



WANG ON GROUP LIMITED

宏安集團有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司  
股份代號: 1222

年報 2017





## 目錄

公司資料	2
財務撮要	4
主席報告	6
管理層討論及分析	10
董事會及高級管理層	22
環境、社會及管治報告	25
企業管治報告	33
董事會報告	48
獨立核數師報告	65
綜合損益及其他全面收益表	72
綜合財務狀況表	74
綜合權益變動表	76
綜合現金流量表	78
財務報表附註	80
物業詳情	194
五年財務概要	196

## 董事會

### 執行董事

鄧清河先生，SBS，太平紳士，主席

游育燕女士，副主席

陳振康先生，董事總經理

### 獨立非執行董事

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士

王津先生，BBS，MBE，太平紳士

蕭炎坤先生，S.B.St.J.

蕭錦秋先生

### 審核委員會

蕭炎坤先生，S.B.St.J.，主席

王津先生，BBS，MBE，太平紳士

蕭錦秋先生

### 薪酬委員會

王津先生，BBS，MBE，太平紳士，主席

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士

蕭炎坤先生，S.B.St.J.

蕭錦秋先生

鄧清河先生，SBS，太平紳士

游育燕女士

陳振康先生

### 提名委員會

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士，主席

王津先生，BBS，MBE，太平紳士

蕭炎坤先生，S.B.St.J.

蕭錦秋先生

鄧清河先生，SBS，太平紳士

游育燕女士

陳振康先生

### 投資委員會

鄧清河先生，SBS，太平紳士，主席

陳振康先生

蕭錦秋先生

### 常務委員會

鄧清河先生，SBS，太平紳士，主席

游育燕女士

陳振康先生

## 授權代表

鄧清河先生，SBS，太平紳士

陳振康先生

## 公司秘書

麥婉明女士

## 核數師

安永會計師事務所

## 法律顧問

歐華律師事務所

何耀棣律師事務所

## 主要往來銀行

東亞銀行有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

星展銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

## 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

## 香港辦事處及主要營業地點

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

## 百慕達股份過戶登記及轉讓總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

## 香港股份過戶登記及轉讓分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 每手股數

20,000股股份

## 投資者關係

電郵：[pr@wangon.com](mailto:pr@wangon.com)

## 網頁

<http://www.wangon.com>

## 股份代號

1222



# 財務撮要

## 截至三月三十一日止年度

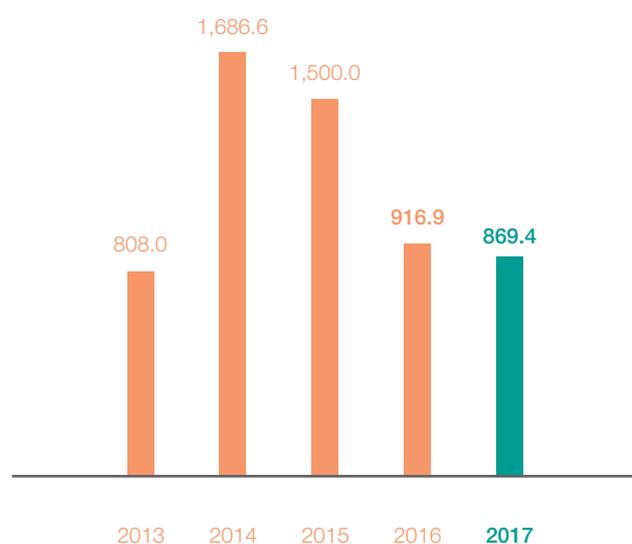
	二零一七年	二零一六年		變動
收入	<b>869.4百萬港元</b>	916.9百萬港元	▼	5.2%
母公司擁有人應佔溢利	<b>423.7百萬港元</b>	449.1百萬港元	▼	5.7%
每股基本盈利	<b>2.22港仙</b>	2.30港仙	▼	3.5%
每股股息總額	<b>0.6港仙</b>	0.6港仙	—	—

## 於三月三十一日

	二零一七年	二零一六年		變動
總資產	<b>136.3億港元</b>	70.4億港元	▲	93.6%
淨資產	<b>64.3億港元</b>	45.6億港元	▲	41.0%
每股資產淨值	<b>0.33港元</b>	0.24港元	▲	37.5%
負債比率	<b>37.1%</b>	20.2%	▲	16.9%

