



推動創新 締造成功

香港科技園公司
2016-2017 董事會報告及財務報告



採用 FSC™ 認證紙張及以環保板材和大豆油墨印製
Printed on FSC™ certified paper using environmentally
friendly plate system and soy-based inks

目錄

頁次

董事會報告	2
獨立核數師報告	5
經審核財務報表	
綜合全面收益表	9
綜合財務狀況表	10
綜合權益變動表	12
綜合現金流量表	13
財務報表附註	14

董事會報告

董事會同寅謹提交截至2017年3月31日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

香港科技園公司之主要業務為促進香港製造及服務行業之科技研究、發展及應用；支援香港發展、轉移及使用嶄新或先進科技；及設立或發展任何正在或將會從事上述有關活動之場地；並管理及控制此類場地之土地及其他設施。香港科技園公司附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註31。

業績

香港科技園公司及其附屬公司（「本集團」）截至2017年3月31日止年度之業績及本集團於該日之財政狀況載於財務報表第9至42頁。

物業、機器及設備

年內，本集團之物業、機器及設備變動詳情，載於財務報表附註11。

興建中的工程

年內，本集團之興建中的工程變動詳情，載於財務報表附註12。

工業邨

年內，本集團之工業邨變動詳情，載於財務報表附註13。

股本

香港科技園公司之股本詳情，載於財務報表附註24。

董事

所有董事均根據《香港科技園公司條例》（「《科技園條例》」）附表2第1(1)、1(2)及1(3)(b)條之規定獲委任及重新委任。

董事（續）

本財政年度內及截至本報告日期止：

姓名	於七月 首次獲委任之 年份，任期兩年	於七月 獲重新委任之 年份，任期兩年	於七月再 獲重新委任之 年份，任期兩年
主席			
羅范椒芬議員, GBM, GBS, JP	2014*	2016	
成員			
卓永興先生, JP [^] (創新及科技局常任秘書長) (創新科技署署長、創新科技署副署長或 創新科技署助理署長為替任董事)	–	–	–
查毅超博士	2014	2016	
陳仕煒先生 (根據《科技園條例》附表2第1(3)(d)條 辭任董事，於2017年5月4日起生效)	2014	2016	
鄭小康先生	2013	2015	2017
鍾郝儀女士	2017		
何正德先生	2017		
梁穎宇女士, JP (於2017年6月30日退任董事)	2011	2013	2015
盧偉國議員博士工程師, SBS, MH, JP, CEng, FHKIE, FIET, FIMechE, FHKEng, RPE	2012	2014	2016
馬衡先生	2014	2016	
麥建華博士, BBS, JP	2017		
倪以理先生	2016		
史維教授	2012	2014	2016
孫寶源先生, JP, 註冊會計師	2012	2014	2016
譚廣亨教授, JP (於2017年6月30日退任董事)	2011	2013	2015
徐立之教授, GBM, GBS, JP	2014	2016	
黃永灝先生, BBS, JP, FICE, FHKIE, FIHT, FHKIHT, RPE	2012	2014	2016
黃永成教授 (於2017年6月30日退任董事)	2015		
楊長華女士 (於2017年6月30日退任董事)	2011	2013	2015
于常海教授, JP (於2017年6月30日退任董事)	2011	2013	2015

備註：

* 羅范椒芬議員在2014年獲委任為主席前，已根據《科技園條例》附表2第(1)(b)條獲委任為董事並擔任成員一年，任期由2013年7月1日至2014年6月30日。

[^] 香港特別行政區財政司司長根據《科技園條例》附表2第1(1)(b)及(2)條委任相關公職人員為董事會當然成員，任期由2015年11月20日起生效。

董事於購買股份或債券之權益

年度內任何期間，香港科技園公司均無參與任何安排而其目的，或其中一個目的為致令香港科技園公司之董事可藉此購入香港科技園公司、其附屬公司或任何其他公司之股份或債券。

董事於合約之權益

於年末或年度內任何期間，香港科技園公司董事並無直接或間接於香港科技園公司，或其附屬公司所訂立之任何重要合約中佔有重大權益。

核數師

畢馬威會計師事務所獲重新委任為截至2017年3月31日止年度之核數師。

畢馬威會計師事務所退任，並於2017年8月17日獲董事會批准，重新委任為公司核數師。

承董事會命

羅范椒芬, GBM, GBS, JP

主席

香港

2017年8月17日



獨立核數師報告

致香港科技園公司董事會

(根據《香港科技園公司條例》在香港註冊成立)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)，已審計列載於第9至第42頁的香港科技園公司及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2017年3月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2017年3月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項（續）

評估物業、廠房及設備賬面價值的可收回性

請參閱會計政策 2.4(d)、2.4(h) 以及綜合財務報表附註 11

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該關鍵審計事項
<p>於 2017 年 3 月 31 日，貴集團持有位於香港賬面金額共計 9,136,000,000 港元的物業、廠房及設備，相當於貴集團於該日資產總額的 45%。</p> <p>貴集團的香港科學園分部於截至 2017 年 3 月 31 日止年度錄得虧損，管理層認為其乃歸於該分部的物業、廠房及設備賬面值可能無法收回的一項指示。因此，管理層已估計香港科學園分部的物業、廠房及設備的可收回金額，並且與其賬面金額進行比對。</p> <p>管理層根據使用價值模型評估物業、廠房及設備的可收回金額，方式是將物業、廠房及設備的賬面價值與預測現金流量的淨現值作比較。可收回金額的評估存在固有的主觀性質，因為其涉及行使重大管理層判斷及估計，尤其是在釐定所應用的未來佔用率、租金增長率、終止率及貼現率時。</p> <p>我們把評估物業、廠房及設備的賬面價值的可收回性列為關鍵審計事項，因為管理層在評估其可收回金額時涉及重大的判斷和估計，而且管理層在作出判斷和估計時可能出現偏差。</p>	<p>我們就評估物業、廠房及設備賬面價值的可收回性的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估管理層於貼現現金流預測時所採用，識別現金產生單位以及參照現行會計準則中的指引將資產分配至相關現金產生單位的方法；• 在我們內部資產評估專家的協助下，評估於貼現現金流預測時採用的關鍵估計及假設（包括所應用的未來佔用率、租金增長率、終止率及貼現率），方式是將該等估計及假設與歷史業績、公開市場資料作對比以及利用我們內部資產評估專家的行業知識及經驗；• 將本年度實際經營業績與管理層在上一年度可收回性評估時作出的預測經營業績比較，以評估管理層過往預測過程的準確性，與管理層商討辨識出的重大差異，考慮該等差異對本年度貼現現金流量預測的影響；及• 通過調整未來佔用率及租金增長率進行敏感度分析，以評估管理層就其可收回性評估所達致的結論，以及管理層在進行可收回性評估時出現偏差的風險。

綜合財務報表及其核數師報告以外的資料

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，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。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照協定的委聘條款，僅向整體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴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。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，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，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果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表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何偉明。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2017年8月17日

綜合全面收益表

截至2017年3月31日止年度
(以港元呈列)

	附註	2017年 \$	2016年 \$
收入			
租金收入	5(a)	571,844,761	498,441,863
物業管理費、空調及支援設施收入		192,583,520	176,379,047
科技支援中心收入		21,373,869	21,130,133
地價收入		-	1,903,265
轉讓費及其他收入		94,065,662	30,740,054
雜項收入		1,831,844	8,019,940
		881,699,656	736,614,302
支出			
物業管理及科技支援中心支出	6(a)	(273,132,563)	(267,045,939)
就轉讓工業邨土地業權之已確認建築成本		-	(1,108,128)
行政及營運支出		(204,312,227)	(213,689,669)
市場推廣及宣傳支出		(42,710,356)	(50,608,401)
培育支援及科技轉移支出		(21,517,918)	(15,259,143)
		(541,673,064)	(547,711,280)
未計利息及折舊之營運盈餘		340,026,592	188,903,022
利息收入	5(b)	54,330,186	14,762,054
利息支出	6(b)	(38,787,374)	(25,090,130)
未計折舊之盈餘		355,569,404	178,574,946
折舊	11	(389,544,063)	(359,319,753)
遞延收益		76,292,257	76,292,256
年內盈餘／(虧損)及全面收益總額	7	42,317,598	(104,452,551)

