金收入	97,273	104,841

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 經營分類

就管理而言，本集團現時組成兩個經營分類，即物業投資及財務投資。此為向主要經營決策者匯報以作資源分配及評估分類表現之方式。

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

就財務投資而言，該分類乃指債務與股份證券之投資，董事會獲提供按單一公司基準之財務資料，所提供之資料包括出售持作交易之金融資產及可供出售之金融資產已變現收益及債務證券之利息收入。

分類資料

二零一七年

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
租金收入總額	97,273	–	97,273
物業支出	(1,979)	–	(1,979)
租金收入淨額	95,294	–	95,294
投資物業公平值減少	(102,498)	–	(102,498)
出售可供出售金融資產已變現收益	280	1,475	1,755
利息收入	1	28,743	28,744
股息收入	–	2,213	2,213
其他經營收入	4,202	692	4,894
行政費用	(32,740)	(4,615)	(37,355)
經營（虧損）溢利	(35,461)	28,508	(6,953)
財務成本	(40)	(1,639)	(1,679)
應佔聯營公司業績	(8,716)	–	(8,716)
除稅前（虧損）溢利	(44,217)	26,869	(17,348)
稅項	(9,807)	(2,157)	(11,964)
本年度（虧損）溢利	(54,024)	24,712	(29,312)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 經營分類 (續)

分類資料 (續)

於二零一七年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	3,386,105	537,520	3,923,625
分類負債	(64,983)	(213,985)	(278,968)
資產淨額	3,321,122	323,535	3,644,657
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,663	–	2,663
物業、機器及設備增加	543	–	543

二零一六年

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
租金收入總額	104,841	–	104,841
物業支出	(1,254)	–	(1,254)
租金收入淨額	103,587	–	103,587
投資物業公平值減少	(138,621)	–	(138,621)
出售持作交易之金融資產已變現收益	–	1,995	1,995
出售可供出售金融資產已變現收益	1,120	–	1,120
利息收入	1	19,669	19,670
股息收入	–	744	744
其他經營收入	542	150	692
行政費用	(29,447)	(290)	(29,737)
經營(虧損)溢利	(62,818)	22,268	(40,550)
財務成本	(813)	(184)	(997)
應佔聯營公司業績	(1,205)	–	(1,205)
除稅前(虧損)溢利	(64,836)	22,084	(42,752)
稅項	(13,761)	(1,559)	(15,320)
本年度(虧損)溢利	(78,597)	20,525	(58,072)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 經營分類 (續)

分類資料 (續)

於二零一六年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	3,512,272	232,605	3,744,877
分類負債	(63,001)	(1,559)	(64,560)
資產淨額	3,449,271	231,046	3,680,317

其他分類資料：

折舊及攤銷	2,607	—	2,607
物業、機器及設備增加	4,361	—	4,361

按地域劃分

於本年度內，本集團90%以上之業務活動均於香港進行，此外，本集團90%以上之資產均位於香港。因此，地域分析並無予以呈報。

主要客戶資料

營業收入源自租金收入約港幣97,300,000元（二零一六年：約港幣104,800,000元），乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣15,700,000元（二零一六年：約港幣20,300,000元）。於二零一七年及二零一六年三月三十一日止兩個年度並無其他單一客戶提供10%或以上之本集團營業收入。

7. 利息收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
利息收入來自：		
— 可供出售之金融資產	28,741	19,667
— 銀行存款	3	3
合計	28,744	19,670

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

8. 其他經營收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
管理費收入	3,100	—
租戶遲繳手續費	234	116
出售物業、機器及設備之收益	29	135
匯兌收益，淨額	566	—
其他	965	441
其他經營收入總額	4,894	692

9. 經營虧損

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營虧損已扣除：		
僱員成本（包括董事酬金（附註11））	22,134	20,576
強積金供款	255	229
僱員成本總額	22,389	20,805
核數師酬金	435	460
物業、機器及設備折舊	2,571	2,515
租賃土地攤銷	92	92
租賃物業經營租賃項下之租賃付款	1,120	1,140
匯兌虧損，淨額	—	591
經計入：		
股息收入	2,213	744
出售物業、機器及設備之收益	29	135
匯兌收益，淨額	566	—
投資物業之租金收入總額	97,273	104,841
減：		
產生租金收入之投資物業		
直接經營開支	(1,555)	(860)
並無產生租金收入之投資物業		
直接經營開支	(424)	(394)
租金收入淨額	95,294	103,587