### 收入

百萬港元



### 母公司擁有人應佔溢利

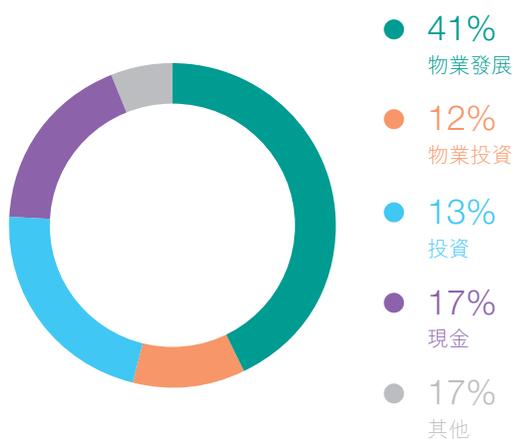
百萬港元



# 財務撮要

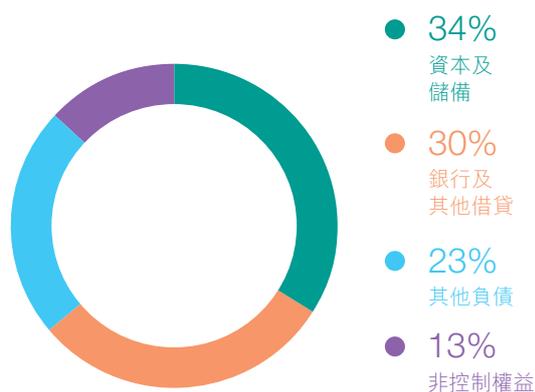
## 佔用資產

於二零一七年三月三十一日



## 資本及負債

於二零一七年三月三十一日



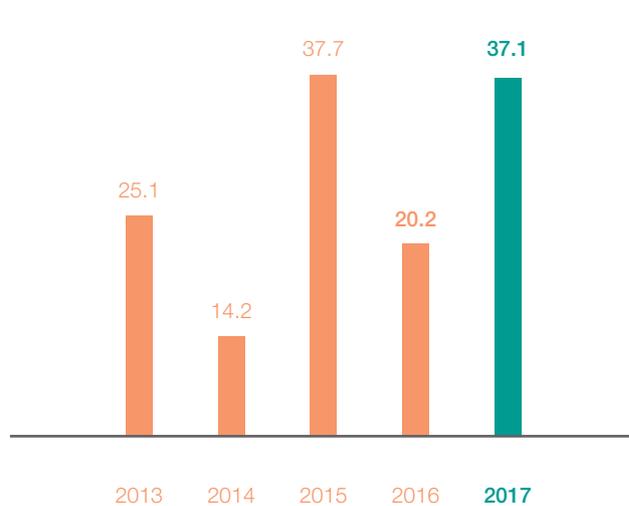
## 母公司擁有人應佔權益

百萬港元



## 負債比率

百分比



# 主席報告



本人謹代表宏安集團有限公司  
〔**本公司**〕董事會〔**董事會**〕或  
〔**董事**〕欣然宣佈本公司及  
其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至  
二零一七年三月三十一日止  
〔**回顧年**〕之年度業績。





## 致各位股東：

### 年度回顧

回顧二零一六年度，本港經濟整體表現平穩。二零一六年香港本地生產總值增長1.9%，較普遍預期為佳，零售市場銷售量持續下跌。根據旅遊發展局統計顯示，二零一六年訪港內地旅客人次，較二零一五年下跌6.7%。受訪港旅客消費下跌所影響，二零一六年本港全年零售業總銷售價值，較去年下跌8.1%，整體表現不佳。令人鼓舞的是，本港房地產市場仍然興旺，主要是受惠於本港資金充裕及低利率息口，加上本港強勁的「剛性需求」及國內資金湧入，令本港房地產市場繼續蓬勃增長。

### 業務表現

#### 街市分部

在回顧年，部份中式街市進行優化工程，令部份商舖暫停營業，街市分部整體收入仍較去年錄得增長。集團作為全港最大中式街市租賃營運商之一，致力為市民提供方便及優質的購物體驗。旗下的中式街市組合，包括11個香港的「萬有」街市，以及17個位於中華人民共和國（「中國」）廣東

省深圳多個區域的「惠民」品牌的中式街市。年內，本港天水圍天澤街市及沙田利安街市，已完成優化工程，大幅改善商舖佈局、照明及空調系統，為消費者提供舒適的購物環境及全新形象。本港沙田水泉澳街市，已於二零一六年六月開始全面營運。

多年來，我們一直致力加強營銷及推廣，進一步提升公眾對「萬有」及「惠民」的品牌的認識及公眾認可，配合高效的營運管理機制，我們的街市呈現持續強勁的業務表現。在國內，集團引進現代化營運模式，令「惠民」品牌獨樹一幟。我們將繼續關注市場的動態，物色合適的機會，加快業務增長步伐。

#### 地產分部

宏安地產有限公司（「宏安地產」，連同其附屬公司統稱「宏安集團」）從本公司分拆的方式，於二零一六年四月十二日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。宏安地產持有均衡的物業組合，包括住宅、發展中的商業物業及投資物業。宏安地產為集團最大的穩健和多元化收入來源。於回顧年內，宏安地產在業務及表現上，持續穩步上揚。

在住宅物業發展方面，宏安地產專注開發迎合小家庭及年輕一代置業人士的中小型住宅。年內，宏安地產推出兩項馬鞍山預售項目「蒼朗」、「蒼晴」，單位在其各自開售後首數周內幾近全部售罄。商業物業發展方面，本集團旗下銀座式商業項目「LADDER Dundas」，將於二零一七年第四季竣工。

本集團同時持有優質的投資物業組合，包括一線辦公室物業、商舖以及停泊車位，作租賃及投資，為宏安地產提供穩健的經常性現金流，以及資本增值的機遇。

## 藥業分部

本集團於二零一六年九月底完成位元堂藥業控股有限公司（「**位元堂控股**」，連同其附屬公司統稱「**位元堂控股集團**」）供股後，增持位元堂控股之股權至約51.32%，自此位元堂控股成為本集團的附屬公司。面對本港零售市道持續下滑及分佔一家聯營公司的虧損，位元堂控股在回顧年度內出現淨虧損。

作為「百年字號•香港品牌」，位元堂控股因應市場及顧客消費模式的轉變，建立及引進新產品及服務，滿足客戶需要。在市場營銷方面，位元堂控股管理層不斷探索新的銷售渠道及推廣方式，包括廣泛利用社交平台提升產品知名度，加強與其顧客互動溝通。目前，位元堂控股在本港設有超過60家店舖。

二零一七年初，位於元朗工業邨的GMP新廠房工程完成，正式落成及投入運作；今年上旬獲得澳洲藥物管理局頒發的PIC/S歐盟標準認證。廠房總投資額約6億港元，總樓面面積逾213,000平方呎，總產量將增加約130%。新廠房的啟用，標誌著位元堂控股產品的品質監控有所提升。

## 回饋社會

本集團積極參與社區項目，包括贊助公益項目、派出義工隊全面支援慈善團體。於回顧年度，我們鼓勵員工參加戶外運動，包括香港公益金「2016/2017港島、九龍區百萬行」及「保良局慈善跑2016」，平衡員工的身心健康。此外，本集團積極支持環保工作，參與天水圍社區的「有衣食分享計劃」，在本港天水圍天澤街市回收廚餘。同時，本集團亦關懷社區弱勢社群，向多個慈善團體派米，包括天水圍婦聯、鮮魚行學校、香港新來港人士基金會，以及佛教耆康老人協會等。關於我們年內的環境保護、社會及管治的相關工作，請參閱本集團的環境、社會及管治報告。