第14至42頁之附註構成該等財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於2017年3月31日
(以港元呈列)

	附註	2017年 \$	2016年 \$
非流動資產			
物業、機器及設備	11	9,135,623,177	8,114,174,746
興建中的工程	12	280,730,260	1,403,963,516
工業邨	13	254,120,679	166,370,424
可供出售投資	14	18,581,688	1,000,000
原本超過三個月滿期之銀行存款	17	1,829,719,719	–
非流動資產總額		11,518,775,523	9,685,508,686
流動資產			
應收地價賬款	15	–	6,526,807
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項	16	50,483,430	33,613,936
原本超過三個月滿期之銀行存款	17	8,214,355,157	948,880,856
現金及等同現金項目	18(a)	430,529,702	91,776,003
流動資產總額		8,695,368,289	1,080,797,602
流動負債			
應計費用及其他應付款項	19	432,359,252	397,409,035
預收按金及租金	20	326,229,670	259,898,812
政府貸款	21	94,833,551	95,604,560
流動負債總額		853,422,473	752,912,407
流動資產淨額		7,841,945,816	327,885,195

綜合財務狀況表（續）

於2017年3月31日
(以港元呈列)

	附註	2017年 \$	2016年 \$
總資產減流動負債		19,360,721,339	10,013,393,881
非流動負債			
遞延收益	23	1,947,697,249	2,014,006,206
政府貸款	21	391,908,002	496,724,853
中期票據	22	1,706,426,481	1,706,290,813
非流動負債總額		4,046,031,732	4,217,021,872
資產淨值		15,314,689,607	5,796,372,009
權益			
已發行股本	24	15,210,397,594	5,734,397,594
累計盈餘		104,292,013	61,974,415
權益總額		15,314,689,607	5,796,372,009

經董事會於2017年8月17日批准及授權刊發

羅范椒芬，GBS，JP
董事

孫寶源，JP
董事

第14至42頁之附註構成該等財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2017年3月31日止年度
(以港元呈列)

	已發行股本 \$	累計盈餘 \$	權益總額 \$
於2015年4月1日	5,734,397,594	166,426,966	5,900,824,560
年內虧損及全面收益總額	-	(104,452,551)	(104,452,551)
於2016年3月31日及 2016年4月1日	5,734,397,594	61,974,415	5,796,372,009
發行股份(附註24)	9,476,000,000	-	9,476,000,000
年內盈餘及全面收益總額	-	42,317,598	42,317,598
於2017年3月31日	15,210,397,594	104,292,013	15,314,689,607

第14至42頁之附註構成該等財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至2017年3月31日止年度
(以港元呈列)

	附註	2017年 \$	2016年 \$
營運活動之現金流量			
年內盈餘／(虧損)		42,317,598	(104,452,551)
調整項目：			
折舊	11	389,544,063	359,319,753
遞延收益確認		(76,292,257)	(76,292,256)
利息支出	6(b)	38,787,374	25,090,130
利息收入	5(b)	(54,330,186)	(14,762,054)
出售物業、機器及設備項目之虧損	7	195,364	17,589,490
		340,221,956	206,492,512
工業邨之增加		(28,743,993)	(33,309,153)
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項之減少		4,241,871	10,175,689
應計費用及其他應付款項之減少／(增加)		(12,184,438)	11,166,542
預收按金及租金之增加		66,330,858	20,122,062
營運活動之現金流入淨額		369,866,254	214,647,652
投資活動之現金流量			
購入物業、機器及設備項目之款項		(30,293,874)	(10,636,708)
就興建中的工程所付之建築費用		(245,223,508)	(1,167,688,435)
可供出售投資之增加		(17,581,688)	(1,000,000)
原本超過三個月滿期之銀行存款之增加		(9,095,194,020)	(948,880,856)
已收利息		28,605,845	14,763,432
出售物業、機器及設備項目所得款項		1,287,268	170,510
投資活動之現金流出淨額		(9,358,399,977)	(2,113,272,057)
財務活動之現金流量			
發行新股份所得款項		9,476,000,000	-
償還政府貸款		(95,604,560)	(94,264,659)
已付利息		(53,108,018)	(54,199,214)
財務活動之現金流入／(流出)淨額		9,327,287,422	(148,463,873)
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額		338,753,699	(2,047,088,278)
年初之現金及等同現金項目		91,776,003	2,138,864,281
年終之現金及等同現金項目	18(a)	430,529,702	91,776,003

第14至42頁之附註構成該等財務報表之一部分。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

1 集團資料

香港科技園公司是根據《香港科技園公司條例》(「《科技園條例》」)成立。香港科技園公司於2001年5月7日註冊成立，合併了臨時香港科學園有限公司、香港工業邨公司及香港工業科技中心公司之所有權利、責任、資產及負債。香港科技園公司之主要營業地址為香港新界白石角香港科學園科技大道西2號生物資訊中心8樓。

香港科技園公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之成立目的是促進香港製造及服務行業之科技研究、發展及應用；支援香港發展、轉移及使用嶄新或先進科技；成立或發展任何正在或將會從事上述有關活動之場地；並管理及控制此類場地之土地及其他設施。

香港科技園公司之全部已發行股本已由香港特別行政區政府(「政府」)全資擁有之財政司司長法團(一家根據香港法例第1015章財政司司長法團條例單獨成立之法團)註冊。

2.1 合規聲明

該等財務報表按照所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該詞彙統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有個別適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則而編製。以下披露本集團採納之主要會計政策。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及修訂之香港財務報告準則，該等準則於本集團及香港科技園公司之本會計期間首次生效或可供提早採用。初始應用該等頒佈所引致當前及過往會計期間之任何會計政策變動已於財務報表內反映，有關資料載列於附註2.3。

2.2 財務報表之編製基準

截至2017年3月31日止年度之綜合財務報表包括香港科技園公司及其附屬公司。

編製財務報表所使用之計量基準為歷史成本基準。

編製符合香港財務報告準則之財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。此等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理之多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易地得出之資產及負債賬面值之判斷基準。實際之結果可能會與此等估計不同。

此等估計及相關假設會持續作檢討。若會計假設之修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認；若修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及其後期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時所作出，且對財務報表有重要影響之判斷以及估計不明朗因素之主要來源於附註3闡述。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

2.3 會計政策及披露之變動

香港會計師公會已頒佈下列於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則。其中，以下修訂與本集團有關：

- 2012年至2014年週期香港財務報告準則之年度改進
- 香港會計準則第1號修訂，披露計劃
- 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂，澄清折舊及攤銷之可接受方法

對本期間或過往期間本集團之業績及財務狀況產生重大影響之該等準則概無編製或呈列。本集團並無採用任何在本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

2.4 主要會計政策概述

(a) 分部呈報

經營分部及財務報表所呈列各分部之金額，乃根據向本集團各項業務及地理位置分配資源及評估其業績表現而定期向本集團最高行政管理層提供之財務資料當中識別出來。

個別重要之經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等經營分部之產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務之方法以至監管環境之本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要之經營分部如果符合以上大部分條件，則可以合計為一個報告分部。