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

10. 財務成本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行借貸利息	1,679	997

11. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

根據適用上市規則及香港公司條例及公司（披露董事利益資料）規例（第622G章）披露之本年度董事酬金如下：

二零一七年

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事：				
陳海壽（附註1）	-	8,151	-	8,151
陳恩典	-	2,324	18	2,342
非執行董事：				
陳恩美	110	-	-	110
獨立非執行董事：				
陳國偉	110	-	-	110
謝禮恒	110	-	-	110
梁樺涇	110	-	-	110
	440	10,475	18	10,933

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

11. 董事福利及權益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

二零一六年

	袍金 港幣千元	薪金及其 他福利 港幣千元	退休福利計 劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事：				
陳海壽 (附註1)	-	7,918	-	7,918
陳恩典	-	2,226	18	2,244
非執行董事：				
陳恩美	105	-	-	105
獨立非執行董事：				
陳國偉	105	-	-	105
謝禮恒	105	-	-	105
梁樺涇	105	-	-	105
	420	10,144	18	10,582

附註：

1. 本集團為陳海壽先生提供免租金宿舍，其差餉估值約港幣1,035,000元（二零一六年：約港幣1,033,000元）。

上述執行董事酬金包括就管理本公司及本集團事務提供之相關服務而支付之酬金。

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

概無董事於本年度放棄或同意放棄任何酬金之安排。

於截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度內，本集團概無向任何董事支付作為吸引其加盟本集團或加盟本集團時所獎勵之酬金，且並無支付任何酬金作為其離職補償金。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

11. 董事福利及權益 (續)

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

概無本公司董事於任何與本公司業務有關，而本公司曾為或仍然為訂約方且於本年度終結時或本年度內任何時間存續之重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益（二零一六年：無）。

(c) 以董事為受益人之貸款、類似貸款及其他交易安排

於本年度末或本年度內任何時間，概無以董事、董事控制之法團及與董事有關連之實體為受益人之存續貸款、類似貸款及其他交易安排（二零一六年：無）。

12. 最高酬金僱員

在本年度本集團最高酬金之五名僱員中，兩名（二零一六年：兩名）為本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註11。其餘三名（二零一六年：三名）人士之酬金如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	4,481	3,637
退休福利計劃供款	54	54
	4,535	3,691

彼等之酬金介乎以下組別：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港幣零元至港幣1,000,000元	—	1
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	3	2
	3	3

於截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員支付作為吸引其加盟或於加盟本集團時所獎勵之酬金，且並無支付任何酬金作為其離職補償金。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

13. 稅項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅		
本年度	11,261	12,206
往年度（超額）不足撥備	(90)	901
其他地域		
往年度不足撥備	14	15
	11,185	13,122
遞延稅項支出（附註25）		
本年度	1,126	1,741
往年度（超額）不足撥備	(347)	457
	779	2,198
合計	11,964	15,320

本年度香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%（二零一六年：16.5%）計算。

海外稅務則以其各自管轄地域當時稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

13. 稅項 (續)

綜合損益及其他全面收益表內本年度稅項支出與除稅前虧損對賬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前虧損	(17,348)	(42,752)
按香港利得稅稅率16.5%課稅(二零一六年：16.5%)	(2,862)	(7,054)
應佔聯營公司業績之稅務影響	1,438	199
按稅務不可扣減支出之稅務影響	23,969	23,115
按稅務毋須課稅收入之稅務影響	(9,731)	(1,997)
未確認可扣減暫時性差異之稅務影響	-	2
未確認稅務虧損之稅務影響	-	254
往年度稅項(超額)不足撥備	(423)	1,373
動用以往未確認之稅務虧損	(149)	(302)
稅款寬減	(265)	(260)
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	(13)	(10)
本年度之稅項支出	11,964	15,320

14. 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
中期，已付－每股港幣2.2仙(二零一六年：港幣2.2仙)	6,771	6,771
末期，擬付－每股港幣3.2仙(二零一六年：港幣3.2仙)	9,848	9,848
	16,619	16,619