## 展望未來

綜觀全球，儘管受地緣政治風險、美國加息步伐加快，以及本港、美國及歐洲多國領導交替影響，各國經濟仍然不明朗，本集團對環球經濟及前景，仍然保持審慎樂觀。在朝鮮半島局勢緊張及歐洲恐襲陰霾下，本集團預期更多內

## 主席報告

地及外國旅客，選擇到本港旅遊，有利整體零售市場回穩。本集團將加強內部風險控制及管理體系，提高運營效率，以應對波動的市場環境，同時積極探索新市場機遇。

本集團繼續優化旗下的本地及內地街市設施，積極發揮豐富的中式街市管理經驗，本集團將實現第四代新式街市的模式，應對連鎖超級市場帶來的挑戰，同時致力擴展街市網絡，為中港兩地的顧客提供更舒適、更便捷的購物新體驗。

踏入二零一七年，本港樓市再度活躍，新盤銷售理想。本集團預期，受惠於本港「剛性需求」，將有利樓市健康發展，但內地發展商來港投地持續，本港發展商投地面對一定壓力，短期對市場造成衝擊。本集團對房地產市場的前景審慎樂觀，相信良性競爭有助促進經濟發展。

本集團將於二零一七年中推出本港沙田大埔公路住宅項目「薈薈」。預計工程將於二零一九年落成，進一步擴大現金流。本集團積極增加土地儲備，除了購入本港馬鞍山白石住宅用地，已完成本港油塘四山街13至15號的補地價磋商，參與政府土地招標，為長遠發展提供充裕的土地資源。同時，本集團尋求收購商用及工業物業的投資機遇，組建多元化的資產組合，靈活應對瞬息萬變的市場挑戰。

二零一七年適逢「位元堂」成立120週年，對本集團而言意義非常重大。本港元朗GMP新廠房投產後，能大幅提升產

品科研數目，且預期開發高增值新產品，包括本年度下旬將推出安宮牛黃丸、安宮降壓丸等新產品。位於中國深圳坪山的廠房，預計於二零一七年下半年，取得中國廣東省食品藥品監督管理局頒發的《藥品GMP證書》及《藥品生產許可證》，屆時將生產300多種中藥產品。在國家「一帶一路」戰略發展帶領下，內地中醫藥市場逐步開放發展，位元堂控股將抓緊商機，發揮競爭優勢，配合長遠發展。未來，本集團將繼續物色合適的併購機遇，豐富現有的業務組合。

### 營運策略

面對二零一七年的營商環境仍然充滿挑戰，本集團需要鞏固業務根基，引入靈活性及創新的思維，持續革新營運模式，充分發揮本集團的多元化業務組合優勢，和旗下業務品牌效應，維持均衡而穩定的現金流以支持整體業務的健康發展。

### 鳴謝

二零一七年是本集團創立30週年，本集團管理團隊將秉承一貫謹慎務實的發展策略，不斷創新的經營理念帶領本集團向前邁進。我謹代董事會，衷心感謝管理層及各級員工，在過往多年的貢獻及付出，期待與大家繼續攜手同行，本集團業務更上一層樓。

主席  
鄧清河

香港，二零一七年六月二十一日

## 管理層討論及分析



### 財務業績

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團之收益及母公司權益持有人應佔溢利分別約為869,400,000港元（二零一六年：約916,900,000港元）及約為423,700,000港元（二零一六年：約449,100,000港元）。

### 股息

董事會建議向於二零一七年九月六日（星期三）名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股0.5港仙（二零一六年：0.5港仙）。待股東在將於二零一七年八月二十九日（星期二）舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一七年九月二十二日（星期五）或前後派付。連同中期股息每股普通股0.1港仙（二零一五年九月三十日：0.1港仙），截至二零一七年三月三十一日止年度的股息總額將為每股普通股0.6港仙（二零一六年：0.6港仙）。





### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記：

- (a) 為釐定股東出席二零一七年股東週年大會及於會上投票的資格：

遞交股份過戶文件 以作登記的最後 時限：	二零一七年八月二十三日 (星期三) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶 登記：	二零一七年八月二十四日 (星期四)至二零一七年 八月二十九日(星期二) (包括首尾兩天)
記錄日期：	二零一七年八月二十九日 (星期二)

- (b) 為釐定獲派建議末期股息的資格：

遞交股份過戶文件 以作登記的最後 時限：	二零一七年九月四日 (星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶 登記：	二零一七年九月五日 (星期二)至二零一七年 九月六日(星期三) (包括首尾兩天)
記錄日期：	二零一七年九月六日 (星期三)

為確保符合資格出席二零一七年股東週年大會及於會上投票，以及符合資格獲取擬派付末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及已填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於上述各個最後時限前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記。

### 業務回顧

本公司於二零一六年四月十二日完成將其住宅及商用物業發展，以及商用和工業物業投資業務「分拆」至另外一間上市附屬公司宏安地產。整項「分拆」活動的詳情披露於本公司日期為二零一五年十二月二十八日、二零一六年三月四日、二零一六年三月二十四日、二零一六年三月三十日、二零一六年四月十一日及二零一六年四月十二日的公佈。自二零一六年四月十二日以來及截至二零一七年三月三十一日，本公司繼續持有宏安地產集團75.0%股權，並繼續從宏安地產集團的房地產相關業務獲益。宏安地產集團的財務業績及狀況繼續於本集團之財務報表綜合入賬。

此外，自二零一六年九月二十九日以來及於二零一七年三月三十一日，本公司持有位元堂控股約51.32%股權，該持股權根據按每股位元堂控股股份獲三股供股股份(每股0.43港元)進行的位元堂控股供股(「**位元堂控股供股**」)，由二零一六年三月三十一日原有的約22.08%擴大。本公司參與位元堂控股供股的詳情披露於本公司日期為二零一六年七月八日及二零一六年八月二十六日的公佈。自二零一六年九月二十九日起，位元堂控股集團的財務表現及狀況已於本集團之財務報表綜合入賬。

