



華信地產財務有限公司

股份代號：252

年報

2016-17



目錄

| | 頁次 |
|-------------|-----|
| 公司資料 | 2 |
| 董事與高層管理人員簡介 | 3 |
| 主席報告書 | 7 |
| 企業管治報告書 | 15 |
| 主要風險及不明朗因素 | 34 |
| 董事會報告書 | 36 |
| 獨立核數師報告 | 45 |
| 綜合損益表 | 52 |
| 綜合全面收益表 | 53 |
| 綜合財務狀況表 | 54 |
| 綜合權益變動表 | 56 |
| 綜合現金流動表 | 57 |
| 綜合財務報告附註 | 59 |
| 持有作投資物業概要 | 161 |
| 發展中物業概要 | 162 |
| 持有作自用物業概要 | 163 |
| 五年財務摘要 | 164 |

董事會

執行董事

蔡乃端先生
(主席兼董事總經理)
蔡乃競先生
(副主席)
(於二零一六年八月二十六日退任)
蔡基鴻先生
蔡基信先生

非執行董事

陳文漢先生
蔡奕忠先生
蔡漢興先生
蔡新惠先生
蔡漢榮先生
蔡穎雯女士

獨立非執行董事

陳兆庭先生
郭良先生
黃錫強先生
徐家華先生
蔡瑞昌先生

審核委員會

陳兆庭先生 (主席)
陳文漢先生
郭良先生
蔡漢榮先生
黃錫強先生
徐家華先生

薪酬委員會

黃錫強先生 (主席)
蔡乃端先生
陳兆庭先生
蔡瑞昌先生

提名委員會

蔡乃端先生 (主席)
郭良先生
徐家華先生
蔡瑞昌先生

主要往來銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恆生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
華僑永亨銀行有限公司

律師

張葉司徒陳律師事務所

核數師

國衛會計師事務所有限公司
香港執業會計師

公司秘書

郭東輝先生
(於二零一七年二月二十三日獲委任)
劉家聰先生
(於二零一七年二月二十三日辭任)

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀
廣東道30號新港中心
第二座四樓407-410室

股份過戶登記處

通用秘書服務有限公司
香港
北角英皇道93號
錦平中心26樓

股份代號

252

國際電腦網絡地址

<http://www.seapnf.com.hk>

董事與高層管理人員簡介

執行董事

蔡乃端先生，現年65歲，於一九七三年獲委任為本公司之執行董事及董事總經理，並於二零零零年獲委任為主席。他於二零一二年三月十六日獲委任為提名委員會主席及於二零一三年三月二十五日獲委任為薪酬委員會成員。蔡先生負責制定及執行本集團之整體策略、業務發展及為本集團尋求業務發展機會。他同時出任集團內其他公司之董事，其在財務、物業投資與發展、酒店及塑膠包裝材料生產與銷售等業務方面具有逾四十年豐富經驗。

蔡基鴻先生，現年38歲，於二零零八年四月十五日獲委任為本公司之非執行董事，並於二零一零年七月十六日調任為執行董事。他自二零一四年四月一日起獲委任為本公司之授權代表。他同時出任集團內其他公司之董事。蔡先生在財經資料分析研究方面具有逾十五年經驗。他畢業於英國倫敦的Queen Mary & Westfield College，取得分子生物學學士學位。

蔡基信先生，現年37歲，於二零零八年四月十五日獲委任為本公司之執行董事。蔡先生於二零零二年加入本集團，現為南星塑膠廠有限公司的董事及副總經理，及集團內其他公司的董事。他畢業於英國的University of Warwick，取得電腦及商業學士學位。

蔡乃競先生，現年67歲，於一九七二年獲委任為本公司之執行董事，並於二零零零年獲委任為副主席。他於二零一六年八月二十六日退任。他同時出任集團內其他公司之董事，其在財務、物業投資與發展及酒店業務方面具有逾三十五年豐富經驗。

非執行董事

陳文漢先生，現年60歲，於一九九四年獲委任為本公司之非執行董事，並分別於二零零一年及二零零五年獲委任為審核委員會及薪酬委員會成員。陳先生為香港執業律師。他畢業於香港大學，獲法律學士學位，於一九八一年獲取香港律師資格，其後更分別於一九八四年及一九八五年獲取英國及澳洲律師資格。他現為張葉司徒陳律師事務所之顧問。

董事與高層管理人員簡介

非執行董事（續）

蔡奕忠先生，現年81歲，於一九七八年獲委任為本公司之非執行董事。蔡先生曾於一間菲律賓註冊成立的名為Sanyo Philippines Inc.之公司出任總裁之職。

蔡漢興先生，現年59歲，於二零零零年獲委任為本公司之非執行董事。蔡先生現於一間菲律賓註冊成立的名為Mindanao Textile Corporation之公司出任總經理之職。

蔡新惠先生，現年58歲，於二零零八年九月三十日獲委任為本公司之非執行董事。蔡先生現為商人，在製造業及產品銷售方面有逾三十年經驗。他畢業於菲律賓的Ateneo De Manila University，取得管理工程理學士學位。

蔡漢榮先生，現年51歲，於二零零零年獲委任為本公司之非執行董事，並於二零零一年獲委任為審核委員會成員。蔡先生現為數間於台灣註冊成立的公司管理人員。

蔡穎雯女士，現年37歲，於二零零八年四月十五日獲委任為本公司之非執行董事。蔡女士於二零零五年加入本集團，現為南星塑膠廠有限公司的市場暨計劃分析員並兼任本集團之物業管理助理經理。她畢業於加拿大的The University of British Columbia，取得工商管理學士學位。

獨立非執行董事

陳兆庭先生，現年65歲，於二零零六年獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會主席及於二零一二年獲委任為提名委員會成員。陳先生為香港執業會計師已逾二十年，現為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師學會的會員。他現為黃陳劉會計師事務所有限公司的董事。

董事與高層管理人員簡介

獨立非執行董事（續）

郭良先生，現年65歲，於一九九四年獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零一年獲委任為審核委員會成員。他於二零一二年三月十六日獲委任為提名委員會成員。郭先生畢業於賓夕法尼亞大學華頓學院，獲工商管理碩士學位。他在銀行界開展其事業，曾擔任香港一間主要美資銀行之經理，掌管亞洲區投資組合。在過去二十年期間，他曾為一私人公司集團之管理人員，該集團於香港及北美經營一般貿易、物業投資及成衣製造的業務。

黃錫強先生，現年74歲，於二零零五年獲委任為本公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員。於二零一零年十一月二十五日，黃先生獲委任成為薪酬委員會主席。黃先生在銀行、財務及行政工作方面具有逾四十年的廣泛經驗。他曾出任一法資銀行香港分行之要職及曾擔任一家中國羽絨製造公司主席的顧問。

徐家華先生，現年64歲，於二零一二年九月二十一日獲委任為本公司之獨立非執行董事及於二零一三年三月二十五日獲委任為審核委員會及提名委員會成員。徐先生擁有豐富美資銀行及本地銀行之銀行經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層之職位。彼曾於一家美資銀行擔任大中華地區總裁，負責監管台灣、中國及香港之營運。徐先生持有香港中文大學之文學士學位及工商管理學碩士學位。目前，徐先生分別為東方網庫控股有限公司（股份代號：430）、萬事昌國際控股有限公司（股份代號：898）及佳明集團控股有限公司（股份代號：1271）之獨立非執行董事，該等公司之股份均於香港聯交所上市。徐先生現時為中小企財務有限公司之行政總裁。

蔡瑞昌先生，現年61歲，於二零一二年十一月三十日獲委任為本公司之獨立非執行董事及於二零一三年三月二十五日獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員。蔡先生擁有超過二十八年從事銷售及貿易方面之銀行界經驗並曾於一家美資投資銀行擔任董事總經理一職。他畢業於加拿大的The University of Calgary，取得商業學士學位。

董事與高層管理人員簡介

高層管理人員

蔡天護先生，現年62歲，為常滙證券有限公司及常滙商品期貨有限公司之執行董事與負責人，以及集團內其他公司之董事。蔡先生於一九七六年加入本集團，負責本集團之證券及期貨交易業務。

符嘉增先生，現年59歲，為本公司之總經理及集團內其他公司之董事。符先生於一九九五年加入本集團，負責本集團之製造業、物業投資及發展業務。

蔡瑞璋女士，現年60歲，畢業於菲律賓大學，獲得理科學士學位，主修酒店及餐飲管理。蔡女士於酒店行業工作逾三十年。蔡女士於二零一四年五月加入本集團，目前為華國酒店之經理。

郭東輝先生，現年44歲，為本公司之集團財務總監、公司秘書及授權代表。郭先生於二零一六年十二月十九日加入本集團擔任集團財務總監，並於二零一七年二月二十三日進一步獲委任為公司秘書及授權代表。郭先生負責本集團之所有會計、財務運作及公司秘書事項。郭先生為香港會計師公會之會員及特許公認會計師公會之資深會員。郭先生於二零一零年取得香港科技大學之金融碩士學位及於一九九七年取得香港中文大學之工商管理學士學位。除於本公司任職外，郭先生於多家公司（包括跨國金融機構以及香港及新加坡上市公司）任職，擁有逾19年工作經驗。彼曾於香港及新加坡上市公司擔任首席財務官／財務總監及公司秘書職務超過五年。

劉家聰先生，現年41歲，先前為本公司的集團財務總監及公司秘書。劉先生於二零一四年加入本集團並於二零一七年二月二十三日離開本集團。彼主要負責本集團一切會計及財務運作。劉先生畢業於香港科技大學，獲得商學學士學位，主修會計。劉先生為英國特許公認會計師公會資深會員。劉先生在其職業生涯中於審計及會計行業累積超過十六年的豐富經驗。

蔡乃端先生、蔡乃競先生、蔡奕忠先生、蔡漢興先生及蔡漢榮先生彼此均為兄弟。蔡基鴻先生及蔡基信先生均為蔡乃端先生之子，而蔡穎雯女士則為蔡乃競先生之女。蔡新惠先生為蔡乃端先生、蔡乃競先生、蔡奕忠先生、蔡漢興先生和蔡漢榮先生的姪兒，他亦是蔡基鴻先生、蔡基信先生及蔡穎雯女士之堂兄。除所披露者外，各董事及高層管理人員概無香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六第12條所載之任何關係。

主席報告書

本人謹代表董事會向各股東提呈本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之全年報告。

業績

本年度收入為532,100,000港元（二零一五／一六年：505,000,000港元），本公司擁有人應佔利潤為95,800,000港元（二零一五／一六年：37,200,000港元），每股盈利為44.1港仙（二零一五／一六年：17.1港仙）。

本年度集團除稅前之溢利為107,000,000港元（二零一五／一六年：42,400,000港元）。茲將本集團各主要業務之經營利潤分析如下：

| | 二零一七年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| 物業投資、發展及租賃／酒店營運 | 17,682 | 19,219 |
| 生產及分銷塑膠包裝材料 | 28,230 | 20,517 |
| 經紀及證券保證金融資 | 17,162 | 8,699 |
| 投資物業公平價值變動產生之溢利 | 51,629 | 5,371 |
| 經營利潤 | 114,703 | 53,806 |
| 持作出售之金融資產確認減值虧損 | — | (6,425) |
| 出售持作出售之金融資產產生公平價值變動之累計溢利 | — | 1,091 |
| 財務成本 | (7,870) | (7,834) |
| 應佔聯營公司業績 | 216 | 1,715 |
| 除稅前利潤 | 107,049 | 42,353 |

股息

董事會建議向於二零一七年九月一日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股4.5港仙（可選擇以股代息）（二零一五／二零一六年：每股普通股3港仙）及派發特別股息每股普通股10港仙（可選擇以股代息）（二零一六年：無）。本公司股東有權可選擇全部以新股份、或全部以現金、或部份以新股份及部份以現金收取有關股息（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待(1)於應屆股東週年大會上批准建議末期股息及特別股息；(2)聯交所批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣；及(3)證券及期貨事務委員會企業融資部執行人員或其指派之任何人士授出清洗豁免後，方可作實。

於二零一七年九月十一日（星期一）前後，將向股東寄發一份通函，當中載有以股代息的詳情，連同末期股息及特別股息的選擇表格。預期於二零一七年十一月十七日（星期五）前後，向股東寄發新股份或現金（如適合）的末期股息及特別股息。

股東週年大會

股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一七年八月二十五日（星期五）舉行。關於股東週年大會的通告將在本公司網站及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站上公佈，並會連同本公司二零一六／一七年年報於適當時候寄發予股東。

就股東週年大會暫停辦理股票過戶登記

本公司將於二零一七年八月二十二日（星期二）至二零一七年八月二十五日（星期五）期間（首尾兩天包括在內），暫停辦理股票登記過戶手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於二零一七年八月二十一日（星期一）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司股票註冊處，即位於香港北角英皇道93號錦平中心26樓之通用秘書服務有限公司股票過戶辦事處，以辦理有關過戶手續。

主席報告書

暫停辦理股票過戶登記以收取末期股息及特別股息

本公司將於二零一七年八月三十一日（星期四）至二零一七年九月一日（星期五）期間（首尾兩天包括在內），暫停辦理股票登記過戶手續。為符合資格獲派擬派末期股息及特別股息，股東最遲須於二零一七年八月三十日（星期三）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司股票註冊處，即位於香港北角英皇道93號錦平中心26樓之通用秘書服務有限公司股票過戶辦事處，以辦理有關過戶手續。

集團表現討論及分析

財務及業務回顧

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之收入為532,100,000港元，跟上年505,000,000港元比較，增加5.4%，及本集團之年度利潤為97,600,000港元，跟上年38,000,000港元比較，增加156.8%。

相對上年，本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績之利潤錄得顯著增加。這主要由於本集團投資物業公平價值變動產生之溢利增加約46,200,000港元，行政費用因實施有效成本控制措施而減少約7,800,000港元，及金融資產之已確認減值虧損因股票市場得以改善而減少約6,400,000港元。

物業投資、發展及出租／酒店營運

本分部包括於香港及中國物業投資、發展及出租業務及於香港提供酒店服務業務。截至二零一七年三月三十一日止年度，本分部錄得收入為45,100,000港元，跟上年43,800,000港元比較，增加3.0%，及本分部業績為17,700,000港元，跟上年19,200,000港元比較，減少7.8%。計及因香港及中國房地產行業市場購房情緒熾熱導致投資物業之公平價值變動產生之溢利51,600,000港元，經營利潤為69,300,000港元，跟上年24,600,000港元比較，增加181.7%。

(i) 物業投資、發展及出租

於二零一五年八月收購之位於香港九龍尖沙咀恒港中心正分三期由辦公室翻新為商業中心。第一期翻新（六層被改造為商業中心）於年內正在進行。

香港炮台山英皇道121號空地自二零一七年一月起被建設為六層辦公大樓。施工期預計為一年左右。

本集團之大多數投資物業均已出租為本集團產生租金收入。截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之租金收入及租金相關收入為23,200,000港元，跟上年22,600,000港元比較，增加2.7%。租金收入及租金相關收入上升主要來自二零一五年八月新購入的投資物業產生租金收益及租金相關收益。若干租賃已根據市況於合約續期內獲調整。

(ii) 酒店營運

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之酒店營運收入為22,000,000港元，較上年之21,200,000港元，增加3.8%。受來自東南亞之訪港遊客增加所支撐，本集團酒店之入住率達92.3%，較上年之89.0%略微增加，並高於行業平均水平89.7%。平均房費較上年維持穩定。全球經濟放緩及美元兌其他貨幣走強導致赴港購物及旅遊的吸引力減弱。

主席報告書

生產及分銷塑膠包裝材料

截至二零一七年三月三十一日止年度，本分部錄得收入為453,200,000港元，較上年之420,500,000港元，增加7.8%，及本分部利潤為28,200,000港元，較上年之20,500,000港元，增加37.6%。銷售額增加主要由於大中華地區及澳洲市場引領之銷量增長所致。分部利潤增加主要因毛利率改善及行政開支減少所致。

由於產能過剩及全球需求停滯導致競爭加劇，營商環境仍然面臨挑戰；然而，隨著我們開始自生產過程中所實施以提升經營效率及功效的若干創新措施中獲利，本集團之製造業務依然強勁。我們已安裝最新技術，以自動監控生產質量，減少操作員的工作量。

另外，本集團採用更潔淨的生產工藝，使用水性油墨代替溶劑墨，以減少揮發性有機化合物（「揮發性有機化合物」）。我們積極減少浪費，優化資源利用，並監測我們的能耗水平，以減少我們對環境的影響，促進循環及更可持續經濟。

經紀及證券保證金融資

我們的業務仍然面臨激烈的競爭。由於全球範圍內的不明朗因素，香港股市於財政年度前三個季度處於停滯狀態。於期內第四個季度，市場變得活躍，主要原因之一為中國資金透過「深／滬港通」流入市場，每天的市場成交量為約800至1000億。同時美國股市被有利於投資市場的「特朗普效應」大幅推高。

截至二零一七年三月三十一日止年度，此分部錄得經紀佣金15,100,000港元，較去年之22,200,000港元，減少32.0%，而收自客戶之利息收入為17,400,000港元，較去年之17,200,000港元，增加1.2%。本分部利潤為17,100,000港元，較上年之8,700,000港元，增加96.6%。分部利潤增加主要分別由於買賣證券之公平價值變動增加4,000,000港元，銷售成本減少1,500,000港元，及租金成本減少1,600,000港元以及員工成本減少1,500,000港元所致。

流動資金及財務資源

集團一向採取穩健的財務政策及預備充足的流動資產以應付集團的發展及營運需求，並以淨債務權益比率來監管其資本。

於二零一七年三月三十一日，現金及現金等值為81,800,000港元（二零一六年：81,400,000港元），而貿易及其他應收賬款為170,300,000港元（二零一六年：158,000,000港元）。貿易應付賬款及其他應付款為168,100,000港元（二零一六年：160,300,000港元）。貿易應收賬款及其他應收款增加主要由於結算所及現金客戶之應收款項增加所致。

於二零一七年三月三十一日，集團之銀行借貸及透支由上一個年結日的349,500,000港元減少至今年的317,400,000港元，其中短期借貸為95,400,000港元（二零一六年：106,100,000港元），而長期借貸則為222,000,000港元（二零一六年：243,400,000港元）。集團本年度之淨債務權益比率為19.2%（二零一六年：23.4%）。此乃按集團之銀行貸款及透支扣除現金及現金等值相對本公司擁有人應佔權益總額的比例計算。而淨債務權益比率減少主要由於年內盈利業務經營及償還銀行貸款所致。

資本結構

於二零一七年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,225,600,000港元（二零一六年：1,147,400,000港元）。本集團於本年度報告日的每股綜合資產淨值為5.73港元（二零一六年：5.37港元）。

外匯風險

本集團在香港及中國經營業務，大部份交易乃以港元、美元、及人民幣計值。外匯風險主要來自以本集團及本公司功能貨幣以外之其他貨幣計值之未來商業交易、已確認資產及負債。

由於港元與美元掛鈎，本集團不會就美元面對外幣兌換風險。

為使外匯波動所帶來的風險減至最低，本集團的借貸主要是以港元及美元計值，因此，外匯牌價波動對本集團並無重大影響。

於中國境外，以人民幣計值之交易及貨幣資產及負債極少，本集團認為並無有關人民幣之重大外匯風險。

主席報告書

重大收購及出售

截至二零一七年三月三十一日止年度內，本集團並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

策略及前景

展望未來，由於全球經濟環境仍然起伏不定，預期對我們業務構成一定影響。為應對不明朗因素，我們將謹慎檢討並不時調整業務策略。

物業投資、發展及出租

香港之低利率環境及土地供應有限因素將繼續有利於本地物業市場發展。預期來自本集團投資物業之租金收入將面臨溫和的價格壓力。

酒店營運

儘管全球政治及金融不穩定、客房供應增加、其他國家之競爭增加及中國經濟復甦緩慢，我們的酒店於二零一七年前三個月繼續表現穩定。為保持競爭力，我們將繼續專注於靈活房費策略，多元化我們的客戶基礎及市場分部，控制營運成本，維持服務質量及改善酒店的住宿條件，以提供更好的住客體驗。

生產及分銷塑膠包裝材料

由於世界各國領導人嘗試實施所有可能之經濟及政治措施以令其本身之經濟復甦，未來一年的全球經濟仍將不可預測，這將不可避免地影響我們製造業務的前景。

於香港，環境局頒佈城市固體廢棄物（「城市固體廢棄物」）收費計劃，其將鼓勵市民在源頭上減少廢棄物，並自廢棄物中回收更多資源，從而避免可回收物進入垃圾堆填區。其乃基於「污染者付費」原則，而使用食物環保衛生部門（「食物環保衛生部門」）及其承包商服務之任何人士必須於指定的垃圾袋內處理其城市固體廢棄物。此法案將影響香港的所有行業，推動行為改變及徹底改變廢品行業。

此外，我們確認「獲取、製造、使用及處理」所推崇的傳統線性經濟模式對社會的可持續發展構成巨大挑戰。我們的未來必須建立在循環經濟之上，在推動增長的同時優化資源利用及減少浪費。作為有社會責任的企業，我們意識到需要減少浪費，積極參與回收及廢物處理以將廢物轉化為資源。

身處此競爭激烈的環境中，我們將繼續致力提高產品及服務質量，並在持續的綠色發展趨勢中探索新商機。我們將繼續將生產設施現代化及將工作流程自動化以提升經營效率，以及採用創新技術以提高我們的生產力及容量。

經紀及證券保證金融資

於二零一七年，鑑於美聯儲收緊量化寬鬆計劃及加息頻率變化，多項不確定事項將影響投資環境。而隨著「英國脫歐」及多個國家進入選舉年，其令投資者決策更為謹慎。

儘管面臨來自競爭對手的挑戰，我們將繼續努力為客戶提高服務質量。有鑑於此，我們於今年年初推出新交易平台，以提高速度效率及提供資訊豐富的界面。我們的業務大多數與市場表現有關。我們將採取審慎策略並密切關注市場狀況。

致謝

最後，本人謹此對董事會及全體員工在過去一年的竭誠服務，致以衷心的謝意。

主席
蔡乃端

香港，二零一七年六月十六日

企業管治報告書

企業管治常規守則

本公司致力於達成及保持高水平的企業管治。本公司董事（「董事」）確認，良好的企業管治常規與程序對確保本公司的透明度及問責性以及長期成功至關重要，對提升股東的價值並保障其權益而言亦非常關鍵。本公司已採用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文作為其企業管治的守則。

於截至二零一七年三月三十一日止年度整年，本公司一直遵守企業管治守則，惟下文「主席及行政總裁」及「股東週年大會」所披露者除外。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等於是年內已遵守該標準守則。

董事會

(i) 董事會組成、董事會會議及董事出席次數

於本報告書日期，董事會由十四人組成。董事個人履歷資料及董事成員之間的關係，已在本年報的「董事與高層管理人員簡介」一欄中披露。本公司的董事會具備均衡的技巧和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。本公司於是年內已舉行四次全體董事會會議。高級管理行政人員不時會獲邀出席董事會會議，於會上作出陳述及／或回答董事會所作出的任何提問。所有董事可取得公司秘書的意見及享用其服務，董事亦可提出要求索取獨立專業意見。

本公司的每一名董事均按其才幹和經驗，以及其可能對本集團的適當指引及其業務所作出的貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

董事會成立了三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本集團某方面的特定事務。委員會獲提供充分資源以履行其責任，及可於有需時在本公司負責開支情況下尋求獨立專業意見。

於本財政年度內，個別董事於董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及股東週年大會的出席率如下：

| | 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 | 股東週年 大會 |
|-----|-----------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 蔡乃端 | 4/4 | – | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| 蔡乃競 | 2/2 | – | – | – | 1/1 |
| 蔡基鴻 | 4/4 | – | – | – | 1/1 |
| 蔡基信 | 4/4 | – | – | – | 1/1 |
| 陳文漢 | 4/4 | 4/4 | – | – | 0/1 |
| 蔡奕忠 | 0/4 | – | – | – | 0/1 |
| 蔡漢興 | 2/4 | – | – | – | 0/1 |
| 蔡新惠 | 3/4 | – | – | – | 1/1 |
| 蔡漢榮 | 4/4 | 3/4 | – | – | 1/1 |
| 蔡穎雯 | 4/4 | – | – | – | 1/1 |
| 陳兆庭 | 4/4 | 4/4 | 1/1 | – | 1/1 |
| 郭 良 | 3/4 | 4/4 | – | 1/1 | 1/1 |
| 黃錫強 | 4/4 | 3/4 | 1/1 | – | 1/1 |
| 徐家華 | 4/4 | 4/4 | – | 1/1 | 1/1 |
| 蔡瑞昌 | 4/4 | – | 1/1 | 1/1 | 1/1 |

(ii) 董事會運作

本公司由一個具有效率的董事會領導，董事會客觀地作出決策以符合本公司的利益。本公司的管理層已密切監察對企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、年報及其他相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任有關的變動，則須於董事會會議期間向董事簡報，以令董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事則獲得彼等作為一名董事的法律和其他責任以及董事會角色的資料。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，令董事得以在掌握有關資料的情況下作出決定，並履行其作為本公司董事的職責及責任。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和資金決定的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。