由於在所呈列之年度本集團所有經營均位於香港，故並無提供地區分部資料。

(b) 附屬公司

附屬公司是指受本集團控制之實體。本集團對該實體有控制權及具有承擔或享有參與有關實體所得之可變回報之風險或權利，並能透過其在該實體之權影響該等回報，即本集團對該實體具有控制權。當評估本集團是否具有該權力時，只會考慮由本集團或其他人士之實質權利。

於附屬公司之投資於控制權開始日期至控制權終止日期期間於綜合財務報表中綜合計算。集團間之結餘、交易及現金流以及集團間交易所產生之任何未變現溢利，均於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團間交易產生之未變現虧損均按與未變現收益相同之方式對銷，惟僅限於無減值憑證時方予對銷。

本集團於附屬公司之權益變動如不導致喪失控制權，將作股權交易核算。本集團於綜合股權中持有之控制權益與非控制權益應予調整以反映相關權益之變動，但對商譽並無作出調整以及不確認任何盈虧。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

2.4 主要會計政策概述 (續)

(b) 附屬公司 (續)

當本集團失去附屬公司之控制權時，將被視為出售其於該附屬公司之全部權益進行會計處理，產生之盈虧則於損益確認。前附屬公司任何留存權益按其於喪失控制權當日之公平值確認，而該款額將被列作金融資產首次確認之公平值，或(如適用)首次確認於聯營公司或合營企業之投資成本。

於香港科技園公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資按成本減減值虧損入賬(參見附註2.4(h))。

(c) 可供出售股本證券

可供出售股本證券初步按公平值列賬，該公平值為彼等之交易價，除非確定初步確認之公平值與成交價有別，且公平值以同一資產或負債於交投活躍之市場上之報價為證，或根據僅使用從可觀察市場得出之數據之估值技術計算得出。成本包括應佔交易成本。

於證券之投資(即持有作非買賣用途者)分類為可供出售證券。於每個報告期末，公平值會重新計量，任何因此產生之損益會在其他全面收益中確認，並在權益內之公平值儲備內分開累積。此之例外情況為，股本證券投資並無同一工具於交投活躍之市場之報價且其公平值無法可靠地計量，乃按成本減減值虧損後於財務狀況表確認(參見附註2.4(h))。

當終止確認該等投資或有關投資出現減值時(參見附註2.4(h))，已於權益確認之累計盈虧會被重新分類至損益。於本集團承諾購入/出售投資或投資到期當日，本集團會確認/終止確認有關投資。

(d) 物業、機器及設備及折舊

除在建工程外，物業、機器及設備均按成本減累計折舊及減值虧損列賬(參見附註2.4(h))。

折舊乃按每項物業、機器及設備之成本減其估計剩餘價值(如有)後，按下列年率使用直線法撇銷計算：

- 香港科學園	按租賃之剩餘年期或6 $\frac{2}{3}$ %*
- 創新中心	按租賃之剩餘年期
- 工業邨大樓	5%
- 工業邨中心大樓	按租賃之剩餘年期
- 實驗室設備及設施	8 $\frac{1}{3}$ %至33 $\frac{1}{3}$ %
- 租賃物改良工程	按租賃年期或8 $\frac{1}{3}$ %至33 $\frac{1}{3}$ %(以較短者為準)
- 傢俬、裝置及設備	5%至33 $\frac{1}{3}$ %
- 車輛	25%

* 折舊率6 $\frac{2}{3}$ %適用於香港科學園若干重大電力及機械設備，而其餘物業和其他項目則按租賃之剩餘年期折舊。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

2.4 主要會計政策概述 (續)

(d) 物業、機器及設備及折舊 (續)

香港科學園

香港科學園之興建目的，是以出租以賺取租金及向租戶提供基礎設施，以支持創新及科技發展。香港科學園以實際成本列賬，包括所有直接成本連同有關建築之各項直接及間接費用，並減去累計折舊和累計減值虧損（參見附註2.4(h)）。

創新中心

創新中心之興建目的，是透過為從事設計及展覽活動之租戶提供設計基礎設施與設備及出租辦公室空間，以支持設計發展。此項物業以實際成本列賬，包括所有直接成本連同有關建築之各項直接及間接費用，並減去累計折舊和累計減值虧損（參見附註2.4(h)）。

工業邨大樓

工業邨大樓持有作賺取租金，而非用於生產或提供貨物或服務或作行政用途，或用作於一般業務過程中出售。該等物業按實際成本列賬，包括所有直接成本連同有關建築之直接及間接費用，減去累計折舊以及累計減值虧損（參見附註2.4(h)）。

工業邨中心大樓

工業邨中心大樓乃作行政用途。此項物業以實際成本列賬，包括所有直接成本連同有關建築之各項直接及間接費用，並減去累計折舊和累計減值虧損（參見附註2.4(h)）。

倘一項物業、機器及設備部分之可使用年期不同，該項目之成本乃按合理分配基礎於該等部分中分配，而每個部分將會分開折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（如有）均每年進行檢討。

報廢或出售物業、機器及設備項目所產生之盈虧乃以各項資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益內確認。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

2.4 主要會計政策概述 (續)

(e) 興建中的工程

正在興建中的工程將以租賃方式向租戶出租，為創新及科技發展提供基礎而建設。興建中的工程是以實際成本列賬，包括所有直接成本連同有關建築之直接及間接費用，減去累計減值虧損（參見附註2.4(h)）。

興建中的工程完工及可作擬定用途後，方會計提折舊。於完工後，將按物業、機器及設備之適當組別重新分類。

(f) 工業邨

工業邨指各工業邨之土地及以實際成本列賬，包括所有直接成本連同有關建築之直接及間接費用，減去累計減值虧損（參見附註2.4(h)）。各工業邨之成本包括土地之成本及工業邨中心有關之一些建築費用。至於工業邨中心大樓本身之建築費用，則不包括在工業邨之成本內，而是另行如上文列示。

(g) 租賃資產

倘本集團決定賦予一項安排（包括一項或連串交易）可於協定期限內使用某一特定資產或多項資產，以換取一次付款或連串付款之權利，則該安排屬於或包含租賃。該決定乃按對該安排之內容所進行之評估而作出，且不論該安排是否屬法定租賃形式。

(i) 租予本集團之資產分類

本集團根據租約持有之資產，而其中絕大部份風險及擁有權利益均轉移至本集團之租賃乃分類為根據融資合約持有之資產。不會向本集團轉移絕大部份風險及擁有權利益之租賃乃分類為營運租賃。

(ii) 營運租賃支出

倘屬本集團使用根據營運租賃持有之其他資產，則根據租約作出之付款會在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額方式計入損益賬中；惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。已收取之租賃獎勵在損益賬中確認為總租賃付款淨額之一部份。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

2.4 主要會計政策概述 (續)

(h) 資產減值

(i) 股本證券投資及應收款項之減值

以成本或已攤銷成本入賬之股本證券投資及其他即期及非即期應收款項，會於每個報告期末予以檢討，以決定有否客觀之減值跡象。客觀減值跡象包括本集團得悉有關以下一項或多項蒙虧事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大變動而對債務人構成不利影響；及
- 股本工具投資之公平值顯著或長期下跌至低於其成本。

倘出現任何有關證據，則根據以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按成本值列賬之非上市股本證券而言，減值虧損按金融資產之賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率貼現（如貼現影響重大）貼現之估計未來現金流量之差額計算。按成本值列賬之股本證券之減值虧損不予撥回。
- 就按攤銷成本列賬之應收賬款及其他流動應收款項及其他金融資產而言，如貼現之影響屬重大，減值虧損以金融資產之賬面金額與該金融資產之原定實際利率（即初始確認該等資產時之實際利率）貼現估計未來現金流量之現值間之差額計量。如該等金融資產具備類似之風險特徵，例如類似之逾期情況及並未單獨被評估為減值，則會對該等金融資產按整體評估。被整體評估減值之金融資產之未來現金流量乃根據與集體信貸風險特徵類似之資產之過往虧損情況釐定。