於二零一七年三月三十一日，本集團由本公司及其附屬公司(包括宏安地產集團及位元堂控股集團)組成。本集團錄得全年綜合收入約869,400,000港元(二零一六年：約916,900,000港元)及年內溢利約377,300,000港元(二零一六年：約448,500,000港元)，分部收購位元堂控股之影響反映於本集團業績。該等影響包括一次性議價收購收益約1,056,200,000港元及扣除就重新計量於位元堂控股之已有權益淨額虧損約550,400,000港元。本集團合共錄得宏安地產權益持有人應佔溢利淨額約423,700,000港元，而二零一六年約為449,100,000港元，及二零一七年母公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利約2.22港仙，而二零一六年約為2.30港仙。

本集團繼續維持穩健的財務狀況。於二零一七年三月三十一日，本集團資產淨值約為6,426,300,000港元(二零一六年：約4,556,000,000港元)，包括現金及現金等同項目合共約2,369,300,000港元(二零一六年：約1,287,300,000港元)。借款總額合共約4,081,300,000港元(二零一六年：約2,208,800,000港元)，令本集團產生約1,712,000,000港元(二零一六年：約921,500,000港元)之債務淨額(計息銀行及其他貸款減現金及現金等同項目)。下文載列本集團個別業務分部回顧。

## 物業發展

年內，此業務分部已確認之收入約為46,000,000港元(二零一六年：約567,500,000港元)，主要源自銷售「彌敦道726號」一個單位。

本集團已分別於二零一六年八月及十月推出兩個馬鞍山預售項目，即「蒼朗」(馬鞍山馬錦街—沙田市地段第599號)及「蒼晴」(馬鞍山恆光街—沙田市地段第598號)，於本報告日期，訂約預售總額約為4,000,000,000港元，將於分別完成及交付有關項目後確認為本集團收入(須經審核)。

「蒼朗」項目的640個單位中有637個單位已預售，訂約預售額達約2,500,000,000港元。於本報告日期，預售單位中超過65%已悉數結付。市場反應熱烈及預售結果令人滿意，全賴銷售策略成功，以及項目的定位準確。項目按貼近市價的價格出售，吸引單身人士及年輕夫婦，彼等為最終用戶且為投資者。「蒼朗」項目的地基及上蓋工程已告完成，而裝修工程正在進行中，預期該項目於二零一八年落成。本集團擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況綜合入賬至本集團財務報表。

「蒼晴」項目的364個單位已全部預售，訂約預售額達約1,500,000,000港元。「蒼晴」項目包括開放式單位、一房單位及馬鞍山較少供應的有限數目的兩房單位，迎合區內對小型單位的需求。與「蒼朗」項目一樣，「蒼晴」項目的地基及上蓋工程已告完成，而裝修工程亦正在進行中。該項目預期於二零一八年交付。本集團擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況綜合入賬至本集團財務報表。

## 管理層討論及分析

本集團的第三個住宅項目坐落沙田區的大埔公路一大圍段(沙田市地段第587號)地盤，現正式命名為(「薈薈」)。「薈薈」為住宅樓宇由兩幢分別為十二及十三層大樓組成，總共提供336個單位，並設有多樣性的戶型，包括開放式單位、一房單位及帶有儲物室或書房的一房單位，佔全部單位超過80%。該項目亦提供花園複式單位以及連天台平台的頂樓單位。「薈薈」的設計將毗鄰地區的自然景致融入其中，讓住客於這喧囂城市中呼吸新鮮空氣，欣賞怡人的自然環境。「薈薈」的交通網絡方便快捷，讓住客能享受全方位的購物、飲食、娛樂及消閒活動，滿足住客追求優質生活的需要。本集團目前正準備「薈薈」之預售工作及籌備其示範單位，預期預售同意書申請的批核將獲通過。

旺角彌敦道575-575A號地盤已完成地基工程，並正進行上蓋工程建設。該地盤將發展為另一幢樓高19層的銀座式綜合商廈，並預期於二零一七年底落成。

位於四山街13及15號地盤的工程繼續暫停，地政總署已發出地價的經修訂評估，而本集團已接納建議。地盤工程預期將恢復。

於二零一七年五月十九日，本集團成功收購馬鞍山白石耀沙路地盤(沙田市地段第601號)的所有股權。該地盤將作為住宅項目予以開發，地盤面積約為253,000平方呎，估計總樓面面積為約387,500平方呎。於二零一七年六月七日，宏安集團訂立買賣協議，向獨立第三方出售一家持有四山街項目的公司中全部權益的50%，詳情載於本公司與宏安地產於二零一七年六月七日聯合刊發的公告。

於二零一七年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約 佔地面積 (平方呎)	概約 樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預期 竣工年度
旺角彌敦道575-575A號	2,100	25,000	商業	二零一七年
馬鞍山恆光街(「薈晴」)	33,300	115,000	住宅	二零一八年
馬鞍山馬錦街(「薈朗」)	33,300	200,000	住宅	二零一八年
大埔公路一大圍段(「薈薈」)	71,000	148,000	住宅	二零一九年
油塘四山街13及15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年
白石耀沙路(沙田市地段第601號)	253,000	388,000	住宅	二零二零年

為實現本集團長期可持續營運，本集團積極參與土地儲備投標。面對來自中國物業開發商的激烈競爭，本集團亦發掘與外部人士其他合作的途徑，以尋覓發展商機。本集團將進一步調配資源到物業發展領域，專注於住宅及商業項目中。

### 物業投資

於二零一七年三月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港的商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,668,800,000港元(二零一六年三月三十一日：約795,300,000港元)。

於報告期內，本集團獲得租金收入總額約為34,100,000港元(二零一六年：約40,800,000港元)，較去年減少約6,700,000港元或16.4%。租金收入總額減少乃主要由於截至二零一六年三月三十一日止年度及於報告期內出售多項物業。