此外，本公司已制定一套程序以供各董事在適當情況下尋求獨立專業意見，從而讓各董事向本公司履行其職責，有關費用由本公司負責。

企業管治報告書

(iii) 董事及高級職員之責任保險

本公司已為本集團董事及高級職員購買合適的責任保險，就彼等因本集團業務承擔的風險提供保障。

(iv) 董事之持續培訓及發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，發展及更新彼等之知識及技能，以確保彼等對董事會作出知情及恰當之貢獻。本公司定期向董事簡述上市規則、企業管治常規及其他監管制度之最新變動及發展，輔以書面材料。所有董事均已提供培訓之記錄，本公司將繼續根據守則條文第A.6.5段安排培訓。

主席兼行政總裁

蔡乃端先生出任本公司主席，而實際上亦是本公司的行政總裁，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的守則條文第A.2.1條。

經審閱管理層架構後，董事會認為，董事會的決定乃全體董事以投票表決方式作出的集體決定，並非董事會主席一人的決定。此外，董事會成員的職責與日常業務管理層的職責均有清晰劃分及獨立運作。

因此，本公司管理層的權力並無集中在任何一位人士身上。董事會認為，現行的架構不會對董事會與本集團管理層之間的權力及權限平衡造成損害。

股東週年大會

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。本年內若干非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零一六年八月二十六日舉行之股東週年大會。

董事的薪酬

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司三名獨立非執行董事及一名執行董事，黃錫強先生現為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職權範圍與守則條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責載列如下：

- (i) 對本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構提出建議；
- (ii) 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- (iii) 透過參照董事會不時通過公司的目標，檢討及批准有關薪酬；
- (iv) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付與失去或終止職務或委任有關的賠償；
- (v) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排；及
- (vi) 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬。

薪酬委員會在是年內的工作摘要如下：

- (i) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (ii) 考慮全體董事及高級管理人員的酬金；及
- (iii) 檢討董事的袍金水平。

支付予本公司董事及高級管理人員的薪金，乃根據其於集團內的職責而釐定。至於董事袍金，則不時由本公司股東通過而釐定；本公司會定期檢討董事袍金，亦會將之與香港其他上市公司比較。

企業管治報告書

董事提名

本公司已遵照上市規則成立提名委員會，現由一名執行董事以及三名獨立非執行董事組成。蔡乃端先生現為提名委員會主席。

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。提名委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則的規定。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，提名委員會召開一次會議，會上檢討董事會的架構、規模及組成，確保董事會按照本公司業務而具備適當所需的專業知識、技巧和經驗，並評核本公司獨立非執行董事的獨立性。

根據企業管治守則的守則條文第A.5.6條，董事會已採用一項董事會成員多元化政策，並由提名委員會負責監察於該政策列出之可計量目標之成效。

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。

本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

核數師酬金

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，由本公司的外聘核數師所收取的核數服務的相關費用如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-----------|-------------|-------------|
| — 審核服務 | 1,030,754港元 | 1,419,864港元 |
| — 非審核服務 | | |
| 收購項目之合規事宜 | - 港元 | 253,000港元 |

企業管治職能

董事會委派審核委員會履行企業管治職責，而審核委員會已就其企業管治職能採納書面職權範圍。

審核委員會於企業管治職能方面的職責包括：

- (i) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並向董事會作出推薦意見；
- (ii) 檢討及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監督本公司於遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監督僱員及董事適用的操守守則及合規手冊（如有）；及
- (v) 審閱本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告中的披露事項。

於年度內，審核委員會已根據其職權範圍履行企業管治職責。

審核委員會

本公司的審核委員會成員現由四位獨立非執行董事及兩位非執行董事組成。

全部成員皆在審核綜合財務報告方面有足夠經驗，並在需要時由本集團的核數師協助。此外，陳兆庭先生具有適當的專業資格及擁有財務方面的經驗。

審核委員會的職權範圍與香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下：

- (i) 負責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，及處理任何有關核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (ii) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；於審核工作開始前先與核數師討論審核性質及範疇；

企業管治報告書

- (iii) 在向董事會提交本公司年度報告及賬目、半年度報告及季度報告前先行審閱，並特別針對下列事項：
 - (a) 會計政策及實務的任何更改；
 - (b) 涉及重要判斷的地方；
 - (c) 因審核而出現的重大調整；
 - (d) 持續經營的假設及任何保留意見；
 - (e) 遵守會計準則的情況；及
 - (f) 遵守與財務報告相關的上市規則及其它有關法規；
- (iv) 討論因審核工作產生的問題和保留意見，以及任何外聘核數師希望討論的事項；
- (v) 檢討審核程序，確保內部審核功能和外聘核數師的工作得到協調；及
- (vi) 企業管治職能。

審核委員會於本年度的工作摘要如下：

- (i) 按適用的標準檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (ii) 在向董事會提交半年度及年度綜合財務報告前作出審閱，並特別針對上文(iii)段有關審核委員會的職責的各點；
- (iii) 與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (iv) 檢討集團的內部監控及風險管理系統；及
- (v) 企業管治職能。

本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報已由審核委員會審閱。本年度之賬目經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。審核委員會已向董事會建議，於本公司即將舉行之股東週年大會上提名復聘國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

董事對綜合財務報告的責任

董事負責根據香港財務報告準則、香港《公司條例》及適用的上市規則之披露條文規定編製截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報告，以令其作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報告所必要的內部控制，以使綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

內部監控及風險管理

1. 風險管理之目的

有效之風險管理對本集團業務之長期增長及可持續發展乃為至關重要。本集團在整體管理控制方法方面，將風險管理無縫地融入策略、營運和財務管理中。確定地識別及管理相關風險以便適時對該等風險進行處理、轉移、終止或純粹接納（倘適用），始終乃一項挑戰。為達致此目標，董事會委派審核委員會負責確保設有持續風險管理程序之架構，以識別、評估及管理本集團所面對之重大風險。

2. 風險管理與風險類別之方法及程序

方法

本集團在風險管理程序中採用「自上而下」並輔以「自下而上」之綜合方法。「自上而下」方法涉及董事會及管理層就可能對本集團產生重大影響之風險提出之公司意見。「自下而上」方法識別、評估及管理各業務單位之主要風險。本集團設計有關程序旨在管理風險，而並非消除所有風險。

程序

為識別、評估及管理本集團所面對之重大風險而採用之程序概述如下：

風險識別

- － 識別可能對本集團之業務及營運構成潛在影響之風險。

風險評估

- － 採用管理層制定之標準評估已識別風險；及
- － 考慮對業務之影響及後果以及產生有關影響及後果之可能性。

風險應對

- － 透過比較風險評估之結果為風險排列優先次序；及
- － 釐定風險管理策略及內部監控程序，以預防、避免或減輕該等風險。

風險監察及匯報

- － 持續及定期監察風險，並確保已設有合適之內部監控程序；
- － 倘情況出現任何重大變動，則修訂風險管理策略及內部監控程序；及
- － 定期向管理層及董事會匯報風險監察結果。

本集團已制定監控程序，旨在(i)保障資產不會被挪用及處置；(ii)確保遵守相關法例、規則及規例；(iii)確保有關為業務用途或公眾使用提供可靠財務資料之會計記錄得到妥善保管；及(iv)就重大錯誤陳述、損失或欺詐行為提供合理保證。

風險類別、減輕風險措施及已評估風險水平

年內，風險管理程序已根據16個不同類別就其對財務表現、聲譽、健康及安全、法律及合規以及實現業務目標之人員配備之影響對以下風險層面作出評估，概述如下：

| 風險類別 | 主要風險 | 減輕風險措施 | 風險水平 |
|-----------|--|--|------|
| 1 投資策略 | 收購／投資／業務發展之回報可能由於無法控制之外部因素而變得不確定，或導致財務損失。 | <ul style="list-style-type: none"> 投資決策以經管理層批准之詳盡整合計劃及業務策略為支持。 潛在項目／投資須由內部專家及外部顧問（如有）進行廣泛之盡職審查。 經驗豐富之管理人員就發展、計劃和進度等各方面持續進行監察及審查。 財務部就項目／投資之監控進行審查。 | 中 |
| 2 經濟及政治前景 | 本集團之業務及營運之重要部分位於香港及中國；倘香港及中國之經濟及政治環境出現不利變動，可能對本集團之盈利產生直接或間接影響。 | <ul style="list-style-type: none"> 持續評估其經營所處之經濟環境並就任何變動作出即時應對。 持續監察香港及中國之政治議程之變動。 應對經濟及政治前景變動之市場推廣策略。 | 中 |

企業管治報告書

| 風險類別 | 主要風險 | 減輕風險措施 | 風險水平 |
|----------|--|---|------|
| 3 信貸風險 | 借款人或對方未能及時履行其付款責任，或其履行有關責任之能力可能於交割日之前受損。因此，本集團面臨壞賬並產生財務虧損。 | <ul style="list-style-type: none"> 成立信貸委員會以制定信貸政策及貸款審批程序，包括審批信貸及客戶交易限額及審批可按規定比例接受作存展貸款之個股之程序。 信貸委員會定期會晤且及時審查逾期賬目之進展及狀況，並確保及時採取適當措施。 內部審核職能進行之定期獨立審閱乃由外部及有聲譽之會計師事務所進行，以確保本集團正按既定政策、程序及信貸限額營運。 | 中 |
| 4 流動資金風險 | 本集團亦面對結算所或經紀與客戶之間結算時差所產生之流動資金風險。 | <ul style="list-style-type: none"> 積極之流動資金風險管理，確保本集團維持充足流動資金以為其業務承擔提供資金並遵守適用於各持牌附屬公司之相關財務資源規則。 本集團之財務部及管理層將每日審閱及監察本集團之流動資金狀況，以確保備有足夠可用流動資金。 本集團已備妥充足備用銀行及其他融資額度，以備其業務不時之需。 | 中 |

| 風險類別 | 主要風險 | 減輕風險措施 | 風險水平 |
|----------|--|--|------|
| 5 產品缺陷 | 倘本集團之產品被發現有缺陷，其可能面臨客戶提出之重大責任索償，故而產生財務損失。 | <ul style="list-style-type: none"> 本集團已實施健全體制以於其生產過程之各階段監察其產品。概不保證本集團之產品不存在任何缺陷。任何重大責任索償可能對本集團之經營業績及聲譽產生不利影響。 | 中 |
| 6 客戶合約 | 本集團一般與客戶訂立一次性之購買訂單。因此，購買訂單之金額不時會有大額差異，難以預測本集團未來會收到之訂單金額。概不保證本集團客戶在未來會繼續下達金額與前期相若之購買訂單，甚至可能完全不下達訂單。因此，本集團之營運業績在日後或會有重大差異。 | <ul style="list-style-type: none"> 本集團對產品質量保持嚴謹控制以維護其逾60年之聲譽。 | 中 |
| 7 行業競爭激烈 | 本集團營運之業務分部競爭非常激烈。概不保證本集團將來能夠與目前之競爭對手或新晉之公司成功競爭。倘若本集團不能有效地競爭，則本集團之營運業績、財務狀況及業務前景或會受到重大不利影響。 | <ul style="list-style-type: none"> 本集團密切監控市場競爭並採取適當響應行動。 | 中 |

企業管治報告書

| 風險類別 | 主要風險 | 減輕風險措施 | 風險水平 |
|----------|---|--|------|
| 8 法律及合規 | 監管之不確定性及／或法律及監管規定之改變可能導致不符合當地／外國法規，從而導致聲譽受損和財務損失。 | <ul style="list-style-type: none"> 積極與監管機構和外部顧問合作，了解即將實施之新法律及監管規定。 鼓勵員工參加研討會，更新相關知識。 制定相關政策與程序，為員工提供明確之指引。 外部及著名會計師事務所進行之內部審核職能定期獨立審查以確保其合規。 | 中 |
| 9 人力資源 | 我們核心業務屬於勞動密集型行業，而主要員工之流失將會對本集團提供策略之能力產生影響。 | <ul style="list-style-type: none"> 維持關鍵崗位之繼任計劃。 定期檢討薪酬及福利安排是否具競爭力。 已為員工提供發展平台和培訓。 | 低 |
| 10 租戶及客戶 | 由於客戶消費行為轉變而導致收入萎縮。 | <ul style="list-style-type: none"> 加強市場推廣以吸引客戶。 與現時和潛在租戶積極合作，加強業務戰略關係。 維持不同租戶和生意組合之良好平衡。 持續跟進市場趨勢並及時作出應對。 | 低 |

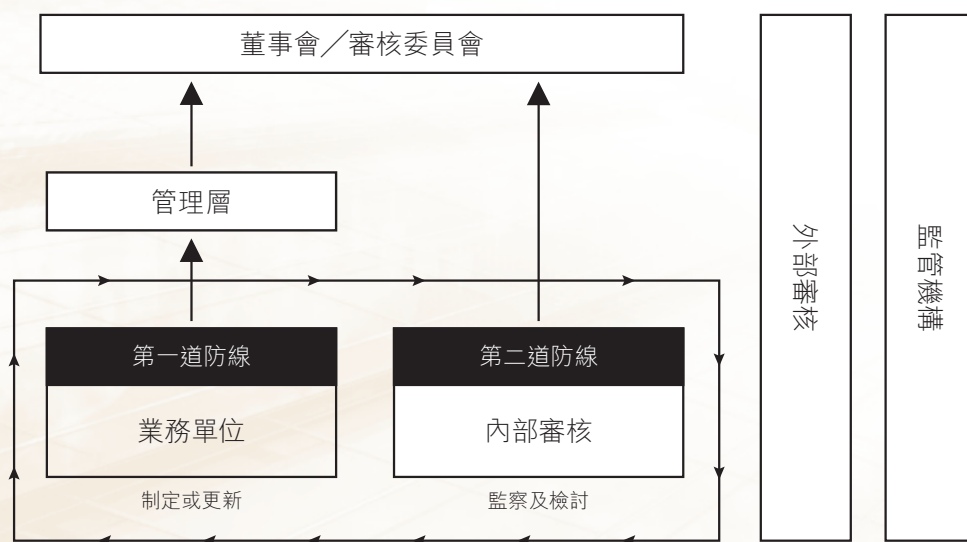
| 風險類別 | 主要風險 | 減輕風險措施 | 風險水平 |
|------------|---|---|------|
| 11 承包商及供應商 | 與有問題／不合規格之承包商／供應商合作可能導致財務和聲譽受損。 | <ul style="list-style-type: none"> 所有主要賣方均須通過完善之資格預審機制。 密切監測承包商／供應商之表現。 設有甄選機制及將有問題之賣方從名單上註銷。 | 低 |
| 12 管理及營運活動 | 日常營運之內部監控不足／無效，導致財務損失和聲譽受損，例如，合約風險、濫用折扣、現金挪用、與外部單位合謀進行欺詐行為、實物資產損失等。 | <ul style="list-style-type: none"> 制定審批權限，並與全體員工作出妥善溝通。 已制定主要監控政策及程序，並於內聯網刊登。 設立監察程序，例如集團財務部進行存貨／現金盤點。 已設立舉報渠道。 外部及著名會計師事務所進行之內部審核職能定期獨立審查以增強監控。 | 低 |
| 13 資訊技術 | 業務營運可能受到不利影響，而敏感資料可能因受到內部／外部黑客之網絡攻擊或由於資訊技術基礎設施欠妥／系統故障造成安全漏洞而外洩。 | <ul style="list-style-type: none"> 強制執行安全措施，例如定期更改密碼，更新防病毒和防火牆保護。 制定資訊技術設備使用和應用軟件安裝之資訊技術保安政策。 | 低 |
| 14 品牌及聲譽 | 保護本集團之品牌及聲譽，避免負面之公眾關注，而引致租戶及客戶群大幅下降及財務損失。 | <ul style="list-style-type: none"> 持續監察傳媒報導，採取行動（倘必要）。 成立由執行董事引領之危機管理委員會，設立危機管理機制（按需求基準）。 | 低 |

企業管治報告書

| 風險類別 | 主要風險 | 減輕風險措施 | 風險水平 |
|---------|--|--|------|
| 15 環境保護 | 由日常營運產生之廢水、排放、廢物、資源損耗等對環境造成不利影響之威脅。 | <ul style="list-style-type: none"> 已制定環保政策。 已成立環保委員會以加強環境保護。 實施綠色採購。 密切監控能源使用情況。 | 低 |
| 16 權益風險 | 權益風險產生自權益（例如股票、股票組合及股指期貨）之價格波動及起伏。本集團擁有專有之權益投資及可能招致財務損失。 | <ul style="list-style-type: none"> 本集團對發行人之基本情況進行詳細分析及對市場狀況及喜好進行定價。 | 低 |

3. 風險管理架構

風險管理架構為下文所描述之「兩道防線」模式：



3.1 董事會／審核委員會

董事會對本集團之風險管理及內部監控系統承擔整體責任，並已檢討其是否有效。董事會已轉授職責予審核委員會以監察整體風險管理及內部監控系統。

審核委員會已委聘外部及著名會計師事務所作為其風險管理及內部監控審閱顧問（「外部顧問」），以就截至二零一七年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統進行年度檢討。該檢討每年進行，並輪流檢討各個週期。檢討範圍先前已獲董事會釐定及審批。外部顧問已向審核委員會及管理層匯報結果及有待改善之方面。董事會及審核委員會認為並無發現重大內部監控不足之處。外部顧問提供之所有建議均獲本集團適當跟進，以確保該等建議可於合理時間內執行。因此，審核委員會及董事會認為風險管理及內部監控系統充分有效。

3.2 兩道防線

我們的框架並非單獨之工作過程，而是融合及持續程序，其中框架內各要素融入本集團之日常營運中，並持續作週期性之制定、監察、檢討及更新。

3.2a 第一道防線－營運管理及內部監控

主要內部監控活動透過清晰之政策與程序融入日常營運中，當中包含管治、風險管理及合規之要素。本集團會定期檢討及更新政策與程序以確保其有效性，並與僱員分享及提供適當培訓。

主要集團政策與程序

適用於僱員之主要集團政策及程序：

- **舉報政策**就發現集團內涉嫌行為失當或舞弊之事件，提供正式之舉報渠道。

企業管治報告書

- **內幕消息政策**確保本集團內部消息須嚴格保密或根據適用法律及法規及時以其他方式向公眾披露。
- **關連交易政策**就處理關連交易向僱員提供清晰指引，以符合上市規則規定。
- **行為守則**訂明本集團對於個人操守及關係之政策。
- **審批權限**清楚列明業務決策及日常營運之審批權限。
- **營運政策與程序**在企業管治框架下，各業務及功能單位就日常營運提供指引。

可直接聯繫審核委員會之財務部主要職能包括：

- 建立及維持適當和有效之風險管理系統，以促進業務單位持續識別、評估及監察有關風險，進而達致業務目標；
- 支持管理層評估及應對新風險；
- 引領修改業務單位之已識別及／或可能違規行為之監控程序；
- 協助制定及更新政策與程序，以確保對合規及風險管理之主要監控及監察程序已融入日常營運中；及
- 定期向管理層及審核委員會報告主要風險並就降低風險策略提供意見。

3.2b 第二道防線－內部審核

本公司並無內部審核功能且現時認為，鑑於本集團業務之規模、性質及複雜性，故並無於本集團內設立內部審核功能之即時需求。

作為替代方案，董事會指派之審核委員會已委聘外部及著名會計師事務所作為其風險管理及內部監控審閱顧問，以就截至二零一七年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統進行年度審閱。有關詳情，請參閱第3.1節董事會／審核委員會一節。

3.2c 外部核數師

外部核數師透過在審核工作過程中對有關財務報告程序之內部監控提供獨立審核，進一步補充第二道防線內部審核。外部核數師將就任何監控事項向審核委員會報告。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告將於本公司年報刊發後三個月內單獨刊發於聯交所網站及本公司網站。

公司秘書

公司秘書確保董事會成員之間以及董事會與高層管理人員之間的資訊交流良好，就根據上市規則及適用法律法規之董事責任向董事會提供意見，以及協助董事會實行企業管治常規。公司秘書已向本公司提供所接受培訓的紀錄以示彼已遵守上市規則第3.29條之培訓規定。

遵從董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的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行為標準。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已遵守標準守則所載的規定準則。

企業管治報告書

組織章程文件

截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無任何變動。

股東權利

根據公司組織章程細則和香港《公司條例》，持有不少於公司實繳股本5%的股東（「5%股東」），可要求召開股東特別大會，其申請書須列明舉行大會的目的，並經該等股東簽署後投遞至本公司註冊辦事處（香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第二座407-10室，註明：公司秘書）。任何5%股東也可要求傳閱其將會提呈股東大會的決議案，以及有關該等決議案的聲明。該等特別文件應投遞至上述地址的本公司註冊辦事處。

股東通訊政策

為提升透明度，本公司努力透過多種通訊渠道與股東維持持續對話。

本公司亦借助股東週年大會作為與全體股東溝通的途徑。本公司亦努力在其年報、中期報告及新聞稿中提供清晰詳盡的表現資料。本公司亦設立網站<http://www.seapnf.com.hk>，並於該網站刊登本公司業務發展、營運、財務及其他資料之詳盡資訊。

主席兼董事總經理
蔡乃端

香港，二零一七年六月十六日

本集團之核心業務涵蓋物業投資、發展及出租、酒店營運、生產及分銷塑膠包裝材料、經紀及證券保證金融資。

多項主要風險及不明朗因素可能會直接或間接地影響本集團之業務營運、財務狀況及業務之未來前景。該等風險對本集團影響之程度視乎其發生時之嚴重性、持續時間及區域而定。風險是多項可變力量及因素在本集團經營所處環境中所起之作用。因此，有些風險目前不重大，但可能變為重大，亦存在我們並不知悉之風險及／或日後不時出現之新風險。我們持續監察、檢討及評估該等風險，並相應向所有相關僱員提供最新情況。可能影響本集團業務之主要風險概述如下，而有關概述並非詳盡或全面。

1. 投資不確定性、經濟下滑及具競爭性之市場：

本集團核心業務及投資易受（其中包括）影響消費者及投資者信心、零售消費、物業價格、利率及來訪人次等因素影響。本集團之營運及核心資產之重要部分位於香港及中華人民共和國（「中國」），而其收入大部分來自香港及中國。在此情況下，由於中國向全球投資者及各經濟體開放及香港為開放型經濟，中國及香港政府政策及經濟狀況及發展、全球政治及社會狀況、全球經濟及投資情緒，以及財政和貨幣政策，同樣直接或間接對本集團業務及投資構成影響。本集團密切監察其經營所在地之經濟環境，並持續評估我們的風險概況及採取適當措施以減輕該等風險，並適時調整我們的策略、營運方式及政策。

2. 信貸風險：

借款人或對方未能及時履行其付款責任，或其履行有關責任之能力可能於交割日之前受損。因此，本集團面臨壞賬並產生財務虧損。

本公司成立**信貸委員會**以制定信貸政策及貸款審批程序，包括審批信貸及客戶交易限額及審批可按規定比例接受作**發展貸款**之**個股**之程序。

主要風險及不明朗因素

3. 流動資金風險：

本集團亦面對結算所或經紀與客戶之間結算時差所產生之流動資金風險。

本集團之財務部及管理層將每日審閱及監察本集團之流動資金狀況，以確保備有足夠可用流動資金。

本集團已備妥充足備用銀行及其他融資額度，以備其業務不時之需。

4. 產品缺陷：

倘本集團之產品被發現有缺陷，其可能面臨客戶提出之重大責任索償，故而產生財務損失。

本集團已實施穩妥之制度以於其生產過程之各階段監察其產品。

5. 客戶合約：

本集團一般與客戶訂立一次性之購買訂單。因此，購買訂單之金額不時會有大額差異，難以預測本集團未來會收到之訂單金額。

本集團對產品質量保持嚴謹控制以保護其逾60年之聲譽。

6. 法律及合規：

本集團致力遵守相關法律及監管規定。由於政府及監管機構施加新標準及要求，預計未來合規成本會上升。預期產生之成本包括委任外部顧問進行培訓，建立／更新有關政策與程序以應對新規定。本集團按需要積極與監管機構和外部顧問合作，了解任何即將實施之新規定，以確保合規。

董事會將截至二零一七年三月三十一日止年度之董事會報告書及已審核之綜合財務報告呈覽。

主要業務及區域性營運分析

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。附屬公司之主要業務則載列於綜合財務報告附註第46條內。

本集團本年度的業績表現按經營分部的詳細分析載列於綜合財務報告附註第6條內。

業績及分派

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之業績載列於本年報第52至160頁的綜合財務報告內。

董事會建議向於二零一七年九月一日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股4.5港仙（可選擇以股代息）（二零一五／二零一六年：每股普通股3港仙）及派發特別股息每股普通股10港仙（可選擇以股代息）（二零一六年：無）。本公司股東有權可選擇全部以新股份、或全部以現金、或部份以新股份及部份以現金收取有關股息（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待(1)於應屆股東週年大會上批准建議末期股息及特別股息；(2)聯交所批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣；及(3)證券及期貨事務委員會企業融資部執行人員或其指派之任何人士授出清洗豁免後，方可作實。

