

年報

2017/2018 目錄

2	公司資料
3	主席報告
8	管理層討論與分析
8	業績
8	收益及分部資料
11	已動用資本回報率
12	流動資金及財務資源
12	資本架構
12	訂單
13	環境政策及表現
13	遵守相關法例及法規
13	與主要客戶及供應商的關係
14	與僱員的關係及薪酬政策
15	董事會報告
29	企業管治報告
42	獨立核數師報告
	綜合財務報表
48	綜合損益及其他全面收益表
49	綜合財務狀況表
51	綜合權益變動表
52	綜合現金流量表
53	綜合財務報表附註
107	主要物業表
108	五年財務概要

公司資料

執行董事

李立先生，主席
李銘浚先生，副主席兼行政總裁
梁麗萍女士
黃紹基先生

獨立非執行董事

盧耀熙先生
湯顯和先生
程如龍先生

非執行董事

李嘉士先生

公司秘書

羅泰安先生

審核委員會

盧耀熙先生
湯顯和先生
程如龍先生
李嘉士先生

薪酬委員會

盧耀熙先生
李立先生
湯顯和先生

提名委員會

李立先生
盧耀熙先生
湯顯和先生

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港新界荃灣
荃景圍30-38號
匯利工業中心8樓B座
電話號碼：(852) 2487 5211
傳真號碼：(852) 2480 4214
電郵：group@termbray.com.hk
網址：www.termbray.com.hk

香港股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓
電話號碼：(852) 2980 1768
傳真號碼：(852) 2528 3158

上市資料

本公司股份於香港聯合交易所有限公司
之上市代號
0093

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司

香港法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

A portrait of a middle-aged man with dark hair and glasses, wearing a dark blue double-breasted suit, a white shirt, and a patterned tie. He is standing against a green background with a wireframe architectural design of a building. The text "李立" and "主席" is positioned to the right of his head.

李立
主席

主席報告

業績

本人謹向股東報告添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年三月三十一日止財政年度之業績。本集團錄得年度溢利83,193,000港元，而上年度則錄得年度虧損132,387,000港元。

股息

於二零一七年六月十六日，董事會(「董事會」)議決以實物分派方式分派本集團所持有之本公司聯營公司百勤油田服務有限公司(「百勤」)之全部股份，作為特別中期股息，基準為每持有1,000股本公司股份可獲派發268股百勤股份(「實物分派」)。於本集團所持有合共526,180,335股百勤股份當中，合共524,648,320股百勤股份已經分派，餘下1,532,015股未分派百勤股份已於綜合財務報表中確認為持作買賣之投資。收益約63,866,000港元乃經考慮(其中包括)百勤於二零一七年七月十四日(即分派日期)之每股市價及本集團於百勤(作為聯營公司)之權益的賬面值後釐定。

本公司並無就截至二零一七年九月三十日止六個月派付中期股息(二零一六年：無)。

董事會不建議派付截至二零一八年三月三十一日止年度末期股息(二零一七年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司應屆股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)定於二零一八年九月十四日(星期五)舉行。為確定出席二零一八年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一八年九月十日(星期一)至二零一八年九月十四日(星期五)(包括首尾兩天在內)之期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席二零一八年股東週年大會的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零一八年九月七日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便辦理有關手續。

主席報告

業務回顧

物業投資及發展

於回顧年度內，本集團物業投資及發展業務之營商環境出現改善。

本集團位於廣東省中山市之已竣工待售物業－永勝廣場擁有超過440個住宅單位，座落於一幢三層高之商場及停車場上。該物業地處交通便利之黃金地段，兼有高尚河畔景觀。中山市物業市場競爭激烈。現代化設計之物業供應充足。商場持續空置。管理層致力於該等物業之市場推廣活動及努力改善商場之經營。

由於連接深圳至中山兩大城市的跨江大橋深中通道規劃建設項目，中山的住宅物業銷售市場買氣暢旺。本集團於中山市之物業項目於年內之銷售表現活躍。面對中華人民共和國（「中國」）過熱之房地產市場環境，中央政府已制訂一系列法規及規則以限制住宅物業銷售價格以及購買住宅物業的買家資格。於回顧期內，在中山訂立的所有買賣協議在登錄於政府的銷售系統前，皆須獲有關政府當局批准。於回顧期間，本集團已訂立56份買賣協議，其中44項銷售交易已獲批准且登錄於政府之銷售系統。本集團於回顧期間錄得銷售44個住宅單位（截至二零一七年三月三十一日：64個單位）。隨著住宅單位銷售增加後，可供賺取租金收入的住宅單位數量於期內減少。年內本集團自永勝廣場賺取之租金收入較去年下跌38%。於二零一八年三月三十一日，本集團尚有94個住宅單位仍未售出，其中有53個住宅單位已租出。

油田工程及顧問服務

於二零一七年四月一日及於二零一七年七月十四日實物分派完成日期，本集團透過添利天然資源有限公司（本集團之全資附屬公司）持有於香港聯合交易所有限公司上市的百勤（股份代號：2178）之30.47%的權益，百勤為本集團之聯營公司。

於回顧年內，本集團已就百勤集團（作為一家聯營公司）於截至實物分派完成日期之業績採用權益會計法入賬。百勤集團截至二零一七年六月三十日止六個月（「二零一七年上半年」）之業績已入賬。

主席報告

根據百勤刊發於二零一七年上半年的中期報告，百勤集團錄得收益132,000,000港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月（「二零一六年上半年」）之266,000,000港元減少約50%。與二零一六年上半年虧損約57,000,000港元相比，百勤集團於二零一七年上半年錄得擁有人應佔虧損約58,000,000港元。百勤集團大部分客戶的勘探及開採投資持續低迷，導致二零一七年上半年中國內地及海外市場油田服務的工作量偏低。

二零一七年上半年油田服務行業仍然遭遇嚴峻挑戰。項目的盈利能力較低及現金流量的不確定性讓百勤集團在物色及同意承接新項目時持續採取審慎措施，百勤集團經歷了又一個充滿挑戰的半年，其業務量進一步下降，繼續承受來自中國內地及海外市場的價格壓力。二零一七年上半年，百勤集團專注改善管理表現、組織架構、營運表現及提高整體長期發展競爭力。

經考慮下列因素後，董事會認為實物分派符合本公司及其股東之整體利益：

- (1) 誠如百勤二零一六年年報所披露，百勤集團的虧損增加乃主要由於油田服務業務量下降及繼續承受來自中國及海外油田服務市場的不景氣而導致價格下行的壓力。誠如本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績所示，本集團錄得年內虧損約132,000,000港元，主要由於分佔百勤虧損約136,000,000港元所致。實物分派使本集團免於將百勤的經營虧損作為聯營公司列入本公司綜合財務報表內，並能釋放出百勤股份於本公司賬目的價值，將該價值回饋於本公司股東。
- (2) 實物分派使本集團得以專注於其物業投資及發展的主要業務，從而精簡其業務活動。本集團的業務不會受實物分派影響。誠如本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績所示，本集團綜合總資產約為1,009,000,000港元，而本集團所持有之百勤股份之賬面值約為115,000,000港元。
- (3) 根據實物分派，合資格股東有權按比例收取彼等於百勤股份中擁有之權益，因此彼等可藉由持有該等股份或於市場變現該等股份之價值，直接參與百勤股份之投資。相較於本公司出售百勤股份後再派發特別現金股息之做法，實物分派使本公司股東能有彈性地自行決定參與投資百勤的程度。

主席報告

實物分派於二零一七年七月十四日完成後，百勤已不再於本公司綜合財務報表內作為聯營公司入賬。於實物分派完成日期，百勤集團股份以其市場價值分派。因此，於回顧年度，本公司綜合財務報表錄得分派資產予本公司股東之收益約64,000,000港元。

於二零一八年三月三十一日，因實物分派下之百勤股份之零碎部份不予分派，百勤股份1,532,015股之零碎權利由本公司持有。其於本公司財務報表中分類為持作買賣之投資及來自其後續銷售的任何所得款項淨額將撥歸本公司所有。

前景

中國及美國正面臨全球金融危機後之各種挑戰。各項因素包括歐債危機、油價及人民幣波動，以及美國加息之進程，均對全球經濟復甦構成難以預測的影響。在中國，中央政府已出台多項緊縮貨幣政策以冷卻過熱之房地產市場。我們相信中國將繼續在未來全球經濟復甦中扮演關鍵角色。本集團有信心可把握該等良機，抓緊各種可建立本身獨有優勢之機遇，開拓中國新業務。

物業投資及發展近幾年一直為本集團之主要業務，而本集團正在尋找中國物業市場中的投資機會，尤其是廣東省。然而，由於廣東省之物業市場競爭激烈，本集團於回顧年度並無收購任何土地或物業，但本集團將繼續在物業市場物色投資機會。

本集團將繼續經營其物業投資及物業發展業務。本集團將謹慎探索各種投資機會以使本集團之長期表現保持穩定增長。本集團現正發掘將業務多元化至金融借貸業務的可能性。另一方面，本集團不能忽視目前存在之若干潛在風險因素，例如油價及商品價格波動、利率走勢、全球經濟復甦進程及自然災害等。本集團對來年業務持審慎樂觀態度，並深信能進一步提升競爭力及為股東創造價值。

主席
李立

香港，二零一八年六月十五日

管理層討論與分析

業績

於本回顧年度內，本集團錄得收益34,089,000港元及年度溢利83,193,000港元，而去年錄得之收益為39,496,000港元及年度虧損為132,387,000港元。

本回顧年度之溢利主要為向本公司股東分派資產之收益約64,000,000港元，其來自完成百勤股份之實物分派，及投資物業公允值收益約25,000,000港元。

收益及分部資料

本集團於年內之收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銷售物業	29,413	34,195
租金收入	4,676	5,301
	34,089	39,496

管理層討論與分析

分部收益及業績

本集團按經營分部劃分之收益及業績分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業投資及發展分部之收益	34,089	39,496
物業投資及發展分部之分部溢利	48,314	17,364
未分配其他收入	524	573
未分配其他收益及虧損	4,485	(2,586)
未分配開支	(16,472)	(11,907)
分派資產予股東之收益	63,866	–
分佔一間聯營公司業績	(17,524)	(135,831)
年內溢利(虧損)	83,193	(132,387)

上文呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

該等經營分部所用會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利指由物業投資及發展分部賺取之溢利而並未分配未分配其他收入、未分配其他收益及虧損、未分配開支、分派資產予股東之收益及分佔一間聯營公司業績。此乃就資源分配及表現評估向本集團主要營運決策者呈報之量度標準。

管理層討論與分析

地區資料

本集團之業務位於香港及中國。

本集團來自外部客戶之收益按貨品交付及服務提供所在地區劃分之資料如下：

	來自外部客戶之收益	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	1,956	1,887
中國	32,133	37,609
	34,089	39,496

本集團分部資料之更詳細分析載於綜合財務報表附註6。

管理層討論與分析

已動用資本回報率

本集團旨在增加股東價值。評估是否達到預期目標的方法為計算一年內的已動用資本回報率並將該年的計量與下一年的計量作出比較，原因為此乃衡量投資於業務的金錢為投資者創造回報的指標。

已動用資本回報率以所佔一年內業務已動用(已投入)平均總資本百分比計量經營業績。就此而言，本集團採用「未計利息、稅項、折舊及攤銷前利潤」作為經營業績之計量。本集團將「資本」視為由權益加非流動債務融資組成。本集團綜合財務報表數字乃用以計算已動用資本回報率。

	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
計算已動用資本回報率的經營業績		
除稅前溢利(虧損)	91,908	(130,455)
加：利息開支、折舊及攤銷開支	5,584	1,028
減：分派資產予股東之收益*	(63,866)	–
	33,626	(129,427)
已動用的資本		
權益	956,990	991,185
加：非流動債務融資	–	–
	956,990	991,185
已動用的平均資本 (已動用的期初資本+已動用的期末資本)／2	974,088	897,515
綜合已動用資本回報率百分比	3.45%	-14.42%

* 非經常性

管理層討論與分析

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團仍然持有充裕現金及並無重大資本開支承擔。所有營運資金均來自資本及儲備。

銀行結存及現金合共約302,000,000港元，佔流動資產總值79.9%。

由於本集團之資產大部份為以港元計值之現金，故本集團之匯兌風險並不顯著。就利率及貨幣而言，並不需要作對沖用途之財務工具。

資本架構

於二零一八年三月三十一日，本集團經營所需資金以資本及儲備支持。



訂單

因本集團業務性質關係，於二零一八年三月三十一日，本集團並無訂單記錄。本集團並無將推出市場之新產品及服務。

管理層討論與分析

環境政策及表現

至於環境政策方面，本集團旨在對環境的影響減至最低。本集團已採取各項環保措施幫助能源效益，減少碳排放並提升用水效益。該等措施定期檢討，同時密切監察其成果。

一份載有環境，社會及管治事宜規定資料的報告將於本年報刊發後三個月內刊發。

遵守相關法例及法規

於本年度內，就董事所知，本集團並無涉及任何適用法律及法規之嚴重不合規而對其業務及營運產生重大影響。

與主要客戶及供應商的關係

本集團深知與其客戶及供應商維持良好關係以符合其即時及長遠目標之重要性。

本集團最大及五大客戶之銷售總額分別約佔本集團本年度收益之5.74%及23.18%。本集團五大供應商則佔本集團本年度購貨總額不足30%。

除支付租賃業務支出及經營費用外，本年度本集團並無作任何採購。

除本報告第25至26頁所披露之關連交易外，本公司之董事、彼等之聯繫人士或本公司任何股東（就本公司董事所知持有本公司已發行股份5%以上者）概無於本集團之任何五大客戶及五大供應商中擁有實益權益。

本集團與其客戶及供應商維持良好關係。於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團與其供應商及／或客戶概無出現重大爭議。

管理層討論與分析

與僱員的關係及薪酬政策

僱員乃本集團其中一種最重要之資源。本集團政策為遵守所有適用法規，包括有關僱傭、補償、最低工資、職業安全及私隱之法規。本集團嚴禁出於個人種族、宗教信仰、性別、年齡或任何受法例保障之情況而歧視或騷擾任何僱員。本集團亦十分重視僱員之良好品德，並已制訂清晰指引防止僱員賄賂及規範僱員收受利益。