於報告期內，本集團以總代價約35,600,000港元(二零一六年：約59,200,000港元)出售多項二手住宅物業。於二零一七年三月三十一日，本集團持有一批先前從市場收購之物業組合，包含39項二手住宅物業，價值約195,500,000港元(二零一六年：48項二手住宅物業，價值約216,100,000港元)。誠如宏安地產就分拆計劃已宣佈之文件所披露，本集團預期其將不會從事與宏安地產競爭之任何業務活動，故本集團將積極尋求在未來財政年度將二手住宅物業出售。截至本報告日期，本集團已出售上述39項二手住宅物業中的八項，全部均已於二零一七年五月或之前交吉。

於二零一五年十一月，本集團購入沙田中心多個停車位以供買賣。於報告期內，餘下的停車位已轉售，產生總收益合共約85,000,000港元。

本集團分別以代價約90,800,000港元及約517,300,000港元(包括直接成本)收購位於九龍旺角西洋菜南街166號的一個商舖，以及位於香港金鐘道95號統一中心30樓的一個辦公室。我們對香港商業物業之長線前景充滿信心，因此認為收購商業物業將加強本集團之物業組合及收入基礎。

此外，本集團於二零一七年二月二十日訂立一份臨時買賣協議，以代價約274,500,000港元收購位於新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心之辦公室單位及若干停車位，該交易將於二零一七年四月二十五日完成。

我們將持續檢視我們的投資物業組合並投資我們物色的發展機遇，旨在創造更大的股東利益。

### 中式街市管理及分租

於二零一七年三月三十一日，於現時充滿挑戰的市況下，此分部持續表現亮麗，收入為約191,500,000港元(二零一六年：約181,400,000港元)，較去年同期上升約10,100,000港元或約5.6%。收入增加乃主要由於與商舖營運商重續牌照協議以及於沙田頌安邨的街市翻新完成後開始新租賃協議。

## 管理層討論及分析

作為市場領導者，本集團於報告期間在香港管理「萬有」品牌旗下的約900個中式街市檔位組合，總建築面積超過225,000平方呎。為於激烈的競爭以及客戶更嚴格的要求中脫穎而出，本集團將持續實施一系列的策略性計劃，旨在透過翻新、店舖分類以及成本控制等方面活化老店。

在中國內地方面，本集團於中國深圳多個區域以及中國廣東省經營「惠民」品牌旗下的17個中式街市。中式街市組合目前包括約1,000個檔位，總建築面積超過283,000平方呎。由於中國經濟正穩步增長，我們對中國中式街市營運前景感到樂觀，同時，本集團將物色商機以將業務營運拓展至中國其他地區，有關地區將成為本集團持續及扎實的收益來源。

### 財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零一七年三月三十一日的流動性投資約為1,525,400,000港元，較二零一六年三月三十一日的結餘約859,100,000港元增加78%，主要反映產生自營運產生之基金、收購位元堂控股及出售若干物業及附屬公司的所得款項淨額的現金。流動性投資代表77%債務證券、20%上市股本證券及3%基金投資。

此業務分部為本集團提供運用其財務資源以及使其業務分部多元化的機會。此分部為本集團貢獻約136,900,000港元(二零一六年：約76,100,000港元)，本集團主要投資回顧載列如下。

### (1) 授予中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)之貸款融資

於二零一四年十月四日，本集團與中國農產品訂立認購協議，據此，本集團已認購中國農產品發行本金額最多200,000,000港元之兩年期8.5厘票息債券及1,050,000,000港元五年期10.0厘票息債券(統稱「中國農產品債券」)。於報告期內，中國農產品已贖回200,000,000港元之兩年期8.5厘票息債券。於二零一七年三月三十一日，本集團所持中國農產品債券之公平值及本金額分別約為1,041,000,000港元及1,050,000,000港元(二零一六年：約503,500,000港元及530,000,000港元)。

此外，除上文所披露者外，於二零一七年三月三十一日，根據本集團與中國農產品於二零一五年八月十七日訂立之貸款協議，中國農產品結欠本集團本金額70,000,000港元(二零一六年：約70,000,000港元)。

### (2) 授予易易壹金融集團有限公司(「易易壹金融」)之貸款融資

根據位元堂控股集團與易易壹金融於二零一六年十月五日訂立之貸款協議，於二零一七年三月三十一日，易易壹金融結欠本集團本金額80,000,000港元(二零一六年：無)的貸款。

報告期末後，本集團與易易壹金融於二零一七年四月十二日訂立一項貸款協議，據此，本集團向易易壹金融提供一項無抵押三年期之循環貸款融資，金額不超過200,000,000港元，年利率6.5厘。本報告日期，已提取200,000,000港元。

### 位元堂控股之製藥及保健食品相關業務

於報告期，位元堂控股集團錄得營業額約738,400,000港元(二零一六年：約825,300,000港元)及權益持有人應佔虧損約93,300,000港元(二零一六年：權益持有人應佔溢利約25,400,000港元)。業績表現倒退主要由於(其中包括)按公平值經損益表入賬之股權投資公平值虧損(淨額)、應佔聯營公司虧損及投資物業之公平值虧損。

如上文所述，繼位元堂控股於二零一六年九月二十九日完成位元堂控股供股後，位元堂控股於同日成為本集團的附屬公司。此分部收購令本公司錄得議價購買收益約1,056,200,000港元(二零一六年：無)及將原持有位元堂控股權益重新計量至收購日期公平值所產生之虧損約550,400,000港元(二零一六年：無)。位元堂控股成為本集團的附屬公司之前，為本集團的聯營公司，而本集團於報告期間應佔位元堂集團虧損約為8,400,000港元(二零一六年：應佔溢利約31,700,000港元，包括議價購買收益約26,300,000港元)。

「位元堂」乃健康食品行業內具領導地位的品牌，創建至今已逾120年，得大部分中國及香港客戶熟知。根據中國第十三個五年規劃，推進中醫藥發展已列為國家戰略性產業。預期我們主要產品之銷售將受惠於此政策所帶來的一般市場變動及擴展。