於二零一七年九月十一日（星期一）前後，將向股東寄發一份通函，當中載有以股代息的詳情，連同末期股息及特別股息的選擇表格。預期於二零一七年十一月十七日（星期五）前後，向股東寄發新股份或現金（如適合）的末期股息及特別股息。

捐款

本集團於年內的慈善及其他捐款金額為5,000港元（二零一五年／一六年：500,000港元）。

投資物業、其他物業、機器及設備

投資物業、其他物業、機器及設備之變動詳情分別載於財務報告附註15及附註16。

董事會報告書

業務回顧

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的業務回顧已於本年報內的主席報告書闡述。

五年財務摘要

本集團於過往五個財政年度之業績及資產與負債摘要載列於第164頁。

已發行股份及股本

於截至二零一七年三月三十一日止年度發行之股本載列於綜合財務報告附註第35條內。年內並無發行股份。

主要物業

持有作投資，發展中及持有作自用的物業詳情載列於本年報第161頁至163頁。

僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，集團旗下員工為456人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定。

本集團有關董事薪酬之政策為薪酬金額乃參考有關董事之經驗、工作量及為本集團投入之時間而釐定。

本集團致力透過提供退休福利計劃以保障其僱員之退休收入。該等福利構成本集團整體補償及福利計劃之重要部份，其旨在吸引及挽留高技能及有才幹之僱員。

可供分派儲備

按照新香港《公司條例》（第622章）第6部分計算，本公司於二零一七年三月三十一日之可供派儲備為118,829,970港元（二零一六年：11,971,030港元）。

銀行貸款及其他借貸

於二零一七年三月三十一日之銀行貸款及其他借貸之詳情分別列載於綜合財務報表附註第32條及33條內。

本公司及其附屬公司已發行之債務證券、可換股證券或購股權之詳情

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概無發行任何債務證券、可換股證券或購股權。

資本化之借貸成本

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概無資本化任何借貸（二零一六年：零港元）。

主要客戶及供應商

本年度內本集團之主要供應商及客戶佔本集團購買及銷售之百分比如下：

| | |
|-------------------|-----|
| 本集團最大供應商佔本集團購買百分比 | 47% |
| 本集團五大供應商佔本集團購買百分比 | 70% |
| 本集團最大客戶佔本集團銷售百分比 | 10% |
| 本集團五大客戶佔本集團銷售百分比 | 36% |

本公司的各董事或彼等的有關連人士，或（就各董事所悉）擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東，皆並無持有上述供應商及客戶股本的任何權益。

本集團相信與客戶及供應商關係良好是本集團成功之匙。為了改善本集團整體表現，本集團透過條例及政策緊密地監管其客戶及供應商。

董事

(a) 公司董事

本年內及截至本報告日期，本公司之董事為：

執行董事：

蔡乃端先生（主席兼董事總經理）

蔡乃競先生（副主席）（於二零一六年八月二十六日退任）

蔡基鴻先生

蔡基信先生

董事會報告書

非執行董事：

陳文漢先生
蔡奕忠先生
蔡漢興先生
蔡新惠先生
蔡漢榮先生
蔡穎雯女士

獨立非執行董事：

陳兆庭先生
郭 良先生
黃錫強先生
徐家華先生
蔡瑞昌先生

依據本公司章程細則第107(A)條，蔡乃端先生、蔡基鴻先生、陳文漢先生、蔡奕忠先生及陳兆庭先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值退任董事之職，惟彼等均合符資格，願意應選連任。

概無擬在二零一七年股東週年大會上膺選連任之董事與本集團訂有本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之未屆滿服務合約。

(b) 本公司附屬公司的董事

在年內及截至本報告日期止，蔡乃端先生、蔡乃競先生、蔡基鴻先生及蔡基信先生亦為若干附屬公司的董事。

在年內及截至本報告日期止，本公司附屬公司的其他董事包括：蔡天護先生、符嘉增先生、蕭美雲女士、謝愛玲女士及王永生先生。

董事及高級管理人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷載列於本年報第3頁至第6頁。

董事於股本中之權益

於二零一七年三月三十一日，本公司之各董事擁有本公司、其附屬公司與聯營公司的股本實益權益（全部皆為好倉）如下：

| | | 持有股份數目 | | | | 佔已發行 股本百分比 |
|-----|-------------------------------------|-----------|--------|---------------------|------|---------------|
| | | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | |
| (a) | 本公司 | | | | | |
| | (普通股每股1.00港元) | | | | | |
| | 蔡乃端 | 2,362,158 | — | 88,487,045 (附註1) | — | 41.79 |
| | 蔡基鴻 | 2,173,800 | — | — | — | 1.00 |
| | 蔡基信 | 2,239,031 | — | — | — | 1.03 |
| | 蔡奕忠 | 7,029,875 | — | — | — | 3.23 |
| | 蔡漢興 | 9,566,429 | 2,200 | — | — | 4.40 |
| | 蔡新惠 | 1,410,678 | — | — | — | 0.65 |
| | 蔡漢榮 | 4,976,029 | — | — | — | 2.29 |
| | 蔡穎雯 | 1,000,000 | — | — | — | 0.46 |
| (b) | 南星塑膠廠有限公司 | | | | | |
| | (普通股每股100.00港元) | | | | | |
| | 蔡乃端 | — | — | 6,965 | — | 4.64 |
| (c) | Titan Dragon Properties Corporation | | | | | |
| | (股本每股1,000.00披索) | | | | | |
| | 蔡乃端 | 7,200 | 13,600 | 4,000 (附註1) | — | 31.00 |
| | 蔡奕忠 | 1,600 | — | — | — | 2.00 |
| | 蔡漢興 | 6,400 | — | — | — | 8.00 |

附註1：上述列於蔡乃端先生名下為「公司權益」之股份，乃彼有權於其股東大會上行使（或根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第十五部被當作有權行使）或於該公司的股東大會上控制行使三分之一或以上投票權所持有之權益。

董事會報告書

除上文披露者外，根據證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (a) 本公司的任何董事或行政總裁於二零一七年三月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指之相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉及淡倉權益；及
- (b) 在本財政年度內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等之任何配偶或未滿十八歲之子女皆無持有任何權利或行使該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條而存置的登記冊所載，於二零一七年三月三十一日直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱（本公司董事不計在內），以及彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數列述如下：

| | 持有普通股股數 | 佔已發行股本百分比 |
|------------------------------|------------|-----------|
| 晉運國際有限公司（「晉運」） | 53,136,808 | 24.44 |
| 信龍投資有限公司（「信龍投資」） | 35,178,257 | 14.64 |
| Loriking Limited（「Loriking」） | 16,200,246 | 7.45 |

為免產生疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述晉運及信龍投資的權益完全重疊計算於前述之蔡乃端先生之股份權益內。

上述全部權益皆為好倉，而於二零一七年三月三十一日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出確認其獨立身份之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立身份。

關連人士交易

本集團曾與根據適用會計政策被視為「關連人士」之人士進行若干交易。有關交易主要由本集團在日常業務過程中訂立，並按公平基準始行訂立，有關詳情載列於綜合財務報告附註第45條內。

董事於合約中之利益

本集團支付顧問費581,500港元予信龍投資有限公司（「信龍投資」），本公司董事蔡乃端先生為該公司控股股東及董事。於二零一六年四月至二零一六年八月期間及二零一六年九月至二零一七年三月期間，本集團支付顧問費410,000港元及287,000港元予香港東華企業有限公司（「東華」），蔡乃競先生（於二零一六年八月二十六日辭任本公司董事）為該公司控股股東及董事。

於年內，蔡乃端先生將其操控的信龍置業有限公司所持有的一所物業租予本集團的一間附屬公司，南星貨倉有限公司，雙方按公平基準簽訂了一份租約。本年度集團已支付租金總額為1,137,585港元。

於年內，信龍投資按公平準則向本公司提供了一項沒有抵押的財務資助。本年度集團已支付利息總額為3,669港元。

除與本集團之合約及上述交易外，本公司於本年度結算日或於本年度內任何時間，並無訂立本公司董事直接或間接佔有重大利益的其他重要交易、安排及合約。

上述交易亦屬於上市規則第14A.33條內的持續關連交易，並豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會報告書

董事及管理層之酬金

本集團之董事酬金及首五位薪酬最高人士之詳情載於財務報告附註12。

董事於競爭業務之權益

於二零一七年三月三十一日，概無董事或彼等各自之聯繫人士於被認為根據上市規則須予披露與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

管理合約

於年內，並無有關管理公司全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

董事購買股份或債券之權利

本公司或其任何附屬公司於年內並無參與任何安排，致令本公司董事藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

獲准許的彌償條文

在財政年度內及直至董事會報告書日期止任何時間，均未曾經有或現有生效的任何獲准許彌償條文惠及本公司的董事（不論是否由本公司或其他訂立）或本公司之有聯繫公司的任何董事（如由本公司訂立）。

本公司於年內已購買及維持董事及高級職員責任保險，為其董事及高級職員面對若干法律行動時提供適當的保障。

購買，出售或贖回股份

本公司及其任何附屬公司於年內並無購買、出售或贖回任何本公司股份。

公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所悉的範圍內，本公司於截至二零一七年三月三十一日止年度內全年皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。

核數師

本年度之綜合財務報告經由國衛會計師事務所有限公司審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈一項決議案以批准委任國衛會計師事務所有限公司為本公司來年之核數師。

前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事會根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

代表董事會
董事總經理
蔡乃端

香港，二零一七年六月十六日

獨立核數師報告



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致華信地產財務有限公司全體股東之獨立核數師報告
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核列載於第52至160頁華信地產財務有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報告,此綜合財務報告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表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表,以及綜合財務報告附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為,該等綜合財務報告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」)真實而中肯地反映 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之綜合財務表現及綜合現金流量,並按照香港《公司條例》妥為擬備。

意見之基準

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核工作。我們於有關準則項下之責任於我們報告的核數師就審核綜合財務報告承擔之責任一節中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則(「守則」),我們獨立於 貴集團,並已按照守則履行我們於道德方面的其他責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據我們的專業判斷，就我們審核本期間的綜合財務報告而言屬最重要的事項。有關事項在我們的審核綜合財務報告中及達致意見時作為整體處理，我們不會對該等事項提供獨立意見。

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

請分別參閱綜合財務報告附註3、5、15及18。

於二零一七年三月三十一日，貴集團擁有公平價值871,554,798港元之投資物業，並於綜合損益表內確認截至二零一七年三月三十一日止年度之投資物業公平價值變動溢利51,628,869港元。我們已獲得獨立外部估值以支持管理層的估計。該估值依賴需管理層作出重大判斷之若干主要假設（包括市場售價及市場租金）。

我們有關管理層對投資物業估值的審核程序包括：

- 評估獨立合資格估值師之資歷、能力及客觀性；
- 根據我們的相關行業知識評估管理層所採納的方法及主要假設的適當性；及
- 抽樣檢查所採用輸入數據的準確性及相關性。

我們發現主要假設有可獲得憑證支持。

獨立核數師報告

關鍵審核事項（續）

關鍵審核事項

貿易應收賬款之減值評估

請分別參閱綜合財務報告附註3、5及25。

貿易應收賬款之減值由管理層透過採用判斷及使用主觀假設進行估計。

貿易應收款項之賬面值對 貴集團之資產而言屬重大，及釐定是否存在涉及重大管理層判斷的減值的客觀憑證。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們有關管理層對貿易應收賬款之減值評估的審核程序包括：

- 與管理層討論授予客戶的信貸限額及信貸期的程序；
- 評估管理層對貿易應收賬款的減值評估；
- 根據貿易應收賬款賬齡分析、於報告期末後的收款情況、過往收款歷史及趨勢分析以及業務知識，與管理層評估、核證及討論，並評估其對未償還債務可收回性的評估及所作出撥備的充足性，側重於長期未償還債務及已逾期但並未減值的債務；及
- 抽樣檢查貿易應收賬款減值評估中的有關資料的準確性及相關性。

我們認為管理層結論與可獲得資料一致。

其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括年報中的所有資料，惟不包括綜合財務報告及我們就此出具的核數師報告（「其他資料」）。

我們對綜合財務報告作出的意見並無涵蓋其他資料，且我們不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們對綜合財務報告的審核而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報告或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大差異，或存在重大錯誤陳述。根據我們已執行的工作，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。就此而言，我們並無就此作出報告。

董事及審核委員會就綜合財務報告承擔之責任

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》擬備真實而中肯的綜合財務報告，並對其認為為使綜合財務報告的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報告時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）及採用持續經營為會計基礎，除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報告承擔之責任

我們的目標為對綜合財務報告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，並出具包括我們意見的核數師報告。根據香港《公司條例》第405條，我們僅向全體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，惟並不保證按照香港審計準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，如果合理預期他們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報告使用者依賴該等綜合財務報告作出的經濟決定時，則有關的錯誤陳述可被視為重大。

作為根據香港審核準則進行審核工作的一部分，我們運用專業判斷並在整個審核過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告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，以及獲取充足和適當的審核憑證，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、虛假陳述或凌駕內部監控之上，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監控，以設計在相關情況下適當的審核程序，惟並非旨在對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。

核數師就審核綜合財務報告承擔之責任（續）

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲得的審核憑證，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告中的相關披露。倘有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評價綜合財務報告的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報告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及適當的審核憑證，以便對綜合財務報告發表意見。我們負責集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就（其中包括）審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現等進行溝通，包括我們在審核過程中所發現內部監控的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會作出聲明，指出我們符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜，以及相關防範措施（如適用）。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報告承擔之責任（續）

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期間綜合財務報告的審核屬至關重要的事項，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，或在極罕見情況下，如果合理預期在我們的報告中披露某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中披露該事項。

負責本獨立核數師報告所涉及的委聘董事為余智發。

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

余智發
執業證書編號：P05467

香港，二零一七年六月十六日

綜合損益表

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

| | 附註 | 二零一七年 | 二零一六年 |
|---|----|---------------|---------------|
| 收入 | 7 | 532,100,660 | 505,012,541 |
| 銷售成本 | | (421,431,993) | (393,521,579) |
| 毛利 | | 110,668,667 | 111,490,962 |
| 其他收入及其他收益 | 8 | 9,671,157 | 7,149,812 |
| 投資物業公平價值變動產生之溢利 通過損益反映公平價值變動的 金融資產之溢利（虧損） | | 51,628,869 | 5,370,771 |
| 銷售及分銷費用 | | 1,814,506 | (2,179,222) |
| 行政費用 | | (9,327,238) | (9,239,984) |
| 其他營運收益（費用） | | (50,051,044) | (57,932,178) |
| | | 298,366 | (854,216) |
| 經營利潤 | 9 | 114,703,283 | 53,805,945 |
| 由權益重新分類至損益之持作出售之 金融資產之確認減值虧損 | | — | (6,425,279) |
| 於終止確認持作出售之金融資產時由 權益重新分類至損益之累計溢利 | | — | 1,091,633 |
| 財務成本 | 10 | (7,870,024) | (7,834,407) |
| 應佔聯營公司業績 | | 215,484 | 1,715,190 |
| 除稅前利潤 | | 107,048,743 | 42,353,082 |
| 所得稅費用 | 11 | (9,494,912) | (4,322,296) |
| 年度利潤 | | 97,553,831 | 38,030,786 |
| 年度利潤歸屬於： | | | |
| 本公司擁有人 | | 95,807,428 | 37,168,950 |
| 非控股權益 | | 1,746,403 | 861,836 |
| | | 97,553,831 | 38,030,786 |
| 每股盈利 | | | |
| 基本及攤薄（港仙） | 14 | 44.1 | 17.1 |

隨附之附註構成此等綜合財務報告之一部份。股息的詳情列載於綜合財務報告之附註13。

綜合全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|--------------------------|--------------------|-------------|
| 年度利潤 | 97,553,831 | 38,030,786 |
| 其他全面虧損 | | |
| 將不會重新分類至損益之項目： | | |
| 重估物業之溢利 | – | 2,200,458 |
| 其後可能重新分類至損益之項目： | | |
| 持作出售之金融資產公平價值變動產生之溢利（虧損） | 4,304,390 | (5,481,146) |
| 折算海外業務賬項而產生之匯兌差額 | (9,836,758) | (9,127,614) |
| 應佔聯營公司匯兌儲備 | (2,734,325) | – |
| 與已減值持作出售之金融資產有關之重新分類調整 | – | 6,425,279 |
| 與已出售持作出售之金融資產有關之重新分類調整 | – | (1,091,633) |
| 年度其他全面虧損 | (8,266,693) | (7,074,656) |
| 年度全面收益總額 | 89,287,138 | 30,956,130 |
| 年度全面收益總額歸屬於： | | |
| 本公司擁有人 | 87,997,554 | 29,406,134 |
| 非控股權益 | 1,289,584 | 1,549,996 |
| | 89,287,138 | 30,956,130 |

隨附之附註構成此等綜合財務報告之一部份。

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日（以港元列示）

| | 附註 | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------------|----|----------------------|----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 15 | 871,554,798 | 932,155,668 |
| 物業、機器及設備 | 16 | 183,578,321 | 191,346,807 |
| 租賃土地及土地使用權 | 17 | 14,509,334 | 15,890,009 |
| 聯營公司權益 | 19 | 80,612,015 | 81,592,537 |
| 持作出售之金融資產 | 20 | 21,771,316 | 17,276,256 |
| 無形資產 | 21 | 3,702,706 | 3,702,706 |
| 遞延稅項資產 | 34 | 942,118 | 1,402,126 |
| 其他資產 | 22 | 3,017,873 | 2,928,094 |
| | | 1,179,688,481 | 1,246,294,203 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 23 | 64,947,335 | 59,032,659 |
| 物業庫存 | 24 | 114,870,000 | — |
| 貿易及其他應收賬款 | 25 | 170,339,688 | 158,019,353 |
| 通過損益反映公平價值變動的金融資產 | 26 | 7,169,750 | 5,485,293 |
| 應收貸款 | 27 | 19,000,000 | 19,000,000 |
| 按金及預付款項 | | 9,888,985 | 7,550,205 |
| 預付稅項 | | 1,036,544 | 2,812,125 |
| 限制性現金 | 28 | 4,100,000 | 4,100,000 |
| 證券業務客戶信託存款 | 29 | 106,320,931 | 104,776,670 |
| 現金及現金等值 | 30 | 81,832,677 | 81,359,380 |
| | | 579,505,910 | 442,135,685 |
| 流動負債 | | | |
| 應付聯營公司款項 | 19 | 997,760 | 478,907 |
| 應付關連公司款項 | 33 | 11,164,633 | — |
| 貿易及其他應付賬款 | 31 | 168,119,374 | 160,263,490 |
| 銀行貸款 | 32 | 95,419,484 | 106,143,788 |
| 應繳稅項 | | 3,789,832 | 1,639,160 |
| | | 279,491,083 | 268,525,345 |

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日（以港元列示）

| | 附註 | 二零一七年 | 二零一六年 |
|------------|----|---------------|---------------|
| 流動資產淨值 | | 300,014,827 | 173,610,340 |
| 總資產減流動負債 | | 1,479,703,308 | 1,419,904,543 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 32 | 222,029,209 | 243,387,421 |
| 應付非控股權益款項 | 33 | 2,960,000 | 2,960,000 |
| 遞延稅項負債 | 34 | 8,634,395 | 6,980,708 |
| | | 233,623,604 | 253,328,129 |
| 淨資產 | | 1,246,079,704 | 1,166,576,414 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 35 | 217,418,850 | 217,418,850 |
| 儲備 | | 1,008,151,108 | 929,937,402 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 1,225,569,958 | 1,147,356,252 |
| 非控股權益 | | 20,509,746 | 19,220,162 |
| 總權益 | | 1,246,079,704 | 1,166,576,414 |

於二零一七年六月十六日由董事會批准及授權刊發綜合財務報告並由下列董事代表簽署：

董事
蔡乃端

董事
蔡基鴻

隨附之附註構成此等綜合財務報告之一部份。

綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

| | 歸屬於公司擁有人 | | | | | | | 總額 港元 |
|-----------------------------|-------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 股本 港元 | 物業 重估儲備 港元 (附註a) | 外匯儲備 港元 (附註b) | 持作出售之 金融資產 重估儲備 港元 (附註c) | 保留溢利 港元 | 小計 港元 | 非控股 權益 港元 | |
| 於二零一五年四月一日 | 217,418,850 | 3,178,526 | 52,462,512 | 299,000 | 851,113,795 | 1,124,472,683 | 17,287,760 | 1,141,760,443 |
| 本年度利潤 | - | - | - | - | 37,168,950 | 37,168,950 | 861,836 | 38,030,786 |
| 本年度其他全面收益（虧損） | - | 1,100,229 | (8,715,545) | (147,500) | - | (7,762,816) | 688,160 | (7,074,656) |
| 本年度全面收益（虧損）總額 | - | 1,100,229 | (8,715,545) | (147,500) | 37,168,950 | 29,406,134 | 1,549,996 | 30,956,130 |
| 附屬公司撤銷註冊產生非控股權益撤銷 | - | - | - | - | - | - | (2,262) | (2,262) |
| 增購附屬公司權益 | - | - | - | - | - | - | (5) | (5) |
| 非控股權益注資 | - | - | - | - | - | - | 384,673 | 384,673 |
| 已付股息（附註13） | - | - | - | - | (6,522,565) | (6,522,565) | - | (6,522,565) |
| 於二零一六年三月三十一日及 於二零一六年四月一日 | 217,418,850 | 4,278,755 | 43,746,967 | 151,500 | 881,760,180 | 1,147,356,252 | 19,220,162 | 1,166,576,414 |
| 本年度利潤 | - | - | - | - | 95,807,428 | 95,807,428 | 1,746,403 | 97,553,831 |
| 本年度其他全面（虧損）收益 | - | - | (12,114,264) | 4,304,390 | - | (7,809,874) | (456,819) | (8,266,693) |
| 本年度全面（虧損）收益總額 | - | - | (12,114,264) | 4,304,390 | 95,807,428 | 87,997,554 | 1,289,584 | 89,287,138 |
| 已付股息（附註13） | - | - | - | - | (9,783,848) | (9,783,848) | - | (9,783,848) |
| 於二零一七年三月三十一日 | 217,418,850 | 4,278,755 | 31,632,703 | 4,455,890 | 967,783,760 | 1,225,569,958 | 20,509,746 | 1,246,079,704 |

附註：

- (a) 物業重估儲備指物業由擁有者自用重新分類為投資物業。因應重新分類，物業在重新分類的當天，其公平價值累積的增幅減去以往累計減值虧損的差額，確認於物業重估儲備中。該等於物業重估儲備累計之重估差額於出售物業時重新分類至保留盈利。
- (b) 匯兌儲備指將本集團海外業務之淨資產由其功能貨幣換算至本集團呈列貨幣（即港元）有關之匯兌差額，而匯兌差額乃直接於其他全面收入確認並於匯兌儲備累計。該等於匯兌儲備累計之匯兌差額於出售海外業務時重新分類至保留盈利。
- (c) 持作出售之金融資產重估儲備指已於其他全面收入確認之持作出售金融資產重估時所產生之累計溢利及虧損，並扣除於出售該等金融資產或釐定其出現減值時重新分類至綜合損益表之金額。

綜合現金流動表

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

| | 附註 | 二零一七年 | 二零一六年 |
|--------------------------------|----|---------------------|----------------------|
| 營運產生之現金 | 39 | 56,148,027 | 296,606,793 |
| 已付利得稅 | | (3,505,752) | (8,580,093) |
| 經營活動產生之現金淨額 | | 52,642,275 | 288,026,700 |
| 投資活動之現金流量 | | | |
| 已收利息 | | 1,154,383 | 2,203,293 |
| 上市股本證券之已收股息 | | 1,135,149 | 1,383,365 |
| 非上市股本證券之已收股息 | | 29,874 | 28,763 |
| 聯交所賠償基金之（供款增加）退款 | | (269,541) | 198,706 |
| 預付予聯營公司 | | (1,538,319) | (1,614,852) |
| 退款（供款於）從香港中央結算有限公司之 參與費及保證金 | | 179,762 | (100,109) |
| 購入可供出售之金融資產 | | (190,670) | (5,174,667) |
| 出售可供出售之金融資產所得款項之淨額 | | – | 9,838,349 |
| 購入物業、機器及設備 | | (9,538,801) | (9,743,592) |
| 購入投資物業 | | (2,640,261) | (5,283,922) |
| 添置租賃土地及土地使用權 | | – | (1,673,391) |
| 透過收購附屬公司收購資產之 現金流出淨額 | | – | (337,617,704) |
| 出售物業、機器及設備的所得款項 | | 60,000 | 16,693 |
| 投資活動所用之現金淨額 | | (11,618,424) | (347,539,068) |