於二零一八年三月三十一日，本集團按市場薪金水平僱用41名員工，員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

本集團僱員之薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。董事之酬金由薪酬委員會參照本公司之營運業績、個別僱員表現及可比市場數據而釐定。概無任何董事或其任何聯繫人以及高層僱員參與釐定其本身薪酬。

董事會報告

本公司董事會(「董事會」)提呈之年度報告連同本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股。

本公司轄下附屬公司於年內之主要業務乃物業發展及投資。本集團轄下聯營公司之主要業務乃提供油田工程及顧問服務及銷售及生產油田行業中相關工具及設備。

根據公司條例附表5的規定作出該等業務的進一步討論及分析(包括本集團面對的主要風險及不明朗因素以及揭示本集團業務可能進行的未來發展),載於本年報第3至7頁的主席報告及載於第8至14頁的管理層討論與分析。該討論組成本董事會報告的一部分。

此外,本集團之財務風險管理目標及政策詳情載於第98至103頁之綜合財務報表附註27。除上述其他風險及不明朗因素外,亦可能存在本集團並不知悉或目前可能不屬重大惟於日後或會變得重大之其他風險及不明朗因素。

業績

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之業績以及本集團於該日之財務狀況載於第48至106頁之綜合財務報表。

股息

於二零一七年六月十六日,本公司董事會議決以實物分派方式分派本集團所持有之本公司聯營公司百勤油田服務有限公司(「百勤」)之全部股份,作為特別中期股息,基準為每持有1,000股本公司股份可獲派發268股百勤股份(「實物分派」)。於本集團所持有合共526,180,335股百勤股份當中,合共524,648,320股百勤股份已經分派,餘下1,532,015股未分派百勤股份已於綜合財務報表中確認為持作買賣之投資。收益約63,866,000港元乃經考慮(其中包括)百勤於二零一七年七月十四日(即分派日期)之每股市價及本集團於百勤(作為聯營公司)之權益的賬面值後釐定。

董事會報告

本公司並無就截至二零一七年九月三十日止六個月派付中期股息(二零一六年:無)。

董事會不建議派付截至二零一八年三月三十一日止年度末期股息(二零一七年:無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司應屆股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)定於二零一八年九月十四日(星期五)舉行。為確定出席二零一八年股東週年大會並於會上投票之權利,本公司將於二零一八年九月十日(星期一)至二零一八年九月十四日(星期五)(包括首尾兩天在內)之期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席二零一八年股東週年大會的資格,所有已填妥之過戶表格連同有關股票,最遲須於二零一八年九月七日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓,以便辦理有關手續。

股本

本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註22。

物業、機器及設備以及投資物業

年內本集團物業、機器及設備以及投資物業之變動詳情分別載於綜合財務報表附註15及附註16。

主要物業

本集團主要已竣工待售物業之詳情載於第107頁。

儲備

年內本集團之儲備變動詳情載於第51頁之綜合權益變動表。

捐款

年內本集團並無作出任何慈善及其他捐款(二零一七年:無)。

五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第108至110頁。

董事會報告

本公司可供分派儲備

本公司於二零一八年三月三十一日可供分派予股東之儲備如下：

	千港元
繳入盈餘	191,810
保留溢利	198,221
	390,031

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，在下列情況下，本公司無法自繳入盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (i) 本公司現時或於派付後無法支付到期負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現值或將因派付而少於其負債、已發行股本及股份溢價賬總額。

董事

於本財政年度及直至本報告日期，本公司之董事包括：

執行董事

李立先生
李銘浚先生
梁麗萍女士
黃紹基先生

獨立非執行董事

盧耀熙先生
湯顯和先生
程如龍先生

董事會報告

非執行董事

李嘉士先生

梁麗萍女士、黃紹基先生及盧耀熙先生(均為上次重選以來在任時間最長之董事)須根據本公司之公司細則第99(A)條輪值退任。所有退任董事均符合資格並願於應屆股東週年大會上重選連任。李立先生(董事會主席)須於應屆股東週年大會上重選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13段就彼等於本公司之獨立性發出之年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事之服務合約

李立先生與梁麗萍女士就擔任執行董事分別與本公司訂立服務合約，如欲解約，任何一方須向另一方發出不少於六個月之事先書面通知。

李銘浚先生與黃紹基先生就擔任執行董事分別與本公司訂立服務合約，如欲解約，任何一方須向另一方發出不少於三個月之事先書面通知。

獨立非執行董事盧耀熙先生與湯顯和先生及非執行董事李嘉士先生均就擔任獨立非執行董事或非執行董事分別與本公司訂立委任書，任期自二零一七年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止為期兩年。該委任應於(i)二零一八年十二月三十一日；或(ii)相關董事根據公司細則或任何其他適用法律終止擔任獨立非執行董事或非執行董事之日(兩者以較早者為準)終止。

獨立非執行董事程如龍先生就擔任獨立非執行董事與本公司訂立委任書，任期自二零一六年十一月十日起至二零一八年十一月九日止為期兩年。該委任應於(i)二零一八年十一月九日；或(ii)相關董事根據公司細則或任何其他適用法律終止擔任獨立非執行董事之日(兩者以較早者為準)終止。

除上文所述者外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立任何本集團於一年內須作出賠償(法定賠償除外)才能終止之服務合約。

董事會報告

董事履歷

執行董事

李立先生，75歲，本公司主席，亦兼任本公司董事會之薪酬委員會成員及提名委員會主席。彼為本集團創辦人，自一九六八年起一直在香港積極從事線路板印刷及電子行業之業務。李先生現時負責本集團之整體政策、決策及業務發展。李先生為中國中山市、深圳市及廣州市之榮譽市民。

李銘浚先生，41歲，自二零零八年及二零一零年起分別擔任本公司副主席及行政總裁，彼為李立先生與梁麗萍女士之子。彼於加拿大辛尼加學院攻讀經濟學。李先生曾出任一家主要從事印刷線路板製造及銷售之私營公司之副總裁，彼負責該私營公司之整體管理及策略規劃。彼為百勤油田服務有限公司(一間於聯交所上市之公司)之非執行董事。彼為廣東依頓電子科技股份有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司)之董事。

梁麗萍女士，69歲，李立先生之妻子。自一九六八年起一直參與本集團之整體政策、決策及一般行政工作。

黃紹基先生，54歲，本公司之財務董事。彼於一九九一年首次加入本公司及於二零零零年重新加入本公司。黃先生擁有逾20年財務管理經驗，為英國特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員，亦為合資格特許秘書，持有ACIS及ACS資格。彼為廣東依頓電子科技股份有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司)之董事。

獨立非執行董事

盧耀熙先生，60歲，於二零零四年獲委任為獨立非執行董事，現為本公司董事會之審核委員會主席及薪酬委員會主席及提名委員會成員。彼持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。盧先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員。盧先生曾於多家上市公司工作，於財務及會計方面擁有逾20年經驗。盧先生為澳洲會計師公會中國香港分會二零零零年至二零零一年與二零零三年至二零零四年年度之副會長，以及一九九七年至二零零六年之理事及澳洲會計師公會紀律委員會二零零九年至二零一四年之會員。彼現為一間服裝製造公司之財務總監。

董事會報告

湯顯和先生，73歲，於二零零八年獲委任為獨立非執行董事，現為本公司董事會之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼持有香港理工大學管理學文憑。湯先生從事財務管理工作逾30年。湯先生於一九九一年擔任添利電子有限公司之財務總監。彼先後於一九九三年擔任嘉利產品有限公司（主要從事製造電子產品及金屬片）之財務總監，於一九九五年擔任Elec & Eltek (International) Limited之集團總監及由一九九五年至二零零四年擔任Elec & Eltek Corporate Services Limited之集團副總裁。湯先生為百勤油田服務有限公司（一間於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事。

程如龍先生，48歲，於二零一六年十一月獲委任為獨立非執行董事，並為本公司董事會之審核委員會成員。彼於核數、企業財務及會計方面擁有逾25年經驗。程先生現任財務顧問。彼分別於一九九二年及二零零六年取得香港中文大學工商管理學士學位及清華大學行政人員工商管理碩士學位。程先生為香港會計師公會及英國特許會計師公會資深會員，亦為美國註冊會計師協會會員。程先生為合生創展集團有限公司、毅興行有限公司及合和公路基建有限公司（該等公司均於聯交所上市）之獨立非執行董事。

非執行董事

李嘉士先生，58歲，由一九九七年三月至二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事。彼於二零零四年九月三十日轉任為本公司非執行董事，現為本公司董事會之審核委員會成員。彼持有香港大學法律學士學位，為執業律師及胡關李羅律師行之合夥人。李先生為合和實業有限公司、石藥集團有限公司、渝港國際有限公司及安全貨倉有限公司之非執行董事，以及思捷環球控股有限公司、合景泰富地產控股有限公司及中國太平洋保險（集團）股份有限公司之獨立非執行董事，上述公司之股份均於聯交所上市。李先生已獲委任為財務匯報檢討委員會召集人兼成員，任期三年，由二零一六年七月十六日起至二零一九年七月十五日止。彼曾擔任證監會（香港交易所上市）委員會成員，直至二零一八年三月三十一日為止。

高級管理人員

董事密切參與及直接負責本集團所有活動。董事會認為，僅上述四名執行董事被視為本集團之高級管理人員。

董事會報告

董事及高級僱員酬金

董事及高級僱員酬金之詳情載於綜合財務報表附註12。

董事之股份及購股權權益

本公司各董事、行政總裁及彼等之聯繫人於二零一八年三月三十一日在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條設存之股東登記名冊或根據證券及期貨條例第XV部第7至9分部須知會之權益如下：

(A) 持有本公司股份之好倉

董事姓名	股份數目					合共	佔全部 已發行股份 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
李立先生	-	-	-	1,252,752,780	1,252,752,780		63.99%
				(附註)			
梁麗萍女士	-	-	-	1,252,752,780	1,252,752,780		63.99%
				(附註)			
李銘浚先生	-	-	-	1,252,752,780	1,252,752,780		63.99%
				(附註)			

附註：

李立先生、梁麗萍女士及李銘浚先生於其他權益項下所持1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有。Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人)全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為梁麗萍女士、李立先生及梁麗萍女士之若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。

董事會報告

(B) 持有相聯法團股份之好倉

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權 遞延股份數目 (附註)	佔全部已發行 無投票權 遞延股份之 百分比
李立先生	愛利實業有限公司	1,000	40%
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	50%
	萬力電子有限公司	5,000	100%
	添利電子有限公司	7,000	70%
梁麗萍女士	愛利實業有限公司	1,500	60%
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	50%
	添利電子有限公司	3,000	30%

附註：上文所有無投票權遞延股份均由以上董事個人以實益擁有人身份持有。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之任何股份、相關股份或債券中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定設存之股東登記名冊之權益或淡倉。

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排致使本公司董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

董事之交易、安排或合約權益

本年度內，本集團與騰達置業有限公司（「騰達置業」）訂立交易（詳情載於綜合財務報表附註26）。李立先生及梁麗萍女士於騰達置業擁有實益權益。

年內，本集團之物業租予李永強先生（李立先生之兒子），有關詳情已於「關連交易」一節披露。

除上述者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司並無訂立於年終或年內任何時間仍然有效，且本公司董事直接或間接擁有重大權益之其他與本集團業務有關之重大交易、安排或合約。

董事會報告

董事於競爭性業務之權益

根據上市規則第8.10段，本公司披露李立先生及梁麗萍女士均於多間在中國及香港從事物業投資及發展之公司中擁有權益（「競爭性業務」）。

鑒於李立先生及梁麗萍女士擁有之權益，本公司董事會持續監察以識別任何利益衝突（如有）。倘利益衝突產生，李立先生及梁麗萍女士將放棄參與任何決策之權力。因此本公司能夠在獨立於競爭性業務之情況下公平地經營業務。

管理合約

年內概無訂立或存在與本公司或其附屬公司整體或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

主要股東

根據證券及期貨條例第336條規定須由本公司設存之股東登記名冊顯示，於二零一八年三月三十一日持有本公司已發行股本5%或以上之人士（「董事之股份及購股權權益」所披露之董事除外）如下：

本公司普通股

股東名稱	身份	持有每股面值 0.08港元之 已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
Lee & Leung (B.V.I.) Limited (附註1)	實益擁有人	1,252,752,780	63.99%
Lee & Leung Family Investment Limited (附註1)	由彼控制之公司持有	1,252,752,780	63.99%
滙豐國際信託有限公司 (附註1)	由彼控制之公司（作為Lee & Leung 家族信託之受託人）持有	1,252,752,780	63.99%

董事會報告

股東名稱	身份	持有每股面值 0.08港元之 已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
Cosmo Telecommunication Inc. (附註2)	實益擁有人	151,202,960	7.72%
Jing Xiao Ju女士	由彼控制之公司持有	151,202,960	7.72%
East Glory Trading Limited (附註3)	實益擁有人	103,397,540	5.28%
Master Winner Limited (附註3)	由彼控制之公司持有	103,397,540	5.28%
Yuan Qinghua先生	由彼控制之公司持有	103,397,540	5.28%

附註：

- (1) 1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有，Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung家族信託之受託人）全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為梁麗萍女士、李立先生及梁麗萍女士之若干子女（包括李銘浚先生）及該等子女之後代。
- (2) Cosmo Telecommunication Inc.由Jing Xiao Ju女士全資擁有。
- (3) East Glory Trading Limited由Master Winner Limited全資擁有，而Master Winner Limited則由Yuan Qinghua先生全資擁有。

除上文所披露者外，本公司並未獲知會有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有佔本公司於二零一八年三月三十一日之已發行股本5%或以上之任何其他權益或淡倉。

董事會報告

關連交易

根據上市規則第14A章，本公司披露以下於年內訂立之持續關連交易：

於二零一七年二月二十日，本公司之全資附屬公司添利(福建)地產發展有限公司(「添利福建」)(作為出租人)與李永強先生(作為承租人)重續租賃協議，據此，承租人由二零一七年三月十六日起至二零二零年三月十五日止，以月租163,000港元(不包括差餉、管理費及公用設施費用)向出租人租賃位於港島區實用面積約為306平方米之住宅物業，租期為三年。月租乃根據威格斯資產評估顧問有限公司於二零一七年一月三十一日發出之估值報告釐定。