董事已建議派發末期股息每股港幣3.2仙(二零一六年：港幣3.2仙)，該建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

15. 每股虧損

每股虧損乃根據本年度虧損港幣29,312,000元（二零一六年：港幣58,072,000元）及於本年度內已發行股數307,758,522（二零一六年：307,758,522）股普通股計算。

於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止兩個年度，本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股份。

16. 投資物業

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
公平值		
於四月一日	3,057,213	3,195,912
匯兌調整	(137)	(78)
已於綜合損益及其他全面收益表中確認投資物業公平值減少	(102,498)	(138,621)
於三月三十一日	2,954,578	3,057,213

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

上述投資物業之賬面值包括：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於香港之物業		
中期租約	1,790,900	1,830,700
長期租約	1,158,400	1,222,200
位於香港以外之物業		
永久業權	5,278	4,313
於三月三十一日	2,954,578	3,057,213

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

16. 投資物業（續）

本集團之投資物業公平值計量

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

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

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

於二零一七年三月三十一日，本集團之投資物業及有關公平值等級資料詳情如下：

	二零一七年			總額 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
位於香港之商業物業單位	-	-	2,949,300	2,949,300
位於加拿大之住宅物業	-	-	5,278	5,278
	-	-	2,954,578	2,954,578

於兩個年度內並沒有轉入或轉出第三級。

	二零一六年			總額 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
位於香港之商業物業單位	-	-	3,052,900	3,052,900
位於加拿大之住宅物業	-	-	4,313	4,313
	-	-	3,057,213	3,057,213

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

16. 投資物業 (續)

本集團之投資物業公平值計量 (續)

投資物業所使用之估值方式及估值主要數據詳情如下：

	公平值		估值方式	主要難以觀察之數據	難以觀察之數據與公平值的關係
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元			
位於香港之投資物業	2,949,300	3,052,900	直接比較法及收入資本化法組合	估計市場單位每平方呎租值港幣17元－港幣494元 (二零一六年：港幣22元－港幣494元) 及市場單位每平方呎售價	市場單位出租及／或銷售價格增加／減少可導致物業公平值增加／減少
位於加拿大之投資物業	5,278	4,313	直接比較法	估計市場單位每平方呎售價	市場單位銷售價格增加／減少可導致物業公平值增加／減少

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備

	以長期租約 持有位於香港 之樓宇 港幣千元	傢俬及 寫字樓設備 港幣千元	裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零一五年四月一日	3,205	5,220	7,027	6,505	21,957
添置	-	78	1,595	2,688	4,361
出售	-	-	-	(5,127)	(5,127)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	3,205	5,298	8,622	4,066	21,191
添置	-	109	434	-	543
出售	-	-	-	(477)	(477)
於二零一七年三月三十一日	3,205	5,407	9,056	3,589	21,257
累積折舊					
於二零一五年四月一日	2,986	2,156	1,915	6,505	13,562
本年度撥備	128	1,000	715	672	2,515
出售時對銷	-	-	-	(5,127)	(5,127)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	3,114	3,156	2,630	2,050	10,950
本年度撥備	24	1,027	848	672	2,571
出售時對銷	-	-	-	(477)	(477)
於二零一七年三月三十一日	3,138	4,183	3,478	2,245	13,044
賬面值					
於二零一七年三月三十一日	67	1,224	5,578	1,344	8,213
於二零一六年三月三十一日	91	2,142	5,992	2,016	10,241

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

18. 租賃土地

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
賬面值		
於四月一日	15,198	15,290
攤銷	(92)	(92)
於三月三十一日	15,106	15,198
分析作呈報用途：		
非流動資產	15,014	15,106
流動資產	92	92
	15,106	15,198

租賃土地以長期租約持有及位於香港。

19. 聯營公司權益

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應佔資產淨額	373,082	390,798
應付聯營公司金額	(4,708)	(4,526)
	368,374	386,272

應付聯營公司金額並無抵押、免付利息及並無固定還款期。

於二零一七年三月三十一日本集團之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及繳足 普通股面值	本集團應佔 股權百分率	主要業務
匯成發展有限公司	香港	港幣2元	50.00%	物業投資
雍華有限公司*	香港	港幣1元	50.00%	物業投資
耀高投資有限公司	香港	港幣110元	27.27%	仍未開業
精成有限公司	香港	港幣2元	50.00%	信託人服務