綜合現金流動表

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

| | 附註 | 二零一七年 | 二零一六年 |
|------------------------|----|---------------------|--------------------|
| 融資活動之現金流量 | | | |
| 已付股息 | | (9,783,848) | (6,522,565) |
| 已付利息 | | (7,552,016) | (7,660,710) |
| 已付其他財務成本 | | (301,515) | (600,234) |
| 新借銀行貸款 | | – | 588,830,234 |
| 償還銀行貸款 | | (32,082,516) | (508,799,867) |
| 非控股權益注資 | | – | 384,673 |
| 增購附屬公司權益 | | – | (5) |
| 一間關連公司墊款 | | 11,164,633 | – |
| 非控股權益墊款 | | – | 25,000 |
| 融資活動（所用）產生之現金淨額 | | (38,555,262) | 65,656,526 |
| 現金及現金等價物之淨增加 | | 2,468,589 | 6,144,158 |
| 於報告期初之現金及現金等價物 | | 81,359,380 | 81,712,293 |
| 外幣匯率變動之淨影響 | | (1,995,292) | (6,497,071) |
| 於報告期末之現金及現金等價物 | | 81,832,677 | 81,359,380 |
| 現金及現金等價物之結存分析 | | | |
| 現金及現金等價物 | 30 | 81,832,677 | 81,359,380 |

隨附之附註構成此等綜合財務報告之一部份。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

I. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，及其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處地址及主要地點為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第二座四樓407-410室。

本集團之主要業務為投資控股、物業投資、發展及出租、酒店營運、生產及分銷塑膠包裝材料及經紀及證券保證金融資。

本綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本

本集團於本年度首次應用香港會計師公會頒佈之下列新訂準則及詮釋及其修訂本（統稱為「新訂香港財務報告準則及其修訂本」），並於本集團自二零一六年四月一日開始之財政年度生效。本集團採納之新訂香港財務報告準則及其修訂本之概要載列如下：

| | |
|---|--------------------------------|
| 香港會計準則第1號（修訂本） | 主動披露 |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本） | 折舊及攤銷之可接受方法之澄清 |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本） | 農業：生產性植物 |
| 香港會計準則第27號（修訂本） | 獨立財務報告權益法 |
| 香港財務報告準則（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 |
| 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（修訂本） | 投資個體：應用合併的例外情況 |
| 香港財務報告準則第11號（修訂本） | 收購合資業務權益之會計處理 |
| 香港財務報告準則第14號 | 規管遞延賬目 |

於本年度採納該等新訂香港財務報告準則及其修訂本並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或此等綜合財務報告所載之披露造成重大影響。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本（續）

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

| | |
|------------------------------|--|
| 香港會計準則第7號（修訂本） | 主動披露 ¹ |
| 香港會計準則第12號（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（修訂本） | 轉讓投資物業 ² |
| 香港財務報告準則（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 |
| 香港財務報告準則第2號（修訂本） | 以股份為基礎的支付交易的分類及計量 ² |
| 香港財務報告準則第4號（修訂本） | 於香港財務報告準則第4號保險合約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（修訂本） | 投資者與其聯營公司或合資企業間之資產出售或投入 ⁴ |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約之收益 ² |
| 香港財務報告準則第15號（修訂本） | 對香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益之澄清 ² |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 ³ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第22號 | 外幣交易及預付代價 ² |

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，可允許提早應用。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可允許提早應用。

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，可允許提早應用。

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一七年或二零一八年（如適用）一月一日或之後開始之年度期間生效。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本（續）

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號引進有關金融資產、金融負債、一般對沖會計及金融資產減值規定分類及計量之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

- 所有於香港財務報告準則第9號範疇內之已確認金融資產之規定，隨後按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的是收取合約現金流量之債務投資，以及該僅為支付本金及尚未償還本金利息時之合約現金流量之債務投資，一般均在隨後之報告期末按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之商業模式持有之債務工具以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流僅為支付本金及尚未償還本金利息之債務工具，一般按透過其他全面收入按公平價值列賬「透過其他全面收入按公平價值列賬」之方式計量。所有其他債務投資及股本投資在隨後之報告期結束時按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，個體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列股本投資（並非持作買賣投資）之其後公平價值變動，惟只有股息收入一般於損益確認。
- 就指定為透過損益按公平價值計算之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動之金額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險而導致公平價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平價值計算之金融負債之全部公平價值變動金額均於損益呈列。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本（續）

香港財務報告準則第9號金融工具（續）

- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定個體於各報告期末將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

基於本集團於二零一七年三月三十一日之金融工具及風險管理政策，日後應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量有重大影響。本集團之持作出售之金融資產（包括該等現時按成本減任何已識別減值虧損列賬者）將通過損益反映公平價值或被指定為通過其他全面收益反映公平價值（惟需符合指定準則）。此外，預期信貸虧損模式可能導致就有關本集團按攤銷成本計量之金融資產而尚未產生之信貸虧損提前撥備。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定個別全面模式供個體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為個體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該個體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於個體完成履約責任時（或就此）確認收益

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本（續）

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益（續）

根據香港財務報告準則第15號，個體於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、考慮委託人與代理人及特許權之應用指引。

本公司董事預期未來應用香港財務報告準則第15號因收益確認的時間可能改變或會對呈報金額有影響，而確認之收入金額受可變代價限制，而須就相關收益作出更多披露。然而，在本集團進行詳細檢討前，對香港財務報告準則第15號的影響作出合理估計並不可行。此外，未來應用香港財務報告準則第15號或會導致於綜合財務報告中作出更多披露。

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。香港財務報告準則第16號將於生效時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。除短期租賃及租賃低值資產外，經營租賃與融資租賃的分別自承租人會計處理中撤銷並由使用權資產模式替代，及承租人須就所有租賃確認相應負債。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本（續）

香港財務報告準則第16號租賃（續）

使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本（若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及（其中包括）租賃修訂的影響而作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及該等分類為投資物業之租賃土地之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，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分將呈列為融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就租賃土地（本集團為承租人）確認預付租賃付款。應用香港財務報告準則第16號將視乎本集團於倘擁有資產時是否單獨呈列就相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產，而可能導致該等資產之分類發生潛在變動。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號充分推進香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號會要求作廣泛披露。

於二零一七年三月三十一日，本集團有不可撤銷經營租賃承擔約4,637,453港元（已披露於綜合財務報告附註42）。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃之定義，因此本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債，除非有關租賃於應用香港財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上文所述計量、呈列及披露產生變動。然而，於本公司董事完成詳盡審閱前，提供有關財務影響之合理估計並不切實際。

除上文披露者外，本公司董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂本不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要

以下所載乃編製綜合財務報告所應用之主要會計政策。除另有列明者外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

3.1 合規聲明

該等綜合財務報告乃根據所有適用香港財務報告準則（其為香港會計師公會所頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）之統稱）及香港公認會計原則而編製。此外，該等綜合財務報告包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》規定之適用披露。

3.2 編製基準

該等綜合財務報告已按歷史成本基礎編製，惟投資物業及若干財務工具按於各報告期末之公平價值計量（誠如於下文會計政策內闡釋）除外。

歷史成本一般以貨品及服務交換之代價的公平價值為基準。

3. 主要會計政策概要（續）

3.2 編製基準（續）

公平價值是指市場參與者之間在計量日期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，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平價值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的特徵。於綜合財務報告中計量及／或披露的公平價值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的以股份支付款項交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易、以及與公平價值類似但並非公平價值的計量（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。

非金融資產之公平價值乃考慮市場參與者可使用該資產之最高及最佳用途產生經濟效益之能力或將該資產出售予可使用該資產最高及最佳用途之另一市場參與者計量。

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

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是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
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.3 綜合基準

本綜合財務報告包含本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。取得控制權是指當本公司：

- 對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方之業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力以影響投資者回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本集團會重估是否仍然控制被投資方。

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本公司實際能力以單方面指揮被投資方之相關活動時即對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

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

3. 主要會計政策概要（續）

3.3 綜合基準（續）

當本集團取得附屬公司之控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司之控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於本集團取得控制權當日起計入綜合損益表，直至本集團對該附屬公司之控制權終止當日為止。

損益表及其他全面收益表之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

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

所有集團內公司間之資產及負債、權益、收支及現金流量（與本集團成員公司間之交易有關）均於綜合賬目時全數對銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

不導致本集團對附屬公司失去控制權之本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動則計入權益交易。本集團的有關權益部份（包括儲備）及非控股權益之賬面值作出調整以反映其於附屬公司之有關權益之變動。非控股權益於有關權益部份重新歸屬後作出調整之金額與已付或已收代價之公平價值間之任何差額直接在權益中確認及歸屬予本公司擁有人。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.3 綜合基準（續）

於附屬公司之權益

附屬公司為本集團可行使控制權的投資對象。以下三個因素全部滿足時，本公司控制該投資對象：對投資對象的權力、來自投資對象可變回報的風險或權利及對投資對象使用其權力影響投資者回報金額的能力。當有事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

於本公司財務狀況表中，投資附屬公司按成本減減值虧損（如有）列賬。附屬公司業績由本公司以已收及應收股息為基準入賬。

3.4 業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。業務合併中轉讓之代價乃按公平價值計量，而計算方法為本集團轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人產生之負債及本集團就交換被收購方之控制權而發行之股權於收購日之公平價值總和。與收購有關之成本一般於產生時在綜合損益表中確認。

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債按彼等於收購日之公平價值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；

3. 主要會計政策概要（續）

3.4 業務合併（續）

- 與被收購方之以股份支付款項安排或所訂立以取代被收購方之以股份支付款項安排之本集團以股份支付款項安排有關之負債或權益工具乃根據香港財務報告準則第2號以股份支付款項於收購日期計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務劃分為持作出售之資產（或出售組合）乃根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額以及購買方先前於被收購方持有股權權益（如有）公平價值之總和超過已收購之可識別資產及承擔負債於收購日之收購日期淨值額計量。如在重新評估後，已收購之可識別資產及承擔負債之淨值額超過其轉讓價、於被收購方之任何非控股權益金額以及購買方先前於被收購方持有權益（如有）之公平價值的總額，該超出之差額即時作為議價收購溢利計入綜合損益表。

非控股權益為現所有者權益及給予其持有人於清盤時可能以公平價值或被收購方可識別淨資產之已確認金額之非控股權益之股權比例初步計量其分佔權益。選擇之計量基準按個別交易基準決定。其他種類非控股權益按公平價值或其他香港財務報告準則要求之計量基準（如適用）計量。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.5 聯營公司權益

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

聯營公司之業績、資產及負債乃按權益會計法納入綜合財務報告內。擬作權益會計用途的聯營公司財務報表按與本集團於類似情況下就同類交易及事件採用的相同會計政策編製。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本另就本集團分佔聯營公司之損益及全面收益於收購後之變動調整列於綜合財務狀況表。當本集團分佔聯營公司之虧損等同或超過其於該聯營公司之權益（包括任何在實質上乃組成本集團於該聯營公司投資淨額之長期權益），本集團不再確認其分佔之進一步虧損。額外分佔虧損會提撥準備及確認為負債，惟僅以本集團已招致之法定或推定責任或代表該聯營公司支付之款項為限。

於被投資方成為一間聯營公司當日，對聯營公司之投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司之投資時，投資成本如超出本集團於收購當日應佔被投資公司已確認可識別資產及負債公平淨值之任何差額會被確認為商譽。有關商譽計入該投資之賬面值。本集團分佔可識別資產及負債公平淨值高出重估後之投資成本之差額即時於收購投資期間在綜合損益表確認。

應用香港會計準則第39號以釐定是否需要確認有關本集團投資於聯營公司的任何減值虧損。倘為需要，投資之全部賬面值（包括商譽）透過比較其可收回金額（使用價值及公平價值減出售成本的較高者）與其賬面值，根據香港會計準則第36號「資產減值」，作為單一資產進行減值測試。被確認的任何減值虧損均形成投資賬面值之一部份。該減值虧損之任何回撥根據香港會計準則第36號獲得確認，惟受隨後增加之可收回投資金額所規限。

3. 主要會計政策概要（續）

3.6 商譽

收購業務而產生之商譽按於收購業務當日已確立之成本減累計減值（如有）列賬。

為進行減值測試，商譽乃分配至預期將從合併所帶來的協同效益中受惠的各個集團的現金產生單位（「現金產生單位」）（或現金產生單位組合），其指就內部管理目的監控商譽的最低水平且不超過經營分類。

獲分配商譽之現金產生單位（或現金產生單位組合）會每年或更頻繁地於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就於某個報告期間之收購所產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金產生單位（或現金產生單位組合）於該報告期末前進行減值測試。倘其可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位（或現金產生單位組合）之其他資產。

3.7 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或作資本增值而持有之物業。投資物業乃按成本（包括任何直接應佔支出）初步計量。初步確認後，投資物業按公平價值計量。本集團之所有物業權益乃以經營租約持有，藉以賺取租金或達致資本增值。該等物業權益乃以公平價值模式計量，並分類為物業投資及按此入賬。投資物業公平價值變動所產生之溢利或虧損於產生期間計入綜合損益表內。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.8 物業、機器及設備

物業、機器及設備包括樓宇及租賃土地（分類為融資租賃）持作生產、供應貨物或服務、或行政用途乃按成本減隨後累計折舊及隨後減值虧損（如有）於綜合財務狀況表列賬。

一項資產之成本包括其購買價及將資產達至其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應計成本。物業、機器及設備投入運作後所產生之支出，如維修及保養，一般於產生支出期間自綜合損益表扣除。倘若可清楚顯示有關支出將令使用該物業、機器及設備帶來之未來經濟利益增加，支出將撥充資本，作為該項資產之額外成本。

若自用物業因其用途改變為投資物業，於轉換入日之賬面值與其公平價值之間的差額作為房產重估，確認於其他全面收益內並在權益「物業重估儲備」內累積，日後該等資產出售或棄置時，有關之重估盈餘會轉撥至保留溢利。

物業、機器及設備項目之折舊以其估計可使用年期內確認撇銷成本減去剩餘價值之餘額並採用直線方法計算。而估計可使用年期、剩餘價值及折舊形式於各報告期末檢討，評估改變之影響將於往後年度反映。折舊年率及折舊形式詳列如下：

| | |
|----------|-------------------------|
| 樓宇 | 按估計可使用年期或土地契約尚餘年期二者中較短者 |
| 機器及設備 | 10% |
| 傢俱、裝置及設備 | 10% – 25% |
| 汽車 | 20% |

3. 主要會計政策概要（續）

3.8 物業、機器及設備（續）

物業、機器及設備項目於出售時或預期日後將不會自持續使用資產獲得經濟利益時終止確認。因物業、機器及設備項目出售或到期而產生之任何溢利或虧損為銷售所得款項與該資產賬面值之差額，並於綜合損益表內確認。

3.9 租賃土地及土地使用權

倘租賃包括土地及樓宇部分時，本集團會根據各項部分的擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，分別評估各部分應分類為融資或經營租賃，惟兩部分均明顯為經營租賃除外，在此情況下，整份租賃分類為經營租賃。特別是於租賃開始時，最低租賃款項（包括任何一筆過預付款項）按租賃內土地部分及樓宇部分的租賃權益的相對公平價值，按比例分配至土地及樓宇部分。

倘能可靠地劃分租賃款項時，列賬為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為租賃土地及土地使用權，並按直線法於租賃期內攤銷。

3.10 無形資產

個別收購之無形資產

個別收購並具有無限可使用年期之無形資產乃按成本減任何其後累計減值虧損入賬。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.10 無形資產（續）

業務合併收購之無形資產

業務合併收購之無形資產與商譽分開確認，並於收購當日以公平價值初次確認（視作成本）。

於初步確認後，於業務合併中收購且具有無限可使用年期之無形資產乃按成本減任何其後累計減值虧損（如有）入賬。

3.11 有形及無形資產減值

於各報告期末，本集團會審閱具有有限使用年期之有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘若任何有關跡象顯示有關資產出現減值，則估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度（如有）。倘若個別資產之可收回金額不能作出估計，本集團則估算該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在合理及一貫之分配基準可被確定之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理及一貫之分配基準可被確定之最小現金產生單位組別。

具有無限可使用年期之無形資產須至少每年進行減值測試，如出現有關跡象則予以減值。

可收回金額乃公平價值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映貨幣時間價值之當前市場估計及未來現金流量預期未經調整之資產有關風險。

3. 主要會計政策概要（續）

3.11 有形及無形資產減值（續）

倘若資產（或現金產生單位）之可收回金額估計乃少於其賬面值，則該資產（或現金產生單位）之賬面值削減至其可收回金額。減值虧損即時於綜合損益表確認。

倘若減值虧損日後得以撥回，則有關資產（或現金產生單位）之賬面值增至其可收回金額之經修訂估計值，惟該資產（或現金產生單位）所增加賬面值不得超逾以往年度如未有確認減值虧損所應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於綜合損益表確認為收入。

3.12 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值以二者中較低者入賬。存貨成本乃按加權平均法（如適用）釐定。可變現淨值指按預計之淨銷售價扣除估計完工成本及銷售所需費用計算。

當存貨售出時，該等存貨之賬面值於確認有關收入期間內作為銷售成本予以確認。將存貨撇減至可變現淨值之金額及存貨之所有虧損於撇減或虧損發生期間內作為銷售成本予以確認。任何存貨撇減之任何撥回之金額於撥回產生期間內於銷售成本內抵銷。

3.13 物業存貨

持作出售之物業存貨乃按成本及可變現淨值兩者較低者列賬。成本及可變現淨值按如下釐定：

持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業之成本包括，尤其已識別成本包括土地之收購成本、開發總成本、借款成本資本化、材料及供應、工資、其他直接開支及適當部份之一般行政費用。釐定可變現淨值時參考在日常業務過程中出售物業之出售所得款項，減適用之可變銷售開支及直至完成時之預期成本，或由管理層根據現行市況作出估計後釐定。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.14 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額而價值變動方面的風險不大。

3.15 金融工具

當集團實體成為工具合約條款之訂約方時，會確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債乃初步以公平價值進行計量。直接歸屬於購置或發行金融資產及金融負債（通過損益反映公平價值變動的金融資產除外）之交易成本於初次確認時計入或扣自各金融資產或金融負債（如適用）之公平價值。直接歸屬於購置通過損益反映公平價值變動的金融資產之交易成本即時於綜合損益表確認。

金融資產

本集團之金融資產分為以下特定類別，包括通過損益反映公平價值變動的金融資產（「通過損益反映公平價值變動的金融資產」）、持作出售之金融資產（「持作出售之金融資產」）及貸款及應收帳款。分類以金融資產之性質及用途為準，並於初步確認時釐定。所有以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日基準進行確認及取消確認。以常規方式購買或出售金融資產要求在相關市場之規則或慣例設定之時間內交付資產。

3. 主要會計政策概要（續）

3.15 金融工具（續）

金融資產（續）

實際利息法

實際利息法為於有關期間計算債務工具之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃是將實質貼現透過債務工具之預期年期或較短期間（如適用）預計未來現金收款（包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及實際利率、交易成本及其他溢價或貼現）至初始確認時之賬面淨值之利率。

利息收入按債務工具之實際利率基準確認，而非按透過損益按公平價值列賬之金融資產（其利息收入計入溢利或虧損淨額）之實際利率確認。

通過損益反映公平價值變動的金融資產

當金融資產為(i)持作買賣或(ii)其獲指定為按公平價值計入損益時，該金融資產則被分類為按公平價值計入損益之金融資產。

倘屬下列各項，金融資產乃分類為持作買賣：

- 購入主要為於不久將來銷售之用；或
- 於初始確認時，構成本集團合併管理的金融工具的確定組合的一部分及具有短期獲利實際模式；或
- 金融資產為未被指定及可有效作為對沖工具的衍生工具。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.15 金融工具（續）

金融資產（續）

通過損益反映公平價值變動的金融資產（續）

除持作買賣之金融資產外，倘金融資產屬下列情況，則可能在首次確認時指定為通過損益反映公平價值之金融資產：

- 有關指定能消除或大幅減少，另外可能出現計量或確認之不一致；或
- 該金融資產構成可根據本集團之書面風險管理或投資策略按公平價值管理及予以評估其表現之一組金融資產或一組金融負債或兩者，並按該基準在公司內部提供有關如何分組之資料；或
- 或其構成載有一種或以上內含衍生工具之合約，而香港會計準則第39號金融工具：確認及計量准許全份經合併合約（資產或負債）指定為通過損益反映公平價值。

通過損益反映公平價值變動的金融資產按公平價值列賬，當中因重新計算錄得之任何溢利或虧損於綜合損益表中確認。於損益確認之溢利或虧損淨額不包括該等金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入其他收入及其他收益一項。於綜合損益表確認之淨收益或虧損，剔除從金融資產賺取之任何股息或利息，公平價值乃按綜合財務報告附註4所述方法釐定。

3. 主要會計政策概要（續）

3.15 金融工具（續）

金融資產（續）

持作出售之金融資產

持作出售之金融資產為非衍生工具並指定為可供出售或未劃分為(a)貸款及應收款項；(b)持有至到期之投資；或(c)通過損益反映公平價值變動的金融資產。

分類為持作出售金融資產並於活躍市場交易之本集團所持股本及債務證券於各報告期末按公平價值計量。與利息收入有關之持作出售貨幣金融資產之賬面值變動以實際利息法計算，而持作出售股本投資之股息乃於綜合損益表內確認。持作出售金融資產之其他賬面值變動乃於其他全面收入內確認並在權益「持作出售之金融資產重估儲備」內累積。倘投資已出售或釐定為已減值，過往累積於持作出售金融之資產重估儲備之累計溢利或虧損則重新分類至損益。

本集團於有權利收取股息時，於綜合損益表內確認持作出售股本投資之股息。

在任何交投活躍之市場並無市場報價及無法可靠地計量公平價值之持作出售股本投資，及與該等無報價股本投資掛鉤及必須透過交付該等股本投資進行結算之衍生工具，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.15 金融工具（續）

金融資產（續）

貸款及應收款項

貸款及應收款項為款項固定或可釐定之非衍生工具金融資產，且並無在活躍市場上報價。貸款及應收款項（包括應收聯營公司款項、貿易應收賬款及其他應收款項、應收貸款、已付按金、限制性現金、客戶證券業務信託存款及現金及現金等值）以運用實際利率法攤銷之成本減已識別減值虧損（如有）計量。

利息收入乃按實際利率基準確認，除了短期收款因其利息確認為不重大。

金融資產減值

金融資產（通過損益反映公平價值變動的金融資產除外）於各報告期末就減值指標進行評估。倘有客觀證據顯示因於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而引致有關投資之估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為出現減值。

就持作出售股本投資而言，倘證券之公平價值大幅或持續下降至低於其成本，則視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方出現嚴重財政困難；或
- 違約，如逾期支付或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因出現財政困難導致該金融資產失去活躍市場。

3. 主要會計政策概要（續）

3.15 金融工具（續）

金融資產（續）

金融資產減值（續）

應收款項組合出現減值之客觀證據可包括本集團過往收款經驗、組合中款項平均信貸期過後仍未還款之次數增加，以及可影響應收款項拖欠情況之國家或地方經濟狀況出現明顯變動。

就以攤銷成本列賬之金融資產而言，確認之減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量之現值（按金融資產之原實際利率折現）之間之差額。

按成本列賬之金融資產之減值虧損金額按資產之賬面值與就換取類似金融資產以現行市場利率折現估計未來現金流量現值間之差額計算。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬賬面值的變動於損益確認。當貿易應收款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷之金額計入損益中。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損之金額於確認後之期間有所減少，而有關減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，之前已確認之減值虧損可透過損益予以撥回，但於撥回減值虧損日期資產之賬面金額不得超過該項資產原未確認減值時之攤銷成本。

當持作出售之金融資產被視為減值時，先前於其他全面收入確認之累計溢利或虧損於期內重新分類至損益。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.15 金融工具（續）

金融資產（續）

金融資產減值（續）

以往於綜合損益表確認之持作出售之股本投資之減值虧損將不會於往後期間在損益撥回。於確認減值虧損後之公平價值增加於其他全面收益確認並於權益「持作出售之金融資產重估儲備」內累計。就持作出售債務證券言，倘該項投資之公平價值增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將於其後撥回。

金融負債及權益性工具

分類為金融負債或權益

集團個體發行之金融負債及權益性工具乃根據所訂立合約安排之實質內容及金融負債與權益性工具之釋義分類為金融負債或權益。

權益性工具

權益性工具乃證明於扣減其所有負債後實體資產剩餘權益之任何合約。本集團發行之權益性工具乃按所得款項減直接發行成本淨額予以確認。

3. 主要會計政策概要（續）

3.15 金融工具（續）

金融負債及權益性工具（續）

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在因某債務人未能按照某債務工具之條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付之合約。

本集團發行之財務擔保合約初次按公平價值計量，倘不指定為通過損益反映公平價值變動，則其後按以下較高者計：

- 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之合約承擔金額；及
- 初次確認之金額減去根據收入確認政策確認之累計攤銷（如適用）。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付聯營公司款項、應付關聯公司款項、貿易及其他應付款（不包括預收款項）、銀行貸款及應付非控股權益）隨後計量按採用實際利率法攤銷成本計算。

實際利息法

實際利息法為於有關期間計算金融負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃是將實質折現透過債務工具之預期年期或較短期間（如適用）預計未來現金付款（包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折現）至初始確認時之賬面淨值之利率。