過去，位元堂控股透過利用合約製造商，採納低資本開支生產策略。然而，近年合約製造供應緊迫，使我們的擴展受挫。為解決此局面，位元堂控股透過分別於元朗工業邨及中國深圳坪山建立新廠房開發自行生產能力。元朗廠房於二零一七年初竣工，及已投產。目前正就坪山廠房向國家食品藥品監督管理局申請良好生產規範認證(「GMP」)，預計將於二零一七年下半年度獲得GMP認證。我們相信，位元堂控股擴展產能及減少對合約製造商的依賴之舉動將有利於我們的長期及可持續發展。

與此同時，我們的營銷基礎建設亦將持續擴展。我們將積極擴展銷售及分銷渠道，並探索發展網上平台及特許經營營運的商機。

### 流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為9,763,000,000港元(二零一六年：約6,199,700,000港元)，而流動比率由二零一六年三月三十一日約6.0倍減至於二零一七年三月三十一日約2.3倍。

於二零一七年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為2,709,600,000港元(二零一六年：約1,631,000,000港元)。於二零一七年三月三十一日之總借貸約為4,081,300,000港元(二零一六年：約2,208,800,000港元)。資產負債比率約為37.1%(二零一六年：約20.2%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行及其他貸款總額及母公司擁有人應佔權益計算。

## 管理層討論及分析

於二零一七年三月三十一日，本集團賬面值分別約為533,300,000港元、1,574,700,000港元及1,756,700,000港元(二零一六年：約60,100,000港元、654,000,000港元及2,910,500,000港元)之土地及樓宇、投資物業(包括計入持作出售資產之投資物業)及發展中物業已作抵押，作為銀行借貸之擔保。

於二零一七年三月三十一日，本集團之資本承擔約為2,319,900,000港元(二零一六年：約127,500,000港元)，主要為物業開發業務。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並一直實行審慎的財務管理辦法，密切監察財務資源，確保本集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構屬良好且相關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。

### 債務組合及財務規劃

於二零一七年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
按下列年期償還之銀行貸款：		
一年內或於要求時償還	763,948	600,047
於第兩年	777,622	984,891
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,988,001	379,488
五年以上	522,858	–
	<b>4,052,429</b>	1,964,426
按下列年期償還之其他貸款：		
一年內	28,845	–
於第兩年	–	92,001
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	–	152,361
	<b>28,845</b>	244,362
	<b>4,081,274</b>	2,208,788

為滿足(其中包括)補充我們土地儲備、提高我們物業投資組合及/或支付發展我們物業發展項目的建築成本的計息債務、業務資本開支及資金需要，本集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業。

## 所持重大投資

於二零一七年三月三十一日，本集團持有可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產分別約1,170,700,000港元及354,700,000港元：

投資性質	於二零一七年三月三十一日			截至二零一七年三月三十一日止年度			公平值/賬面值			投資成本 千港元
	所持 股份數目 千股	所持金額 千港元	有關股票之 股權百分比 %	佔本集團 淨資產 之百分比 %	按公平值 經損益表入賬 金融資產 之公平值 收益/(虧損) 千港元	債券 利息收入 千港元	已收股息 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元	
<b>可供出售投資</b>										
中國農產品-10.0厘票息五年期債券	-	1,040,976	-	16.2	-	71,517	-	1,040,976	307,780	1,041,750
中國農產品-8.5厘票息兩年期債券	-	-	-	-	-	13,029	-	-	195,671	195,000
其他	-	129,731	-	2.0	-	4,124	-	129,731	11,969	100,167
小計	-	1,170,707	-	18.2	-	88,670	-	1,170,707	515,420	1,336,917
<b>按公平值經損益表入賬之金融資產</b>										
<b>A. 上市投資</b>										
金利豐金融集團有限公司(「金利豐」)	31,104	78,693	0.23	1.2	(27,939)	-	375	78,693	69,254	51,816
康健國際醫療集團有限公司(「康健」)	107,500	133,300	1.43	2.1	(11,575)	-	539	133,300	80,300	83,323
其他	-	87,054	-	1.4	(78,980)	-	1,762	87,054	149,950	110,467
<b>B. 互惠基金</b>	-	41,225	-	0.6	(9,741)	-	-	41,225	44,135	46,933
<b>C. 其他</b>	-	14,424	-	0.2	4,483	-	-	14,424	-	9,941
小計	-	354,696	-	5.5	(123,752)	-	2,676	354,696	343,639	302,480
總計	-	1,525,403	-	23.7	(123,752)	88,670	2,676	1,525,403	859,059	1,639,397

## 管理層討論及分析

證券的主要業務如下：

1. 中國農產品主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。
2. 金利豐主要從事提供證券經紀、包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、其他金融服務、酒店擁有及管理、食品及飲料、博彩及證券投資。
3. 康健主要從事業務投資；提供及管理醫療、牙科及其他醫療保健相關服務；以及物業及證券投資及買賣。
4. 除上文披露者外，本集團亦投資其他香港上市股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零一七年三月三十一日的資產淨值少於1.00%。該等公司的核心業務主要包括經營賭場；生產發光二極體及照明產品；太陽能；建造、經營及保養發電廠；放債及金融服務；基金管理；證券交易及投資；物業開發及投資；經營酒店及度假村；生產紡織品及配件；以及一般交易及提供各種服務。

5. 除上文披露者外，本集團亦投資其他互惠基金，該等互惠基金各自的公平值佔本集團於二零一七年三月三十一日的資產淨值少於1.00%，包括新興市場債券基金、中國成長基金、亞洲股本優點基金、美元貨幣基金、Opus Mezzanine Fund 1 LP、PM Classic (PM)、Emperor Greater China Opportunities Fund Ltd – 664825/DLT、Success Harvest Fund – A 類股份、UBS (LUX) Equity – European Opportunity Unconstrained-ACC (LU0975313742 – USD Hedged P-acc) 及 ICBC-Quantum Advantage Funds。