本集團於本年內賺取之租金收入為1,956,000港元(二零一七年：1,887,000港元)。李永強先生為李立先生(本公司執行董事兼主席)及梁麗萍女士(本公司執行董事)之兒子，亦為李銘浚先生(本公司執行董事、副主席及行政總裁)之兄長，因此分別為李立先生、梁麗萍女士及李銘浚先生之聯繫人，故根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立上述租賃協議構成本公司之持續關連交易。

本公司獨立非執行董事已審閱以上交易，並認為該項關連交易乃：

- (i) 於本公司日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款訂立；及
- (iii) 以規管交易之相關協議為根據，其條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

董事會報告

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」報告本集團之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條向本公司董事會發出函件，核數師並無發現任何事實導致彼等認為本集團所披露的持續關連交易：

- (a) 並未取得董事會批准；
- (b) 於任何重大方面並未按本公司之定價政策訂立；
- (c) 於任何重大方面並未按規管該交易之相關協議訂立；及
- (d) 超過相關上限金額。

公積金計劃

本集團設有由一間銀行集團管理之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。所有在香港聘用之員工均已參加強積金計劃。強積金計劃是一項定額供款計劃，計劃之資產與本集團資產是分別持有，並由獨立基金管理。僱員及僱主均須按照強制性公積金計劃條例之規則及規例，按僱員每月有關收入之5%向強積金計劃作出強制性供款。於二零一八年三月三十一日，本集團並無可用於抵銷強積金計劃僱主未來供款之沒收供款（二零一七年：無）。

本公司於中國附屬公司之僱員均為中國政府管理之國家管理退休福利計劃之成員。該等附屬公司按薪金成本之定額百分比向該退休福利計劃供款，支付各項福利。本集團對該退休福利計劃之唯一責任為進行定額供款。

董事會報告

年內本集團於綜合損益及其他全面收益表中扣除之供款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
僱主供款總額	277	262
減：沒收供款	-	-
供款淨額	277	262

公眾持股量

根據本公司所獲公開資料及據董事所知悉，於本報告日期，本公司之公眾持股量充足，不少於上市規則規定之本公司已發行股份總數25%。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

儘管百慕達法例並無有關優先購買權之法定限制，本公司之公司細則並無就優先購買權作出任何規定。

獲准彌償

本公司之公司細則規定，本公司當時的董事將獲得以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因彼等或彼等任何一方於執行其各自職務或信託事宜中之職責或假定職責時應會或可能招致或因任何作為、同意或遺漏的任何行為而將會或可能招致或蒙受的一切訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損害，惟因彼等各自本身之故意疏忽或失職、欺詐或不誠實而應招致或蒙受者(如有)，則作別論。

本公司已就本公司之董事可能面對任何訴訟時產生的責任和相關的費用購買保險。

董事會報告

股票掛鈎協議

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事購買股份或債券之權利

除本年度報告所披露者外，本公司、其母公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排致使本公司董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

核數師

截至二零一八年三月三十一日止三個年度之財務報表均由德勤•關黃陳方會計師行審核。

將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

添利工業國際(集團)有限公司

主席

李立

香港，二零一八年六月十五日

企業管治報告

本公司致力維持高質素之企業管治水平，而且我們確信維持一個良好、穩固及合理之企業管治架構，能確保本公司以其整體股東之最佳利益經營業務。

本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之所有守則條文作為其本身之企業管治守則。

除下文所披露者外，本公司於截至二零一八年三月三十一日止年度已遵守企業管治守則。

根據企業管治守則第A.4.2條守則條文，每名董事（包括有指定任期之董事）應至少每三年輪值退任一次。本公司受制於名為「一九九一年添利工業國際（集團）有限公司法令」之私人法令。該法令第4(g)條訂明：「即使公司法或法律條例規定內載有任何相反內容，本公司之董事毋須於每屆股東週年大會上膺選，惟須（任何主席或董事總經理除外）按照公司細則規定之方式及膺選間隔年限輪值退任。」因此，本公司主席及董事總經理並不受制於輪值退任。本公司已修訂其公司細則，以訂明本公司每名董事（擔任主席或董事總經理職務之董事除外）均須每三年至少輪值退任一次，而擔任主席或董事總經理職務之董事須每三年膺選連任一次。

董事會

董事會（「董事會」）須肩負重任，盡責和有效地領導本集團。各董事必須本著遠高於任何現行適用法律及法規標準之至誠態度，履行其職責，並以股東之最佳利益行事。董事會職責包括為本集團確立策略性方向、設定目標及監督本集團之業務表現。

董事會已為特別保留予董事會決定及保留予管理層決定之事宜制定界定表。董事會定期檢討該界定表，以確保其仍然配合本公司之需要。

本公司董事會由四名執行董事、三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。現有董事之簡歷資料詳情載於年報第19及20頁。除本文所披露者外，董事之間概無任何其他業務、財務、家族或其他有關權益。

企業管治報告

主席與行政總裁職責分工不同。主席負責董事會之運作而行政總裁負責管理本集團之營運。彼等之職能清晰界定，以確保權責分配平衡，而非集中於單一個人。

獨立非執行董事全部獨立於本公司管理層，具有各種行業背景之豐富專業經驗。彼等確保董事會維持高水準之財務報告及其他必備報告，並進行充分核查和判斷衡量，維護股東及本公司之整體利益。

獨立非執行董事盧耀熙先生及湯顯和先生，以及非執行董事李嘉士先生已分別與本公司訂立委任書，獲委任為獨立非執行董事或非執行董事，任期自二零一七年一月一日至二零一八年十二月三十一日止，為期兩年。該委任應於(i)二零一八年十二月三十一日；或(ii)有關董事依據公司細則或任何其他適用法律終止成為獨立非執行董事之日（兩者以較早者為準）終止。

獨立非執行董事程如龍先生已與本公司訂立委任書，獲委任為獨立非執行董事，任期自二零一六年十一月十日至二零一八年十一月九日止，為期兩年。該委任應於(i)二零一八年十一月九日；或(ii)有關董事依據公司細則或任何其他適用法律終止成為獨立非執行董事之日（兩者以較早者為準）終止。

董事會已設立獨立專業諮詢程序，能在合理要求下以適當方式尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。董事會全體每年定期會晤，審閱本集團之財務及業務表現。額外董事會會議於需要時舉行。本公司已根據上市規則及守則於舉行會議前向全體董事發出正式通知及董事會文件。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括於截至二零一八年三月三十一日止年度內經董事會處理之下列各項事宜：

- 制定及檢討本公司企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

企業管治報告

- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

董事培訓

本公司董事持續得悉法律及監管發展最新消息，以及營商環境之最新資訊，從而幫助彼等履行責任。本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能。

董事獲提供有關本公司表現、狀況及前景之每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。

董事定期獲提供持續進修及資料，以確保董事掌握本集團經營業務之商業、法律與監管環境之最新變化。

根據董事向本公司提供之培訓記錄，於截至二零一八年三月三十一日止年度，董事已參與下列培訓：

董事姓名	閱讀監管規定 更新資料／參加公司 內部簡介會	參加與業務／ 董事職責相關之 專家簡介會／ 研討會／會議
李立先生(主席)	✓	
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	✓	
梁麗萍女士	✓	
黃紹基先生	✓	✓
李嘉士先生	✓	✓
盧耀熙先生	✓	✓
湯顯和先生	✓	
程如龍先生	✓	✓

截至二零一八年三月三十一日止財政年度共舉行四次董事會會議。每名董事之出席會議記錄列示如下。在以上各會議上進行之一切事項已根據適用法律及法規妥為記錄並存檔。

企業管治報告

董事姓名	出席董事會 會議次數	出席率
李立先生(主席)	4/4	100%
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	4/4	100%
梁麗萍女士	4/4	100%
黃紹基先生	4/4	100%
李嘉士先生	3/4	75%
盧耀熙先生	4/4	100%
湯顯和先生	4/4	100%
程如龍先生	3/4	75%

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事證券交易之行為守則。

本公司已向全體董事作出具體查詢，彼等於截至二零一八年三月三十一日止年度全年已遵守標準守則。

此外，董事會亦為本公司高級管理層買賣本公司證券確立一套不比標準守則所訂標準為低之書面指引。

董事委員會

為加強董事會之職能並提升其專業水平，董事會轄下設有三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各自履行不同職能。

審核委員會

本公司已參照符合香港會計師公會頒佈之「審核委員會有效運作指引」內所載建議之職權範圍，以及上市規則企業管治守則所載守則條文設立審核委員會，由盧耀熙先生擔任主席。其他成員為李嘉士先生、湯顯和先生及程如龍先生。

企業管治報告

審核委員會與高級管理層及外部核數師每年開會至少兩次以審閱本集團採納之會計原則及慣例以及其他財務報告事宜，保證本集團之財務報表完整、準確及公平，討論整個集團的內部控制制度之有效性，而最為重要者，審閱所有由執行董事經辦之重大業務事宜，尤其是關連交易。審核委員會亦向董事會提供意見及建議，並監察一切有關外部核數師之事宜，同時在監督及維護外部核數師之獨立性方面扮演重要角色。

審核委員會於截至二零一八年三月三十一日止財政年度內舉行了兩次會議。下文載列其於回顧年度完成之工作概要：

- 審閱本集團截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月之財務報表；
- 探討內部控制制度是否有效；
- 審閱外判專業公司編製的內部審核報告；
- 審閱核數師的法定審核計劃及聲明函件；及
- 審議並批准二零一七年之核數費用。

每名成員之出席會議記錄列示如下。在以上各會議上進行之一切事項已根據適用法律及法規妥為記錄並存檔。

審核委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
盧耀熙先生(主席)	2/2	100%
湯顯和先生	2/2	100%
程如龍先生	2/2	100%
李嘉士先生	1/2	50%

企業管治報告

薪酬委員會

本公司已設立有明確職權範圍之薪酬委員會，現由盧耀熙先生擔任主席。其他成員為李立先生及湯顯和先生。

本公司旨在設立吸引並挽留成就本集團業務所需行政人員，並推動行政人員追求合適之業務發展策略之薪酬政策，同時考慮個別員工表現。薪酬應反映個別員工之表現、能力及責任；而薪酬待遇乃由薪金及獎金構成，給予董事及高級管理層獎勵，刺激彼等改進個別之表現。

薪酬委員會之角色及職能包括制定薪酬政策、檢討及向董事會建議每年之薪酬政策，以及釐定執行董事之酬金。

下文載列薪酬委員會於回顧年度完成之工作概要：

- 檢討截至二零一八年三月三十一日止年度之薪酬政策；及
- 檢討執行董事之酬金及檢討獨立非執行董事及非執行董事之董事袍金。

薪酬委員會於截至二零一八年三月三十一日止財政年度內舉行了一次會議，薪酬委員會全體成員均與會，並以書面決議形式處理事務。每名成員之出席會議記錄列示如下：

薪酬委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
盧耀熙先生（主席）	1/1	100%
李立先生	1/1	100%
湯顯和先生	1/1	100%

董事會認為，只有四名執行董事被視為高級管理層成員。根據上市規則附錄十六須就董事薪酬以及五名最高薪酬僱員披露之詳情載於綜合財務報表附註12。

企業管治報告

提名委員會

本公司已設立有明確職權範圍之提名委員會，現由李立先生擔任主席。其他成員為盧耀熙先生及湯顯和先生。

提名委員會負責：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議；及
- 研究其他由董事會界定之課題。

提名委員會於截至二零一八年三月三十一日止財政年度內舉行了一次會議，提名委員會全體成員均與會，並以書面決議形式處理事務，以檢討董事會的架構、人數及組成、評估獨立非執行董事的獨立性及就重選退任董事提供建議。每名成員之出席會議記錄列示如下：

提名委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
李立先生（主席）	1/1	100%
盧耀熙先生	1/1	100%
湯顯和先生	1/1	100%

企業管治報告

董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年六月制訂及採納一項董事會成員多元化政策，訂明多元化董事會成員之方針。

董事會深知董事會成員多元化對提升董事會效率及企業管治至為重要。成員多元化之董事會將具備能善用本公司各董事之技能、行業知識及經驗、教育、背景及其他素質之差異，而不會因種族、年齡、性別或宗教信仰而有所歧視。在訂出最佳董事會成員組成時會考慮該等差異，並盡可能取得適當平衡。

本公司提名委員會負責物色可加入董事會之人選，並向董事會提名供其審批。委員會亦負責評估董事會所需適當之經驗、專門知識、技能及多元化組合，並且評估董事會包含所需技能之程度，以及監督董事會之繼任事宜。董事會之任命將以候選人之長處為依據，並根據客觀標準，經適當考慮董事會多元化之裨益後，對候選人加以考慮。

現時，提名委員會在實行董事會成員多元化政策方面並無制訂任何可衡量之目標。然而，董事會將不時考慮及檢討董事會多元化政策，並制訂任何可衡量之目標（如適用）。

核數師之酬金

有關德勤•關黃陳方會計師行於截至二零一八年三月三十一日止年度向本集團提供服務之酬金分析如下：

	二零一八年 三月三十一日 港元	二零一七年 三月三十一日 港元
審核服務	850,000	1,103,000
非審核服務	209,000	207,000
	1,059,000	1,310,000

附註：非審核服務酬金主要包括審閱本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之中期財務報告之費用209,000港元（二零一七年：207,000港元）。

企業管治報告

董事就編製財務報表之責任

董事確認，編製財務報表乃彼等之責任。有關核數師就其對財務報表之申報責任所發出之聲明載於第42至47頁之獨立核數師報告內。

風險管理及內部控制

本公司十分重視內部控制及風險管理。董事會全面負責內部控制制度並檢討其成效。

年內，通過設立適當及有效的風險管理及內部控制制度，本集團已遵守上市規則企業管治守則第C.2條守則條文。董事會負責設計、實施及監督相關系統，並持續監督管理層履行職責的情況。風險管理及內部控制制度的主要特徵的描述載於本節下文。