利息支出乃按實際利率基準確認。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.15 金融工具（續）

終止確認

本集團僅於自資產獲取現金流之合約權利到期時，或本集團將金融資產及資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時終止確認金融資產。倘本集團未轉讓亦無保留所有權之絕大部份風險及回報，而是繼續控制已轉讓資產，則本集團確認其於資產之保留權益及其必須支付之相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦會就已收取之所得款項確認擔保借貸。

終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及累計溢利或虧損（已於其他全面收入及累計權益確認）總和間之差額，於損益確認。

除全面終止確認外，於終止確認金融資產時，本集團將金融資產之過往賬面值在其仍確認為繼續參與之部份及不再確認之部份之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公平價值作出分配。不再確認部份獲分配之賬面值與該部份已收代價及其已於其他全面收入確認獲分配之任何累計溢利或虧損之總和間之差額，乃於綜合損益表內確認。已於其他全面收入確認之累計溢利或虧損乃按繼續確認部份及不再確認部份之相關公平價值在該兩者間作出分配。

本集團只有在責任獲免除、取消或終止時，方會終止確認金融負債。獲終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間差額會於損益確認。

3. 主要會計政策概要（續）

3.15 金融工具（續）

抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘基金委員會或對方一旦出現違約、無償債能力或破產時，也必須具有約束力。

3.16 收入確認

收入按已收或應收代價之公平價值計量，指就所供應貨物及服務應收款項減增值稅、退貨、回扣及折扣。

- 收入在貨品送達且客戶接收貨品及轉移其所有權相關風險及回報時確認。
- 租金收入乃於各租賃期間按直線法確認。
- 酒店住宿收入在酒店服務提供後予以確認。
- 經紀收入在有關合同已成立及適當地執行後確認。
- 未上市投資之股息收入在確定收取派發之款項之股東權利後確認。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.16 收入確認（續）

- 上市投資之股息收入在確定該股價除淨確認。
- 利息收入根據尚未收回之本金及實際利率按時間比例基準累計，該利率乃是將實質貼現估計未來現金收入透過金融資產預期有效期至該資產賬面淨值。

3.17 所得稅

所得稅費用指本年度應付稅項及遞延稅項之總和。

本期稅項

當期應付稅項按年度應課稅溢利計算。因應在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目，以及從未課稅或扣稅之項目，應課稅溢利與綜合損益表所報「除稅前溢利」有所不同。本集團之本期稅項負債於報告期末已制訂或實際採用之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項確認於就綜合財務報告內資產及負債賬面金額與用於計算應課稅利潤之相關稅基兩者之差異。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產則限於較可能於日後取得應課稅利潤，並可用以抵銷可扣減暫時差異時確認。若暫時差異因商譽或因於一項既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤之交易（業務合併除外）中開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

3. 主要會計政策概要（續）

3.17 所得稅（續）

遞延稅項（續）

本集團會就於附屬公司之投資及於聯營公司之權益以及合營公司權益所產生之應課稅暫時差異確認遞延稅項負債，惟本集團有能力控制暫時差異之撥回及暫時差異不大可能於可見將來撥回則另作別論。而該投資及權益之可扣除暫時差異產生之遞延稅項資產，以能有足夠應課稅溢利以利用暫時差異之得益為限確認及預期於將來撥回。

遞延稅項資產之賬面金額於各報告期末均作檢討，並在不大有可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用的稅率（以每個報告期間期末已生效或實質上已生效的稅率和稅法為基準）計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團及本公司於報告期間期末，預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值的稅務後果。

就以公平價值模式計量投資物業之遞延稅項計量而言，假定該等物業之賬面值可從出售中全數收回，除非假定被駁回則另作別論。當投資物業可被折舊，並按業務模式持有該等物業，其目的是隨時間耗用投資物業所包含的絕大部分經濟利益（而並非透過出售），該假定被駁回。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.17 所得稅（續）

年內本期及遞延稅項

本期及遞延稅項於綜合收入表確認，惟當與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關時，在此情況下，本期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益確認。

3.18 租賃

所有租賃均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入於有關租期以直線法於綜合損益表中確認。磋商及安排經營租賃所涉及之直接成本會計入租賃資產之賬面值。

本集團作為承租人

經營租賃付款乃按租賃年期以直線法確認，除有其他系統化基準更能反映租賃資產所產生的經濟利益。經營租賃的或然租金於所產生之期間內列作開支。

當訂立經營租賃時收到租賃優惠時，該等優惠被確認為負債。各項優惠以直線法遞減經營性租賃支出確認。除有其他系統化基準更能反映租賃資產所產生的經濟利益。

3. 主要會計政策概要（續）

3.19 外幣換算

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易均按交易日之適用匯率記賬。於各報告期結束時，以外幣為單位之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。以外幣計值並以公平價值記賬的非貨幣項目按釐定公平價值之日的匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認，惟應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不可能發生（因此構成海外業務投資淨額之一部分）之貨幣項目之匯兌差額外，該等匯兌差額初步於其他綜合損益內確認，並於出售或部分出售本集團權益時自權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之業務資產及負債按報告期末之當時匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元）。收入及開支按期內之平均匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）於其他全面收入確認並於權益下以「匯兌儲備」累計（於適當時撥作非控股權益）。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.20 借貸成本

因籌備收購、建造或生產合資格資產擬作用途或出售之主要期間之借貸成本，該借貸成本直接添加至該資產成本，直至該等資產大部份已籌備作彼等之擬作用途或出售之有關時間為止。

於用作合資格資產開支前作短投資之特定借貸所賺取之投資收入，自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益中確認。

3.21 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，且本集團很可能須履行該責任，並能可靠地估計所須承擔之金額，則須確認撥備。

已確認之撥備金額（包括服務特許經營安排為在移交授予人之前維持或恢復基建而指定的合約責任所產生者）乃對於報告期間末履行現時責任所需代價作出之最佳估計，並計及有關責任之風險及不確定因素。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量時，其賬面值為有關現金流量之現值（如貨幣時間價值之影響重大）。

當結算撥備所需之部份或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收款項金額可作可靠計量，則將應收款項確認為資產。

3. 主要會計政策概要（續）

3.22 或然負債及或然資產

或然負債指因為過往事件而可能引起之承擔，而其存在只能就集團控制範圍以外之一宗或多宗不確定未來事件之出現而確認。或然負債亦可能是因為過往事件引致之現有承擔，但由於可能不需要有經濟資源流出，或承擔金額未能可靠衡量而未有記賬。假若資源流出之可能性改變導致可能出現資源流出，則該負債確認為撥備。

或然資產乃因過往事件而可能產生之資產，其存在與否僅為本集團所不能完全控制之一件或多件未確定未來事件之發生或不發生所確定。若流入被實質確定時，將確認為資產。

3.23 僱員福利

短期僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假及各項非貨幣福利產生的成本，均在僱員提供相關服務的年度內累計。如延遲付款或結算會構成重大的影響，該等金額將按現值列賬。

退休福利責任

向強制性公積金計劃（「強積金計劃」）及國家管理之退休福利計劃供款乃於僱員已提供服務並可享有供款時確認為開支。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為其受香港僱傭條例所管轄之僱員設立強積金計劃。強積金計劃乃一項定額供款計劃，其資產由獨立信託管理基金持有。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.23 僱員福利（續）

退休福利責任（續）

根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按僱員有關收入之5%向計劃作出供款，惟僱主供款以每月有關收入30,000港元為上限。本集團之計劃供款於產生時支銷，並根據計劃歸屬程度歸屬。倘僱員於有權享有僱主供款之前退出計劃，沒收之供款將用作扣減本集團之應付供款。

本集團位於中華人民共和國（「中國」）之附屬公司所聘請僱員為中國政府所營辦並為國家管理之退休福利計劃成員。該附屬公司須按僱員薪金之指定百分比向退休福利計劃支付供款，藉此為福利撥資。本集團就退休福利計劃所負唯一責任乃向該等計劃作出所須供款。

3.24 分部報告

於財務報告內所列出之經營分類及各分類項目之金額，乃按照定期提供予本集團最高級行政管理層以對本集團不同業務及地理位置作出資源分配及表現評估之財務資料而識別。

就財務報告而言，個別重大之經營分類不會合併計算，除非該等分類有類似之經濟特徵及類似之產品及服務性質、生產工序性質、客戶類別、分銷產品或提供服務所採用之方法、以及規管環境性質。倘若非個別重大之經營分類分佔該等標準中的大部份，則該等非個別重大之經營分類可合併計算。

3. 主要會計政策概要（續）

3.25 關連人士

另一方被視為本集團之關連人士倘：

- (a) 倘若某位人士屬以下情況，則該人士或該人士之家族之親密成員乃與本集團有關連：
 - (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理人員之成員。
- (b) 倘若以下任何條件適用，則某個體乃與本集團有關連：
 - (i) 該個體與本集團均為相同集團之成員（其意味著各母公司、附屬公司及同系附屬公司與其他者有關連）；
 - (ii) 某一個體為其他個體之聯營公司或合營企業（或其他個體之集團之成員之聯營公司或合營企業為其成員）；
 - (iii) 兩實體均為相同第三方之合營企業；
 - (iv) 某個體為第三方個體之合營企業，而其他個體為該第三方個體之聯營公司；
 - (v) 該個體為本集團或與本集團有關連之個體之僱員福利而設立之離職後福利計劃；
 - (vi) 該個體為被(a)所識別之某位人士所控制或共同控制；

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

3. 主要會計政策概要（續）

3.25 關連人士（續）

另一方被視為本集團之關連人士倘：（續）

(b) 倘若以下任何條件適用，則某個體乃與本集團有關連：（續）

(vii) (a)(i)所識別之某位人士對該個體擁有重大影響力或為該個體（或該個體之母公司）之主要管理人員之成員；或

(viii) 實體或其所屬集團旗下任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

關連人士交易是指本集團與關連人士之間轉移資源、服務或責任，不論是否收取價款。

某位人士之親密家族成員為與該個體進行交易時預期可能影響該人士，或受該人士影響之該等家族成員。

4. 金融工具

(a) 金融工具分類

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 金融資產 | | |
| 通過損益反映公平價值 | | |
| 變動的金融資產 | 7,169,750 | 5,485,293 |
| 持作出售之金融資產 | 21,771,316 | 17,276,256 |
| 貸款及應收賬款 | 419,598,931 | 403,870,479 |
| | 448,539,997 | 426,632,028 |
| 金融負債 | | |
| 攤銷成本 | 500,591,063 | 512,652,661 |

4. 金融工具（續）

(a) 金融工具分類（續）

本集團主要金融工具包括通過損益反映公平價值變動的金融資產、持作出售之金融資產、應收聯營公司款項、貿易及其他應收款、應收貸款、已付按金、限制性現金、證券業務客戶信託存款、現金及現金等價物、應付聯營公司款項、應付關連公司款項、貿易及其他應付賬款（不包括預收款項）、銀行貸款及應付非控股權益款項。

本集團之金融工具之詳情均載於各自綜合財務報告之附註內。與該等金融工具相關之風險包括市場風險（外匯風險、利率風險及股票價格風險），信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策載列如下。本公司董事對該等風險進行管理及監察，確保以及時有效之方式實行適當措施。

本集團就財務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。

(b) 金融風險管理目標及政策

市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在香港及中國經營業務，且大部份交易乃以港元、美元（「美元」）及人民幣（「人民幣」）計值。外匯風險主要來自未來商業交易、已確認資產及負債以本集團功能貨幣以外之其他貨幣計值而產生。

由於港元與美元掛鈎，本集團不會就港元兌美元面對外幣兌換風險。

在中國境外，以人民幣計值之交易及貨幣資產及負債極少，本集團董事認為並無有關人民幣之重大外匯風險。

外匯匯率波動對本集團並無重大影響。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

4. 金融工具（續）

(b) 金融風險管理目標及政策（續）

市場風險（續）

(ii) 利率風險

本集團面對之利率風險主要與浮息銀行貸款有關（請參見綜合財務報告附註32及33有關銀行貸款及應付一間關連公司款項之詳列）。本集團之收入及經營現金流基本上與市場利率變化無關。本集團現時並無利率對沖政策。然而，本公司董事監察利率風險並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感性分析

下列敏感度分析乃根據於各報告期末面對之非衍生工具之利率風險而釐定。此分析是假設於結算日的債務未付餘額為全年未付餘額而制作的。以增加或減少25個基點（二零一六年：25個基點）於向主要管理層人員內部報告利率風險時及管理層對利率可能合理變動之評估時使用。

倘利率高於／低於25個基點（二零一六年：25個基點），而所有其他變數維持不變，則本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之稅後溢利應會分別減少／增加685,980港元（二零一六年：減少／增加約729,646港元）。此乃主要由於本集團所面對浮息銀行借貸及應付一間關連公司款項之利率風險所致。

4. 金融工具（續）

(b) 金融風險管理目標及政策（續）

市場風險（續）

(iii) 股票價格風險

本集團承受分類為於各報告日期末以公平值價值計量之通過損益反映公平價值變動的金融資產及持作出售之金融資產之股票投資所引致的股票價格風險。本公司董事透過維持不同風險類別之證券組合及經常監察其表現來管理此項風險。此外，本公司董事監察價格風險及將於需要時考慮對沖價格風險。

敏感性分析

下列之敏感性分析呈現股票價格假設於報告期末發生的改變並應用於在該日仍存在的有關金融工具對集團本年度末除稅後利潤及權益之影響。此價格的改變為管理層對該日至下個年度報告日為止此期間價格可能合理變動之評估。

| | 二零一七年 對本年度 除稅後利潤 之影響 | 二零一六年 對本年度 除稅後利潤 之影響 | 二零一七年 對權益 之影響 | 二零一六年 對權益 之影響 |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| 上市股本證券市場價格 上漲（下跌）10% | <u>598,674</u> | <u>458,022</u> | <u>2,049,022</u> | <u>1,599,516</u> |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

4. 金融工具（續）

(b) 金融風險管理目標及政策（續）

信貸風險

本集團之信貸風險主要包括貿易應收賬款及其他應收款、應收貸款、限制性現金、股份交易客戶信託存款以及現金及現金等價物。於二零一七年三月三十一日，本集團所面對將對本集團造成財務虧損之最大的信貸風險為交易對方未能履行其就載於綜合財務狀況表之各類已確認金融資產賬面值之承擔。

於二零一七年三月三十一日，由於本集團之應收貸款乃應收一名借款人。本公司董事認為，由於本集團僅與信用記錄妥當及聲譽良好之借款人進行貿易並向其提供貸款，故信貸風險有限。本公司董事會持續監察債務人之財務背景及聲譽。

就應收客戶款項方面，所有客戶（包括現金及孖展客戶）均須接受個別信貸評估。於執行任何購買交易前，現金客戶須按本集團之信貸政策規定存款。應收現金客戶款項乃於相關市場慣例普遍採用之結算期內到期，一般為交易日後數天內。基於指定存款規定及所涉及結算期短，故應收現金客戶款項產生之信貸風險甚微。本集團一般會取得流動證券及／或現金存款作為向其客戶提供孖展融資之抵押品。應收孖展客戶之孖展貸款須應要求償還。管理層會每日監察市況以及各孖展賬戶及期貨賬戶之證券抵押品及保證金是否足夠。如有需要，會追繳保證金及強行斬倉。

本集團應收其他客戶之貿易應收賬款包含大量客戶並分佈於廣泛行業及地域。

4. 金融工具（續）

(b) 金融風險管理目標及政策（續）

信貸風險（續）

為減低信貸風險，本公司董事已授權設立負責釐定信貸限額及信貸批准及其他監控程序的隊伍，以確保跟進並收回各項個別逾期之應收款項。此外，本公司之各董事於報告期末會檢視每個應收款項以確保未能收回之應收款項已作足夠之減值。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已顯著下降。

本集團限制性現金、證券業務客戶信託存款、現金及現金等價物存放於獲認可及信譽良好之銀行。該等銀行破產或無力償債或會導致本集團就所持限制性現金、證券業務客戶信託存款及現金及現金等值項目之權利被延遲或受到限制。本公司之董事會持續監察此等銀行之信貸評級，並認為本集團於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日所承受之信貸風險甚微。

本集團並無任何其他重大信貸之集中風險。本集團會持續監控其所面臨之信貸風險。

流動資金風險

本集團於金融負債承受流動資金風險。本公司董事採取審慎的政策，維持充裕的現金及現金等價物與金融資產來配合營運上的持續需要。亦與不同銀行安排各種形式的銀行貸款及信貸以應付任何短期的流動資金要求。

下表詳列本集團之非衍生金融負債之剩餘合約期限。該表乃基於本集團須作出支付之最早日期根據金融負債之未貼現現金流制定。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

4. 金融工具（續）

(b) 金融風險管理目標及政策（續）

流動資金風險（續）

所有非衍生金融負債之到期日乃以協定還款日期為基準。表內披露之款項乃根據合約未貼現付款計算並載列如下：

| | 一年內 或按需求 | 一年以上 但少於兩年 | 兩年以上 但少於五年 | 五年以上 | 合約未貼現 現金總流量 | 報告期末 賬面總值 |
|--------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 二零一七年 | | | | | | |
| 應付一間聯營公司款項 | 997,760 | - | - | - | 997,760 | 997,760 |
| 應付一間關連公司款項 | 11,499,572 | - | - | - | 11,499,572 | 11,164,633 |
| 貿易及其他應付賬款 | 168,019,977 | - | - | - | 168,019,977 | 168,019,977 |
| 銀行借貸 | 109,546,257 | 22,080,541 | 166,096,315 | 41,365,177 | 339,088,290 | 317,448,693 |
| 應付非控股權益款項 | - | - | 2,960,000 | - | 2,960,000 | 2,960,000 |
| | 290,063,566 | 22,080,541 | 169,056,315 | 41,365,177 | 522,565,599 | 500,591,063 |
| 二零一六年 | | | | | | |
| 應付一間聯營公司款項 | 478,907 | - | - | - | 478,907 | 478,907 |
| 貿易及其他應付賬款 | 159,682,545 | - | - | - | 159,682,545 | 159,682,545 |
| 銀行借貸 | 107,732,556 | 22,004,673 | 181,089,310 | 46,937,647 | 357,764,186 | 349,531,209 |
| 應付非控股權益款項 | - | - | 2,960,000 | - | 2,960,000 | 2,960,000 |
| | 267,894,008 | 22,004,673 | 184,049,310 | 46,937,647 | 520,885,638 | 512,652,661 |

4. 金融工具（續）

(c) 金融工具之公平價值

金融資產及金融負債之公平價值乃按下列各項釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產及金融負債，乃分別參考所報市場買盤及賣盤價格釐定公平價值；
- 衍生工具之公平價值乃以報價計算。倘未取得有關價格，則非期權衍生工具以工具年期之適用收益曲線進行折現現金流分析，而期權衍生工具則以期權定價模式進行折現現金流分析；及
- 其他金融資產及金融負債（不包括上文所述者）之公平價值乃根據普遍採納定價模式（基於折現現金流分析）釐定。

本公司董事認為，金融資產及金融負債於綜合財務報告確認之賬面值與其公平價值相若。

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團金融工具的公平價值，分為香港財務報告準則第13號公平價值計量所界定的三個公平價值層級。公平價值計量所歸類的層級乃參照估算方法所用以下層級之輸入數據的可觀察程度及重要程度而釐定：

- 第一級估值：僅採用第1級輸入值計量之公平價值，即於計量日期同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價；
- 第二級估值：採用第二級輸入值計量之公平價值，即未能符合第一級之可觀察輸入值且並無採用重大不可觀察輸入值。不可觀察輸入值乃無法取得市場數據之輸入值；及
- 第三級估值：採用重大不可觀察輸入值計量之公平價值。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

4. 金融工具（續）

(c) 金融工具之公平價值（續）

| | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 總計 |
|----------------------|-------------------|----------|----------|-------------------|
| 二零一七年 | | | | |
| 金融資產 | | | | |
| <i>按經常性基準計算之公平價值</i> | | | | |
| 持作出售之金融資產： | | | | |
| －上市公司股本證券 | 20,490,216 | － | － | 20,490,216 |
| 通過損益反映公平價值 | | | | |
| 變動的金融資產： | | | | |
| －上市公司股本證券 | 7,169,750 | － | － | 7,169,750 |
| | <u>27,659,966</u> | <u>－</u> | <u>－</u> | <u>27,659,966</u> |
| 二零一六年 | | | | |
| 金融資產 | | | | |
| <i>按經常性基準計算之公平價值</i> | | | | |
| 持作出售之金融資產： | | | | |
| －上市公司股本證券 | 15,995,156 | － | － | 15,995,156 |
| 通過損益反映公平價值 | | | | |
| 變動的金融資產： | | | | |
| －上市公司股本證券 | 5,485,293 | － | － | 5,485,293 |
| | <u>21,480,449</u> | <u>－</u> | <u>－</u> | <u>21,480,449</u> |

在本年度及過往年度均無金融工具在第一級、第二級及第三級之間轉換。

本集團之政策為於引致轉換之事件或情況變化當日確認公平價值等級之間的轉換。

5. 重要會計估計及判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用綜合財務報告附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須就與其他來源不能明顯區分之資產及負債之賬面金額作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被視為相關之因素作出。實際結果可能與該等估計相異。

此等估計及相關假設均會按持續基準作出檢討。會計估計之修訂如只影響即期，則有關修訂於估計修訂之期間確認。如該項會計估計之修訂影響即期及日後期間，則有關修訂於即期及日後期間確認。

於應用會計政策時之關鍵判斷

以下乃本公司之各董事於應用本集團之會計政策過程所作出且對已於綜合財務報告確認之金額有最重大影響之關鍵判斷（涉及估計者除外）。

投資物業之遞延稅項

就計量因按採用公平價值模型計量之投資物業而產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並得出結論，本集團之大部分投資物業並非根據業務目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益之業務模式而持有。因此，於計量本集團之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已釐定，採用公平價值模型計量之大部分投資物業賬面金額乃全部透過出售予以收回之假設並無被推翻。因此，本集團並無就投資物業之公平價值變動確認遞延稅項，原因是本集團毋須就出售該等投資物業繳付任何所得稅。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

5. 重要會計估計及判斷及估計不明朗因素之主要來源（續）

於應用會計政策時之關鍵判斷（續）

持作出售之金融資產減值

在釐定可供出售金融資產出現減值時，本公司董事會遵循香港會計準則第39號之指引。有關釐定須作出重大判斷。在作出該項判斷時，本公司董事評估（包括其他因素）一項投資之公允值低於其成本值之時期及程度；以及被投資公司之財務穩健情況及短期業務前景，包括業界及個別行業之表現、技術變遷及營運與融資現金流量等因素。

對美盈香港投資有限公司（「美盈」）之控制權

本集團持有美盈之50%權益及投票權，而美盈餘下之50%權益及投票權乃由一名獨立第三方人士持有。美盈之董事會由三名董事組成，其中兩名為本集團之高級管理層，其餘一名為持有美盈之50%權益及投票權之獨立第三方人士。該名獨立第三方人士已同意根據本集團就美盈之所有日常營運及本集團就美盈之所有事項（包括但不限於股息政策、資金架構以及甄選、收購或出售資產）作出之決定行事。因此，本集團有權調整自其對美盈之參與獲得之回報並可透過其對於美盈之權力影響有關回報，故本集團擁有美盈之控制權。

估計不明朗因素之主要來源

於報告期末有關未來之主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源亦論述如下，而該等假設及來源有可能導致須對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整。

無形資產之減值

於每個報告期末或當事件或情況變化顯示資產賬面值超出其可收回金額時會對無形資產進行減值檢討。該資產之可收回金額為公平價值減出售成本與使用價值兩者之較高者。對資產使用價值之估計涉及估計預期因其持續使用產生之未來現金流量及運用反應對金錢時間價值之現時市場評估及資產特定風險之適當折現率。

5. 重要會計估計及判斷及估計不明朗因素之主要來源（續）

估計不明朗因素之主要來源（續）

貿易及其他應收賬款及應收貸款之減值虧損

本集團對貿易及其他應收賬款及應收貸款減值虧損之政策乃根據對賬目之可收回程度及賬齡之分析評估及按照管理層之判斷而制定。於評估此等應收款項之最終變現時須運用大量判斷，包括每名客戶之現行信貸狀況及過往還款歷史。倘本集團客戶之財務狀況惡化，導致其還款能力受到影響，則可能需要作出額外減值虧損。

所得稅

本集團在香港及中國須繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據是否需要繳付額外稅款的估計確認稅項負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

固定資產之經濟可使用年期評估

固定資產乃按其經濟可使用年期折舊或攤銷。估計可使用年期之評估乃根據本集團之經驗並計及技術進步、市場需求變化、預期用途及實物損耗等因素而作出之判斷，並定期對可使用年期持續適當性進行檢討。由於資產之長壽命年期，所用估計之調整可導致其賬面值出現變動。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

5. 重要會計估計及判斷及估計不明朗因素之主要來源（續）

估計不明朗因素之主要來源（續）

存貨可變現淨值

存貨的可變現淨值乃按照日常業務過程中的估計售價，減估計完成的成本及銷售開支。該等估計乃基於目前市況及銷售類似性質之產品的過往經驗，但可能會因為市況的變化而出現重大改變。本公司董事將於各報告期末重新評估該等估計。