倘於其後期間，減值虧損之金額減少而有關該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關連，則減值虧損將在損益內撥回。減值虧損撥回不得導致資產賬面值超過假設於過往年度並無確認減值虧損所釐定者。

減值虧損直接對應相關資產撇銷，惟包含在應收賬款及其他應收款項中、可收回性被視為可疑而非渺茫之應收賬款之已確認減值虧損則除外。在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬入賬。若本集團信納收回機會渺茫，被認為不能收回之金額將直接對應應收賬款撇銷，而與該債項有關之撥備賬內任何金額將予撥回。其後如收回以往於撥備賬內支銷之有關金額，則對應撥備賬予以撥回。撥備賬內之其他變動及其後收回之前直接撇銷之款項，均在損益內確認。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

2.4 主要會計政策概述 (續)

(h) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產之減值

於每個報告期末檢討內部及外來之信息，以識別下列資產有否出現減值跡象，或以往已確認之減值虧損是否已不存在或減少：

- 物業、機器及設備；
- 興建中的工程；
- 工業邨；及
- 於香港科技園公司之財務狀況表內之於附屬公司投資。

倘出現任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，使用除稅前折現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映市場當時評估之貨幣時間價值及該資產之獨有風險。倘資產產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產組別（即現金產生單位）來釐定可收回金額。

- 減值虧損確認

當資產之賬面值或其所屬之現金產生單位超過其可收回金額時，便會於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損會予以分配，以按比例減低在該單位（或單位組別）資產之賬面值，惟該資產之賬面值不可減至低於其個別公平值減出售成本（如可計量）或使用價值（如可釐定）。

- 減值虧損撥回

倘用於釐定可收回金額之估計出現有利變動，則減值虧損會被撥回。

減值虧損撥回限於該資產之賬面值，猶如過往年度並無確認該等減值虧損。減值虧損撥回於確認撥回之年度計入損益中。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

2.4 主要會計政策概述 (續)

(i) 可供重批之退回物業

可供重批之退回物業乃位於工業邨之土地及廠房由香港科技園公司持有，可以補地價獲重批，因此，此等資產並未分期攤銷。

可供重批之退回物業是按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。

(j) 應收賬款

應收賬款初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減呆壞賬減值虧損後入賬（參見附註2.4(h)），惟倘應收款項為給予關連人士而無固定償還條款之免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減呆賬減值撥備入賬。

(k) 附息借貸

附息借貸於初步按公平值減應佔交易成本確認。於初始確認後，附息借貸以攤銷成本列賬，而初始確認金額與贖回價值之間之任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實際利率法於借貸期內於損益中確認。

(l) 應付賬款

應付賬款初步按公平值確認且其後按攤銷成本列賬，除非貼現之影響並不重大，在此情況下，則以成本列賬。

(m) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括銀行及手頭現金、於銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且無重大價值變動風險之短期及高度流通投資。

(n) 員工福利

薪金、年度花紅、有薪年假以及各項非貨幣福利費用均在僱員提供相關服務之年度內計提。倘遞延付款或結算且影響重大，則該等金額將按現值列賬。

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其全體僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並按照強積金計劃規則須繳付供款時自全面收益表內扣除。強積金計劃資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。本集團繳付之所有僱主供款於存入強積金計劃後即屬僱員所有。

本集團按下列比率為所有合資格僱員向強積金計劃作出僱主供款：

- 服務年期 1-5 年	基本薪金 5%
- 服務年期 6-10 年	基本薪金 10%
- 服務年期 10 年以上	基本薪金 15%

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

2.4 主要會計政策概述 (續)

(o) 政府補助金

政府補助金於能夠合理確定可收取以及可達成所有附帶條件時按其公平值予以確認。若補助金與一項支出項目相關，則於花費有關擬補償之成本之期間內確認為收入。

若補助金與一項資產相關，則按公平值計入遞延收入賬項，於相關資產之估計可使用年期內撥入損益，並對有關資產之折舊進行匹配。

當本集團收取非貨幣資產之補助金，則有關補助金以非貨幣資產之公平值計賬，並於有關資產之預計可使用年期內撥入損益，以對有關資產之折舊進行匹配。

倘本集團獲授予不計息或低於市場利率之計息政府貸款以建造合資格資產，則政府貸款之首次賬面值採用實際利率法釐定。因獲授不計息或低於市場利率之計息政府貸款之優惠(即貸款首次賬面值與已收所得款項間之差額)計入政府補助金賬列，並於有關資產之預計可使用年期內按年平均攤分撥入損益。

(p) 撥備及或然負債

當本集團或香港科技園公司須就過往事件承擔法律或推定責任，而履行有關責任會導致經濟利益外流，並可作出可靠之估計時，本集團或香港科技園公司便會就時間或金額不定之負債計提撥備。倘貨幣時間價值重大，撥備會按預期履行該責任之開支之現值列賬。

倘經濟利益外流之可能性不大，或無法就有關金額作出可靠之估計，則該責任將予披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。倘有關可能責任僅將視乎某宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

2.4 主要會計政策概述 (續)

(q) 收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。倘本集團可能獲得經濟利益並能可靠地計算收入及成本(如適用)時，收入將根據下列方法於損益內確認：

- (i) 營運租賃項下之應收租金收入在租賃期所涵蓋之期間內均等地分攤在損益中；惟如另有一種方法更能代表使用租賃資產所得之利益模式則除外。所授予之租賃獎勵均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分；
- (ii) 管理費、空調及支援設施收入，於提供服務予租戶時確認；
- (iii) 科技支援中心收入，包括(i)儀器租賃及服務費收入，於提供服務予租戶時確認；及(ii)銷售收入，於租戶交付及接納實驗室材料時確認；
- (iv) 轉讓土地業權之地價及重批退回物業之地價，於本集團與承讓人訂立有關業權轉讓協議所載述完成轉讓日期確認；
- (v) 來自本集團之承讓人就授予其物業之轉讓費收入，於承讓人向其他人士轉讓物業業權完成時確認；
- (vi) 政府批授資產之遞延收益，根據相關資產之租賃剩餘年期內根據相關資產之折舊政策於損益確認；及
- (vii) 利息收入於其產生時按實際利率法確認。

(r) 借貸成本

收購、興建或生產資產(其須經過一段長時間才可達致其擬定用途或可供出售)而直接借貸成本須資本化為該資產成本之一部分。其他借貸支出在發生當期確認為費用。

借貸成本應在資產開支及借貸成本產生時，並在使資產達到擬定可使用或可銷售狀態所必須的準備工作進行期間開始予以資本化，以作為合資格資產成本之一部分。在使合資格資產達到擬定可使用或可銷售狀態所必須之幾乎全部準備工作實質上已中止或已完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

2.4 主要會計政策概述 (續)

(s) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之密切家庭成員與本集團有關連：

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

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團屬為同一集團成員公司 (即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
- (ii) 實體為另一實體之聯營公司或合營企業 (或另一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業之成員公司)；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 實體為第三實體之合營企業且另一實體為第三實體之聯營公司；
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯實體就僱員利益而設立離職福利計劃；
- (vi) 實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所界定人士對實體有重大影響力或為該實體 (該實體母公司) 之主要管理層成員；
- (viii) 該實體或集團旗下任何成員公司 (為集團之一部分) 向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之密切家庭成員乃指該人士之家庭成員，而預計該等家庭成員與該實體交易時，能影響該人士或受該人士影響。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