風險管理政策

擁有穩健的風險監督、風險管理及內部控制框架乃為本集團矢志落實優良企業管治的基礎。

本集團內的風險管理被視為業務營運重要的一環，確保可靠的財務報告、遵守相關法律及法規義務、以及具效率及效益的業務營運。

為了管理本集團面對的風險，董事會確認，實有必要識別面對重大業務風險的範圍並發展及落實調查該等風險的策略，以作為落實風險管理及內部控制及合規的正規系統之基礎。

風險識別乃為識別本公司面對的不明朗因素。風險種類將分為策略風險、營運風險、報告風險及合規風險。

本集團將實施正規的風險評估檢討並定時監察及重新評估本集團面對的重大風險。

企業管治報告

內部控制制度

本公司已制定內部制度，可促使本集團達致營運有效性及效率性、財務報告可靠性及遵守適用法例及規例的目標。該系統由以下部份組成：

- **監控環境**：為本集團開展內部監控提供基礎的一套標準及程序。
- **風險評估**：識別及分析風險以達成本集團目標並釐定如何管理風險的流程。
- **監控行動**：政策及程序為幫助確保管理層確實執行減輕風險措施。
- **資料及通訊**：內部及外部通訊為本集團提供進行日常監控所需的資料。
- **監察**：持續評估以確保內部控制的各組成部份確實運行。

內部審核職能

本集團委聘一家外聘專業公司執行內部審核(「內部審核」)職能，由具備相關專業知識的專業人員(如執業會計師)組成。內部審核獨立於本集團的日常營運及通過進行訪談、營運有效性復查及測試進行風險管理及內部控制制度評估。

根據本集團財務報告、合規及營運方面已識別的風險分析，內部審核制定了一個三年內部審核計劃。董事會已批准該內部審核計劃。根據既定的內部審核計劃，每年進行風險管理及內部控制制度檢討，而結果會經審核委員會通過後上報董事會。

根據於二零一八年進行的內部控制檢討，本集團並無識別重大的控制缺失。

年內，董事會亦考慮本公司會計及財務報告職能員工之資源、資格及經驗是否足夠以及其培訓項目及預算。本集團會根據檢討結果繼續採取措施，務求進一步提升內部控制制度之成效。

企業管治報告

公司秘書

本公司已聘用及委任羅泰安先生(外部秘書服務供應商之代表)為本公司之公司秘書。本公司公司秘書之主要聯絡人為本公司之執行董事黃紹基先生。羅先生確認,彼已參加不少於15個小時之相關培訓。

章程文件

於本年度,本公司之章程文件並無任何變動。

與股東之溝通及投資者關係

本公司將於中期/年度報告及/或通函向股東提供有關本公司之詳細資料,以使彼等於知情的情況下行使彼等之權利。

本公司使用各種溝通工具,如召開股東週年大會、發佈年度報告及中期報告、各種通告、公告及通函等,以確保股東能夠及時知悉重要業務發展。本公司股東大會會議主席將於會上解釋進行投票之程序。

本公司股東大會為股東與董事會提供直接溝通平台。歡迎股東於會上向董事會或管理層提問,且董事會主席(或倘彼缺席,本公司之執行董事),以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會之主席(或倘彼等缺席,相關委員會之其他成員),及(倘適用)獨立董事委員會,一般將出席大會並解答提問。股東亦可聯絡公司秘書作出書面查詢。

於二零一七年九月八日舉行之本公司股東週年大會上,通告所列每項會議表決事宜(包括重選每位退任董事)均以獨立議案提呈。董事會主席及委員會成員出席大會並回答股東提問。

企業管治報告

大會主席闡述投票表決之詳細程序。提呈大會之所有決議案乃各自以投票表決方式獲通過。投票表決結果已在二零一七年九月八日刊載於聯交所及本公司網站。本年度本公司並無舉行其他股東大會。股東週年大會上每名董事之出席會議記錄列示如下：

董事姓名	出席股東大會次數	出席率
李立先生(主席)	1/1	100%
李銘浚先生(副主席兼行政總裁)	1/1	100%
梁麗萍女士	0/1	0%
黃紹基先生	1/1	100%
李嘉士先生	0/1	0%
盧耀熙先生	1/1	100%
湯顯和先生	1/1	100%
程如龍先生	1/1	100%

本公司將於二零一八年九月十四日舉行二零一八年應屆股東週年大會。召開二零一八年股東週年大會之通告將刊載於聯交所及本公司網站，並將連同二零一七／二零一八年度報告一併寄發予本公司股東。

本公司致力加強與投資者之溝通及聯繫。獲指派之管理人員維持與傳媒及分析員公開對話溝通，讓彼等瞭解本公司之最新發展情況。

本公司亦設有網站(www.termbray.com.hk)，可供查閱有關本公司業務發展及營運之最新資料、財務資料及新聞。

股東及投資者可隨時向董事會作出書面查詢及提問。聯絡詳情如下：

地址：香港新界荃灣荃景圍30-38號匯利工業中心8樓B座

傳真：(852) 2480 4214

電郵：group@termbray.com.hk

企業管治報告

股東之權利

股東有權請求召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議。有關程序如下：

(a) 請求召開股東特別大會之程序

於提出請求當日持有不少於十分之一附有權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本之股東可根據本公司之公司細則及百慕達一九八一年公司法向董事會或公司秘書遞交經簽署之請求書，要求董事召開股東特別大會處理該請求書列明之事宜。

(b) 於股東大會提呈建議之程序

持有不少於二十分之一附有權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本之股東或不少於100名股東可根據百慕達一九八一年公司法向公司秘書遞交經簽署之書面要求，費用由彼等自行承擔。

有關股東提名某人於股東週年大會上參選董事之程序於本公司網站www.termbray.com.hk可供查閱。

上述程序受不時之本公司細則及適用法規所規限。

此外，本公司之最新組織章程大綱及公司細則亦載於本公司網站www.termbray.com.hk及聯交所指定網站www.hkexnews.hk。

總結

本公司深信，企業管治之質素及水平反映管理層質素及本集團之業務運作。良好企業管治能確保妥善運用資金及有效分配資源，並保障股東權益。管理層致力提倡良好企業管治及將盡最大努力維繫、鞏固及完善本集團企業管治之水平及質素。

獨立核數師報告

Deloitte.**德勤**

致添利工業國際（集團）有限公司
（於百慕達註冊成立之有限公司）
全體股東

意見

吾等已審核添利工業國際（集團）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）載於第48至106頁之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，此綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映貴集團於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見之基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則（「香港審核準則」）進行審核。吾等就該等準則承擔的責任在本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任部分中進一步詳述。根據香港會計師公會的職業會計師道德守則（「守則」），吾等獨立於貴集團，並已按照守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項是在吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，吾等不會對該等事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項

審核中對關鍵審核事項的處理方法

已竣工待售物業之估值

由於有關釐定已竣工待售物業之可變現淨值的判斷，吾等將已竣工待售物業之估值識別為關鍵審核事項。誠如綜合財務報表所披露，位於中華人民共和國（「中國」）的已竣工待售物業於二零一八年三月三十一日之賬面值約為73,442,000港元。

誠如綜合財務報表附註4所披露，已竣工待售物業之可變現淨值乃經參考估計未來出售價而釐定。未來出售價乃參考於相同項目或位於有關地點的相似物業之近期出售價而估計。

有關已竣工待售物業之估值之程序包括：

- 瞭解有關已竣工待售物業之估值之管理層依據及評估；
- 按抽樣基準，透過與於相同項目或位於有關地點的相似物業之近期交易價相比，並根據吾等對中國物業市場的瞭解，以評估已竣工待售物業之估計未來出售價之適當性；及
- 按抽樣基準，透過將估計未來出售價與報告期末後實際銷售之物業出售價相比，以評估已竣工待售物業之估計未來出售價之合理性。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

審核中對關鍵審核事項的處理方法

租賃土地及樓宇以及投資物業之估值

由於租賃土地及樓宇以及投資物業總共佔貴集團總資產的61%，以及有關釐定其公允值的判斷，吾等將租賃土地及樓宇以及投資物業之估值識別為關鍵審核事項。誠如綜合財務報表附註15及16所披露，位於香港的租賃土地及樓宇以及投資物業於二零一八年三月三十一日之賬面值分別約為409,000,000港元及187,000,000港元。截至二零一八年三月三十一日止年度，已於其他全面收益確認租賃土地及樓宇重估收益約48,106,000港元，並於損益確認投資物業公允值收益約24,700,000港元。

誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團租賃土地及樓宇以及投資物業乃根據獨立合資格估值師（「估值師」）進行的估值按公允值列賬。有關估值所用的估值方法及關鍵輸入數據之詳情披露於綜合財務報表附註15及16。該等估值乃採用直接比較法達致，其取決於有關現行市況之若干關鍵輸入數據及假設（如單位售價）。

有關租賃土地及樓宇以及投資物業之估值之程序包括：

- 評估估值師之資質、能力及客觀性；
- 瞭解估值程序及重大假設以評估該等方法是否符合香港財務報告準則規定及行業常規；
- 根據吾等對香港物業市場的瞭解，評估所採用估值方法的適當性；及
- 根據吾等對物業市場的瞭解，透過將該等估計與實體特定資料及市場數據相比，以評估關鍵輸入數據（包括單位售價）的合理性。

獨立核數師報告

其他資訊

貴公司董事須對其他資訊負責。其他資訊包括載於年度報告中的資訊，但不包括綜合財務報表及吾等就此的核數師報告。

吾等對於綜合財務報表的意見不包括其他資訊，吾等亦不對此發表任何形式的鑒證結論。

就吾等對綜合財務報表的審核而言，吾等的責任乃閱讀其他資訊，並由此考慮其他資訊是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中所知悉的情況存在重大不一致或看似存在重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，倘吾等認為其他資訊存在重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。吾等就此並無任何事項須報告。

董事及主管人士就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實而公平的綜合財務報表，以及落實其認為必要的內部監控，以確保所編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及以持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

主管人士承擔監督貴集團財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標乃就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照百慕達公司法第90條，出具包括吾等意見的核數師報告。吾等的報告僅向作為法人團體的股東報告，除此以外，不可用作其他用途。吾等概不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可能由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者基於該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港審核準則進行審核的其中一環，吾等於審核過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行因應該等風險的審核程序，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事件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。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則須修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能持續經營業務。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評估綜合財務報表的整體列報、結構及內容(包括披露)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事件。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證,以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責貴集團審核的方向、監督及執行。吾等僅為吾等的審核意見承擔責任。

吾等與主管人士溝通包括審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等,其中包括吾等在審核中識別出內部監控的任何重大缺陷。

吾等亦向主管人士提交聲明,表明吾等已符合有關獨立性的相關道德要求,並與彼等溝通可能合理被認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與主管人士溝通的事項中,吾等確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項,因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告書中闡釋該等事項,除非法律或規例不允許公開披露該等事項,或在極端罕見的情況下,合理預期倘於吾等之報告書中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益,則吾等決定不應在報告書中註明該事項。

出具本獨立核數師報告書的審核項目合夥人為馮衍超。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年六月十五日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	6	34,089	39,496
銷售貨品及提供服務成本		(13,263)	(27,296)
毛利		20,826	12,200
其他收入	7	792	781
其他收益及虧損	8	40,828	5,010
行政開支		(16,880)	(12,615)
分派資產予股東之收益	9	63,866	–
分佔一間聯營公司業績		(17,524)	(135,831)
除稅前溢利(虧損)		91,908	(130,455)
稅項	10	(8,715)	(1,932)
年內溢利(虧損)	11	83,193	(132,387)
其他全面收益(開支)			
不可重新分類至損益之項目：			
重估租賃土地及樓宇收益		48,106	326,966
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外營運所產生之匯兌差額		(2,819)	2,140
應佔一間聯營公司之其他全面收益(開支)			
– 貨幣換算差額		5,798	(10,537)
– 重估儲備重新分類至損益		–	1,159
解除分派資產予股東的儲備		2,038	–
年內其他全面收益		53,123	319,728
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		136,316	187,341
股息	13	170,511	–
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股盈利(虧損)	14		
– 基本		4.25	(6.76)
– 攤薄		4.25	(6.76)

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	15	409,114	366,592
投資物業	16	187,000	162,300
於一間聯營公司之權益	18	–	115,047
作抵押銀行存款	19及24	2,000	2,000
遞延稅項資產	21	2,716	–
		600,830	645,939
流動資產			
已竣工待售物業	17	73,442	79,215
按金、預付款項及其他應收賬款		1,882	1,851
持作買賣之投資	9	720	–
銀行結存及現金	19	302,325	281,659
		378,369	362,725
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		4,462	5,138
已收按金		4,152	5,064
應付一間關連公司款項	20及26(b)	1,700	3,885
應付稅項		11,240	2,738
		21,554	16,825
淨流動資產		356,815	345,900
總資產減流動負債		957,645	991,839
非流動負債			
遞延稅項負債	21	238	237
淨資產		957,407	991,602

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資本及儲備			
股本	22	156,611	156,611
儲備		800,379	834,574
本公司擁有人應佔權益		956,990	991,185
非控股權益		417	417
總權益		957,407	991,602

董事會於二零一八年六月十五日已批准並授權刊發第48至106頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

董事
李立

董事
黃紹基

綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								
	股本	股份溢價	換算儲備	其他儲備	物業重估		小計	非控股權益	總額
					儲備	保留溢利			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一六年四月一日	156,611	404,370	14,572	(1,159)	-	229,450	803,844	417	804,261
年內虧損	-	-	-	-	-	(132,387)	(132,387)	-	(132,387)
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	2,140	-	-	-	2,140	-	2,140
重估租賃土地及樓宇收益(附註15)	-	-	-	-	326,966	-	326,966	-	326,966
應佔一間聯營公司其他全面(開支)收益									
- 貨幣換算差額	-	-	(10,537)	-	-	-	(10,537)	-	(10,537)
- 重估儲備重新分類至損益	-	-	-	1,159	-	-	1,159	-	1,159
年內全面(開支)收益總額	-	-	(8,397)	1,159	326,966	(132,387)	187,341	-	187,341
於二零一七年三月三十一日	156,611	404,370	6,175	-	326,966	97,063	991,185	417	991,602
年內溢利	-	-	-	-	-	83,193	83,193	-	83,193
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	(2,819)	-	-	-	(2,819)	-	(2,819)
重估租賃土地及樓宇收益(附註15)	-	-	-	-	48,106	-	48,106	-	48,106
應佔一間聯營公司其他全面收益									
- 貨幣換算差額	-	-	5,798	-	-	-	5,798	-	5,798
解除分派資產予股東的儲備	-	-	2,038	-	-	-	2,038	-	2,038
年內全面收益總額	-	-	5,017	-	48,106	83,193	136,316	-	136,316
已付股息(附註13)	-	-	-	-	-	(170,511)	(170,511)	-	(170,511)
於二零一八年三月三十一日	156,611	404,370	11,192	-	375,072	9,745	956,990	417	957,407