投資物業估值

本集團之投資物業是以獨立合資格估值師評定之公平價值入賬。估值師於決定公平價值時乃根據包含若干估計之估值方法進行。本集團之管理層於信賴估值報告時已作出了判斷及認同該估值方法乃反映現行市場現況。如市場狀況變化導致假設有任何變動，投資物業之公平價值可能於未來變動。

分類為物業庫存之在建物業之估計可變現淨值

於釐定是否應向本集團的在建物業作出撥備時，本集團需要考慮目前的市場環境和估計市場價值（即估計售價減去估計銷售成本）減估計完成物業之成本。如果估計的市場價值低於賬面值需作出撥備。如果在建物業的實際可變現淨值由於市場條件的變化和／或重大偏離預算開發成本而低於預期，需作出重大減值虧損撥備。

6. 分部資料

本集團根據內部報告釐定營運分部，有關報告由主要營運決策者（「主要營運決策者」）定期審閱，以分派資源及評估各分部間之分部表現並用於作出策略性決策。

本公司之董事被確認為主要營運決策者。主要營運決策者就分派資源及評估分部表現目的審閱本集團之內部報告，並已根據該等報告釐定營運分部。

主要營運決策者僅從地域及產品角度考慮業務。就從地域及產品角度考慮而言，主要營運決策者評估物業投資、發展及出租、酒店營運、生產及分銷塑膠包裝材料及經紀及證券保證金融資之表現。

為與向主要營運決策者就分配資源及評估分部表現之內部呈報資料之方式一致，本集團當前分為下列營運分部：

物業投資、發展及
出租／酒店營運

於香港營運酒店及於香港及中國投資、發展及
出租物業

生產及分銷塑膠包裝材料

生產及分銷塑膠包裝材料

經紀及證券保證金融資

提供股票及期貨經紀服務及證券保證金融資

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

6. 分部資料（續）

I) 分部收入及業績

以下為本集團按可報告分部劃分之收入及業績分析。

| | 物業投資、發展及 出租／酒店營運 | | 生產及分銷塑膠包裝材料 | | 經紀及證券保證金融資 | | 綜合 | |
|--|---------------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一六年 |
| 收入 | 45,141,520 | 43,840,999 | 453,236,943 | 420,461,770 | 33,722,197 | 40,709,772 | 532,100,660 | 505,012,541 |
| 分部業績 | 17,682,258 | 19,218,702 | 28,230,472 | 20,517,780 | 17,161,684 | 8,698,692 | 63,074,414 | 48,435,174 |
| 投資物業公平價值變動產生之溢利 | 51,628,869 | 5,370,771 | - | - | - | - | 51,628,869 | 5,370,771 |
| 經營利潤 | 69,311,127 | 24,589,473 | 28,230,472 | 20,517,780 | 17,161,684 | 8,698,692 | 114,703,283 | 53,805,945 |
| 由權益重新分類至損益之 持作出售之金融資產之 確認減值虧損 | | | | | | | - | (6,425,279) |
| 於終止確認持作出售之 金融資產時由權益重新 分類至損益之累計溢利 | | | | | | | - | 1,091,633 |
| 未分配財務成本 | | | | | | | (7,870,024) | (7,834,407) |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | | | 215,484 | 1,715,190 |
| 除稅前利潤 | | | | | | | 107,048,743 | 42,353,082 |
| 未分配所得稅費用 | | | | | | | (9,494,912) | (4,322,296) |
| 年度利潤 | | | | | | | 97,553,831 | 38,030,786 |

上述所呈報之分部收入指來自外部客戶之收入。於兩個年度內並無分部間銷售。

分部業績指各分部所賺取之溢利而並無分配由權益重新分類至損益之持作出售之金融資產之確認減值虧損及於終止確認持作出售之金融資產時由權益重新分類至損益之累計溢利，財務成本、應佔聯營公司業績及所得稅費用。此為向主要經營決策者呈報之舉措，藉以進行資源分配及評估分部表現。

6. 分部資料（續）

II) 分部資產及負債

| | 物業投資及 出租發展／酒店租賃 | | 生產及分銷 塑膠包裝材料 | | 股票經紀、 期貨及融資 | | 綜合 | |
|---------|--------------------|---------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|---------------|---------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一六年 |
| 資產 | | | | | | | | |
| 可呈報分部資產 | 1,138,045,532 | 1,077,873,528 | 263,925,455 | 260,100,542 | 274,632,727 | 264,649,030 | 1,676,603,714 | 1,602,623,100 |
| 未分配公司資產 | | | | | | | 82,590,677 | 85,806,788 |
| 總資產 | | | | | | | 1,759,194,391 | 1,688,429,888 |
| 負債 | | | | | | | | |
| 可呈報分部負債 | 26,877,877 | 15,839,424 | 38,615,988 | 29,489,736 | 117,747,902 | 117,894,330 | 183,241,767 | 163,223,490 |
| 未分配公司負債 | | | | | | | 329,872,920 | 358,629,984 |
| 總負債 | | | | | | | 513,114,687 | 521,853,474 |

就監察資源分配及評估分部間分部表現而言：

- 除聯營公司權益、遞延稅項資產及預付稅項外，所有資產分配至可呈報分部；及
- 除銀行貸款、應繳稅項及遞延稅項負債外，所有負債分配至可呈報分部。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

6. 分部資料（續）

III) 其他分部資料

| | 物業投資、發展及 出租／酒店營運 | | 生產及分銷 塑膠包裝材料 | | 經紀及證券 保證金融資 | | 綜合 | |
|---|---------------------|-------------|-----------------|-----------|----------------|-----------|------------|-------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一六年 |
| 計入計量分部業績或 分部資產之款項： | | | | | | | | |
| 添置非流動資產（附註） | 5,237,466 | 350,238,878 | 6,649,716 | 8,848,637 | 291,880 | 1,794,030 | 12,179,062 | 360,881,545 |
| 租賃土地及土地 使用權之攤銷 | 23,085 | 23,085 | 465,972 | 495,321 | - | - | 489,057 | 518,406 |
| 物業、機器及設備之折舊 | 6,038,826 | 5,123,606 | 6,417,805 | 7,004,682 | 396,826 | 321,062 | 12,853,457 | 12,449,350 |
| 投資物業之公平價值變動 產生之溢利 | 51,628,869 | 5,370,771 | - | - | - | - | 51,628,869 | 5,370,771 |
| 出售物業、機器及 設備之（溢利）虧損 | (52,459) | - | - | 19,137 | - | 349,389 | (52,459) | 368,526 |
| 定期提供予主要營運 決策者之金額， 但未包括在計量 分部業績或分部資產： | | | | | | | | |
| 由權益重新分類至損益之 持作出售之金融資產之 確認減值虧損 | - | - | - | - | - | - | - | 6,425,279 |
| 於終止確認持作出售之 金融資產時由權益 重新分類至損益之 累計溢利 | - | - | - | - | - | - | - | 1,091,633 |
| 聯營公司權益 | - | - | - | - | - | - | 80,612,015 | 81,592,537 |
| 財務成本 | - | - | - | - | - | - | 7,870,024 | 7,834,407 |
| 所得稅費用 | - | - | - | - | - | - | 9,494,912 | 4,322,296 |
| 應佔聯營公司業績 | - | - | - | - | - | - | 215,484 | 1,715,190 |

附註：添置非流動資產包括添置投資物業、物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權。

6. 分部資料（續）

IV) 地區分部

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收入及(ii)本集團非流動資產所在地域之資料。客戶所在地域乃基於獲提供服務或交付貨品之所在地。非流動資產所在地域乃基於資產之實際所在地。

| | 來自外部客戶之收入 | |
|--------|--------------------|--------------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| 香港 | 175,541,867 | 229,073,938 |
| 北美洲 | 30,141,684 | 32,128,100 |
| 大洋洲 | 36,242,875 | 30,098,018 |
| 歐洲 | 42,180,157 | 41,939,164 |
| 中國 | 198,272,293 | 112,651,439 |
| 其他亞洲國家 | 49,721,784 | 59,121,882 |
| | 532,100,660 | 505,012,541 |

| | 非流動資產（附註） | |
|----|----------------------|----------------------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 |
| 香港 | 1,030,993,356 | 1,098,020,387 |
| 中國 | 93,772,636 | 98,924,698 |
| | 1,124,765,992 | 1,196,945,085 |

附註：非流動資產不包括應收聯營公司之款項、持作出售之金融資產及遞延稅項資產。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

6. 分部資料（續）

v) 主要客戶資料

於相應年度來自客戶之收入佔本集團收入10%或以上如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------|-------|------------|
| 生產及分銷塑膠包裝材料 | | |
| 客戶甲 | 不適用 | 75,257,165 |

於截至二零一七年三月三十一日止年度，客戶甲並無貢獻超過本集團10%或以上收入。

除此之外，於兩個年度，並無其他單一客戶佔本集團收入之10%或以上。

7. 收入

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------|-------------|-------------|
| 貨品銷售 | 453,236,943 | 420,461,770 |
| 租金收入及租金相關收入 | 23,157,017 | 22,607,613 |
| 經紀佣金 | 15,102,693 | 22,214,250 |
| 客戶利息收入 | 17,446,750 | 17,244,273 |
| 酒店營運收入 | 21,984,503 | 21,233,386 |
| 上市股本證券股息收入 | 1,142,880 | 1,222,486 |
| 非上市股本證券股息收入 | 29,874 | 28,763 |
| | 532,100,660 | 505,012,541 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

8. 其他收入及其他收益

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 利息收入 | 1,154,383 | 2,203,261 |
| 其他收入（附註） | 8,464,315 | 4,940,551 |
| 出售物業、機器及設備之溢利 | 52,459 | — |
| 貿易應收賬款之已確認減值虧損之撥回 | — | 6,000 |
| | 9,671,157 | 7,149,812 |

附註：其他收入主要包括證券經紀手續費、銷售電腦軟件及銷售廢料之收入。

9. 經營利潤

經營利潤已扣除（計入）：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 租賃土地及土地使用權攤銷 | 489,057 | 518,406 |
| 核數師酬金： | | |
| — 核數服務 | 1,030,754 | 1,419,864 |
| — 非核數服務 | — | 253,000 |
| | 1,030,754 | 1,672,864 |
| 已售存貨成本 | 356,910,256 | 326,497,999 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 12,853,457 | 12,449,350 |
| 產生租金收入之直接經營開支 | 2,290,765 | 1,616,927 |
| 匯兌（溢利）虧損淨額 | (353,543) | 456,439 |
| 出售物業、機器及設備之（溢利）虧損 | (52,459) | 368,526 |
| 物業及電腦軟件經營租賃租金 | 1,343,017 | 2,997,227 |
| 員工成本（包括董事袍金）： | | |
| — 薪金、工資及津貼 | 52,206,540 | 53,255,175 |
| — 員工福利 | 926,992 | 2,471,008 |
| — 退休福利計劃供款 | 955,670 | 952,825 |
| | 54,089,202 | 56,679,008 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

10. 財務成本

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|----------|------------------|------------------|
| 利息支出於： | | |
| 銀行貸款及透支 | 7,557,354 | 7,205,080 |
| 應付關連公司款項 | 3,669 | 19,678 |
| 其他借貸 | 7,486 | 9,415 |
| 銀行費用 | 301,515 | 600,234 |
| | 7,870,024 | 7,834,407 |

11. 所得稅費用

所得稅費用如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|------------------|------------------|------------------|
| 香港利得稅 | | |
| — 即期稅項 | 6,638,859 | 4,917,279 |
| — 過往年度預提少計 | 98,782 | 448,398 |
| | 6,737,641 | 5,365,677 |
| 中國企業所得稅 | | |
| — 即期稅項 | 694,364 | — |
| 遞延稅項扣除（計入）（附註34） | 2,062,907 | (1,043,381) |
| 本年度所得稅費用總額 | 9,494,912 | 4,322,296 |

於兩個年度，香港利得稅乃按估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。

於兩個年度，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，中國附屬公司之稅率為25%。

由於應課稅利潤已被承前稅項虧損全數抵銷，故並無就截至二零一六年三月三十一日止年度之中國企業所得稅計提撥備。

II. 所得稅費用（續）

本年度所得稅費用與綜合損益表所列除稅前利潤之對賬如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|--------------|--------------------|-------------|
| 除稅前利潤 | 107,048,743 | 42,353,082 |
| 按本地所得稅率計算之稅項 | 18,499,342 | 8,367,147 |
| 以下對稅務影響： | | |
| 不獲稅務扣減之費用 | 318,847 | 3,539,336 |
| 多計會計折舊對比稅務折舊 | 47,018 | 129,130 |
| 毋須課稅之收入 | (9,692,444) | (3,130,407) |
| 過往年度預提少計 | 98,782 | 448,398 |
| 本年度未確認之稅務虧損 | 691,127 | 804,542 |
| 應佔聯營公司業績 | (35,555) | (283,006) |
| 本年度使用先前之稅務虧損 | (432,205) | (5,552,844) |
| 年度所得稅費用總額 | 9,494,912 | 4,322,296 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

12. 董事、行政總裁及僱員之酬金

截至二零一七年三月三十一日止年度，已付或應付十五位（二零一六年：十五位）董事之酬金。

截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，各董事酬金根據適用之上市規則及香港《公司條例》披露如下：

| 董事姓名 | 薪金、津貼及 其他福利 | 董事袍金 | 強積金 福利供款 | 總額 |
|---------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 二零一七年 | | | | |
| 執行董事 | | | | |
| 蔡乃端 | 3,329,980 | 65,000 | 41,975 | 3,436,955 |
| 蔡乃競（於二零一六年八月二十六日退任） | 697,000 | 30,000 | — | 727,000 |
| 蔡基鴻 | 867,875 | 30,000 | 31,000 | 928,875 |
| 蔡基信 | 1,239,995 | 30,000 | 18,000 | 1,287,995 |
| 非執行董事 | | | | |
| 陳文漢 | — | 40,000 | — | 40,000 |
| 蔡奕忠 | — | 30,000 | — | 30,000 |
| 蔡漢興 | — | 30,000 | — | 30,000 |
| 蔡漢榮 | — | 40,000 | — | 40,000 |
| 蔡新惠 | — | 30,000 | — | 30,000 |
| 蔡穎雯 | 474,375 | 30,000 | 18,000 | 522,375 |
| 獨立非執行董事 | | | | |
| 陳兆庭 | — | 55,000 | — | 55,000 |
| 郭良 | — | 50,000 | — | 50,000 |
| 黃錫強 | — | 55,000 | — | 55,000 |
| 徐家華 | — | 50,000 | — | 50,000 |
| 蔡瑞昌 | — | 50,000 | — | 50,000 |
| | 6,609,225 | 615,000 | 108,975 | 7,333,200 |

12. 董事、行政總裁及僱員之酬金（續）

| 董事姓名 | 薪金、津貼及 其他福利 | 董事袍金 | 強積金 福利供款 | 總額 |
|---------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| 二零一六年 | | | | |
| 執行董事 | | | | |
| 蔡乃端 | 2,687,708 | 65,000 | 13,975 | 2,766,683 |
| 蔡乃競（於二零一六年八月二十六日退任） | 984,000 | 30,000 | — | 1,014,000 |
| 蔡基鴻 | 750,978 | 30,000 | 23,000 | 803,978 |
| 蔡基信 | 742,157 | 30,000 | 18,000 | 790,157 |
| 非執行董事 | | | | |
| 陳文漢 | — | 40,000 | — | 40,000 |
| 蔡奕忠 | — | 30,000 | — | 30,000 |
| 蔡漢興 | — | 30,000 | — | 30,000 |
| 蔡漢榮 | — | 40,000 | — | 40,000 |
| 蔡新惠 | — | 30,000 | — | 30,000 |
| 蔡穎雯 | 457,917 | 30,000 | 18,000 | 505,917 |
| 獨立非執行董事 | | | | |
| 陳兆庭 | — | 55,000 | — | 55,000 |
| 郭良 | — | 50,000 | — | 50,000 |
| 黃錫強 | — | 55,000 | — | 55,000 |
| 徐家華 | — | 50,000 | — | 50,000 |
| 蔡瑞昌 | — | 50,000 | — | 50,000 |
| | <u>5,622,760</u> | <u>615,000</u> | <u>72,975</u> | <u>6,310,735</u> |

蔡乃端先生同時為本公司行政總裁，在以上所其薪金已包括他作為行政總裁之服務。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團提供總值1,908,980港元（二零一六年：1,907,980港元）之員工住宿給蔡乃端先生及包含在薪金、津貼及其他福利。

於兩個年度，本集團概無向本公司董事支付酬金作為加入本集團或加盟時之獎勵或失去職位之補償。於兩個年度亦無本公司董事放棄任何酬金。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

12. 董事、行政總裁及僱員之酬金（續）

董事佔有重大利益的交易、安排及重大合約

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團共支付顧問費581,500港元（二零一六年：500,228港元）及697,000港元（二零一六年：984,000港元）予信龍投資有限公司（「信龍投資」）及香港東華企業有限公司（「東華」）作為薪金、津貼及其他福利的一部份。蔡乃端先生為信龍投資之控股股東及董事，而蔡乃競先生為東華之控股股東及董事。

截至二零一七年三月三十一日止年度，蔡乃端先生將其操控的公司信龍置業有限公司所持有的一所物業租予本公司的一間附屬公司，南星貨倉有限公司雙方按公平基準簽訂了一份租約，截至二零一七年三月三十一日止年度本集團已支付租金總額為1,137,585港元（二零一六年：1,155,111港元）。

截至二零一七年三月三十一日止年度，蔡乃端先生所持有控股權的公司信龍投資按公平準則向本公司提供了一項沒有抵押的財務資助。於截至二零一七年三月三十一日止年度本集團已支付利息總額為3,669港元（二零一六年：19,678港元）。

除本集團之間的合約及上述交易外，本公司於年末或年內任何時間並無本公司董事直接或間接擁有重大利益之其他任何重大交易、安排及重大合約。

12. 董事、行政總裁及僱員之酬金（續）

首五位薪酬最高之僱員

本年度本集團首五位薪酬最高之僱員包括三位（二零一六年：三位）董事，其薪酬詳情已載列如上。餘下兩位（二零一六年：兩位）僱員薪酬載列如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|------------|------------------|------------------|
| 薪金、津貼及其他福利 | 1,908,625 | 1,897,817 |
| 強積金福利供款 | 46,229 | 36,000 |
| | 1,954,854 | 1,933,817 |

餘下兩位僱員薪酬幅度詳情如下：

| | 二零一七年 僱員人數 | 二零一六年 僱員人數 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 無 – 1,000,000港元 | 2 | 2 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

12. 董事、行政總裁及僱員之酬金（續）

高級管理層（不包括董事）酬金範圍

高級管理層（不包括董事）之酬金介乎以下範圍：

| | 二零一七年 人數 | 二零一六年 人數 |
|-----------------|-------------|-------------|
| 無 – 1,000,000港元 | 5 | 4 |

13. 股息

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| 已確認於年內派發之股息 | | |
| – 末期股息 – 每股普通股3港仙 （二零一六年：3港仙） | 6,522,565 | 6,522,565 |
| – 中期股息 – 每股普通股1.5港仙 （二零一六年：無） | 3,261,283 | – |
| | <u>9,783,848</u> | <u>6,522,565</u> |

於報告期末後，本公司董事建議就截至二零一七年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股4.5港仙（可選擇以股代息）及特別股息每股普通股10港仙（可選擇以股代息），惟須待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。

14. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔利潤95,807,428港元（二零一六年：37,168,950港元）及年內已發行普通股之加權平均數217,418,850股計算（二零一六年：217,418,850股）。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

15. 投資物業

| | |
|-------------------------|--------------------|
| 於二零一五年四月一日 | 620,717,335 |
| 購入 | 5,283,922 |
| 透過業務合併購入 | 344,180,640 |
| 從物業、機器及設備轉入 | 11,022,542 |
| 由物業、機器及設備轉入之投資物業賬面值增加 | 2,200,458 |
| 轉出至物業、機器及設備 | (56,620,000) |
| 公平價值變化產生之溢利 | 5,370,771 |
| | <hr/> |
| 於二零一六年三月三十一日及於二零一六年四月一日 | 932,155,668 |
| 購入 | 2,640,261 |
| 轉出至物業庫存 | (114,870,000) |
| 公平價值變化產生之溢利 | 51,628,869 |
| | <hr/> |
| 於二零一七年三月三十一日 | 871,554,798 |

本集團所有根據經營租賃持有產生租金收入之物業乃採用公平價值模式計量並分類及入賬為投資物業。

於二零一七年三月三十一日，一項投資物業因發展項目動工而按其公平價值114,870,000港元轉出至物業庫存，而本公司董事擬將其用作銷售。其公平價值由獨立合資格評估師廖敬棠測計師行有限公司於轉出當日釐定。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

15. 投資物業（續）

於二零一五年十二月一日，以長期租約持有賬面值為11,022,542港元之位於香港之樓宇已因業主自用結束後用途改變而轉出至投資物業。透過重估該樓宇，賬面值增加2,200,458港元於物業重估儲備中確認，該賬面值乃根據由獨立合資格估值師廖敬棠測計師行有限公司於轉出日之估值得出之公平價值13,223,000港元而釐定。

於二零一五年十月一日，一項投資物業以公平價值56,620,000港元轉出至物業、機器及設備，而其公平價值由獨立合資格估值師，廖敬棠測計師行有限公司於轉出當日釐定。

本集團之投資物業賬面值為515,150,000港元（二零一六年：478,650,000港元）已抵押予銀行作為授予本集團一般銀行融資之抵押（請參閱綜合財務報告附註43）。

上述投資物業之賬面值如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 香港以內，持有中期租約 | 852,500,000 | 816,000,000 |
| 香港以內，持有長期租約 | 12,650,000 | 110,650,000 |
| 香港以外，持有中期租約 | 6,404,798 | 5,505,668 |
| | 871,554,798 | 932,155,668 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

16. 物業、機器及設備

| | 樓宇 | | 機器及設備 | 傢俱、 裝置及 儀器 | 汽車 | 總額 |
|-----------------------------|----------------------|---------------|--------------|------------------|-------------|--------------|
| | 位於香港之 中期及長期 契約 | 位於中國 之中期契約 | | | | |
| 成本 | | | | | | |
| 於二零一五年四月一日 | 103,314,554 | 102,676,380 | 145,494,497 | 29,346,182 | 7,026,230 | 387,857,843 |
| 添置 | – | 3,794,428 | 1,778,025 | 3,609,504 | 561,635 | 9,743,592 |
| 由投資物業轉入 | 56,620,000 | – | – | – | – | 56,620,000 |
| 轉出到投資物業 | (12,300,001) | – | – | – | – | (12,300,001) |
| 出售及撤銷 | – | – | (143,781) | (965,585) | (381,244) | (1,490,610) |
| 幣值調整 | – | (5,261,401) | (12,613,050) | (911,723) | (220,366) | (19,006,540) |
| 於二零一六年三月三十一日及 於二零一六年四月一日 | 147,634,553 | 101,209,407 | 134,515,691 | 31,078,378 | 6,986,255 | 421,424,284 |
| 添置 | – | 3,330,507 | 2,197,943 | 1,133,047 | 2,877,304 | 9,538,801 |
| 出售及撤銷 | – | – | – | (18,808) | (1,119,992) | (1,138,800) |
| 幣值調整 | – | (6,098,603) | (7,639,710) | (754,685) | (264,614) | (14,757,612) |
| 於二零一七年三月三十一日 | 147,634,553 | 98,441,311 | 129,073,924 | 31,437,932 | 8,478,953 | 415,066,673 |
| 累計折舊及減值 | | | | | | |
| 於二零一五年四月一日 | 36,264,400 | 41,170,843 | 129,820,285 | 22,946,027 | 5,115,832 | 235,317,387 |
| 本年度計提 | 4,262,738 | 2,476,051 | 3,477,367 | 1,625,192 | 608,002 | 12,449,350 |
| 出售後回撥 | – | – | (108,861) | (616,196) | (381,244) | (1,106,301) |
| 轉出到投資物業 | (1,277,459) | – | – | – | – | (1,277,459) |
| 幣值調整 | – | (2,329,483) | (12,018,122) | (756,355) | (201,540) | (15,305,500) |
| 於二零一六年三月三十一日及 於二零一六年四月一日 | 39,249,679 | 41,317,411 | 121,170,669 | 23,198,668 | 5,141,050 | 230,077,477 |
| 本年度計提 | 5,012,674 | 2,418,884 | 2,979,697 | 1,728,430 | 713,772 | 12,853,457 |
| 出售後回撥 | – | – | – | (11,267) | (1,119,992) | (1,131,259) |
| 幣值調整 | – | (2,549,996) | (6,987,405) | (546,328) | (227,594) | (10,311,323) |
| 於二零一七年三月三十一日 | 44,262,353 | 41,186,299 | 117,162,961 | 24,369,503 | 4,507,236 | 231,488,352 |
| 賬面值 | | | | | | |
| 於二零一七年三月三十一日 | 103,372,200 | 57,255,012 | 11,910,963 | 7,068,429 | 3,971,717 | 183,578,321 |
| 於二零一六年三月三十一日 | 108,384,874 | 59,891,996 | 13,345,022 | 7,879,710 | 1,845,205 | 191,346,807 |