* 匯成發展有限公司之全資附屬公司

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益 (續)

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

財務狀況：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動資產	15,698	17,129
非流動資產	755,282	787,521
流動負債	(11,603)	(10,581)
非流動負債	(13,213)	(12,473)
資產淨額	746,164	781,596
本集團於該公司持有權益之比例	50%	50%
本集團應佔匯成資產淨額	373,082	390,798

損益及其他全面收益：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	30,622	30,164
本年度虧損	(17,432)	(2,409)
其他全面收益	-	-
本年度虧損總額及全面支出總額	(17,432)	(2,409)
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司(虧損)溢利	(7,143)	276
應佔聯營公司稅項	(1,573)	(1,481)
	(8,716)	(1,205)
於本年度內匯成已付股息	18,000	18,000

本公司已就取得向其聯營公司授出之銀行信貸作出擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

20. 可供出售之金融資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
上市投資：		
按公平值呈列之債務證券(附註a)	479,099	208,748
按公平值呈列之股本證券(附註a)	43,334	8,081
	522,433	216,829
非上市投資：		
會所債券，按成本(附註b)	156	761
	522,589	217,590
分析作呈報用途：		
非流動資產	512,320	217,590
流動資產	10,269	—
	522,589	217,590

附註：

- (a) 上市債務及股本證券的公平值乃按活躍市場之收購報價釐定。
- (b) 會所債券並無活躍市場之市場報價且其公平值未能可靠計量。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

21. 應收賬項及其他應收款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收賬項	592	176
其他應收款項		
應收利息	9,335	4,359
公共服務按金	2,573	1,860
租賃按金	-	190
預付款項	890	803
其他	1,443	613
	14,833	8,001

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

以下為基於借項清單日期列示的應收租金之賬齡分析。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
少於30天	-	176
31至60天	439	-
61至90天	29	-
超過90天	124	-
	592	176

22. 已抵押銀行存款及銀行結存以及現金

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已抵押銀行存款	2,729	2,143
銀行結存及現金	33,842	45,750

已抵押銀行存款乃為本集團為獲得貸款額而抵押予銀行作擔保之存款。

銀行結存及現金包括於三個月或更少時間內到期之現金及短期銀行存款，按實際利率每年0.01%（二零一六年：每年0.01%）計算。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

23. 其他應付款項及預收款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
預收款項	3,801	4,019
其他應付款項		
應付利息	230	—
未領股息	423	297
應付費用	6,159	2,595
其他	68	363
合計	10,681	7,274

24. 有抵押銀行借貸

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
有抵押銀行借貸償還期限如下：		
一年內	28,037	—
一年以上但不超過兩年	8,175	—
兩年以上但不超過五年	25,381	—
五年以上	148,407	—
	210,000	—
減：於一年內到期之金額	28,037	—
	181,963	—

全部銀行貸款以港幣作面額，按香港銀行同業拆息加1.2%至1.5%之年利率計付利息。

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共港幣990,000,000元（二零一六年：港幣110,000,000元），由(i)本公司提供之擔保；(ii)附屬公司之若干投資物業；(iii)附屬公司之若干可供出售之投資；及(iv)附屬公司之若干已抵押銀行存款支持。資產抵押的詳情披露於綜合財務報表附註28。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

25. 遞延稅項

於本期及前期報告期間已確認之主要遞延稅項負債（資產）及其變動如下：

	加速 稅務折舊 港幣千元	投資物業 稅務優惠 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一五年四月一日	110	21,667	–	21,777
本年度支出（附註13）	13	1,728	–	1,741
往年度不足撥備（附註13）	1	456	–	457
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	124	23,851	–	23,975
本年度支出（進賬）（附註13）	(285)	1,690	(279)	1,126
往年度（超額）不足撥備（附註13）	30	(377)	–	(347)
於二零一七年三月三十一日	(131)	25,164	(279)	24,754

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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
遞延稅項資產	279	–
遞延稅項負債	(25,033)	(23,975)
	(24,754)	(23,975)