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	91,908	(130,455)
調整：		
物業、機器及設備之折舊	5,584	1,028
分佔一間聯營公司業績	17,524	135,831
已竣工待售物業之減值虧損	—	8,500
投資物業公允值收益	(24,700)	(18,500)
持作買賣之投資之公允值收益	(222)	—
分派資產予股東之收益	(63,866)	—
利息收入	(725)	(667)
匯兌(收益)虧損淨額	(15,906)	13,490
營運資金變動前之經營現金流量	9,597	9,227
已竣工待售物業減少	10,842	16,172
按金、預付款項及其他應收賬款(增加)減少	(31)	3
其他應付賬款及應計費用(減少)增加	(676)	788
已收按金(減少)增加	(912)	4,266
應付關連公司款項(減少)增加	(2,185)	1,332
經營業務產生現金	16,635	31,788
已付所得稅	(2,754)	(1,931)
退還所得稅	15	18
經營業務產生現金淨額	13,896	29,875
投資業務		
已收利息	725	667
認購一間聯營公司之股份	—	(37,642)
投資業務產生(所用)現金淨額	725	(36,975)
融資業務		
已派付股息	—	(12,103)
分派資產予股東之交易成本	(1,784)	—
融資活動所用現金淨額	(1,784)	(12,103)
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額	12,837	(19,203)
年初之現金及現金等值項目	281,659	302,771
匯率變動之影響	7,829	(1,909)
年終之現金及現金等值項目， 即銀行結存及現金	302,325	281,659

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

1. 一般資料

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司,其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其母公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Lee & Leung (B.V.I.) Limited,且本公司董事認為其最終母公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Lee & Leung Family Investment Limited。Lee & Leung Family Investment Limited由滙豐國際信託有限公司為Lee & Leung家族信託持有,該信託之財產託管人為李立先生。

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱(「本集團」))之註冊辦事處及主要營業地點之地址已於本公司年報「公司資料」一節披露。

本集團主要從事物業投資及發展。

此綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度,本集團已首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之以下經修訂香港財務報告準則:

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	作為香港財務報告準則之年度改進 (2014-2016年週期)的一部分

除下述者外,於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務業績及狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露資料概無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第7號之修訂「披露計劃」

本集團於本年度首次採用該等修訂。該等修訂要求實體向財務報表的使用者提供披露資料，以評估融資活動產生的負債變動(包括現金及非現金變動)。此外，該等修訂亦要求，如金融資產在過往產生現金流量或未來的現金流量計入融資活動的現金流量，則需要披露該等金融資產的變動。

具體而言，該等修訂規定須作出以下披露：(i)融資現金流量產生之變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權產生之變動；(iii)外幣匯率變動之影響；(iv)公允值變動；及(v)其他變動。

該等項目期初及期末結餘之對賬載於附註28。與該等修訂之過渡性條文一致，本集團並無披露上年度比較資料。除附註28之額外披露外，應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入及其相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)	外幣交易及預付代價 ¹
— 詮釋第22號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	所得稅處理的不確定性 ²
— 詮釋第23號	
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份支付交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及 香港財務報告準則第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ²
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則之年度改進 (2014-2016年週期)一部分 ¹
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則之年度改進(2015-2017年週期) ²

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

- 1 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效
- 2 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效
- 3 於尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效

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號引入就金融資產、金融負債之分類及計量、一般對沖會計法及金融資產減值要求的新規定。

與本集團有關的香港財務報告準則第9號的主要要求：

- 納入香港財務報告準則第9號範圍內所有已確認的金融資產，其後均須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，旨在為收取合約現金流的業務模式中持有的債務投資，以及合約現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。旨在為同時收取合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及合約條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，一般按通過其他全面收益按公允值列賬計量。所有其他金融資產則於其後會計期間時按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益內呈列股權投資(並非持作買賣者)其後的公允值變動，而在一般情況下，僅有股息收入會於損益中確認。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」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。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

根據本集團於二零一八年三月三十一日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預計於初步應用香港財務報告準則第9號時將有以下潛在影響：

所有金融資產及金融負債將繼續按現時所根據的香港會計準則第39號的相同基準計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

一般而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致本集團於應用香港財務報告準則第9號後，就本集團按攤銷成本計量之金融資產以及其他須作出減值撥備的項目之尚未產生的信貸虧損提前撥備。

基於本公司董事的評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，相對根據香港會計準則第39號確認的累計金額，將不會對本集團於二零一八年四月一日確認的減值虧損累計金額造成重大影響。

香港財務報告準則第15號「客戶合同收益」

香港財務報告準則第15號之頒佈制定一項供實體用於將自客戶合同所產生之收益入賬之單一綜合模式。香港財務報告準則第15號生效後將取代現行之收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合同」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認之向客戶轉讓已承諾貨品或服務之收益，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務而有權收取之代價之金額。具體而言，該準則引入確認收益之5個步驟：

- 第1步：識別與一個客戶之合同
- 第2步：識別合同內之履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分配至合同內之履約義務
- 第5步：當實體完成履約義務時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)(即於與特定履約義務相關之商品或服務之控制權轉讓予客戶時)確認收益。香港財務報告準則第15號已就特定情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出詳盡披露。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合同收益」(續)

於二零一六年，香港會計師公會就香港財務報告準則第15號有關識別履約義務、主體對代理代價以及發牌申請指引發佈澄清。

本公司董事預計於日後應用香港財務報告準則第15號或須作出更多披露，惟本公司董事並不預期應用香港財務報告準則第15號將對各相關報告期間所確認收益時間及金額有重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引進全面模式，以為出租人及承租人識別租賃安排及會計處理方法。香港財務報告準則第16號生效後，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按照所識別資產是否由客戶控制為基準，分辨租賃與服務合約。已就承租人會計法剔除經營租賃與融資租賃之分辨，並以一項模式取代，該模式規定須就承租人的所有租賃確認使用權資產及相應負債，而短期租賃及低價值資產租賃除外。

使用權資產初始按成本計量，隨後按成本(受若干例外情況規限下)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初始按於該日未付租賃付款的現值計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修改的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債的租賃款項將分配為本金額及利息部分，並會呈列為本集團的融資及經營現金流量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

相對承租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號的出租人會計法規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出詳盡披露。

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承諾284,000港元(如附註23披露)。初步評估顯示，該等安排將符合對租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將不會就租賃確認使用權資產及相應負債，原因是其符合短期租賃的資格。

此外，本集團現將已付可退還租金按金約81,000港元及已收可退還租金按金約326,000港元視為根據香港會計準則第17號之租約項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號對租賃付款的釋義，該等按金並非與使用相關資產之權利相關的款項，故該等按金的賬面值或會調整至攤銷成本，而該等調整被視為額外租賃付款。已付可退還租金按金的調整將計入使用權資產的賬面值。已收可退還租金按金的調整將視為預付租賃付款。

此外，如上文所示，應用新規定或會導致計量、呈列及披露發生變化。

除上述新訂及經修訂之香港財務報告準則外，本公司董事預計於所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則生效後應用該等準則將不會對綜合財務報表有重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦載列聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所要求之適用披露資料。

綜合財務報表乃於報告期末根據歷史成本基準（詳情見下文會計政策）編製（租賃土地及樓宇以及投資物業及金融工具按重估金額或公允值計量除外）。

歷史成本一般按為換取貨品或服務所作代價之公允值計算。

公允值是於計量日期市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格為可直接觀察取得或可使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公允值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公允值乃按此基準釐定，惟以下各項除外：屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內之以股份為付款基礎之交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易，以及其計量與公允值之計量存在某些相似之處但並非公允值，例如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值。

非金融資產之公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者所產生之經濟效益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

此外，就財務報告而言，公允值計量根據公允值計量輸入數據之可觀察程度及公允值計量輸入數據之整體重要性劃分為第一、第二或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日獲取之相同資產或負債於交投活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為資產或負債之可直接或間接觀察所得輸入數據（第一級包括之報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察所得輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目之基準

綜合財務報表載納本公司及本公司控制實體及其附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司取得控制權：

- 對被投資方行使權力；
- 因藉參與被投資方的業務而可或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況表明以上所列控制權三個要素的一個或多個有所變動時，本集團重估其是否控制被投資方。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益各項目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，即使此情況導致非控股權益產生虧絀結餘。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目之基準(續)

附屬公司財務報表已作調整(如需要),以確保與本集團採納的會計政策一致。

於本集團成員公司間之交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股本、收益、開支及現金流量於綜合時全數撇銷。

於聯營公司之權益

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力之實體。重大影響力乃有權參與被投資公司之財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債乃按權益會計法納入此等綜合財務報表內。根據權益會計法,於聯營公司之權益最初乃按成本於綜合財務狀況表確認,並於其後就確認本集團應佔該聯營公司損益及其他全面收益而作出調整。當本集團分佔聯營公司之虧損超過本集團於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團在聯營公司之投資淨額中一部份之任何長期權益),本集團終止確認其攤佔之進一步虧損。額外虧損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。

倘本集團與聯營公司之報告期結束之日不同,聯營公司則為供本集團使用而編製日期與本集團財務報表截止日期相同之財務報表,除非無法如此編製。在此情況下,倘聯營公司應用權益會計法之財務報表乃按與本集團財務報表不同之日期而編製,將就當日至本集團財務報表日期期間的重大交易或事件的影響予以調整。在任何情況下,聯營公司報告期結束之日與本集團報告期結束之日相差不得超過三個月。報告期的長短及報告期之結束之日之間之任何差異將於每個期間相同。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之權益(續)

於被投資公司成為一家聯營公司當日，對聯營公司之權益採用權益法入賬。於收購一間聯營公司之權益時，投資成本超過本集團應佔該被投資公司可識別資產及負債公允淨值之任何部份乃確認為商譽，並列入投資賬面值內。經重新評估後，本集團攤佔可識別資產及負債之公允淨值與投資成本之任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。

香港會計準則第39號之規定乃應用以釐定是否需要就本集團於一間聯營公司之權益確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號以單一資產之方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值之一部份，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況下根據香港會計準則第36號確認。

當本集團對聯營公司不再有重大影響，則入賬列為出售該被投資公司之全數權益，產生之收益或虧損於損益中確認。當本集團保留於前聯營公司的權益及該保留權益為一項香港會計準則第39號範圍內之金融資產，則本集團按於該日的公允值計量該保留權益，而公允值乃視為其初步確認時的公允值。聯營公司賬面值與任何保留權益的公允值及出售聯營公司相關權益所得款項之間的差額，乃計入釐定出售聯營公司的收益或虧損。此外，本集團就該聯營公司先前確認於其他全面收益的所有數額(按相同基準)，猶如直接出售該聯營公司的相關資產或負債予以入賬。因此，倘該聯營公司先前確認於其他全面收益的收益或虧損會在相關資產或負債出售時重新分類至損益中，則本集團會在出售有關聯營公司時將此收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類的調整)。

倘一集團實體與本集團聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益僅會在有關聯營公司之權益與本集團無關之情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

分派非現金資產予股東

當股息獲正式批准並不再受本集團控制時，本集團會確認派付股息負債。就以實物分派非現金資產之股息而言，分派非現金資產作為股息之負債乃按將予分派資產之公允值計量。當本集團結算應付股息時，會於損益中確認分派資產賬面值與應付股息賬面值之差額(如有)，並於「分派資產予股東之收益」項下單獨呈列該差額。

收益確認

收益按已收或應收代價之公允值計量。

於收益金額可可靠地計量；倘未來經濟利益有可能流入本集團且當本集團各業務達成特定標準時，方會確認收益，概述如下。

來自於日常業務中銷售物業之收益乃於有關物業完工並交付買家時確認。於符合上述收益確認之準則前自買家收取之按金及分期付款計入綜合財務狀況表之流動負債。

本集團有關確認來自經營租約收益的會計政策概述於下文有關租約的會計政策。

利息收入乃按時數分攤基準，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率累算，而實際利率為於初步確認時透過金融資產之預期可用年限將估計日後收取之現金準確貼現至該資產之賬面淨值之比率。

租賃

當租賃條款將擁有權之幾乎所有風險及回報轉讓予承租人時，租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

經營租約付款於租賃年期按直線法確認為支出。

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則本集團根據對各部份之擁有權所附帶之絕大部份風險及回報是否已轉讓予本集團之評估，獨立將各部份分類評估為財務或經營租約，除非可明顯確定兩個部份均為經營租約，在該情況下，整份租約分類為經營租約。

物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括租賃土地(分類為融資租賃)及持作行政用途之樓宇)按成本值或重估金額減日後累計折舊及日後累計減值虧損(倘有)於綜合財務狀況表內列賬。

資產之折舊乃按直線法於其估計可使用年期內確認，以撇銷其成本或估值至其剩餘價值。估計使用年期、剩餘價值及折舊法乃於各報告期期末審閱，任何估計變動之影響乃按往後基準處理。

重估物業、機器及設備產生之任何重估增值乃於其他全面收益內確認，並於物業重估儲備中累計，除非重估增加是撥回先前就相同資產已於損益中確認的重估減少，則於該情況下的增加以過往已扣除的減少為限計入損益。倘物業、機器及設備重估所產生之賬面淨值減少，超出過往重估該資產有關之物業重估儲備結餘(如有)，則其於損益中確認。其後出售或報廢重估資產時，其應佔重估盈餘會轉撥至保留溢利。