3 主要會計判斷及估計

於應用本集團之會計政策過程中，管理層已作出下列會計判斷：

(a) 物業、機器及設備之減值

本集團至少每年一次釐定其物業、機器及設備是否減值。此舉需對其使用價值作出估計。使用價值之計算乃按本集團對其預期因使用而產生之未來現金流量作出估計。使用貼現率5.5% (2016年：4.75%) 來計算未來現金流量之現值。當未來實際現金流量少於預期，可能產生重大之減值撥備。於2017年3月31日，經考慮物業、機器及設備累計減值撥備9,135,623,177港元 (2016年：8,114,174,746港元) 後，物業、機器及設備之淨賬面值為136,422,593港元 (附註11)。

(b) 應收賬款之減值

應收賬款指可向租戶應收之租金收入。倘可收回款項出現客觀證據，本集團對未來現金流之估計作出考慮。呆賬撥備之金額為資產之賬面值與以金融資產之原來實際利率 (即首次確認時所計算之實際利率) 貼現其未來估計現金流量之現值之差額 (不包括尚未產生之未來信貸虧損)。於2017年及2016年3月31日，應收賬款之賬面值分別為7,541,882港元 (經扣除呆賬撥備86,986港元) 及11,723,946港元 (經扣除呆賬撥備86,986港元) (附註16)。

4 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按其服務劃分業務單位，並擁有以下三個可呈報營運分部：

(a) 香港科學園

香港科學園分部指有關將香港發展為地區創新樞紐及推動若干重點群組 (包括電子、資訊及通訊科技、綠色科技、生物醫療、物料及精密工程) 增長的所有服務。其亦涵蓋為協助科技初創公司加快增長所提供的增值服務及全面培育計劃。

(b) 创新中心

创新中心分部指就進一步推動香港產品設計及建立品牌能力所提供的創新設計支援服務。

(c) 工業邨

工業邨分部指位於大埔、將軍澳及元朗三個工業邨的多用途土地，租賃對象為從事技術密集型製造及服務行業，以及數據中心、製藥加工、回收及多媒體行業的公司，以配合各產業的增長。

為就資源分配及評估表現，管理層獨立監察本集團各營運分部的業績。分部表現按可呈報分部業績進行評估。

董事 (主要營運決策人) 並無匯報或使用分部資產或負債。因此，並無披露分部資產及負債資料。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

4 營運分部資料 (續)

(c) 工業邨 (續)

	2017年			
	香港科學園 \$	創新中心 \$	工業邨 \$	總計 \$
收入	698,458,616	57,620,408	125,620,632	881,699,656
支出	(494,673,018)	(33,919,508)	(13,080,538)	(541,673,064)
未計利息及折舊之營運盈餘	203,785,598	23,700,900	112,540,094	340,026,592
淨利息(支出)／收入	(12,907,923)	253	28,450,482	15,542,812
未計折舊之盈餘	190,877,675	23,701,153	140,990,576	355,569,404
折舊及扣除遞延收益	(292,518,421)	(17,224,145)	(3,509,240)	(313,251,806)
年內(虧損)／盈餘	(101,640,746)	6,477,008	137,481,336	42,317,598
	2016年			
	香港科學園 \$	創新中心 \$	工業邨 \$	總計 \$
收入	621,192,165	55,172,193	60,249,944	736,614,302
支出	(495,147,865)	(33,835,694)	(18,727,721)	(547,711,280)
未計利息及折舊之營運盈餘	126,044,300	21,336,499	41,522,223	188,903,022
淨利息(支出)／收入	(10,352,320)	329	23,915	(10,328,076)
未計折舊之盈餘	115,691,980	21,336,828	41,546,138	178,574,946
折舊及扣除遞延收益	(259,658,032)	(19,504,876)	(3,864,589)	(283,027,497)
年內(虧損)／盈餘	(143,966,052)	1,831,952	37,681,549	(104,452,551)

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

5 租金收入及利息收入

(a) 租金收入

此數目代表位於工業園區之香港科學園、創新中心及位於工業邨投資物業之租金收入。

(b) 利息收入

	2017年 \$	2016年 \$
以下項目之利息收入		
- 銀行存款	54,306,838	14,744,100
- 應收地價賬款	23,348	17,954
	54,330,186	14,762,054

6 物業管理及科技支援中心之支出及利息支出

(a) 物業管理及科技支援中心之支出

款項包括物業管理支出242,800,557港元(2016年：232,506,822港元)及科技支援中心支出30,332,006港元(2016年：34,539,117港元)。列賬為物業管理支出包括薪金及其他福利60,153,133港元(2016年：54,754,922港元)以及管理公司支付予其員工及僱員之定額供款退休計劃供款2,620,811港元(2016年：2,403,749港元)。

(b) 利息支出

	2017年 \$	2016年 \$
中期票據之利息支出	45,525,662	45,646,721
政府貸款之利息支出	7,593,663	8,933,564
	53,119,325	54,580,285
減：興建中的工程之資本化利息	(14,331,951)	(29,490,155)
	38,787,374	25,090,130

用於釐定符合資本化借貸成本金額的資本化比率為每年2.02%(2016年：1.73%)，乃根據由用於結算建築費用的平均貸款結餘產生的利息支出計算。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

7 年內盈餘(虧損)

本集團年內盈餘(虧損)已扣除下列各項：

	2017年 \$	2016年 \$
核數師酬金	460,908	325,000
僱員福利開支(不包括附註6(a)所載之 物業管理職工成本)：		
- 工資及薪金	169,186,901	160,165,991
- 退休計劃供款	9,571,716	9,741,954
營運租賃費用：機器及設備	4,316,727	5,325,442
出售物業、機器及設備項目之虧損	195,364	17,589,490

8 董事酬金

董事並無於年內就其向本集團提供之服務獲發任何薪酬或津貼(2016年：無)。

9 五位薪酬最高之僱員

本年度五名薪酬最高之非董事僱員詳情如下，已包括香港科技園公司行政總裁之薪酬：

	2017年 \$	2016年 \$
薪金及其他福利	12,189,414	12,202,710
表現掛鈎獎勵	2,935,208	3,079,055
退休福利計劃供款	1,087,939	555,791
	16,212,561	15,837,556

於2016年7月21日，香港科技園公司前任行政總裁辭任及新任行政總裁獲委任。本年度前任行政總裁之薪酬為3,120,000港元(薪金及其他福利：2,400,000港元；表現掛鈎獎勵：600,000港元；退休福利計劃供款：120,000港元)；而本年度新任行政總裁之薪酬(以香港科技園公司行政總裁身份之應收款項)為1,702,407港元(薪金及其他福利：1,347,721港元；表現掛鈎獎勵：300,000港元；退休福利計劃供款：54,686港元)。

薪酬最高之非董事僱員之薪酬及數目如下：

	2017年	2016年
2,000,001港元至2,500,000港元	-	1
2,500,001港元至3,000,000港元	2	2
3,000,001港元至3,500,000港元	1	-
3,500,001港元至4,000,000港元	1	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	1
	5	5

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

10 稅項

根據《科技園條例》第25條，香港科技園公司獲豁免繳納香港稅項以及2017年及2016年本集團下轄之附屬公司並無賺取任何應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅準備。