### 外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此，本集團並無參與任何對沖活動。於二零一七年三月三十一日，本集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團共有1,156名(二零一六年：198名)僱員，約64.4%(二零一六年：98.0%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團亦因應其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。因應以上目標，本集團已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每一至兩年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

### 主要風險及不明朗因素

本集團已根據我們的風險管理機制，審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的主要風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有適合土地儲備，以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故本集團的收益直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；及(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去中式街市的管理合約。

為應對上述潛在風險，本集團已制定一系列內部監控及風險管理政策，應對每項潛在風險，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。本集團亦積極建議解決方案，減低可能風險對本集團業務的影響。

### 前景

二零一七年經濟及市場狀況動蕩，對本集團於中國內地及香港之業務有若干影響，然而，本集團將繼續努力並於收益及流動資金方面維持可持續發展。香港政府致力以可持續方式增加土地供應，此將對物業市場帶來穩定作用，並緩和日後的價格升幅。另一方面，配合政府於香港開發新居住及商業地區，以建設更大都會範圍的長遠策略規劃，本集團預期香港人口將會繼續增加，並增加住宅物業的剛性需求。因此，本集團對物業市場感到樂觀。近年，越來越多物業發展商參與競投政府土地，令發展商收購發展土地儲備的競爭白熱化，本集團將投放更多資源及人手負責競標及物色發展用地，並尋求合作機會。此外，本集團將繼續物色潛在投資物業，以取得經常性收入及資本升值，本集團對宏安地產的可預見未來前景充滿信心。

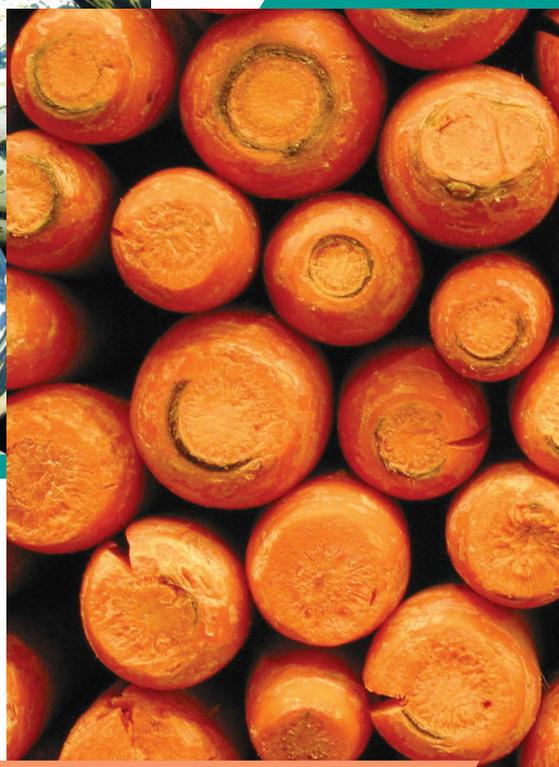
如上所述，位元堂控股於報告期內成為本集團的附屬公司，屬本集團的另一里程碑。考慮到位元堂控股集團的業務往績及財務狀況，加上認識及注重個人健康的趨勢持續，本集團對位元堂控股集團的未來增長及發展感到樂觀。位元堂控股集團的穩固基礎、馳名品牌價值，以及新添的生產設備無疑為本集團進一步擴張計劃的基礎。本集團相信

## 管理層討論及分析

取得位元堂控股的控股權乃分佔位元堂控股的額外未來回報的良機。位元堂控股進入過渡至元朗新廠房生產設備的過渡時期。預期定價、生產及分銷策略方面的轉變將十分繁複。我們將在中至長期間獲益於解決核心生產瓶頸問題及提高成本效益。長期而言，此舉將大大改善位元堂控股之基線毛利率。在提高位元堂控股藥品銷售及營銷基礎建設的同時，我們相信本集團已步入正軌，將位元堂控股變成一個有利可圖的企業。

除物業相關及製藥及保健業務，營運中式街市將繼續為本集團帶來穩定的經常性收入來源。本集團將積極投身尋找機遇擴展我們的管理組合，以進一步提高我們的市場領導地位。

為維持進一步增長，本集團積極尋求各種形式的策略業務機遇，並將於其為本集團及其股東帶來可觀回報時發展或投資新業務。最後，本人藉此機會感謝各位董事的指引、全體員工的不懈努力及全體股東及客戶一直以來的支持。



# 董事會及高級管理層

## 董事會

### 執行董事

**鄧清河先生**，SBS，太平紳士，五十五歲，本集團(於一九八七年創立)創辦人之一，自一九九三年十一月起為本公司之主席。彼亦為本公司授權代表以及薪酬委員會、提名委員會、投資委員會及常務委員會成員。彼負責本集團之策略規劃、政策制定及業務拓展，具豐富企業管理經驗。鄧先生亦為位元堂控股之主席。鄧先生為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會(「**全國委員會**」)委員及獲委任為第十屆及第十一屆廣西壯族自治區政協委員兼召集人以及香港廣西社團總會有限公司永遠會長兼社會事務主席。彼為本公司副主席游育燕女士之丈夫，以及位元堂控股執行董事鄧梅芬女士的胞兄。

**游育燕女士**，五十五歲，本集團創辦人之一，自一九九三年十一月起為本公司副主席。彼亦為本公司薪酬委員會、提名委員會及常務委員會成員。游女士負責本集團之整體人力資源及行政工作。彼於人力資源及行政管理工作方面累積逾二十四年豐富經驗。於二零一七年六月二十一日獲薪酬委員會及董事會議決，本公司二零一七年六月二十一日與游育燕女士訂立經修訂服務協議，將其基本月薪由303,800港元修訂至358,000港元，並自二零一七年七月一日起生效，並每年作出檢討。彼亦有權收取年度表現花紅，基準為自二零一八年三月三十一日止財政年度起，本集團稅後經審核綜合純利的1.5%。游女士為本公司主席鄧清河先生之妻子。