物業、機器及設備項目於出售時或當日後繼續使用該資產預期不會產生任何經濟利益時終止確認。物業、機器及設備項目出售或報廢產生之任何收益或虧損，按出售所得款項金額與資產賬面值間之差額釐定，並於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業乃指持有用作賺取租金收入及／或資本增值為目的之物業。投資物業首次以成本計量，包括任何直接應佔開支。首次確認後，投資物業乃按其公允值計量。本集團按經營租賃持有以賺取租金或資本升值用途之物業權益乃分類及計入投資物業，並採用公允值模式計量。投資物業公允值變動產生之收益或虧損計入其所產生期間的損益中。

投資物業於出售時，或當投資物業永遠不再使用，及預計未來出售該物業不會帶來任何經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何收益或虧損（按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算）於終止確認期間計入損益中。

已竣工待售物業

已竣工待售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地成本、開發支出、其他應佔成本及根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。可變現淨值乃參考估計出售價減出售開支而釐定。

有形資產減值

於報告期末，本集團均會審閱其有形資產之賬面值以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，將預計資產之可收回金額以釐定減值虧損程度（如有）。倘若不大可能估計個別資產的可收回金額，則本集團估計資產屬於的現金產生單位的可收回金額。如分配的合理及一致基準可予識別，則公司資產亦被分配至個別現金產生單位，或於其他情況下彼等被分配至現金產生單位的最小組合，而該現金產生單位的合理及一致分配基準可予識別。

可收回金額為公允值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產特定風險（就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形資產減值(續)

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計將少於其賬面值,則資產(或現金產生單位)之賬面值會調減至其可收回金額。減值虧損會即時於損益內確認。

倘一項減值虧損隨後撥回,則該項資產(或現金產生單位)之賬面值會調增至經修訂之估計可收回金額,惟已調增之賬面值不得超過有關資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損情況下釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益內確認。

金融工具

金融資產及金融負債乃於一個集團實體訂立有關工具之合約時確認。

金融資產及金融負債首先以公允值計量。首次確認時,收購或發行金融資產及金融負債產生之直接應佔交易成本將加入或扣自金融資產或金融負債之公允值(如適用)。收購通過損益按公允值列賬之金融資產或金融負債產生之直接應佔交易成本將於損益中即時確認。

金融資產

本集團之金融資產乃分類為通過損益按公允值列賬(「通過損益按公允值列賬」)之金融資產以及貸款及應收款項。分類乃取決於金融資產之性質及用途及於初次確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本以及分攤相關期間之利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預計年期或較短期間(倘適用)可準確貼現其估計未來現金收入至初步確認之賬面淨值(包括構成實際利率不可或缺部份之已付或已收之一切費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

除通過損益按公允值列賬之該等金融資產,其利息收入已計入收益或虧損淨額內,否則利息收入乃按債務工具之實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

通過損益按公允值列賬之金融資產

當金融資產持作買賣或指定為通過損益按公允值列賬時，則分類為通過損益按公允值列賬之金融資產。

一項金融資產將分類為持作買賣，倘：

- 收購該資產之主要目的是為了近期銷售；或
- 於初步確認時屬於本集團集中管理之可識別金融工具組合一部分，並且實際按照短期獲利方式進行管理；或
- 屬於不被指定且有效對沖工具之衍生工具。

通過損益按公允值列賬之金融資產按公允值列賬，於重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項下。公允值按附註27(c)所述的方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指未於活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括其他應收賬款、作抵押銀行存款及銀行結存及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(見下文有關貸款及應收款項減值之會計政策)。

利息收入乃按實際利率確認，惟確認利息影響不大之短期應收款項除外。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項減值

貸款及應收款項會於各報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示貸款及應收款項之預期未來現金流量因於首次確認該貸款及應收款項後發生之一項或多項事件而受到影響時，該貸款及應收款項被視為減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違反合約，如未能繳付或延遲償還利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

減值虧損金額按資產賬面值與按貸款及應收款項原實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計算。

就所有金融資產而言，貸款及應收款項之賬面值乃根據減值虧損直接扣減。

倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則之前確認之減值虧損經損益撥回，惟於撥回減值日期之資產賬面值不超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

金融負債及股本工具

債務及由集團實體發行之股本工具按照所訂立之實際合約安排與金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

股本工具

股本工具為證明擁有一間實體資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

金融負債

金融負債(包括其他應付賬款及應付一間關連公司款項)隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及分攤相關期間之利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或較短期間(倘適用)可準確貼現其估計未來現金付款至初步確認之賬面淨值(包括構成實際利率不可或缺部份之已付或已收之一切費用差價、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

終止確認

僅在獲取資產所產生現金流量之合約權利屆滿,本集團方終止確認金融資產。

當實體金融資產終止確認時,資產賬面值與已收及應收代價之和之間之差額於損益內確認。

當及僅當本集團之責任獲解除、註銷或已屆滿時,金融負債方終止確認。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣

於編製每間個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日期適用之匯率換算確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。按公允值以外幣入賬之非貨幣項目則按釐定公允值當日適用之匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量之非貨幣項目不可重新換算。

貨幣項目產生之匯兌差額於其產生期間在損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按各報告期末適用之匯率換算成本集團之呈報貨幣(即港元)。收入及支出項目乃按期內之平均匯率換算，除非年內匯率大幅波動，於此情況下則採用交易當日適用之匯率。產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認及於權益之匯兌儲備項下累計。

對於所有部份出售(即部份出售聯營公司，而並無造成本集團失去重大影響力)，則累計匯兌差額所佔比例重新分類至損益。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。因其他年度應課稅收入或可扣稅開支及毋須課稅或不可扣稅之項目，應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報「除稅前溢利(虧損)」不同。本集團之即期稅項負債乃按截止報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之間之暫時差異確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認，而當應課稅溢利預計可以可扣減暫時差異抵扣時，遞延稅項資產通常就所有該等可扣減暫時差異確認。若於一項交易中，因資產及負債的首次確認(業務合併除外)而引致之暫時差異既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利時，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘因商譽的首次確認而引致暫時差異，則不會確認遞延稅項負債。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債應就與投資附屬公司及聯營公司有關之應課稅暫時差異確認，除非本集團可控制有關暫時差異之回撥或暫時差異在可見將來都不會回撥。就該等有關投資及權益所產生之可扣減暫時差異有關之遞延稅項資產只會在可見未來有足夠的應課稅溢利可能出現以致暫時差異被利用而將預期可被撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末審閱，並在不再有可能產生足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債按負債清付或資產實現期間預期將會應用之稅率(以報告期末已實施或大致已實施之稅率(及稅法)為基準)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映於報告期末本集團預計收回或清付其資產及負債賬面值之模式而引致之稅務後果。

就計量使用公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，有關物業之賬面值乃假定為透過銷售全部收回(除非該假設被駁回)。如投資物業為可折舊及按隨時間耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有，而非透過銷售持有的情況下，則有關假設被駁回。

當期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關，則於該情況下當期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益確認。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃(包括強制性公積金計劃及國家管理之退休福利計劃)所作之供款於僱員已提供服務以享有該等供款之權利時列作開支入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 估計之不確定因素主要來源

在應用附註3所述之本集團會計政策過程中，本公司董事須對未能從其他途徑即時知悉之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素作出。實際結果或會與該等估計有所不同。

該等估計及相關假設將會持續檢討。倘因該等會計估計須作出之修訂僅影響該期間，則於該等估計之修訂期間確認修訂，倘該等修訂影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認修訂。

以下為於報告期末有關未來之主要假設及估計之不確定因素之其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債賬面值於下一個財政年度內作出大幅調整之重大風險。

租賃土地及樓宇以及投資物業之公允值

租賃土地及樓宇以及投資物業乃於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況表按公允值列賬（詳情分別披露於附註15及16）。租賃土地及樓宇以及投資物業公允值乃經參考獨立合資格專業估值師所利用涉及現行市況的若干假設之物業估值方法就該等物業進行的估值而釐定。該等假設的有利或不利變動均可能造成本集團的租賃土地及樓宇以及投資物業之公允值產生變動以及其他全面收益及損益表所分別確認的公允值變動之相應調整。於二零一八年三月三十一日，本集團租賃土地及樓宇的賬面值約為409,000,000港元（二零一七年：366,000,000港元）。於二零一八年三月三十一日，本集團投資物業的賬面值約為187,000,000港元（二零一七年：162,300,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 估計之不確定因素主要來源(續)

已竣工待售物業之減值

本集團於中華人民共和國(「中國」)之已竣工待售物業(詳情載於綜合財務狀況表及附註17)乃按成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。已竣工待售物業之可變現淨值乃參考估計未來出售價而釐定。倘未來出售價減所有直接出售開支低於其現有賬面值,本集團將確認虧損。未來出售價乃參考於相同項目或位於有關地點的相似物業之近期出售價而估計。管理層亦參考實際出售開支(按若干現有市場數據調整)估計未來出售開支。於截至二零一七年三月三十一日止年度,本集團確認減值虧損約8,500,000港元。截至二零一八年三月三十一日止年度並無確認減值虧損。當估計出售價因中國物業市場狀況的變動而出現任何減少時,已竣工待售物業將在綜合損益及其他全面收益表內確認進一步虧損。於二零一八年三月三十一日,本集團已竣工待售物業之賬面值約為73,442,000港元(二零一七年:79,215,000港元)。

於一間聯營公司權益之減值

倘發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時,本集團管理層就於一間聯營公司之權益進行減值檢討,方法為將其可收回金額(使用價值與公允值減出售成本之較高者)與其賬面值作比較。

於釐定一間聯營公司之權益是否出現減值,此需要估計其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本(市值)之較高者)。就使用價值而言,其需要本集團對預期將從該投資之營運及最終出售產生之未來現金流量以及貼現率(其能反映當前市場所評估之貨幣時間值及該聯營公司之特定風險)作出估計以計算現值。於一間聯營公司權益之市值乃按報告期末之收市價釐定。倘本集團於一間聯營公司權益之可收回金額低於賬面值,則可能會出現減值虧損。

於完成附註9所載的實物分派後,本集團所持餘下百勤股份已確認為持作買賣之投資,而百勤不再為本集團的聯營公司。因此,於聯營公司的相關權益已終止確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與去年相同。

本集團之資本架構包括本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

管理層定期檢討資本結構。作為檢討的一環，管理層會考量資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會透過派付股息及發行新債之方式平衡整體資本結構。

6. 收益及分部資料

本集團於年內之收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銷售物業	29,413	34,195
租金收入	4,676	5,301
	34,089	39,496

就資源分配及評估分部表現而向主要經營決策者（即本公司執行董事）呈報之分部資料主要集中於本集團一個主要經營分部，即從事物業租賃及銷售物業之物業投資及發展分部。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 收益及分部資料(續)

分部收益及業績

本集團按經營分部劃分之收益及業績分析如下。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業投資及發展分部之收益	34,089	39,496
物業投資及發展分部之分部溢利	48,314	17,364
未分配其他收入	524	573
未分配其他收益及虧損	4,485	(2,586)
未分配開支	(16,472)	(11,907)
分派資產予股東之收益	63,866	–
分佔一間聯營公司業績	(17,524)	(135,831)
年內溢利(虧損)	83,193	(132,387)

上文呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

該經營分部所用會計政策與本集團於附註3所述之會計政策相同。分部溢利指由物業投資及發展分部賺取之溢利而並未分配未分配其他收入、未分配其他收益及虧損、未分配開支、分派資產予股東之收益及分佔一間聯營公司業績。此乃就資源分配及表現評估向本集團主要經營決策者呈報之量度標準。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 收益及分部資料(續)

其他分部資料

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業投資及發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部溢利時計入之金額：			
折舊	62	5,522	5,584
利息收入	225	500	725
稅項支出	8,715	–	8,715

截至二零一七年三月三十一日止年度

	物業投資及發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部溢利時計入之金額：			
折舊	64	964	1,028
利息收入	119	548	667
稅項支出	1,932	–	1,932
已竣工待售物業減值虧損	8,500	–	8,500

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 收益及分部資料(續)

地區資料

本集團之業務位於香港及中國。

本集團來自外部客戶之收益乃根據貨品交付及服務提供所在地區呈列。有關本集團非流動資產之資料乃根據資產所在地區呈列。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	1,956	1,887	596,114	528,892
中國	32,133	37,609	—	—
未分配 ¹	—	—	—	115,047
	34,089	39,496	596,114	643,939

附註：非流動資產不包括作抵押銀行存款及遞延稅項資產。

¹ 未分配非流動資產指於一間聯營公司(為投資控股公司，其附屬公司在香港及中國均有業務)之權益。詳情載於附註18。

有關主要客戶之資料

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，並無單一客戶為本集團帶來10%或以上的收益貢獻。

分部資產及負債

向主要經營決策者呈報以作資源分配及表現評估之用之本集團經營分部資料並無計入任何資產及負債。因此，並無呈列分部資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

7. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自銀行結存之利息收入	725	667
雜項收入	67	114
	792	781

8. 其他收益及虧損

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
匯兌收益(虧損)淨額	15,906	(13,490)
持作買賣之投資公允值收益	222	–
投資物業公允值收益	24,700	18,500
	40,828	5,010

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

9. 分派資產予股東之收益

於二零一七年六月十六日，本公司董事會議決以實物分派方式分派本集團所持有之本公司聯營公司百勤油田服務有限公司(「百勤」)之全部股份，作為特別中期股息，基準為每持有1,000股本公司股份可獲派發268股百勤股份(「實物分派」)。於本集團所持有合共526,180,335股百勤股份當中，合共524,648,320股百勤股份(公允值約為170,511,000港元)已經分派，餘下1,532,015股未分派百勤股份(公允值約為498,000港元)已於綜合財務報表中確認為持作買賣之投資。收益約63,866,000港元乃經考慮(其中包括)百勤於二零一七年七月十四日(即分派日期)之每股市價及本集團於百勤(作為聯營公司)之權益的賬面值後釐定。

10. 稅項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	280	280
中國企業所得稅	1,848	969
	2,128	1,249
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	9,113	682
遞延稅項(附註21)	(2,526)	1
	8,715	1,932

於兩個年度之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

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

本集團已根據相關中國稅法及法規所載的規定對中國土地增值稅的稅務撥備進行估計。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

10. 稅項 (續)