本集團之樓宇之賬面值為103,372,200港元（二零一六年：108,384,874港元）已抵押予銀行，作為授予本集團之一般銀行融資之抵押（請參閱綜合財務報告附註43）。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

17. 租賃土地及土地使用權

成本

| | |
|------------|-------------|
| 於二零一五年四月一日 | 22,241,335 |
| 購入 | 1,673,391 |
| 幣值調整 | (1,012,686) |

| | |
|-------------------------|-------------|
| 於二零一六年三月三十一日及於二零一六年四月一日 | 22,902,040 |
| 幣值調整 | (1,294,600) |

| | |
|--------------|------------|
| 於二零一七年三月三十一日 | 21,607,440 |
|--------------|------------|

累計攤銷

| | |
|------------|-----------|
| 於二零一五年四月一日 | 6,812,742 |
| 本年度計提 | 518,406 |
| 幣值調整 | (319,117) |

| | |
|-------------------------|-----------|
| 於二零一六年三月三十一日及於二零一六年四月一日 | 7,012,031 |
| 本年度計提 | 489,057 |
| 幣值調整 | (402,982) |

| | |
|--------------|-----------|
| 於二零一七年三月三十一日 | 7,098,106 |
|--------------|-----------|

賬面值

| | |
|--------------|-------------------|
| 於二零一七年三月三十一日 | 14,509,334 |
|--------------|-------------------|

| | |
|--------------|------------|
| 於二零一六年三月三十一日 | 15,890,009 |
|--------------|------------|

上述租賃土地及土地使用權之賬面值如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|------------------|-------------------|------------|
| 香港以外之土地，根據中期租約持有 | 14,509,334 | 15,890,009 |

18. 投資物業公平價值計量

(i) 公平價值層級

下表載列本集團於報告期末按經常基準計量之投資物業公平價值，按照香港財務報告準則第13號公平價值計量之定義將公平價值劃分為三個層級。公平價值計量層級乃參照下列估值方法所使用輸入數據的可觀察程度及重要程度劃分：

- 第一層級估值：僅使用第一層級輸入數據，即相同資產或負債於計量日期在活躍市場之未調整報價計量公平價值；
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符的輸入數據（而非使用重大不可觀察輸入數據）計量公平價值。市場數據不可用於不可觀察的輸入數據；及
- 第三層級估值：使用不可觀察的重大輸入數據計量公平價值。

| | 第一層級 | 第二層級 | 第三層級 | 總計 |
|------------------------------|------|------------|-------------|-------------|
| 於二零一七年三月三十一日 按經常基準計量之公平價值 | | | | |
| 投資物業： | | | | |
| －位於香港 | – | 31,150,000 | 834,000,000 | 865,150,000 |
| －位於香港以外 | – | 4,739,280 | 1,665,518 | 6,404,798 |
| | | | | |

於二零一六年三月三十一日
按經常基準計量之公平價值

| | | | | |
|---------|---|------------|-------------|-------------|
| 投資物業： | | | | |
| －位於香港 | – | 28,650,000 | 898,000,000 | 926,650,000 |
| －位於香港以外 | – | 4,082,720 | 1,422,948 | 5,505,668 |
| | | | | |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

18. 投資物業公平價值計量（續）

(i) 公平價值層級（續）

公平價值分級制內第一級及第二級之間於本年及以前年度並無轉撥。按本集團的政策，當公開值層級發生轉撥時於報告期末予以確認。

本集團所有物業投資由與本集團並無關連之獨立合資格評估師廖敬棠測計師行有限公司進行，在二零一七年三月三十一日和二零一六年三月三十一日執行估值以釐定其公平價值。

廖敬棠測計師行有限公司為香港測量師學會會員，且對被估值之物業所在位置及所屬類別有近期相關之經驗。

於各財政年度末，本集團管理層將(i)核實獨立估值報告內之所有主要輸入數據；(ii)評估物業估值相較上一年度估值報告內數據之變動；及(iii)與獨立合資格評估師進行討論。

本年度的估值方法並無任何改變。

就評估所有投資物業之公平價值而言，其現有用途與最佳用途相若。

(ii) 用於第二層級公平價值計量之估值方法及輸入數據

位於香港及香港以外之投資物業之公平價值乃使用市場比較法釐定，其經參考可資比較物業使用公開可得之市場數據按每平方呎價格基準計算之近期售價，所用之市場可觀察數據，並未作出任何調整。

18. 投資物業公平價值計量（續）

(iii) 有關第三層級公平價值計量之資料

| | 估值方法 | 不可觀察之重大 輸入數據 | 範圍 |
|-----------------|-------|---------------------|--------------------------------------|
| 位於香港以外之 投資物業 | 投資法 | 復歸回報率 | 二零一七年：12% (二零一六年：12%) |
| 位於香港之投資物業 | 投資法 | 復歸回報率 | 二零一七年：2.4%至3.5% (二零一六年：2.4%至2.8%) |
| | 市場比較法 | 就物業特性所 作出之（折讓）溢價 | 二零一七年：-11%至16% (二零一六年：15%至73%) |

市場比較法乃參考可比較物業歷史銷售之每平方尺售價。投資物業的特性包括位置、大小、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素均會列入估價的考慮。物業之公平價值計量與物業特性之折讓呈正比關係。

復歸回報率乃計及將潛在租金收入資本化、物業性質及當時市況得出之比率。公平價值計量與復歸回報率成反比關係。

估值乃使用市場比較法釐定，其經參考可資比較物業按每平方呎價格基準計算之近期售價，並就本集團投資物業的質素相對近期售價而予以溢價或折讓調整。較高質素樓宇之較高溢價將導致公平價值計量提高。

本集團相信數值上的改變，將不會對投資物業之公平價值造成顯著的改變。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

18. 投資物業公平價值計量（續）

(iii) 有關第三層級公平價值計量之資料（續）

下表提供使用包含重大不可觀察輸入數據之估值方法按公平價值計量之第三層級投資物業於期初及期末結餘變動之對賬：

位於香港之投資物業：

| | |
|-------------------------|--------------------|
| 於二零一五年四月一日 | 546,030,000 |
| 購入 | 5,283,922 |
| 透過收購一間附屬公司購入資產 | 344,180,640 |
| 公平價值變動產生之溢利 | 2,505,438 |
| | <hr/> |
| 於二零一六年三月三十一日及於二零一六年四月一日 | 898,000,000 |
| 購入 | 2,640,261 |
| 轉出至物業庫存 | (114,870,000) |
| 公平價值變動產生之溢利 | 48,229,739 |
| | <hr/> |
| 於二零一七年三月三十一日 | 834,000,000 |

位於香港以外之投資物業：

| | |
|-------------------------|------------------|
| 於二零一五年四月一日 | 1,927,226 |
| 公平價值變動產生之虧損 | (504,278) |
| | <hr/> |
| 於二零一六年三月三十一日及於二零一六年四月一日 | 1,422,948 |
| 公平價值變動產生之溢利 | 242,570 |
| | <hr/> |
| 於二零一七年三月三十一日 | 1,665,518 |

投資物業之公平價值調整於綜合損益表內「投資物業公平價值變動產生之溢利」一項內確認。

本公司管理層於各報告日分析第二及第三層公平價值變動。

19. 聯營公司權益

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|---------------------|--------------------|-------------|
| 聯營公司權益 | 50,921,801 | 49,206,611 |
| 應佔（虧損）溢利及其他全面（虧損）收益 | (2,518,841) | 1,715,190 |
| | 48,402,960 | 50,921,801 |
| 應收聯營公司款項 | 36,543,737 | 35,005,418 |
| 減：已確認減值虧損 | (4,334,682) | (4,334,682) |
| | 80,612,015 | 81,592,537 |

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應付聯營公司款項為無抵押、免息及按要求還款。

所有該等聯營公司均使用權益法於該等綜合財務報告入賬。

於報告期末時，本集團聯營公司之詳情載列如下：

| 公司名稱 | 註冊／ 經營國家／地點 | 已發行及 繳足股本 | 所持股份 類別 | 本集團所持有所有權益及 投票權比例 | | 主要業務 |
|--|----------------|--------------|------------|----------------------|------------|--------|
| | | | | 二零一七年 % | 二零一六年 % | |
| 惠達集團有限公司 | 香港 | 2港元 | 普通股 | 47.7 | 47.7 | 塑膠成品貿易 |
| Ongoing Investments Limited | 英屬處女群島／ 中國 | 100美元 | 普通股 | 20 | 20 | 物業投資 |
| Sequin Development Limited | 英屬處女群島／ 中國 | 100美元 | 普通股 | 20 | 20 | 物業投資 |
| Titan Dragon Properties Corporation（「Titan Dragon」） | 菲律賓 | 80,000,000披索 | 普通股 | 49 | 49 | 物業投資 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

19. 聯營公司權益（續）

Titan Dragon之30%權益乃由本公司直接持有及Titan Dragon 之19%權益乃由本公司間接持有。其他聯營公司權益由本公司間接持有。

有關本集團各聯營公司之財務資料概要載列如下。下文之財務資料概要是根據香港財務報告準則編製之聯營公司之財務報表所示之金額。

Titan Dragon

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------|--------------------|-------------|
| 流動資產 | 1,609,851 | 1,866,342 |
| 非流動資產 | 164,360,436 | 173,944,492 |
| 流動負債 | 320,992 | 248,293 |
| 非流動負債 | 78,382,701 | 80,698,188 |

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|--------------|--------------------|-----------|
| 收入 | — | — |
| 年度（虧損）利潤 | (2,017,503) | 2,035,398 |
| 年度其他全面虧損 | (5,580,256) | — |
| 年度全面（虧損）收益總額 | (7,597,759) | 2,035,398 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

19. 聯營公司權益（續）

上述財務資料概要與於綜合財務報告確認之Titan Dragon權益之賬面值之對賬：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|---------------------------|-------------------|------------|
| Titan Dragon之資產淨值 | 87,266,594 | 94,864,353 |
| 本集團於Titan Dragon之擁有權權益之比例 | 49% | 49% |
| 本集團於Titan Dragon之權益之賬面值 | 42,760,631 | 46,483,533 |

個別不重大之聯營公司之匯總資料：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------------|------------------|-----------|
| 本集團應佔利潤及全面收益總額 | 1,204,061 | 717,845 |
| 本集團於該等聯營公司權益之總賬面值 | 5,642,329 | 4,438,268 |

20. 持作出售之金融資產

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|------------|-------------------|------------|
| 非上市投資： | | |
| －香港股本證券 | 946,000 | 946,000 |
| －香港以外之股本證券 | 335,100 | 335,100 |
| | 1,281,100 | 1,281,100 |
| 上市投資： | | |
| －於香港上市股本證券 | 20,490,216 | 15,995,156 |
| | 21,771,316 | 17,276,256 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

20. 持作出售之金融資產（續）

於截至二零一七年三月三十一日止年度，於其他全面虧損中確認之持作出售之金融資產公平價值變動溢利為4,304,390港元（二零一六年：持作出售之金融資產公平價值變動虧損為5,481,146港元）。

非上市股本證券投資按成本減去於報告期末已識別減值虧損計量。由於合理估計該等非上市股本證券投資的公平價值範圍甚廣，故本公司董事認為未能可靠地衡量其公平價值。

於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，本公司董事對其在香港及香港以外地區的非上市股本證券之可收回金額作評估，其評估基礎為管理層根據過往證券表現預期市場發展及若干關鍵假設。基於上述評估，本公司董事認為，沒有任何跡象顯示非上市股本證券將會大幅下降或發生不利的市場變化，此投資仍被視為可收回投資成本的項目，因此，在這兩個年度毋須確認減值虧損。

於上市股本證券之公平價值是參考於每個報告期末之市場報價，於二零一六年三月三十一日，本集團之香港上市持作出售之金融資產在基於重大公平價值之減值下被認定為減值。本公司董事認為此下調對其成本有顯著的影響，並對上市股本證券作出減值。因此，該投資為數6,425,279港元之減值虧損已於損益表確認。

於二零一七年三月三十一日，本集團持作出售之金融資產賬面值為1,769,045港元（二零一六年：15,116,427港元）已予抵押作本集團之一般銀行融資（請參閱綜合財務報告附註43）。

本集團之香港上市持作出售之金融資產之市價於綜合財務報告批准日為21,425,342港元。

21. 無形資產

| | 聯交所 交易權 | 期貨交易所 交易權 | 金銀業貿易場 之會籍 | 會所會籍 | 總額 |
|--|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 成本 | | | | | |
| 於二零一五年四月一日、 二零一六年三月三十一日、 二零一六年四月一日及 二零一七年三月三十一日 | 5,030,001 | 201,205 | 1,475,000 | 981,500 | 7,687,706 |
| 累計減值虧損 | | | | | |
| 於二零一五年四月一日、 二零一六年三月三十一日、 二零一六年四月一日及 二零一七年三月三十一日 | (2,810,000) | – | (1,175,000) | – | (3,985,000) |
| 賬面金額 | | | | | |
| 於二零一七年三月三十一日 | <u>2,220,001</u> | <u>201,205</u> | <u>300,000</u> | <u>981,500</u> | <u>3,702,706</u> |
| 於二零一六年三月三十一日 | <u>2,220,001</u> | <u>201,205</u> | <u>300,000</u> | <u>981,500</u> | <u>3,702,706</u> |

無限期使用期限

本集團根據香港會計準則第38號無形資產對以上無限期使用期限之無形資產進行分類。本公司董事認為除會所會籍外，上述無形資產能以輕微費用無限期延續並因此永久存在，並根據本集團未來財務表現可無限期增加現金流量。會所會籍被評估為有無限期使用期限。而根據香港會計準則第38號，本集團於報告期末評估無形資產之可使用期限之事實或情況以支持該資產可無限期使用。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

21. 無形資產（續）

減值

根據香港會計準則第36號資產減值，本集團已對無形資產作減值測試，方式為比較報告期結束時之各自可回收金額及彼等賬面金額。無形資產之可回收金額以公平價值扣除出售成本釐定。無形資產之公平價值根據現時市場情況釐定而本公司董事認為該兩個年度並無確認減值虧損。

22. 其他資產

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 聯交所賠償基金供款 | 1,817,873 | 1,548,332 |
| 香港中央結算有限公司之法定按金 | 600,000 | 600,000 |
| 香港中央結算有限公司之參與費及保證金 | 600,000 | 779,762 |
| | 3,017,873 | 2,928,094 |

23. 存貨

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-----|-------------------|-------------------|
| 原料 | 37,755,400 | 32,223,126 |
| 在製品 | 6,641,923 | 5,319,340 |
| 製成品 | 20,550,012 | 21,490,193 |
| | 64,947,335 | 59,032,659 |

存貨預期於一年內收回。

存貨銷售成本約為356,910,256港元（二零一六年：326,497,999港元）已確認為費用及計入銷售成本。

24. 物業庫存

| | 二零一七年 港元 | 二零一六年 港元 |
|-----------|--------------------|-------------|
| 持作出售之在建物業 | 114,870,000 | — |

物業庫存位於香港及根據長期租賃持有。

持作出售之在建物業預期將於一年以上後收回。

25. 貿易及其他應收賬款

本集團於本年度之貿易應收賬款是由(i)物業投資及發展／酒店；(ii)生產及分銷塑膠及包裝材料及(iii)股票經紀、期貨及融資所引起。

| | 二零一七年 港元 | 二零一六年 港元 |
|-------------|--------------------|-------------|
| 貿易應收賬款： | | |
| — 結算所及現金客戶 | 44,169,264 | 28,562,736 |
| — 有抵押孖展貸款客戶 | 72,902,154 | 79,726,183 |
| — 其他客戶 | 48,749,797 | 39,687,088 |
| | 165,821,215 | 147,976,007 |
| 減：呆賬撥備 | (9,410,948) | (9,410,948) |
| | 156,410,267 | 138,565,059 |
| 其他應收賬款 | 13,929,421 | 19,454,294 |
| | 170,339,688 | 158,019,353 |

貿易應收賬款中其他客戶是由銷售物品及租金收入所構成。

本集團之證券經紀業務均給予現金客戶之信貸期至各證券交易結算日期（按慣例在相對交易日兩個工作日後結算）。每位有抵押孖展貸款客戶均有信貸限額。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

25. 貿易及其他應收賬款（續）

除本集團與客戶相互另有協定外，生產及分銷塑膠包裝材料的貿易應收賬款之信貸期通常為0至90天。

酒店客人於退房前將被要求支付未付款項。而本集團一般在客人入住前要求以現金或信用卡提供按金。除此以外，本集團並無向客人收取任何其他抵押品。

(a) 賬齡分析

按發票日期（與各收益確認日期相若）計算之產生自結算所及現金客戶以及其他客戶之貿易應收賬款賬齡分析（已扣除呆賬撥備）如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|--------|-------------------|-------------------|
| 0-30日 | 44,999,534 | 37,343,942 |
| 31-60日 | 16,144,233 | 4,458,331 |
| 60日以上 | 22,364,346 | 17,036,603 |
| | 83,508,113 | 58,838,876 |

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零一七年三月三十一日止年度孖展貸款被要求以客戶存於本集團之上市證券作抵押並以利息8.25厘計算（二零一六年：8.25厘）。授予孖展貸款客戶之信貸融資額度乃根據本集團所接納之抵押品證券之折讓市值釐定。於二零一七年三月三十一日，客戶就獲授之孖展客戶之貸款而抵押作為抵押品之證券之總市值為167,377,629港元（二零一六年：169,171,622港元）。於二零一七年三月三十一日，就授予本集團銀行信貸而抵押予銀行之孖展客戶證券之價值為16,119,542港元。由於本公司董事認為賬齡分析就證券孖展借貸業務之性質而言並無附加價值，故並無披露有抵押孖展貸款客戶之賬齡分析。

已計入來自結算所及現金客戶之貿易應收賬款17,305,137港元（二零一六年：17,407,542港元）乃以債務人之物業作抵押。

25. 貿易及其他應收賬款（續）

(b) 呆壞賬減值撥備之變動

本年度呆壞賬減值撥備之變動如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|---------|-----------|-----------|
| 於四月一日 | 9,410,948 | 9,416,948 |
| 沖回減值虧損 | — | (6,000) |
| 於三月三十一日 | 9,410,948 | 9,410,948 |

(c) 已逾期之貿易應收賬款而未計減值撥備

上文披露之貿易應收賬款中包括在報告期末已過期的貿易應收賬款（賬齡分析如下），惟本集團並無確認呆壞賬撥備，因考慮到此等貿易應收賬款之信貸質素並無重大變化並仍被視為可收回。

下列為本集團貿易應收賬款中已逾期但未作減值撥備：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|------------|------------|------------|
| 未逾期亦未作減值撥備 | 51,777,287 | 13,859,097 |
| 逾期少於一個月 | 11,086,348 | 14,547,088 |
| 逾期一至三個月 | 3,345,666 | 11,420,753 |
| 逾期三個月以上 | 17,298,812 | 19,011,938 |
| | 83,508,113 | 58,838,876 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

25. 貿易及其他應收賬款（續）

(c) 已逾期之貿易應收賬款而未計減值撥備（續）

並未到期或減值的應收款項與大量多元化且並無近期拖欠付款記錄之客戶相關。

已到期但未減值的應收款項與大量與本集團有良好往績記錄的多元化客戶相關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動，且有關餘款仍視為可全數收回，故毋須就該等餘款作出減值撥備。

在釐定貿易應收賬款之可收回性時，本公司董事考慮貿易應收賬款之信貸質素自初步授出日期直至報告期末之任何變動。集中信貸風險因客戶基礎龐大及並無關連而十分有限。

26. 通過損益反映公平價值變動的金融資產

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------------|------------------|-----------|
| 分類為持作買賣之投資的上市證券： | | |
| －於香港上市之股本證券，按公平價值 | 7,169,750 | 5,485,293 |

於報告期末，通過損益反映公平價值變動的金融資產均按公平價值呈列並分類為持作買賣之投資。上市證券之公平價值乃經參考市場買入報價釐定。

於二零一七年三月三十一日，賬面值為3,755,750港元（二零一六年：4,902,475港元）之於香港上市之股本證券已予抵押作本集團之一般銀行融資（請參閱綜合財務報告附註43）。

本集團於香港上市之股本證券在綜合財務報告批核日為7,978,600港元。

27. 應收貸款

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|---------------|-------------------|------------|
| 列作流動資產之浮息應收貸款 | 19,000,000 | 19,000,000 |

應收貸款之賬面值乃以借款人之兩項物業及借款人之無限制金額個人擔保予以抵押。

應收貸款乃按一家本地銀行所報港元優惠利率計息，貸款利息須於貸款期間內連續60個月償還。應收貸款將於二零一八年四月二十九日或之前償還及載有按要求償還之條款，因此分類為流動資產。

28. 限制性現金

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|---------|------------------|-----------|
| 限制性銀行存款 | 4,100,000 | 4,100,000 |

有關的定期存款實際年利率為0.3厘（二零一六年：0.3厘）而定期存款到期日為181天（二零一六年：184天）。

限制性現金是儲備來應付銀行透支。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

29. 證券業務客戶信託存款

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|------|--------------------|-------------|
| 信託賬戶 | 106,320,931 | 104,776,670 |

本集團的證券及期貨在正常業務過程中，收取及持有由客戶及其他機構進行受規管活動所產生之款項，此等客戶款項乃存於一或多間信託賬戶。本集團已確認應付相關客戶及其他機構之賬款。

於二零一七年三月三十一日，本集團之以人民幣計值之證券業務客戶信託存款為155,301港元（二零一六年：127,919港元）。

人民幣並非可自由兌換之貨幣而匯出中國之資金受中國政府施行的外匯管制規範。所有本集團以人民幣計值之買賣股份客戶之信託賬戶均位於香港，其不受外匯管制所規限。

信託賬戶賺取利息以當日之銀行浮動利率計息及存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

30. 現金及現金等價物

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-----------|-------------------|------------|
| 手頭現金及銀行結餘 | 81,832,677 | 81,359,380 |

於二零一七年三月三十一日，本集團現金及現金等價物以人民幣及美元分別計值為14,675,754港元（二零一六年：17,399,938港元）及12,455,741港元（二零一六年：25,762,411港元）。

人民幣並非可自由兌換之貨幣而匯出中國之資金受中國政府實行的外匯管制規範。以人民幣計值之本集團大部分現金及銀行結餘及本公司所有現金及銀行結餘均位於香港，其不受外匯管制所規限。

31. 貿易及其他應付賬款

本集團於本年度之貿易應付賬款是由(i)酒店管理；(ii)生產及分銷塑膠包裝材料；及(iii)股票經紀、期貨及融資所引起。

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|------------|--------------------|-------------|
| 貿易應付賬款包括： | | |
| －結算所及現金客戶 | 94,262,615 | 93,272,104 |
| －有抵押孖展貸款客戶 | 20,750,237 | 19,462,165 |
| －其他債權人 | 23,470,798 | 11,355,168 |
| | 138,483,650 | 124,089,437 |
| 其他應付賬款 | 29,635,724 | 36,174,053 |
| | 168,119,374 | 160,263,490 |

應付其他債權人之貿易應付賬款由採購原材料及物料所構成。

於報告期結束時貿易應付賬款賬齡分析如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|--------|--------------------|-------------|
| 0-30日 | 138,058,440 | 122,971,703 |
| 31-60日 | 26,647 | 809,950 |
| 60日以上 | 398,563 | 307,784 |
| | 138,483,650 | 124,089,437 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

32. 銀行貸款

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------------------|---------------------|----------------------|
| 有抵押之銀行貸款 | 307,448,693 | 339,531,209 |
| 無抵押之銀行貸款 | 10,000,000 | 10,000,000 |
| | 317,448,693 | 349,531,209 |
| 須償還之賬面值： | | |
| 一年內 | 95,419,484 | 106,143,788 |
| 一年以上但不超過兩年 | 21,532,000 | 21,461,296 |
| 兩年以上但不超過五年 | 161,571,413 | 176,166,739 |
| 超過五年 | 38,925,796 | 45,759,386 |
| | 317,448,693 | 349,531,209 |
| 減：列作流動負債並須 於一年內償還之款項 | (95,419,484) | (106,143,788) |
| 列作非流動負債之款項 | 222,029,209 | 243,387,421 |

以本集團資產抵押之有抵押銀行貸款載列於綜合財務報告附註43。銀行貸款以介乎年息1.68厘至3.09厘（二零一六年：1.57厘至2.88厘）計息。

33. 應付關連公司／非控股權益款項

應付一間關連公司款項乃按一家本地銀行所報港元優惠利率減2厘計息，須按要求償還，且分類為流動負債。

應付非控股權益款項為無抵押，免息及無固定還款期，並分類為非流動負債。

34. 遞延稅項

就於綜合財務狀況表內呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已互相抵銷。以下為就財務報告用途所作出遞延稅項結餘分析：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|--------|--------------------|--------------------|
| 遞延稅項資產 | 942,118 | 1,402,126 |
| 遞延稅項負債 | (8,634,395) | (6,980,708) |
| | (7,692,277) | (5,578,582) |