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

於報告期末，本集團未動用稅務虧損約港幣1,826,000元（二零一六年：約港幣2,075,000元）可用於扣減未來盈利。由於未來盈利來源未可估計，有關未動用稅務虧損之稅務虧損的若干遞延稅項資產並未被確認，而該等稅務虧損可永久結轉。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

26. 股本

	二零一七年		二零一六年	
	普通股數目	港幣千元	普通股數目	港幣千元
已發行及繳足	307,758,522	229,386	307,758,522	229,386

於截至二零一七年三月三十一日止年度本公司股本並無變動，於本年度內，並無本公司之附屬公司購回、出售或贖回任何本公司之股份。

27. 退休金計劃

本集團為其全部現有僱員設置強積金計劃。

強積金計劃乃既定供款方案，而計劃內之資產被獨立信託人管理。

強積金計劃可供所有18至64歲受僱於香港最少60日之本集團僱員參加。本集團根據僱員之有關月收入5%作出供款。就供款而言，有關收入上限每月港幣30,000元。不論僱員於本集團之服務年期，彼均可取得100%本集團供款連同累積回報，惟根據法例，有關利益將保留至65歲退休年齡方可領取。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團強積金計劃成本於全面收益表中支出達港幣255,000元（二零一六年：港幣229,000元）。於二零一七年三月三十一日，有關報告期間應付供款已全數繳付強積金計劃中。

28. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共港幣990,000,000元（二零一六年：港幣110,000,000元）。

本集團抵押下列資產以獲得銀行信貸額：

- i) 投資物業賬面值約港幣950,700,000元（二零一六年：約港幣422,900,000元）；
- ii) 可供出售之金融資產之賬面值約港幣501,927,000元（二零一六年：約港幣189,484,000元）；及
- iii) 銀行存款賬面值約港幣2,729,000元（二零一六年：約港幣2,143,000元）。

於報告期末，本集團已動用銀行貸款信貸額港幣210,000,000元（二零一六年：港幣零元）。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

29. 經營租賃安排

本集團作為承租人

於報告期末，本集團不可撤銷經營租賃之未來最低租金承擔於下列期間到期：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	1,080	570
第二至第五年（包括首尾兩年）	270	—
	1,350	570

經營租賃付款為本集團就董事宿舍應付之租金。租期固定為兩年。

本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約3.29%（二零一六年：約3.43%）之平均租金收益率。全部持有物業之租戶保證租用年期不超過四年（二零一六年：四年）。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	62,808	80,272
第二至第五年（包括首尾兩年）	30,972	29,834
	93,780	110,106

30. 資本承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團有未完成之購買協議，據此須以港幣約199,000元（二零一六年：零）之資本承擔完成購買電腦系統。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

31. 關連方交易

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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
自匯成發展有限公司收取：		
寫字樓租金收入	—	654
管理費收入	2,890	—
股息收入	9,000	9,000
自雍華有限公司收取：		
管理費收入	210	—

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

32. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
金融資產		
可供出售金融資產	522,589	217,590
貸款及應收款項		
— 包含於應收賬項及其他應收款項的金融資產	13,943	7,198
— 已抵押銀行存款	2,729	2,143
— 銀行結存及現金	33,842	45,750
	573,103	272,681
金融負債（按已攤銷成本）		
包含於應付賬項及其他應付款項的金融負債	6,880	3,255
租戶按金	28,106	29,452
有抵押銀行借貸	210,000	—
	244,986	32,707

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

32. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可供出售之金融資產、包含於應收賬項及其他應收款項的金融資產、已抵押銀行存款、銀行結存及現金、包含於應付賬項及其他應付款項的金融資產、租戶按金以及有抵押銀行借貸。有關該等金融工具之詳情載於各有關附註。有關該等金融工具之風險及減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地實行合適之措施。

外匯風險管理

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

本公司於本報告日期以外幣面值申報之主要貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產 二零一七年 港幣千元	負債 二零一七年 港幣千元	資產 二零一六年 港幣千元	負債 二零一六年 港幣千元
人民幣	80,098	-	29,328	-
加拿大元	230	25	172	26
美元	446,876	-	198,095	-