11 物業、機器及設備

	物業*								合計 \$
	香港科學園 \$	創新中心 \$	工業邨 大樓 \$	工業邨 中心大樓 \$	實驗室設備 及設施 \$	租賃物 改良工程 \$	傢俬、 裝置及設備 \$	車輛 \$	
成本：									
於2015年4月1日	9,658,683,726	204,970,122	44,270,399	938,009	355,505,978	553,197,526	130,468,042	3,116,941	10,951,150,743
增加	120,000	-	-	-	941,666	2,478,744	7,096,298	-	10,636,708
出售	(19,610,000)	-	-	-	(7,203,618)	-	(468,442)	-	(27,282,060)
自興建中的工程轉撥	-	-	-	-	-	17,054,881	10,353,785	-	27,408,666
於2016年3月31日	9,639,193,726	204,970,122	44,270,399	938,009	349,244,026	572,731,151	147,449,683	3,116,941	10,961,914,057
於2016年4月1日	9,639,193,726	204,970,122	44,270,399	938,009	349,244,026	572,731,151	147,449,683	3,116,941	10,961,914,057
增加	18,502,317	-	-	-	152,965	3,969,305	7,622,747	46,540	30,293,874
出售	(4,650,514)	-	-	-	(4,953,522)	(1,832,148)	(1,223,956)	-	(12,660,140)
自興建中的工程轉撥	1,311,643,379	-	-	-	28,722,763	35,753,504	6,061,606	-	1,382,181,252
於2017年3月31日	10,964,688,908	204,970,122	44,270,399	938,009	373,166,232	610,621,812	159,910,080	3,163,481	12,361,729,043
累計折舊及減值撥備：									
於2015年4月1日	1,624,804,785	64,865,108	26,335,208	353,366	355,505,978	331,745,810	93,034,962	1,296,401	2,497,941,618
年內扣除	270,033,421	4,669,110	2,213,520	25,412	53,308	66,316,011	15,397,073	611,898	359,319,753
出售撥回	(1,850,000)	-	-	-	(7,203,618)	-	(468,442)	-	(9,522,060)
於2016年3月31日	1,892,988,206	69,534,218	28,548,728	378,778	348,355,668	398,061,821	107,963,593	1,908,299	2,847,739,311
於2016年4月1日	1,892,988,206	69,534,218	28,548,728	378,778	348,355,668	398,061,821	107,963,593	1,908,299	2,847,739,311
年內扣除	295,131,745	4,670,204	2,213,520	25,420	4,444,738	65,758,449	16,685,180	614,807	389,544,063
出售撥回	(3,404,041)	-	-	-	(4,953,522)	(1,608,148)	(1,211,797)	-	(11,177,508)
於2017年3月31日	2,184,715,910	74,204,422	30,762,248	404,198	347,846,884	462,212,122	123,436,976	2,523,106	3,226,105,866
賬面淨值：									
於2017年3月31日	8,779,972,998	130,765,700	13,508,151	533,811	25,319,348	148,409,690	36,473,104	640,375	9,135,623,177
於2016年3月31日	7,746,205,520	135,435,904	15,721,671	559,231	888,358	174,669,330	39,486,090	1,208,642	8,114,174,746

* 該等物業持作出租

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

11 物業、機器及設備(續)

- (a) 於2017年3月31日，本集團之租賃物業賬面值為8,924,780,660港元(2016年：7,897,922,326港元)，位於香港並按中期租賃持有。
- (b) 董事認為，由於並無類似物業之活躍市價，故無法可靠地計量本集團持作出租物業之公平值。

12 興建中的工程

	2017年 \$	2016年 \$
年初之賬面值	1,403,963,516	569,877,109
增加	306,814,475	861,495,073
轉撥至物業、機器及設備	(1,382,181,252)	(27,408,666)
轉撥至工業邨	(47,866,479)	-
年終之賬面值	280,730,260	1,403,963,516

於2017年3月31日，興建中的工程，包括第一期擴建，旨在出租收取租金及為租戶提供可發展創新及科技之基礎設施。

13 工業邨

	2017年 \$	2016年 \$
年初之賬面值	166,370,424	133,061,271
增加	39,883,776	34,417,281
自興建中的工程轉撥	47,866,479	-
就土地業權轉讓而確認之建築費用	-	(1,108,128)
年終之賬面值	254,120,679	166,370,424

14 可供出售投資

	2017年 \$	2016年 \$
非上市權益投資，按成本	18,581,688	1,000,000

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

15 應收地價賬款

應收地價賬款指土地業權轉讓及重批退回物業而可收取之分期收入。

被視為並無個別或集體不可收回之應收地價賬款之賬齡分析如下：

	2017年 \$	2016年 \$
逾期1年以上	-	6,526,807

管理層密切監察應收地價賬款之信貸質素，並根據（包括但不限於）交易對手之過往資料及背景，認為由於結餘總額由抵押品所擔保，故已過期但可收回之應收地價賬款為可收回賬款。倘未能還款，本集團可收回授予承讓人之物業，故管理層認為概無重大信貸風險。

16 應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項

	2017年 \$	2016年 \$
應收賬款	7,628,868	11,810,932
減：呆賬撥備（附註16(b)）	(86,986)	(86,986)
	7,541,882	11,723,946
預付款項	6,399,225	9,003,196
按金及其他應收款項	36,542,323	12,886,794
	42,941,548	21,889,990
	50,483,430	33,613,936

(a) 本集團給予租戶平均14日信貸期，可延至最長30日。於接納新租戶前，本集團會內部評估潛在租戶之信貸質素，並釐定合適之信貸額。管理層定期審查逾期結欠，並定期跟進收款情況。

就應收工業邨承讓人之款項而言，本集團收回授予拖欠付款承讓人之物業，且董事認為並無重大信貸風險。於2017年3月31日，由抵押品擔保的應收款項結餘合共4,118,240港元（2016年：8,696,748港元）。除應收工業邨承讓人及租戶款項外，本集團並無就此等結欠持有任何抵押品或其他提升信貸質素項目。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

16 應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項 (續)

(b) 年內，呆賬撥備之變動如下：

	2017年 \$	2016年 \$
年初	86,986	115,096
未收回金額	-	(28,110)
年終	86,986	86,986

列入以上應收賬款呆賬撥備包括個別不可收回應收賬款之撥備86,986港元(2016年：86,986港元)，於撥備前之賬面值為86,986港元(2016年：86,986港元)。

(c) 被視為並無個別或集體不可收回之應收賬款之賬齡分析如下：

	2017年 \$	2016年 \$
未逾期及減值	1,876,430	899,253
逾期1-60日	1,967,083	2,348,135
逾期61-90日	101,836	224,182
逾期91-120日	21,796	162,054
逾期120日以上	3,574,737	8,090,322
	7,541,882	11,723,946

未逾期及可收回之賬款與眾多不同租戶有關，該等租戶最近無欠款記錄。

已逾期但可收回之應收賬款與多名於本集團之還款記錄良好之獨立租戶有關。根據過往經驗，董事認為無需就此等結欠作出呆賬撥備，原因是信貸質素並無重大變動，有關結欠仍被視為可全額收回。

17 原本超過三個月滿期之銀行存款

結餘指存放於銀行原本於三個月至兩年內滿期之存款。

於2017年3月31日，銀行存款按平均年利率1.57厘(2016年：1.08厘)計息。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

18 現金及等同現金項目

(a) 結餘指銀行現金及手頭現金。

銀行存款按每日銀行存款利率賺取浮動利息。銀行結餘乃存放於信譽良好且近期並無違約記錄之銀行。

(b) 非現金交易

截至2017年3月31日止年度，本集團已通過收回承讓人土地收回應收款項11,139,783港元。

19 應計費用及其他應付款項

	2017年 \$	2016年 \$
應計費用	386,657,485	345,510,462
其他應付款項	45,701,767	51,898,573
	432,359,252	397,409,035