於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項結餘及其變動如下：

| | 累計稅項折舊 | 投資物業 重估 | 稅項虧損 | 其他 | 總額 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 於二零一五年四月一日 | 1,373,186 | 686,693 | – | 273,788 | 2,333,667 |
| 通過收購一間附屬公司 收購資產所產生 | 4,253,971 | – | – | – | 4,253,971 |
| 扣除（計入）於綜合損益表 （附註11） | 250,986 | 142,084 | (1,436,451) | – | (1,043,381) |
| 幣值調值 | – | – | 34,325 | – | 34,325 |
| 於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日 | 5,878,143 | 828,777 | (1,402,126) | 273,788 | 5,578,582 |
| 扣除於綜合損益表 （附註11） | 1,428,904 | 224,783 | 409,220 | – | 2,062,907 |
| 幣值調值 | – | – | 50,788 | – | 50,788 |
| 於二零一七年三月三十一日 | 7,307,047 | 1,053,560 | (942,118) | 273,788 | 7,692,277 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

34. 遞延稅項（續）

於報告期末時，本集團於香港及中國產生之未動用估計稅項虧損分別為22,397,310港元（二零一六年：20,828,086港元）及5,209,370港元（二零一六年：11,831,953港元）而可用於抵銷日後應課稅利潤。由於未來溢利流之不可預測性，除下文所述者外，概無就稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損可無限期結轉（惟於中國產生之稅項虧損將於一至五年內屆滿）以抵銷未來應課稅溢利。

由於日後可能透過應課稅利潤而獲得相關稅務利益，本集團已就位於香港（二零一六年：中國）之其中一間附屬公司產生之虧損5,709,806港元（二零一六年：5,608,652港元）確認遞延稅項資產942,118港元（二零一六年：1,402,126港元）。

35. 股本

| | 二零一七年 | | 二零一六年 | |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 股份數目 | 港元 | 股份數目 | 港元 |
| 已發行及繳足： 有投票權普通股 於報告期初及期末 | 217,418,850 | 217,418,850 | 217,418,850 | 217,418,850 |

36. 本公司財務狀況表及儲備變動表

(a) 本公司財務狀況表

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 1,665,518 | 1,422,948 |
| 物業、廠房及設備 | 567,648 | 2,809 |
| 附屬公司權益 | 127,142,730 | 125,367,856 |
| 聯營公司權益 | 35,374,167 | 33,557,467 |
| 持作出售之金融資產 | 810,000 | 810,000 |
| | 165,560,063 | 161,161,080 |
| 流動資產 | | |
| 應收附屬公司款項 | 343,753,424 | 342,952,970 |
| 貿易及其他應收賬款 | 1,448,436 | 919,576 |
| 按金及預付款 | 503,449 | 796,129 |
| 應收貸款 | 19,000,000 | 19,000,000 |
| 現金及現金等價物 | 4,056,326 | 1,743,041 |
| | 368,761,635 | 365,411,716 |
| 流動負債 | | |
| 其他應付賬款 | 3,217,130 | 2,842,604 |
| 應付附屬公司款項 | 172,693,355 | 283,861,405 |
| 應付聯營公司款項 | 997,760 | 478,907 |
| 應付關連公司款項 | 11,164,633 | — |
| 銀行貸款 | 10,000,000 | 10,000,000 |
| | 198,072,878 | 297,182,916 |
| 淨流動資產 | 170,688,757 | 68,228,800 |
| 淨資產 | 336,248,820 | 229,389,880 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

36. 本公司財務狀況表及儲備變動表（續）

(a) 本公司財務狀況表（續）

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------|-------------|-------------|
| 股本及儲備 | | |
| 股本 | 217,418,850 | 217,418,850 |
| 保留溢利 | 118,829,970 | 11,971,030 |
| 總權益 | 336,248,820 | 229,389,880 |

由下列董事代表董事會：

董事
蔡乃端

董事
蔡基鴻

36. 本公司財務狀況表及儲備變動表（續）

(b) 本公司儲備變動表

本公司儲備變動如下：

| | 保留溢利 |
|------------------------|-------------|
| 於二零一五年四月一日 | 16,503,767 |
| 年度利潤及全面收益總額 | 1,989,828 |
| 已付股息 | (6,522,565) |
| | |
| 於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日 | 11,971,030 |
| 年度利潤及全面收益總額 | 116,642,788 |
| 已付股息 | (9,783,848) |
| | |
| 於二零一七年三月三十一日 | 118,829,970 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

37. 透過收購一間附屬公司收購資產

收購昌明科技有限公司（「昌明」）

截至二零一六年三月三十一日止年度

於二零一五年五月二十九日，本集團已訂立買賣協議以收購昌明之全部股權及118,918,195港元之股東貸款，總代價為337,617,704港元。昌明從事物業投資業務，其主要資產為投資物業。該收購已於二零一五年七月三十一日完成。

代價：

| | |
|----------------|--------------------|
| 現金代價 | 337,617,704 |
| 減：已轉讓予本集團之股東貸款 | (118,918,195) |
| | <u>218,699,509</u> |

該收購已入賬為收購資產。該收購之影響概述如下：

所收購淨資產：

| | |
|------------|--------------------|
| 投資物業（附註15） | 344,180,640 |
| 貿易應收賬款 | 17,989 |
| 按金及預付款 | 36,409 |
| 預付稅項 | 1,699 |
| 其他應付賬款 | (2,365,062) |
| 股東貸款 | (118,918,195) |
| 遞延稅項負債 | (4,253,971) |
| | <u>218,699,509</u> |

38. 資本管理

本集團資本管理之首要目標是保障本集團之持續經營能力及維持穩健之資本結構比率，以支持其業務發展及盡量提升股東價值。

本集團會因應經濟環境變化管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息款額、發行新股份及購回現有股份以及發行新債務或贖回現有債務。本集團之整體策略較往年並無作出任何改變。

本集團一貫以淨債務權益比率來監控資本，此乃按集團的借貸淨額相對本公司擁有人應佔權益的比例計算。本集團的政策是把淨債務權益比率保持於合理水平。

本集團並無任何外部資本要求，惟獲證券及期貨事務監察委員會發牌之本集團若干附屬公司須始終遵守《證券及期貨（財政資源）規則》項下的監管流動資金規定。

於報告期末的淨債務權益比率如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------|---------------|---------------|
| 總債務（附註） | 328,613,326 | 349,531,209 |
| 減： | | |
| 限制性現金 | (4,100,000) | (4,100,000) |
| 現金及現金等價物 | (81,832,677) | (81,359,380) |
| 淨債務 | 242,680,649 | 264,071,829 |
| 權益歸屬於本公司擁有人 | 1,225,569,958 | 1,147,356,252 |
| 淨債務權益比率 | 20% | 23% |
| 總債務權益比率 | 27% | 30% |

附註：債務包括銀行貸款及應付關連公司款項，詳情載於綜合財務報告附註32及33。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

39. 營運產生之現金

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-----------------------------------|--------------|-------------|
| 除稅前利潤 | 107,048,743 | 42,353,082 |
| 調整包括： | | |
| 投資物業公平價值變動產生之溢利 | (51,628,869) | (5,370,771) |
| 通過損益反映公平價值變動的金融資產之 （溢利）虧損 | (1,814,506) | 2,179,222 |
| 於終止確認可供出售金融資產後 自權益重新分類至損益之累計溢利 | — | (1,091,633) |
| 撤銷註冊附屬公司產生非控股權益撤消 應佔聯營公司業績 | (215,484) | (1,715,190) |
| 非上市股本證券之股息收入 | (29,874) | (28,763) |
| 上市股本證券之股息收入 | (1,142,880) | (1,222,486) |
| 貿易應收賬款減值虧損確認之回撥 | — | (6,000) |
| 利息收入 | (1,154,383) | (2,203,261) |
| 財務成本 | 7,870,024 | 7,834,407 |
| 就自權益重新分類至損益之 可供出售金融資產確認之減值虧損 | — | 6,425,279 |
| 物業、機器及設備之折舊 | 12,853,457 | 12,449,350 |
| 租賃土地及土地使用權攤銷 | 489,057 | 518,406 |
| 出售物業、機器及設備之（溢利）虧損 | (52,459) | 368,526 |
| 未計營運資金變動之經營現金流 | 72,222,826 | 60,487,906 |
| 存貨（增加）減少 | (8,864,663) | 15,936,050 |
| 貿易及其他應收款（增加）減少 | (12,703,022) | 229,847,912 |
| 通過損益反映公平價值變化的 金融資產減少（增加） | 130,049 | (279,325) |
| 按金及預付款項增加 | (2,583,511) | (2,684,321) |
| 客戶信託股份賬戶增加 | (1,544,261) | (3,329,373) |
| 貿易及其他應付賬款增加（減少） | 8,971,756 | (1,795,383) |
| 應付聯營公司款項增加（減少） | 518,853 | (1,576,673) |
| 營運產生之現金 | 56,148,027 | 296,606,793 |

40. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員參與香港政府施行之強積金計劃。該計劃之資產獨立於本集團之資產並由受託人管理。本集團根據強制性公積金計劃條例之規則及規例為其所有香港僱員設立強積金計劃，本集團已選擇最低法定供款規定，即合資格僱員每月有關收入之5%供款，但每月收入上限為法定之30,000港元。供款於產生時在綜合損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由一項獨立管理基金持有。

本集團位於中國之附屬公司之僱員是中國政府營辦的國家管理退休福利計劃之成員。該等中國之附屬公司需要按工資特定百分比向退休福利計劃供款以提供福利之資金。本集團對有關退休福利計劃之責任只限於按該等計劃所規定供款額作出供款。上述供款於產生時已計入綜合損益表。

41. 主要非現金交易

本集團曾進行以下並無於綜合現金流動表中反映之主要非現金投資活動：

於截至二零一六年三月三十一日止年度，非控股權益注資金額384,673港元被用於抵銷應付非控股權益款項125,000港元。

42. 租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期末時，本集團根據不可撤銷經營租約於下述期間內須支付之未來最低租金承擔如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|---------|------------------|------------------|
| 一年內 | 2,225,164 | 1,091,434 |
| 第二至第五年內 | 2,412,289 | 64,004 |
| | <u>4,637,453</u> | <u>1,155,438</u> |

經營租賃款項指本集團就其若干物業及電腦軟件應付之租金。租期按一至三年磋商。本集團於租期屆滿時並無選擇購買該等租賃物業及電腦軟件。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

42. 租賃承擔（續）

本集團作為出租人

於本年度本集團收取之租金收入及租金相關收入為23,157,017港元（二零一六年：22,607,613港元）。本集團持有的投資物業，以出租為目的，預期可持續取得每年2厘至25厘（二零一六年：1厘至26厘）之租金收益率。所持物業之所有租戶承擔租用年期到未來兩年。

於報告期末，本集團已就以下未來最低租金與租戶簽訂合約：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|---------|-------------------|-------------------|
| 一年內 | 17,563,398 | 21,084,269 |
| 第二至第五年內 | 2,848,576 | 15,578,462 |
| | 20,411,974 | 36,662,731 |

43. 抵押資產

以下賬面值之資產已抵押予銀行，作為取得本集團之一般銀行融資抵押，載於綜合財務報告附註32：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 投資物業 | 515,150,000 | 478,650,000 |
| 物業、機器及設備 | 103,372,200 | 108,384,874 |
| 持作出售之金融資產 | 1,769,045 | 15,116,427 |
| 通過損益反映公平價值的金融資產 | 3,755,750 | 4,902,475 |
| 限制性現金 | 4,100,000 | 4,100,000 |
| 孖展客戶之有價證券之公平價值 | 30,404,460 | — |
| | 658,551,455 | 611,153,776 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

44. 資本承擔

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------|-------------------|----------------|
| 已授權及訂約但未撥備： | | |
| －收購物業、廠房及設備 | 2,507,720 | 987,044 |
| －物業之開發支出 | 27,881,137 | — |
| | 30,388,857 | 987,044 |

45. 重大關連人士交易

除綜合財務報告另有所披露者外，本集團與關連人士按公平基準達成如下交易：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|--|-----------|-----------|
| (a) 支付予本公司一名董事擁有控制權益之公司及構成上市規則項下之獲豁免持續關連交易 | | |
| －利息費用 | 3,669 | 19,678 |
| －租金費用 | 1,137,585 | 1,155,111 |
| 支付予主要管理人員於其中擁有股權權益之公司 | | |
| －已付諮詢費 | 368,419 | — |
| (b) 除已披露於附註12之董事酬金資料之外，其他高層管理人員酬金披露如下： | | |
| －薪金、津貼及其他福利 | 3,762,687 | 3,647,768 |
| －退休福利計劃供款 | 111,677 | 97,963 |

本公司董事及主要管理層之薪酬乃由薪酬委員會就個人表現及市場趨勢釐定。

於報告期末與關連人士之結餘詳情分別載於綜合財務報告附註19及33。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

46. 主要附屬公司

下表載列本公司董事認為對本集團年度業績或資產有主要影響之本公司各附屬公司。本公司董事認為，提供其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

| 公司名稱 | 註冊成立/ 經營國家/地點 | 股份類別/ 所持註冊資本 | 已發行及 繳足股本/ 註冊資本 | 本公司持有所有權權益及 投票權比例 | | 主要業務 |
|-----------------------------|------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|------------|---------|
| | | | | 二零一七年 % | 二零一六年 % | |
| Always Best Company Limited | 英屬處女群島/中國 | 普通股 | 1美元 | 95 | 95 | 塑膠成品貿易 |
| 東莞南星塑膠有限公司 (附註a) | 中國 | 註冊 | 160,000,000港元 | 95 | 95 | 製造塑膠成品 |
| 東莞南菱世霸塑料有限公司 (附註a) | 中國 | 註冊 | 20,000,000港元 | 95 | 95 | 製造塑膠成品 |
| 鴻國投資有限公司 | 香港 | 普通股 | 2港元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 朗坤投資有限公司 | 香港 | 普通股 | 2港元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 華國酒店管理有限公司 | 香港 | 普通股 | 1,000港元 | 100 | 100 | 酒店營運 |
| 乾威置業有限公司 | 香港 | 普通股 | 2,000,000港元 | 100 | 100 | 物業投資 |
| 優晉國際有限公司 | 英屬處女群島 | 普通股 | 10美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 南星集團有限公司 | 香港 | 普通股 | 10,000港元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 南星塑膠廠有限公司 (「南星塑膠料廠」) | 香港 | 普通股 | 15,000,000港元 | 95 | 95 | 塑膠成品貿易 |
| 南星置業有限公司 (「南星置業」) | 香港 | 普通股 | 100港元 | 95 | 95 | 物業投資 |
| 南菱世霸塑料(香港)有限公司 | 香港 | 普通股 | 19,500,000港元 | 95 | 95 | 塑膠成品貿易 |
| 美盈 (附註b) | 香港 | 普通股 | 100港元 | 50 | 50 | 物業投資 |
| 華信酒店置業有限公司 | 香港 | 普通股 | 100港元 | 100 | 100 | 物業投資 |
| 華信地產財務(中國) 有限公司 | 香港/中國 | 普通股 | 2港元 | 100 | 100 | 物業投資及發展 |
| 華信地產財務(代理人) 有限公司 | 香港 | 普通股 | 10,000港元 | 100 | 100 | 代理人 |

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

46. 主要附屬公司（續）

| 公司名稱 | 註冊成立／ 經營國家／地點 | 股份類別／ 所持註冊資本 | 已發行及 繳足股本／ 註冊資本 | 本公司持有所有權權益及 投票權比例 | | 主要業務 |
|-----------------------------|------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|------------|----------|
| | | | | 二零一七年 % | 二零一六年 % | |
| 常匯證券有限公司 | 香港 | 普通股 | 30,000,000港元 | 100 | 100 | 證券經紀 |
| 常匯商品期貨有限公司 | 香港 | 普通股 | 15,000,000港元 | 100 | 100 | 商品交易 |
| 昌明科技有限公司 | 香港 | 普通股 | 10,000港元 | 100 | 100 | 物業投資 |
| 定百有限公司 | 香港 | 普通股 | 100港元 | 95 | 95 | 貿易及代理人 |
| 得詠有限公司 | 香港 | 普通股 | 1港元 | 100 | 100 | 物業投資 |
| 振興實業有限公司 | 香港 | 普通股 | 400,000港元 | 95 | 95 | 物業投資 |
| 捷徑科技（香港）有限公司 （「捷徑」）（附註c） | 香港 | 普通股 | 100港元 | 100 | 100 | 提供資訊技術服務 |

附註：

(a) 外商獨資企業

(b) 本公司董事認為，本集團有能力指示美盈之相關活動，並得出結論，本集團有充分主導投票權可指導美盈之有關活動。因此，美盈被視為本公司之附屬公司。

(c) 於二零一六年一月二日，本集團以總代價5港元進一步收購捷徑已發行股本中之5%股權。該收購令本集團於捷徑之股權由95%增加至100%。本集團已確認非控股權益減少5港元。

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

46. 主要附屬公司（續）

除Always Best Company Limited、東莞南星塑膠有限公司、東莞南菱世霸塑料有限公司、南星塑膠廠、南星置業、南菱世霸塑料（香港）有限公司、定百有限公司及振興實業有限公司由本公司間接持有外，上述所有其他附屬公司均由本公司直接持有。

於報告期末或年內任何時間，附屬公司概無任何尚未償還之債務證券。

下表載列有關擁有重大非控股權益之本公司附屬公司南星塑膠廠及南星置業之資料。以下呈列之財務資料概要指於作出任何公司間對銷前之金額。

南星塑料廠

| | 二零一七年 港元 | 二零一六年 港元 |
|------------|--------------------|-------------|
| 流動資產 | 69,020,380 | 62,085,893 |
| 非流動資產 | 434,603,312 | 435,631,698 |
| 流動負債 | 85,461,611 | 81,821,838 |
| 非流動負債 | 80,296,339 | 88,346,245 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 323,316,397 | 313,479,248 |
| 非控股權益 | 14,549,345 | 14,070,260 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

46. 主要附屬公司（續）

南星塑料廠（續）

| | 二零一七年 港元 | 二零一六年 港元 |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 收入 | 487,291,207 | 484,458,711 |
| 費用 | 476,974,983 | 484,598,134 |
| 本公司擁有人應佔利潤（虧損） | 9,837,139 | (132,948) |
| 非控股權益應佔利潤（虧損） | 479,085 | (6,475) |
| 年度利潤（虧損） | 10,316,224 | (139,423) |
| 本公司擁有人應佔全面收入（虧損）總額 | 9,837,139 | (132,948) |
| 非控股權益應佔全面收入（虧損）總額 | 479,085 | (6,475) |
| 年度全面收入（虧損）總額 | 10,316,224 | (139,423) |
| 已付予非控股權益之股息 | — | — |
| 經營活動產生（所用）之現金淨額 | 25,404,219 | (97,820,622) |
| 投資活動產生（所用）之現金淨額 | 1,061,051 | (30,898,818) |
| 融資活動（所用）產生之現金淨額 | (22,726,255) | 73,321,242 |
| 現金流入（出）淨額 | 3,739,015 | (55,398,198) |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

46. 主要附屬公司（續）

南星置業

| | 二零一七年 港元 | 二零一六年 港元 |
|----------------|--------------------|-------------|
| 流動資產 | 114,955,953 | 166,866 |
| 非流動資產 | — | 98,000,000 |
| 流動負債 | 251,057 | 32,280 |
| 非流動負債 | 81,376,330 | 79,020,331 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 32,199,983 | 18,659,276 |
| 非控股權益 | 1,128,583 | 454,979 |
| 收入 | 1,492,000 | 1,570,000 |
| 費用 | 1,216,910 | 1,393,386 |
| 本公司擁有人應佔利潤 | 13,831,226 | 8,066,644 |
| 非控股權益應佔利潤 | 673,604 | 392,504 |
| 年度利潤 | 14,504,830 | 8,459,148 |
| 本公司擁有人應佔全面收入總額 | 13,831,226 | 7,898,224 |
| 非控股權益應佔全面收入總額 | 673,604 | 384,310 |
| 年度全面收入總額 | 14,504,830 | 8,282,534 |

綜合財務報告附註

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

46. 主要附屬公司（續）

南星置業（續）

| | 二零一七年 港元 | 二零一六年 港元 |
|-------------|-------------|-------------|
| 已付予非控股權益之股息 | — | — |
| 經營活動產生之現金淨額 | 217,983 | 368,464 |
| 投資活動所用之現金淨額 | (2,640,261) | (397,466) |
| 融資活動產生之現金淨額 | 2,356,000 | 144,500 |
| 現金（流出）流入淨額 | (66,278) | 115,498 |

除南星塑膠廠及南星置業外，本公司董事認為，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之其他非全資附屬公司之非控股權益對本集團而言並不重大，因此，並無於該等綜合財務報告內獨立呈列。此外，並無該等非全資附屬公司之獨立財務資料須予以呈列。

47. 報告期後事項

於報告期末概無任何重大事項。

48. 核准及授權刊發財務報表

綜合財務報告已於二零一七年六月十六日經董事會批准並授權刊發。

持有作投資物業概要

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

| 地點 | 現有用途 | 租期類別 |
|---|-------|------|
| (1) 九龍 尖沙咀 金馬倫道7至7B號地舖 | 商業 | 中期租約 |
| (2) 中國深圳 東門南路 潮汕大廈9樓 | 商業 | 中期租約 |
| (3) 新界 葵涌 葵德工業中心 第二座2樓C、D座 | 工業 | 中期租約 |
| (4) 中國深圳 福田區益田路 明月花園 一座15樓E室 | 住宅 | 中期租約 |
| (5) 九龍 尖沙咀 金巴利街1B號 恆港中心 | 商業 | 中期租約 |
| (6) 九龍 梳士巴利道3號 星光行19樓1902室 | 商業 | 長期租約 |
| (7) 中國 東莞 樟木頭 鎮中心 南星大廈 (附註) | 住宅／商業 | 中期租約 |

附註：發展計劃正待有關當局審批。

發展中物業概要

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

| 地點 | 擬定用途 | 概約佔地 面積 (平方呎) | 本集團之權益 |
|-------------------------|------|---------------------|--------|
| (1) 北角 英皇道121號 空地 | 商業 | 9,336 | 100% |

持有作自用物業概要

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

| 地點 | 用途 | 租期類別 | 本集團之權益 |
|--|------|------|--------|
| (1) 九龍尖沙咀 金馬倫道7至7B號 住宅樓宇 | 酒店營運 | 中期租約 | 100% |
| (2) 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心第二座 4樓406-410室 | 商業 | 中期租約 | 100% |
| (3) 九龍 九龍塘 雅息士道24號 | 住宅 | 中期租約 | 100% |
| (4) 中國 東莞樟木頭 南山工業區南星工業城 | 工業 | 中期租約 | 95% |
| (5) 新界葵涌 葵德工業中心 地下20號 車位 | 車位 | 中期租約 | 95% |
| (6) 中國 東莞 樟木頭 南山開發區 | 工業 | 中期租約 | 95.36% |

五年財務摘要

截至二零一七年三月三十一日止年度（以港元列示）

本集團摘錄自經審核綜合財務報告之過去五個財政年度之綜合業績及資產與負債摘要如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一四年 | 二零一三年 |
|--------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 業績 | | | | | |
| 營業額 | 532,100,660 | 505,012,541 | 522,171,598 | 430,592,612 | 392,889,485 |
| 年度溢利歸屬於： | | | | | |
| 本公司擁有人 | 95,807,428 | 37,168,950 | 161,311,725 | 95,930,602 | 145,312,570 |
| 非控股權益 | 1,746,403 | 861,836 | 5,059,609 | 2,787,874 | 1,662,846 |
| | 97,553,831 | 38,030,786 | 166,371,334 | 98,718,476 | 146,975,416 |
| 資產及負債 | | | | | |
| 總資產 | 1,759,194,391 | 1,688,429,888 | 1,599,573,116 | 1,566,965,875 | 1,390,914,857 |
| 總負債 | (513,114,687) | (521,853,474) | (457,812,673) | (534,203,052) | (451,453,808) |
| | 1,246,079,704 | 1,166,576,414 | 1,141,760,443 | 1,032,762,823 | 939,461,049 |
| 權益歸屬於： | | | | | |
| 本公司擁有人 | 1,225,569,958 | 1,147,356,252 | 1,124,472,683 | 1,017,750,987 | 927,253,967 |
| 非控股權益 | 20,509,746 | 19,220,162 | 17,287,760 | 15,011,836 | 12,207,082 |
| | 1,246,079,704 | 1,166,576,414 | 1,141,760,443 | 1,032,762,823 | 939,461,049 |
| 每股盈利 | | | | | |
| 基本及攤薄 | 44.1仙 | 17.1仙 | 74.2仙 | 44.1仙 | 66.8仙 |
| 每股股息 | 14.5仙 | 3仙 | 28仙 | 3仙 | 3仙 |