敏感度分析

下表載列人民幣、加拿大元及美元兌港幣的匯率上升／下降5%之敏感度分析，而對本年度溢利／虧損之影響如下：

本年度虧損減少／增加：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
人民幣	4,005	1,466
加拿大元	10	7
美元	22,344	9,905

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

32. 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

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

二零一七年

	合約未貼現現金流量					總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元		
計入應付賬項及其他應付款項的金融負債	6,880	-	-	-	-	6,880	6,880
租戶按金	28,106	-	-	-	-	28,106	28,106
有抵押銀行借貸	-	31,249	11,224	33,671	168,368	244,512	210,000
	34,986	31,249	11,224	33,671	168,368	279,498	244,986

二零一六年

	合約未貼現現金流量					總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元		
計入應付賬項及其他應付款項的金融負債	3,255	-	-	-	-	3,255	3,255
租戶按金	29,452	-	-	-	-	29,452	29,452
	32,707	-	-	-	-	32,707	32,707

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

32. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險管理

於二零一七年三月三十一日，本集團就訂約方未能履行其責任而按各類別已確認金融資產所面對之最高信貸風險乃指綜合財務狀況表所述該等資產之賬面值。為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委任一組人員，專責釐定信貸限額、批核信貸額及進行其他監管程序，以確保能迅速跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，本集團定期檢討各項個別應收債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。因此，管理層認為本集團之信貸風險已大幅減少。

利率風險管理

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

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

本集團現時並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。惟本集團會在有需要時考慮作出對沖所面對之重大利率風險。

敏感度分析

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

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之虧損將增加／減少約港幣1,734,000元（二零一六年：減少／增加約港幣479,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

32. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場價格風險管理

本集團因投資本集團持有之上市債務及股本證券(於綜合財務狀況表內確認為可供出售金融資產)而承受市場價格風險，而本集團之市場價格風險主要源上市債務及股本證券。管理層透過維持具有不同風險及回報之投資組合以管理此項風險。因此，管理層認為本集團承受之市場價格風險已被減少。

(c) 金融工具公平值計量

	公平值		公平值等級	估值技術及主要數據
	於二零一七年 三月三十一日 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元		
可供出售之金融資產				
— 上市債務證券	479,099	208,748	第一級	活躍市場之收購報價
— 上市股本證券	43,334	8,081	第一級	活躍市場之收購報價

於兩個年度內第一級、第二級及第三級之間並無互相結轉。

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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

33. 資本風險管理

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

於二零一七年三月三十一日，本集團之策略與二零一六年三月三十一日相比並無變動。本集團管理層根據資本負債比率以監控資本，此比率乃按借貸總額與權益總額計算。

本集團於年結日之資本負債比率如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
有抵押銀行借貸，扣減銀行結存及現金及已抵押銀行存款	173,429	—
權益總額	3,644,657	3,680,317
負債淨額與權益總額比率	0.05	不適用

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

34. 主要附屬公司

於二零一七年三月三十一日，本公司之全資主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及 繳足普通 股本面值	主要業務
豐勝投資有限公司	香港	港幣2元	證券投資
錦鑫有限公司	香港	港幣2元	物業投資
鉅濠投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
高澤置業有限公司	香港	港幣20元	物業投資
錦樂有限公司	香港	港幣2元	投資持有
金寶來投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
錦擴有限公司	香港	港幣2元	物業投資
Laquinta Investments Limited	英屬處女群島／ 加拿大	1美元	物業投資
時昇置業有限公司	香港	港幣2元	物業投資
Pomeroy Company Limited	香港	港幣2元	物業投資
冠耀有限公司	香港	港幣20元	物業投資
剛強有限公司	香港	港幣40,000元	物業投資
德意投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
達德投資有限公司	香港	港幣1元	證券投資
太興管理有限公司	香港	港幣10,000元	物業管理
太興財資有限公司	香港	港幣10,000元	財資管理
賽勝有限公司	香港	港幣2元	物業投資