本年度稅項支出於綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利(虧損)之對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利(虧損)	91,908	(130,455)
根據適用所得稅稅率16.5%計算之稅項 (二零一七年：16.5%)	15,165	(21,525)
稅務方面不可扣減之支出之稅務影響	1,942	3,914
稅務方面毋須課稅之收入之稅務影響	(18,435)	(3,183)
分佔一間聯營公司業績之稅務影響	2,892	22,290
未確認之稅項虧損之稅務影響	360	459
中國土地增值稅之稅務影響	6,587	511
其他	204	(534)
本年度稅項支出	8,715	1,932

遞延稅項詳情載於附註21。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

11. 年內溢利(虧損)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利(虧損)已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 本年度	1,089	1,087
— 過往年度(超額撥備)撥備不足	(30)	223
	1,059	1,310
已確認為開支之存貨成本	10,842	16,172
已竣工待售物業減值虧損(計入出售貨品成本內)	—	8,500
物業、機器及設備折舊	5,584	1,028
僱員成本(包括除實物利益以外之董事酬金)(附註)	8,213	8,096
土地及樓宇之經營租賃租金	610	531
投資物業所得租金收入總額	(1,956)	(1,887)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	484	452
	(1,472)	(1,435)

附註：本集團提供予本公司若干董事作為住所之土地及樓宇之市值載於附註12。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

12. 董事、行政總裁及高級僱員酬金

(a) 董事及行政總裁酬金

根據適用之上市規則及公司條例披露之董事及行政總裁之本年度薪酬如下：

	截至二零一八年三月三十一日止年度			
	袍金 千港元	底薪、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李立先生	—	3,800	—	3,800
梁麗萍女士	—	3,300	—	3,300
黃紹基先生	—	1,500	75	1,575
李銘浚先生	—	240	12	252
獨立非執行董事				
盧耀熙先生	120	—	—	120
湯顯和先生	120	—	—	120
程如龍先生	120	—	—	120
非執行董事				
李嘉士先生	120	—	—	120
	480	8,840	87	9,407

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

12. 董事、行政總裁及高級僱員酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

	截至二零一七年三月三十一日止年度			
	袍金 千港元	底薪、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李立先生	—	3,800	—	3,800
梁麗萍女士	—	3,300	—	3,300
黃紹基先生	—	1,500	75	1,575
李銘浚先生	—	240	12	252
獨立非執行董事				
盧耀熙先生	120	—	—	120
湯顯和先生	120	—	—	120
程如龍先生	60	—	—	60
非執行董事				
李嘉士先生	120	—	—	120
	420	8,840	87	9,347

上表所列之執行董事酬金有關本公司及本集團管理事宜之服務。上表所列之獨立非執行董事酬金及非執行董事酬金有關作為本公司之董事之服務。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

12. 董事、行政總裁及高級僱員酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

李銘浚先生亦為本公司之行政總裁，彼於上述所披露之酬金已包括彼擔任行政總裁提供服務之薪酬。

年內，本集團市值約為3,600,000港元(二零一七年：3,600,000港元)之土地及樓宇乃作為本公司若干董事之住所，並已包括在上文披露之底薪、津貼及實物利益內。

除上述者外，概無支付酬金作為招攬彼等加盟本集團或於加盟時之獎金或離職補償。在兩個年度內，均無行政總裁或任何董事放棄任何酬金。

(b) 高級僱員酬金

本集團五位最高薪人士中，四位(二零一七年：四位)為本公司董事，其酬金載於上文(a)。

個別酬金少於1,000,000港元之其餘一名(二零一七年：一名)人士之酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪酬及其他福利	351	351
退休福利計劃供款	18	18
	369	369

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

13. 股息

誠如附註9所詳述，本公司於二零一七年七月十四日就524,648,320股百勤股份（公允值約為170,511,000港元）向其股東派付特別中期股息。

14. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利（虧損）乃按下列數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之 本公司擁有人應佔年內溢利（虧損）	83,193	(132,387)

	股份數目 千股	千股
計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之普通股數目	1,957,643	1,957,643

於本年度及上年度每股攤薄盈利（虧損）之計算方法並不假設聯營公司之購股權及可換股債券獲行使，因為與聯營公司之購股權獲行使及可換股債券獲轉換涉及之潛在普通股對每股基本盈利（二零一七年：基本虧損）有反攤薄影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備

	租賃 土地 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置、 設備及 租賃裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本					
於二零一六年四月一日	45,149	6,250	9,984	5,900	67,283
重估盈餘(附註)	306,331	8,270	–	–	314,601
於二零一七年三月三十一日	351,480	14,520	9,984	5,900	381,884
重估盈餘(附註)	43,520	(520)	–	–	43,000
於二零一八年三月三十一日	395,000	14,000	9,984	5,900	424,884
折舊					
於二零一六年三月三十一日	8,884	2,966	9,447	5,332	26,629
年內撥備	373	142	287	226	1,028
重估抵銷(附註)	(9,257)	(3,108)	–	–	(12,365)
於二零一七年三月三十一日	–	–	9,734	5,558	15,292
年內撥備	4,423	683	250	228	5,584
重估抵銷(附註)	(4,423)	(683)	–	–	(5,106)
於二零一八年三月三十一日	–	–	9,984	5,786	15,770
賬面值					
於二零一八年三月三十一日					
– 按重估價值列賬	395,000	14,000	–	–	409,000
– 按成本模型列賬	–	–	–	114	114
	395,000	14,000	–	114	409,114
於二零一七年三月三十一日					
– 按重估價值列賬	351,480	14,520	–	–	366,000
– 按成本模型列賬	–	–	250	342	592
	351,480	14,520	250	342	366,592

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備（續）

以上各項物業、機器及設備乃按其估計可使用年期及經計及其估計剩餘價值以直線法折舊如下：

租賃土地	按租賃期間
樓宇	40年或樓宇所在土地尚餘租期兩者中之較短者
傢俬、裝置及設備及租賃裝修	10%至20%
汽車	15%至18%

本集團於香港提供租賃土地及樓宇供若干本公司董事作為住所之用途。

附註：

於過往年度，本集團將租賃土地及樓宇以成本模型入賬。為更準確地反映本集團所持租賃土地及樓宇之價值，並向本集團財務報表之使用者提供更多相關資料，本公司董事已批准本集團對租賃土地及樓宇之會計政策由成本模型變更為重估模型，自二零一七年三月三十一日起生效。本集團對租賃土地及樓宇之會計政策變動採未來應用。租賃土地及樓宇於二零一八年及二零一七年三月三十一日已進行重估。

於釐定有關物業之公允值時，本集團的政策乃委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與估值師密切合作，就估值模型建立適當的估值方法和輸入數據。

本集團租賃土地及樓宇由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）於二零一八年及二零一七年三月三十一日進行估值，威格斯為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有合適的專業資格及在相關地點的類似物業的近期估值經驗。

於估計該等物業之公允值時，其最佳用途乃為其現有用途。

租賃土地及樓宇的公允值乃根據直接比較法並經參考相同地點及條件的相似物業的交易價市場憑證後釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備(續)

附註：(續)

下表提供有關釐定租賃土地及樓宇公允值之方法(特別是所使用之估值方法及輸入數據)以及根據公允值計量所用輸入數據之可觀察程度以分類公允值計量之公允值層級(第一至第三級)之資料。

於綜合財務 狀況表中本集團 所持租賃土地及樓宇	公允值 層級	估值方法及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允值之關係
住宅	第三級	直接比較法 關鍵輸入數據為 (1) 單位售價	經考慮時間、地點及個別因素例如可供比較項目及物業的毗鄰面及大小後，按總樓面面積基準，該等物業之每平方呎單位售價範圍為24,200港元至79,800港元(二零一七年：22,400港元至71,000港元)。	使用之單位售價增加將造成租賃土地及樓宇之公允值計量按相同百分比增加，反之亦然。

於二零一八年及二零一七年三月三十一日之租賃土地及樓宇公允值乃以包括重大不可觀察輸入數據之估值方法計量，因此分類為公允值層級第三級。於該等年度並無轉入或轉出第三級之情況。

截至二零一八年三月三十一日止年度，因重估所產生的盈餘48,106,000港元(二零一七年：326,966,000港元)已計入物業重估儲備。並無限制向股東分派物業重估儲備。

倘租賃土地及樓宇未進行重估，則將按歷史成本減累計折舊約38,519,000港元(二零一七年三月三十一日：39,034,000港元)計入該等綜合財務報表。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

16. 投資物業

	千港元 (重列)
公允值	
於二零一六年四月一日	143,800
公允值變動收益	18,500
於二零一七年三月三十一日	162,300
公允值變動收益	24,700
於二零一八年三月三十一日	187,000
計入損益的未變現物業重估收益(計入其他收益及虧損)	
截至二零一八年三月三十一日止年度	24,700
截至二零一七年三月三十一日止年度	18,500

本集團根據經營租約持有以賺取租金之物業權益乃採用公允值模式計量，並作為投資物業分類及入賬。

於過往年度，本集團將投資物業以成本模型入賬。為更準確地反映本集團所持投資物業之價值，並向本集團財務報表之使用者提供更多相關資料，本公司董事已批准本集團對投資物業之會計政策由成本模型變更為公允值模型，自二零一七年三月三十一日起生效。本集團對投資物業之會計政策變動採追溯應用。投資物業於二零一八年及二零一七年三月三十一日已進行重估。

於釐定投資物業之公允值時，本集團的政策乃委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與估值師密切合作，就估值模型建立適當的估值方法和輸入數據。

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本集團之投資物業乃由威格斯進行估值。

於估計物業之公允值時，其最經常及最佳用途乃為其現有用途。

投資物業的公允值乃根據直接比較法並經參考相同地點及條件的相似物業的交易價市場憑證後釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

下表提供有關釐定投資物業公允值之方法(特別是所使用之估值方法及輸入數據),以及根據公允值計量所用輸入數據之可觀察程度以分類公允值計量之公允值層級(第一至第三級)之資料。

於綜合財務 狀況表中本集團 所持投資物業	公允值 層級	估值方法及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允值之關係
住宅	第三級	直接比較法 關鍵輸入數據為 (1) 單位售價	經考慮時間、地點及個別因素 例如可供比較項目及物業的毗 鄰面及大小後,按總樓面面積 基準,物業之每平方米單位 售價為52,000港元(二零一七 年:45,150港元)。	使用之單位售價增加將造 成投資物業之公允值計量 按相同百分比增加,反之 亦然。

於二零一八年及二零一七年三月三十一日之投資物業公允值乃以包括重大不可觀察輸入數據之估值方法計量,因此分類為公允值層級第三級。於該等年度並無轉入或轉出第三級之情況。

17. 已竣工待售物業

已竣工待售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。截至二零一七年三月三十一日止年度,已就已竣工待售物業約8,500,000港元作出減值,以反映若干已竣工物業之可變現淨值減少。截至二零一八年三月三十一日止年度並無確認減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

18. 於一間聯營公司之權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一間在香港上市之聯營公司之投資成本		
減已確認減值虧損	—	96,398
分佔收購後溢利及其他全面收益及對視作出售 於一間聯營公司之權益之影響，扣除已收股息	—	18,649
	—	115,047

該聯營公司(百勤)之財政年度結算日為十二月三十一日。就採用權益會計法而言，已使用該聯營公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，此乃由於本集團認為聯營公司另行編製一份截至二零一七年三月三十一日止之經審核財務報表為不切實際。

於二零一六年六月十日，本集團與聯營公司訂立認購協議，以代價約37,642,000港元認購約121,426,000股新股份。認購事項已於二零一六年七月八日完成。於二零一七年三月三十一日，本集團於聯營公司之股權仍為30.47%，此乃由於該等認購事項乃按股東所持股份總數之比例進行。

於完成附註9所載的實物分派後，本集團所持餘下百勤股份已確認為持作買賣之投資，而百勤不再為本集團的聯營公司。因此，於聯營公司的相關權益已終止確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

18. 於一間聯營公司之權益 (續)

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	股權形式	註冊成立國家	本集團所持擁有權權益比例		本集團所持投票權比例		主要業務
			二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
百勤	註冊成立	英屬維爾京群島	-	30.47%	-	30.47%	製造及銷售工具及設備及提供油田顧問服務

主要聯營公司之財務資料概要

本集團聯營公司之財務資料概要載於下文。下文載列之財務資料概要指根據國際財務報告準則編製之聯營公司經審核財務報表所示金額。

本集團之聯營公司乃採用權益法於該等綜合財務報表內入賬。

百勤

	二零一六年 十二月三十一日 千港元
流動資產	743,509
非流動資產(商譽除外)	502,720
流動負債	302,438
非流動負債	184,390

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

18. 於一間聯營公司之權益 (續)

主要聯營公司之財務資料概要 (續)

百勤 (續)

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	392,442
年度虧損	(445,347)
年度其他全面(開支)收益	
— 貨幣換算差額	(34,581)
— 重估儲備重新分類至損益	3,803
年度全面開支總額	(476,125)
下列人士應佔：	
聯營公司擁有人	(474,131)
聯營公司之非控股權益	(1,994)
	(476,125)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於一間聯營公司之權益賬面值對賬：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元
一間聯營公司之淨資產	759,401
減：非控股權益	(2,840)
減：非本集團應佔儲備	(43,567)
於十二月三十一日本集團股東應佔權益	712,994
本集團於一間聯營公司之擁有權權益比例	30.47%
本集團應佔百勤資產淨值	217,249
商譽	167,088
其他調整	3,159
於一間聯營公司之投資之減值虧損	(272,449)
本集團於一間聯營公司之權益賬面值	115,047

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

19. 作抵押銀行存款／銀行結存及現金

作抵押銀行存款以及銀行結存及現金包括短期銀行存款，其按介乎0.01%至0.26%（二零一七年：0.01%至0.26%）不等之實際年利率計息。

作抵押銀行存款之詳情載於附註24。

20. 應付一間關連公司款項

應付一間關連公司款項乃無抵押、免息及於要求時償還。

本公司之董事李立先生及梁麗萍女士於該關連公司擁有最終實益權益及控制權。

21. 遞延稅項資產（負債）

下表為在本年度及過往年度確認之主要遞延稅項資產及負債以及有關變動情況：

	土地增值稅 千港元	加速稅項折舊 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	—	(236)	(236)
於損益表支出	—	(1)	(1)
於二零一七年三月三十一日	—	(237)	(237)
於損益表計入（支出）	2,527	(1)	2,526
匯兌調整	189	—	189
於二零一八年三月三十一日	2,716	(238)	2,478