其他應付款項不計利息，結算期一般為30日。

20 預收按金及租金

應收租戶按金125,406,175港元(2016年：104,867,601港元)預期於一年後償付。餘額預期將於一年內償付。

21 政府貸款

政府貸款之還款期如下：

	2017年 \$	2016年 \$
即期		
於一年內到期之款項	94,833,551	95,604,560
非即期		
於第二年內到期之款項	96,074,914	96,830,211
於第三年內到期之款項	97,332,192	98,071,574
於第四年內到期之款項	98,605,588	99,328,852
於第五年內到期之款項	99,895,308	100,602,248
於五年後到期之款項	-	101,891,968
於一年後到期之款項	391,908,002	496,724,853
	486,741,553	592,329,413

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

21 政府貸款 (續)

政府貸款自2008年起向政府取得，用以興建香港科學園第二期。

政府貸款為無抵押，且於年內按政府之「無損益」浮動年利率1.28厘（2016年：1.28厘）計息。貸款按15年向政府分期償還，直到2022年。

22 中期票據

	2017年 \$	2016年 \$
中期票據	1,706,426,481	1,706,290,813

為興建香港科學園第三期，本公司於2014年7月發行855,000,000港元的五年期票據及852,000,000港元的十年期票據，直接交易成本為935,500港元。

中期票據由政府擔保，五年期票據及十年期票據的固定年利率分別為2.12%及3.20%。五年期票據及十年期票據應分別於2019年7月11日及2024年7月11日支付。

23 遞延收益

結餘主要指政府就建立香港科學園批授之資產價值，有關資產已於批授日期資本化為物業、機器及設備。有關遞延收益已於綜合全面收益表確認為收入，並對批授相關資產作出相應折舊支出。

24 已發行股本

法定、已發行及繳足股本：	股份數目	\$
於2015年4月1日、2016年3月31日及2016年4月1日	5,734,397,594	5,734,397,594
發行新股份	9,476,000,000	9,476,000,000
	15,210,397,594	15,210,397,594

香港科技園公司於2001年5月7日註冊成立，合併了臨時香港科學園有限公司、香港工業邨公司及香港工業科技中心公司之所有權利、責任、資產及負債。香港科技園公司之初步資金1,836,397,594港元，為上述三家機構根據《科技園條例》第17條於2001年5月7日投入香港科技園公司之資產淨額。之後，香港科技園公司在過往年度，分六批發行每股面值1港元的額外3,898,000,000股之普通股予政府，以獲得現金。

年內發行每股面值1港元的額外9,476,000,000股之普通股予政府，以獲得現金。

於報告期末，香港科技園公司全部合計15,210,397,594股每股面值1港元之股份已由財政司司長法團（一家根據香港法例第1015章財政司法團條例單獨成立之法團，由政府全資擁有）註冊。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

25 營運租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據營運租賃安排出租其物業，經磋商之租約年期介乎一至六年。租賃之條款一般都會要求租戶支付按金，並訂明根據當時市況定期調整租金。

於2017年3月31日，本集團根據與其租戶之多項不可取消之營運租賃而將收取之未來最低租金總額如下：

	2017年 \$	2016年 \$
一年內	537,498,380	394,399,415
第二至第五年內(包括首尾兩年)	712,086,534	409,791,940
五年後	14,725,946	36,938,648
	1,264,310,860	841,130,003

(b) 作為承租人

本集團根據營運租賃安排租用若干實驗室設備。經磋商之設備租賃期為期一年。

於2017年3月31日，本集團根據多項不可取消之營運租賃承付未來最低租賃款項總額如下：

	2017年 \$	2016年 \$
一年內	874,805	2,387,778

26 承擔

於2017年3月31日，本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2017年 \$	2016年 \$
已訂約但未撥備：		
- 興建香港科學園	225,462,805	331,729,446
- 其他	70,436,644	35,848,682
	295,899,449	367,578,128
已獲批准但未訂約：		
- 興建香港科學園	4,628,614,773	574,661,934
- 其他	8,170,406,788	123,097,604
	12,799,021,561	697,759,538

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

27 主要關連人士交易

香港科技園公司由政府全資擁有。本集團與政府部門、機構或政府控制之實體進行之交易，均被視作關連人士交易，並須於該等財務報表獨立確認。

(a) 除於該等財務報表其他部分披露之結餘及交易外，本集團於年內已與關連人士進行下列重大交易：

	附註	2017年 \$	2016年 \$
政府：			
政府貸款之利息支出	(i)	7,593,663	8,933,564
發行中期票據收到之財務擔保	(ii)	1,707,000,000	1,707,000,000
政府控制之實體：			
租金收入	(iii)	30,984,629	31,550,545
管理費及空調收入	(iv)	12,654,536	14,225,501
儀器租金及採購銷售收入	(v)	4,762,043	9,176,673

附註：

- (i) 政府貸款之利息支出乃按政府之「無損益」浮動利率徵收。
- (ii) 已發行之中期票據由政府擔保（附註22）。
- (iii) 來自政府控制之實體之租金收入乃根據與向本集團之第三方租戶提供之條款相若者釐定。
- (iv) 來自政府控制之實體之管理費及空調收入乃根據與向本集團之第三方租戶提供之條款相若者釐定。
- (v) 來自政府控制之實體之儀器租金及採購銷售收入乃根據與向本集團之第三方租戶提供之條款相若者釐定。

(b) 向對政府未償還之結餘

政府已同意向本集團提供貸款額最多1,043,000,000港元，須根據政府發出之還款期分15年償還，並按政府之「無損益」利率計息（附註21）。本集團本年度並無額外提取貸款（2016年：無）。於2017年3月31日，政府貸款之未償還結餘為496,724,853港元（2016年：592,329,413港元）。

(c) 董事並無於年內就其向本集團提供之服務獲發任何酬金（2016年：無）。

五名薪酬最高之非董事僱員（包括香港科技園公司之行政總裁）之薪酬詳情披露於財務報表附註9。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

28 財務風險管理及金融工具之公平值

本集團承受其日常業務所形成之利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團透過下述財務管理政策及慣例管理此等風險：

(a) 利率風險

現金流量利率風險主要與本集團之浮息政府貸款有關。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層對利率風險已作出監察，並在需要時對沖重大利率風險。

敏感度分析

本集團根據上述於報告期末金融工具之利率風險釐定利率風險之敏感度。該分析乃假設浮息政府貸款於年內之金額全年不變而編製。

倘利率上升／下降100個基點而所有其他變數保持不變，則本集團截至2017年3月31日止年度之盈餘將減少／增加4,967,249港元（2016年：年內虧損將增加／減少5,923,294港元）。

(b) 信貸風險

本集團只向被認可及有信用之第三方提供服務。本集團訂有政策，凡欲按信貸方式交易之租戶，均須接受信用覆核程序。此外，本集團持續監察應收賬款結餘，故所承受之呆賬風險不大。

至於本集團其他金融資產（以現金及等同現金項目以及銀行存款為主）之信貸風險，本集團承受因交易對手違約而形成之信貸風險，最高風險於報告期末等於此等工具之賬面值。

有關本集團因應收地價賬款及應收賬款而承受之信貸風險之其他定量資料，分別於財務報表附註15及附註16披露。

(c) 流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團監察其流動資金需求以確保其維持管理層視為充足之現金及等同現金項目水平以及充足可動用之銀行信貸，以為本集團之業務營運提供資金，並減輕現金流量波動之影響。

下表列出本集團金融負債餘下合約年期詳情，以反映根據本集團最早還款日期計算金融負債之未貼現現金流量。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