除賽勝有限公司外，所有附屬公司均由本公司直接持有。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

35. 本公司的財務狀況表

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司權益 (附註a)	762,113	784,622
聯營公司權益	-	-
遞延稅項資產	279	-
	762,392	784,622
流動資產		
應收賬項及其他應收款項	11,698	878
銀行結存及現金	31,522	3,112
	43,220	3,990
流動負債		
應付賬項及其他應付款項	525	310
應付聯營公司金額	4,708	3,053
	5,233	3,363
流動資產淨額	37,987	627
資產總額減流動負債	800,379	785,249
非流動負債		
應付附屬公司金額 (附註a)	4,719	122,372
資產淨額	795,660	662,877
資本及儲備		
股本	229,386	229,386
儲備 (附註36)	566,274	433,491
權益總額	795,660	662,877

本公司之財務狀況表於二零一七年六月十五日獲董事會批准及授權發行及由以下董事代表董事會簽署：

陳海壽
董事

陳恩典
董事

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

35. 本公司的財務狀況表 (續)

附註a：附屬公司權益

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非上市股份，按成本	44,655	48,548
應收附屬公司金額	731,500	754,019
減值撥備	776,155 (14,042)	802,567 (17,945)
	762,113	784,622
應付附屬公司金額	4,719	122,372

應收(付)附屬公司金額為無抵押、免息且並無固定還款期限。

36. 本公司的儲備

	股息儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年四月一日	13,849	338,825	352,674
本年度溢利及全面收益總額	–	101,437	101,437
擬派股息	16,619	(16,619)	–
已派股息	(20,620)	–	(20,620)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	9,848	423,643	433,491
本年度溢利及全面收益總額	–	149,402	149,402
擬派股息	16,619	(16,619)	–
已派股息	(16,619)	–	(16,619)
於二零一七年三月三十一日	9,848	556,426	566,274

五年綜合財務概要

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	97,273	104,841	99,480	88,949	79,277
本年度本公司股東應佔 (虧損)溢利	(29,312)	(58,072)	266,743	250,846	702,471
每股基本(虧損)盈利 (港幣仙)	(9.52)	(18.87)	86.67	81.51	228.25

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產總額	3,923,625	3,744,877	3,963,527	3,718,552	3,539,405
負債總額	278,968	64,560	211,593	196,430	250,587
本公司股東應佔權益總額	3,644,657	3,680,317	3,751,934	3,522,122	3,288,818

主要物業資料

於二零一七年三月三十一日，本集團持有物業詳情如下：

1. 租賃土地及樓宇

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

2. 投資物業

地點	用途	契約種類	集團 所佔權益
香港			
1. 九龍尖沙咀彌敦道栢麗購物大道D段地下G15、G16及G17商舖及1樓8號、9號A及11號A商舖	商業	長期	100%
2. 九龍尖沙咀彌敦道90-94號華敦大廈地下複式F舖及1樓	商業	中期	100%
3. 九龍尖沙咀加連威老道27號嘉榮大廈地下B及C商舖、地下上層及1樓全層	商業	中期	100%
4. 九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行地下18號A商舖	商業	長期	100%
5. 香港銅鑼灣渣甸坊30-36號利發大廈地下5號舖	商業	長期	100%
6. 九龍尖沙咀加連威老道29號信基商業中心全幢	商業	長期	100%

主要物業資料

2. 投資物業 (續)

地點	用途	契約種類	集團 所佔權益
香港			
7. 九龍尖沙咀彌敦道184號 英龍商業大廈全幢	商業	中期	100%
8. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈 地下及1、2、3及5樓全層	商業	中期	100%
9. 香港皇后大道中237號太興中心 第一座地下下層、地下及1樓全層	商業	長期	100%
10. 香港皇后大道中251號太興中心 第一座全幢	商業	長期	100%
11. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈 6、12及20樓全層	商業	中期	100%
12. 九龍尖沙咀金馬倫道3號 太興廣場11樓、16樓及18樓全層、 13樓2號室及3號室	商業	中期	100%
13. 香港淺水灣道37號第二層平台 第31號車位	車位	長期	100%
14. 九龍尖沙咀金馬倫道5號 太興廣場地下1、2及6號商舖、 1、2、3、4、5、6、8及9樓全層	商業	中期	50%
15. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈 9樓全層	商業	中期	50%
地點	用途	契約種類	集團 所佔權益
加拿大			
1. 英屬哥倫比亞省溫哥華市 1238 Melville Street豪景苑 2406室及一個車位	住宅	永久業權	100%