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約85,574,000港元（二零一七年：83,390,000港元）可供抵銷未來溢利。由於未來溢利來源之不可估計性，故未就於二零一八年及二零一七年三月三十一日之未動用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。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司須就其賺取之溢利所宣派之股息繳納預扣稅。綜合財務報表並未就中國附屬公司累計溢利引致之暫時差額作出遞延稅項撥備，概因本集團能夠控制撥回暫時差額之時間，而暫時差額很可能不會於可預見將來撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

22. 股本

	二零一八年及二零一七年	
	股份數目 千股	面值 千港元
每股面值0.08港元之普通股 法定	2,800,000	224,000
已發行及繳足	1,957,643	156,611

於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止兩個年度概無股本變動。

23. 經營租約承擔

本集團作為出租人

於報告期末，本集團賬面值約為187,000,000港元（二零一七年：162,300,000港元）之投資物業及賬面值約為10,974,000港元（二零一七年：25,760,000港元）之若干持作出售物業已根據經營租約分別予以出租。經計及本集團已就銷售作出努力，致力於出售上述物業，且於該等年度已確認實際銷售，本公司董事認為，上文披露之持作出售物業仍為持作出售物業。本集團已委聘若干物業代理以尋找潛在買家，成立銷售辦公室以支持銷售活動並刊登廣告以刺激銷售。此外，出租之持作出售物業乃為短期租約，此舉可令本集團靈活控制可供出售住宅單位之數量。管理層現正以對其現時公允值屬合理之價格積極營銷該等持作出售物業。所有已出租物業於未來三年（二零一七年：三年）均有租戶承諾租用。

於報告期末，本集團已與租戶訂約以收取下列將來最低應付租金：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	2,108	2,457
第二年至第五年（包括首尾兩年）	1,872	3,830
	3,980	6,287

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

23. 經營租約承擔(續)

本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約於下列到期日之將來最低應付租金承擔如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	284	365

經營租約付款乃本集團就辦公室物業應付之租金。租約乃經磋商而租金乃按一年(二零一七年：一年)期間釐定，惟本集團並無延長租期之選擇。

24. 資產抵押

於二零一八年三月三十一日，已將2,000,000港元(二零一七年：2,000,000港元)之銀行存款抵押予銀行作為銀行授予物業買方按揭貸款之抵押品。

25. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員設立一項強制性公積金計劃。有關計劃之資產乃與本集團之資產分開並由受託人控制之基金持有。本集團向該計劃按有關薪金成本作出5%之供款。

本公司於中國附屬公司之僱員均為中國政府管理之國家管理退休福利計劃之成員。該等附屬公司按薪金成本之若干百分比向該退休福利計劃供款，支付各項福利。本集團對退休福利計劃之唯一責任為進行定額供款。

於損益確認之總開支約277,000港元(二零一七年：262,000港元)乃指本集團於本年度向該等計劃作出之供款。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

26. 關連人士交易

年內本集團與關連人士曾進行下列交易：

- (a) 根據騰達置業有限公司(「騰達置業」)與本集團訂立之租賃協議，本集團以雙方同意之租金每年486,000港元(二零一七年：486,000港元)於年內租用騰達置業的若干寫字樓。騰達置業為本公司最終母公司Lee & Leung Family Investment Limited的全資附屬公司。
- (b) 於二零一八年三月三十一日，本集團尚欠騰達置業未償還款額約1,700,000港元(二零一七年：3,885,000港元)。該款額為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 根據本公司董事之子李永強先生與本集團訂立之租賃協議，本集團將其土地及樓宇出租予李永強先生，自二零一四年三月十六日起至二零一七年三月十五日止三年期間之月租為157,000港元(不包括差餉、管理費及公用設施費用)，而自二零一七年三月十六日起至二零二零年三月十五日止三年期間之月租為163,000港元(不包括差餉、管理費及公共設施費用)。年內已確認之租金收入為1,956,000港元(二零一七年：1,887,000港元)。
- (d) 本集團年內已付或應付主要管理人員之薪酬約為9,407,000港元(二零一七年：9,347,000港元)，絕大部分由應付本公司董事之短期福利構成，詳情載於附註12(a)。

主要管理人員薪酬乃由薪酬委員會參照個人表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

27. 金融工具

(a) 金融工具之分類

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
金融資產		
持作買賣之投資	720	—
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)	304,360	283,697
金融負債		
按攤銷成本列賬之負債	6,916	10,490

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團管理層對建立及監督本集團之風險管理架構負有整體責任。本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面對之風險、設定適當風險上限及控制措施，監控風險並緊貼市況及本集團之業務活動。本集團旨在透過培訓及管理準則與程序，發展具紀律且有效之監控環境，讓所有僱員瞭解其職能及責任。

(i) 市場風險

本集團之業務活動令其主要面對外匯風險及利率風險。

本集團所面對之市場風險或管理及計量風險之方式並無任何變化。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

外幣風險管理

本集團若干銀行結餘以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣計值，因此本集團須面對外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層監察匯兌風險，並將於需要時考慮對沖重大匯兌風險。本集團以外幣計值之主要貨幣資產及負債(包括集團公司往來結餘)於呈報日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本集團				
港元	10,583	10,582	-	-
美元	325	322	-	-
集團公司往來結餘				
港元	168,984	127,392	321,898	322,243

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

外幣風險管理(續)

敏感度分析

下表詳列本集團就相關集團實體之功能貨幣兌相關外幣上升及下跌5%之敏感度分析。向主要管理人員內部匯報外幣風險時所用之敏感率為5%，此敏感率亦為管理層對合理可能之匯率變動之評估。敏感度分析包括以外幣計值之未兌換貨幣項目以及以外幣計值之集團公司往來結餘，並按5%匯率變動調整於年終之換算金額。

本公司董事認為，由於港元與美元掛鈎，有關美元匯率波動之外幣風險並不重大。就此而言，下文之敏感度分析並不反映此情況。

下文之敏感度分析顯示以港元計值之貨幣資產或負債分別兌相關集團實體功能貨幣人民幣之影響。

倘相關集團實體之功能貨幣較相關外幣升值5%，則年度溢利將會增加5,338,000港元(二零一七年：虧損減少6,910,000港元)。

倘功能貨幣貶值5%，則年度溢利會受到相同數額之相反影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險管理

本集團須就其計息金融工具承擔現金流利率風險，該等計息金融工具主要為作抵押銀行存款及銀行結存。本集團現時並無利率風險對沖政策。本集團管理層監控利率風險，並會考慮於需要時對沖重大利率風險。

敏感度分析

由於作抵押銀行存款及銀行結存產生之利息收入甚低，故並無呈列有關作抵押銀行存款及銀行結存之利率之敏感度分析。

(ii) 信貸風險管理

因交易對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保不能得以解除而令本集團蒙受財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

管理層於各報告期末評估各應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，管理層認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於作抵押銀行存款及銀行結存總額中62%（二零一七年：71%）乃存放於銀行之存款，故本集團存在信貸集中風險。然而，因為對方為具有良好聲譽及高度信用之銀行，本公司董事認為作抵押銀行存款及銀行結存之信貸風險實屬有限。

本集團就給予物業購買者之按揭貸款以2,000,000港元（二零一七年：2,000,000港元）存款作為抵押，該抵押將於客戶向銀行交付相關物業之房產權證作為所獲授按揭貸款之擔保質押時予以解除。本公司董事認為，所涉及之信貸風險並不重大。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險管理

就管理流動資金風險而言，本集團監察及維持管理層視為就本集團營運提供資金及減輕現金流量波動影響而言屬充足的現金及現金等值項目水平。

下表詳列本集團金融負債於協定還款條款下之剩餘約定到期日。該表乃根據本集團於可能須償還金融負債之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。

	即期或 少於一個月 千港元	一至 兩個月 千港元	兩個月 至一年 千港元	一至三年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一八年						
其他應付賬款	636	-	428	-	1,064	1,064
應付一間關連公司款項	1,700	-	-	-	1,700	1,700
已收按金	3,595	3	63	491	4,152	4,152
	5,931	3	491	491	6,916	6,916

	即期或 少於一個月 千港元	一至 兩個月 千港元	兩個月 至一年 千港元	一至三年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一七年						
其他應付賬款	1,154	-	387	-	1,541	1,541
應付一間關連公司款項	3,885	-	-	-	3,885	3,885
已收按金	4,411	64	116	473	5,064	5,064
	9,450	64	503	473	10,490	10,490

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

27. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值

金融資產及金融負債之公允值乃按公認定價模式以貼現現金流量分析及於活躍市場上所報買入價釐定。

本公司董事認為，以攤銷成本記錄於綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

持作買賣之投資按於活躍市場上所報買入價記錄，並分類為第一級公允值計量。

28. 融資活動產生之負債對賬

下表載列本集團融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為已於或將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量的現金流量或未來現金流量。

	千港元
於二零一七年四月一日	-
分派資產予股東之交易成本	1,784
融資現金流量	(1,784)
於二零一八年三月三十一日	-

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

29. 主要附屬公司詳情

由於本公司董事認為列示所有附屬公司過於冗長，下表僅載列截至二零一八年及二零一七年三月三十一日對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要附屬公司詳情。所有主要附屬公司均為全資附屬公司，而除非另有說明，所有附屬公司均於註冊成立／成立地點營運。概無任何附屬公司於二零一八年及二零一七年三月三十一日或本年度任何時候有任何未償還借入資本。

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	繳足已發行股本／ 註冊資本	本公司所持已發行 股本面值比例	主營業務
<i>直接附屬公司：</i>				
Termbray Electronics (B.V.I.) Limited (i)	英屬維爾京群島	100股每股面值 1美元之普通股	100%	投資控股
<i>間接附屬公司：</i>				
永勝置業有限公司(ii)	香港	100股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
添利(中國)地產發展有限 公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	投資控股
添利(福建)地產發展有限 公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	物業投資
添利(廣州)地產發展 有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	物業持有
添利電子有限公司	香港	2股每股面值100港元之 普通股及10,000股 每股面值100港元之 無投票權遞延股份	100%	投資控股及金融活動
中山永勝置業有限公司(iii)	中國	註冊資本 人民幣1,500,000元	100%	物業發展

- (i) 於香港營業
(ii) 於中國營業
(iii) 於中國成立之有限責任公司

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

30. 本公司財務狀況表及儲備

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資(附註)	956,126	971,606
流動資產		
銀行結存及現金	1,789	1,660
其他流動資產	912	168
	2,701	1,828
流動負債		
應付股息	402	402
應付附屬公司款項	6,294	1,662
其他流動負債	1,119	1,410
	7,815	3,474
淨流動負債	(5,114)	(1,646)
淨資產	951,012	969,960
股本及儲備		
股本	156,611	156,611
儲備	794,401	813,349
總權益	951,012	969,960

附註：本公司於附屬公司之投資結餘為其投資成本及根據本公司於二零一五年四月一日作出之相關書面聲明豁免附屬公司欠款產生之視作投資。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

30. 本公司財務狀況表及儲備(續)

本公司儲備變動

	股份溢價	保留溢利	繳入盈餘 (附註)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年四月一日	404,370	376,708	191,810	972,888
年內虧損及年內全面開支總額	–	(159,539)	–	(159,539)
於二零一七年三月三十一日	404,370	217,169	191,810	813,349
年內溢利及年內全面收入總額	–	151,563	–	151,563
已付股息	–	(170,511)	–	(170,511)
於二零一八年三月三十一日	404,370	198,221	191,810	794,401

附註：繳入盈餘指所收購附屬公司綜合股東資金與本公司於一九九一年本公司股份上市前實施集團重組時作為收購代價所發行本公司股份面值之差額。

主要物業表

待售物業

物業地點	用途	總樓面 概約面積 平方米	本集團 應佔權益 %
廣東省中山市	商業及停車場	15,152	100
安欄路90-124號	住宅	10,763	100

五年財務概要

下表乃根據經審核財務報表所載本集團過往五個財政年度之業績、資產及負債而編製之若干綜合財務資料概要。

綜合業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (重列)	二零一五年 千港元 (重列)	二零一四年 千港元 (重列)
收益	34,089	39,496	12,449	6,941	6,351
除稅前溢利(虧損)	91,908	(130,455)	(395,418)	(139,130)	39,086
稅項	(8,715)	(1,932)	(663)	(85)	(1,603)
本公司擁有人應佔 年內溢利(虧損)	83,193	(132,387)	(396,081)	(139,215)	37,483

五年財務概要

綜合資產及負債

	於三月三十一日				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (重列)	二零一五年 千港元 (重列)	二零一四年 千港元 (重列)
非流動資產					
物業、機器及設備	409,114	366,592	40,654	41,691	42,995
投資物業	187,000	162,300	143,800	133,000	123,000
於聯營公司投資	–	115,047	222,614	609,003	727,785
作抵押銀行存款	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
遞延稅項資產	2,716	–	–	–	–
流動資產	378,369	362,725	417,953	454,246	479,237
總資產	979,199	1,008,664	827,021	1,239,940	1,375,017
流動負債	(21,554)	(16,825)	(22,524)	(22,808)	(22,771)
非流動負債	(238)	(237)	(236)	(234)	(1,144)
淨資產	957,407	991,602	804,261	1,216,898	1,351,102
本公司擁有人應佔權益	956,990	991,185	803,844	1,216,481	1,350,685
非控股權益	417	417	417	417	417
總權益	957,407	991,602	804,261	1,216,898	1,351,102

五年財務概要

每股股份資料

	截至三月三十一日止年度				
	二零一八年 港仙	二零一七年 港仙	二零一六年 港仙 (重列)	二零一五年 港仙 (重列)	二零一四年 港仙 (重列)
每股基本盈利(虧損)	4.25	(6.76)	(20.23)	(7.11)	1.91
每股股息					
中期股息	—	—	—	—	—
末期股息	—	—	—	—	—
每股資產淨值	48.91	50.65	41.08	62.16	69.02

附註：由於本集團會計政策變動將投資物業由成本模型改為公允值模型入賬，因此截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年的財務資料均已作出重列。