28 財務風險管理及金融工具之公平值 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

	2017年					
	按需要償還 或三個月內	一年內	二至五年	五年後	未貼現現金 流量總額	賬面值
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
應計費用及其他應付款項	422,535,132	9,824,120	-	-	432,359,252	432,359,252
預收按金及租金	70,173,732	130,649,763	120,214,800	5,191,375	326,229,670	326,229,670
政府貸款	-	103,198,223	412,792,894	-	515,991,117	486,741,553
中期票據	-	45,390,000	991,245,210	920,122,654	1,956,757,864	1,706,426,481
	492,708,864	289,062,106	1,524,252,904	925,314,029	3,231,337,903	2,951,756,956
	2016年					
	按需要償還 或三個月內	一年內	二至五年	五年後	未貼現現金 流量總額	賬面值
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
應計費用及其他應付款項	387,460,553	9,948,482	-	-	397,409,035	397,409,035
預收按金及租金	57,427,636	97,603,575	89,918,512	14,949,089	259,898,812	259,898,812
政府貸款	-	103,198,223	412,792,894	103,198,223	619,189,340	592,329,413
中期票據	-	45,389,994	1,005,448,060	941,485,685	1,992,323,739	1,706,290,813
	444,888,189	256,140,274	1,508,159,466	1,059,632,997	3,268,820,926	2,955,928,073

(d) 資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力，並維持穩健之資本比率，以支持其業務及爭取最大之股東價值。

本集團應經濟狀況變化管理其資本結構及對此作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能發行新股或籌借額外債務。截至2017年及2016年3月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無任何變動。

本集團透過運用政府資金監察資本。因此，董事認為，呈列本集團之定量資本管理分析將不會為財務報表使用者提供額外有用資料。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

29 公司層面財務狀況表

	2017年 \$	2016年 \$
非流動資產		
物業、機器及設備	9,135,623,177	8,114,174,746
興建中的工程	280,730,260	1,403,963,516
工業邨	254,120,679	166,370,424
投資附屬公司	20,000	20,000
原本超過三個月滿期之銀行存款	1,829,719,719	-
非流動資產總額	11,500,213,835	9,684,528,686
流動資產		
應收附屬公司款項	25,880,015	3,607,831
應收地價賬款	-	6,526,807
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項	50,483,430	33,613,936
原本超過三個月滿期之銀行存款	8,214,355,157	948,880,856
現金及等同現金項目	430,529,702	91,776,003
流動資產總額	8,721,248,304	1,084,405,433
流動負債		
應計費用及其他應付款項	432,359,252	397,409,035
預收按金及租金	326,229,670	259,898,812
政府貸款	94,833,551	95,604,560
流動負債總額	853,422,473	752,912,407
流動資產淨額	7,867,825,831	331,493,026
總資產減流動負債	19,368,039,666	10,016,021,712
非流動負債		
遞延收益	1,947,697,249	2,014,006,206
政府貸款	391,908,002	496,724,853
計息借貸	1,706,426,481	1,706,290,813
非流動負債總額	4,046,031,732	4,217,021,872
資產淨值	15,322,007,934	5,798,999,840
權益		
已發行股本	15,210,397,594	5,734,397,594
累計盈餘	111,610,340	64,602,246
權益總額	15,322,007,934	5,798,999,840

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

30 截至2017年3月31日止年度已經頒佈但尚未生效之有關修訂、新準則及詮釋之可能影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈於截至2017年3月31日止年度尚未生效之新修訂以及新準則（並無於該等財務報表內採納）。該等新修訂及準則包括下列可能與本集團相關者。

	於下列日期開始或 之後之會計期間生效
香港會計準則第7號修訂， <i>現金流量表：披露計劃</i>	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號， <i>來自客戶合約收入</i>	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	2019年1月1日

本集團現正評估此等修訂及新準則於首次應用期間的預期影響。就本集團所知，新準則的部份範疇可能對綜合財務報表產生重大影響。該等預期影響的進一步詳情將於下文論述。由於本集團尚未完成評估，過程中可能發現其他影響，本集團於決定是否於生效日期前採納任何該等新規定、採取何種過渡方式（倘新準則允許不同方式）時將考慮該等影響。

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號將取代香港會計準則第39號—*金融工具：確認和計量關於金融工具會計核算的現行準則*。香港財務報告準則第9號引入了金融資產分類和計量、金融資產減值計算和套期會計的新要求。另一方面，香港財務報告準則第9號納入香港會計準則第39號關於金融工具確認和終止確認以及金融負債分類的規定（未作出實質性改變）。新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號包含三種主要金融資產的分類標準：(1) 以攤銷成本計量，(2) 以公平值計量且其變動計入當期損益（「FVTPL」）以及(3) 以公平值計量且其變動計入其他綜合收益（「FVTOCI」）。就權益證券而言，不論實體的商業模式，均歸為FVTPL類。唯一的特殊情況是，倘權益證券並非為持作買賣，實體不可撤銷地選擇指定該證券歸為FVTOCI類。倘權益證券指定為FVTOCI類，只有該證券的股息收入會在損益中確認。該證券的所得、損失和減值會在其他全面收益中確認，且不可轉回。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

30 截至2017年3月31日止年度已經頒佈但尚未生效之有關修訂、新準則及詮釋之可能影響(續)

香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

(a) 分類及計量(續)

根據初步評估，本集團預期當前以攤銷成本計量的金融資產，採用香港財務報告準則第9號後繼續執行其相應的分類及計量標準。

關於本集團當前歸類為「可供出售」的金融資產，一旦過渡至香港財務報告準則第9號，該等資產均為本集團可歸為FVTPL類或不可撤銷地選擇指定歸為FVTOCI類(不可轉回)的權益證券投資。本集團尚未確定是否將這些投資不可撤銷地指定歸為FVTOCI類或FVTPL類。任何一種分類均會引起會計政策的變更，因為當前關於無報價可供出售權益投資的會計政策是在財務狀況表內，根據附註2.4(c)載列的本集團會計政策按成本減減值虧損確認。此項政策改變不會影響本集團的資產淨額、全面收益總額及溢利。

與香港會計準則第39號相比，香港財務報告準則第9號下的金融負債計量和分類要求大體上未發生改變，除了香港財務報告準則第9號要求，歸屬於該金融負債自身信用風險變動的、指定歸為FVTPL類的金融負債的公平值變動，在其他全面收益中確認(不重新分類至損益)。本集團當前不擁有任何歸為FVTPL類的金融負債，因此，該新規定不會對本集團採用香港財務報告準則第9號產生任何影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號中的新減值模型，用「預期信用損失」模型取代了香港會計準則第39號的「已發生損失」模型。在「預期信用損失」模型下，損失事件無需在確認減值損失之前發生。相反，實體要求根據資產和事實及情況，將預期信用損失確認和計量為12個月的預期信用損失或生命週期的預期信用損失。該新減值模型可能會導致本集團應收賬款和其他金融資產的信用損失的早期確認。但仍需要更為詳盡的分析才能確定其影響範圍。

財務報表附註

(除另有說明外，均以港元呈列)

31 附屬公司詳情

於2017年3月31日，香港科技園公司之附屬公司詳情如下：

附屬公司	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	本集團實際 權益	主要業務
STP Assets Holding Limited	香港	10,000 港元	100%	投資控股
STP Corporate Venture Limited	香港	10,000 港元	100%	投資控股
CVF ONE Limited	香港	1,000 港元	100%	投資控股
CVF TWO Limited	香港	1,000 港元	100%	投資控股
CVF THREE Limited	香港	1,000 港元	100%	投資控股
CVF FOUR Limited	香港	1,000 港元	100%	投資控股
CVF FIVE Limited	香港	1,000 港元	100%	不活躍
CVF SIX Limited	香港	1,000 港元	100%	不活躍

32 財務報表之批准

本財務報表已於2017年8月17日獲董事會批准及授權刊發。