**陳振康先生**，五十三歲，於一九九七年三月加入本集團，出任執行董事，並於二零零五年九月被調派為董事總經理。彼亦為本公司授權代表、薪酬委員會、提名委員會、投資委員會及常務委員會成員。陳先生目前負責本集團企業事宜及管理整體營運。彼兼任宏安地產非執行主席、位元堂控股之董事總經理、易易壹之主席兼董事總經理、中國農產品之主席兼行政總裁，該等公司全部均為聯交所主板上市公司。陳先生於二零一四年六月二十七日辭任聯交所主板上市公司上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事。陳先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

### 獨立非執行董事

**李鵬飛博士**，CBE, BS, FHKIE，太平紳士，七十七歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之薪酬委員會成員及提名委員會主席。李博士持有香港理工大學之工程榮譽博士學位及香港中文大學榮譽法律博士學位。彼現為進智公共交通控股有限公司、ITE (Holdings) Limited及彩星集團有限公司之獨立非執行董事，上述公司全部均於聯交所上市。

## 董事會及高級管理層

**王津先生**，BBS, MBE，太平紳士，六十三歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之審核委員會及提名委員會成員，並為薪酬委員會主席。王先生畢業於加拿大Simon Fraser University，持有商業及電腦科學學士學位。王先生為加拿大銀行公會資深會員。王先生曾任撲滅罪行委員會、投訴警方獨立監察委員會會員及法律援助服務局成員、優質教育基金評審及監督委員會主席。彼為前新界鄉議局成員及現為香港律師紀律審裁團成員、教育人員專業操守議會成員及多個其他政府諮詢組織之成員。

**蕭炎坤先生**，S.B.St.J.，七十歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之審核委員會主席，並為提名委員會及薪酬委員會成員。蕭先生亦為多個慈善機構及體育團體之執行委員，並為香港上市公司易還財務投資有限公司(前稱「無限創意控股有限公司」)之獨立非執行董事。

**蕭錦秋先生**，五十二歲，於二零零四年九月加入本集團，出任獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及投資委員會成員。蕭先生持有香港城市大學會計學士學位。蕭先生為執業會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。蕭先生於審計、會計、公司秘書事務及企業融資方面，擁有逾二十七年之工作經驗。彼目前為迪臣發展國際集團有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。蕭先生

分別於二零一六年二月一日及二零一四年十月二十二日辭任君陽金融控股有限公司(君陽太陽能電力投資有限公司)之執行董事及中國新經濟投資有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均於聯交所主板上市。彼亦於二零一四年十月二十七日辭任中國神農投資有限公司(前稱東麟農業集團有限公司)之獨立非執行董事，該公司於聯交所創業板上市。

### 高級管理層

**黃耀雄先生**，於二零零四年二月至二零零八年二月擔任宏安集團物業發展部(營業及市務)總經理。黃先生於二零一三年十二月再次加入本集團，出任物業發展部(營業及市務)總監。自宏安地產於聯交所主板獨立上市後本集團物業投資及發展業務分拆起，彼獲委任為宏安地產行政總裁且主要負責本集團之策略規劃及整體管理和監督本集團商用及住宅物業之物業收購、投資及發展。彼於物業發展、租賃、銷售及市場推廣方面擁有超過30年經驗。加入本集團前，黃先生曾於著名及大型地產發展商擔任高級職位。

**楊耀民先生**，於二零一一年三月加入本集團，負責本集團工料測量部。自宏安地產獨立上市後本集團物業投資及發展業務分拆起，彼獲委任為本集團工料測量總監及負責管理本集團各項物業並對成本控制以及建造工程質量監控的各方面承擔全部責任。楊先生在香港理工大學取得管理理學碩士學位。彼於一九九二年五月獲認許為英國特許建造學會會員，並於二零零八年十一月獲選為英國皇家特許測量師學會成員。彼於房地產業擁有豐富經驗，並活躍於物業發展行業超過三十一年，其中十一年經驗於香港上市之主要物業發展商獲得。

**鄧梅芬女士**，於二零零零年加入本集團，並於二零零七年九月獲委任為位元堂控股之執行董事。彼擔任本集團及位元堂控股集團若干附屬公司之董事。彼負責位元堂及位元堂控股集團核心業務之整體策略規劃及發展以及制定政策。鄧女士於製藥業有豐富經驗，彼以個人身份獲委任為藥劑業及毒藥(列載毒藥銷售商)委員會及中藥研究及發展委員會成員，彼亦獲選為香港中醫藥管理委員會、中藥組及中藥管理小組各自之成員。彼畢業於英格蘭赫爾大學，持有會計學學士學位。加入本集團前，鄧女士擁有逾兩年會計及核數經驗及五年常務管理經驗。彼為本公司主席鄧清河先生之胞妹。

**吳紀民先生**於二零一七年二月加入本集團，擔任本集團之財務總監。吳先生持有奧塔哥大學頒授之商學士學位、香港理工大學頒授之項目管理學碩士學位及企業融資碩士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許建造學會合作會員。吳先生加入本集團前為嘉里建設有限公司之財務營運副總監，負責監督及管理若干業務之財務營運。彼亦曾於香港多家知名上市企業旗下主要附屬公司擔任管理職位，包括新創建集團有限公司及新鴻基地產發展有限公司。

**陳啟榮先生**於二零一七年四月加入本集團，擔任技術總監，負責本集團整體資訊科技管理。彼擁有超過28年的資訊科技管理及發展經驗，且於加入本集團前，彼曾於多間香港上市物業及建設集團擔任高級資訊科技部門經理。彼持有香港科技大學科技管理(資訊科技)碩士學位、倫敦大學法學學士學位及香港中文大學工商管理學士學位。彼為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會之資深會員及香港電腦學會會員。

### 公司秘書

**麥婉明女士**於二零零七年加入本集團，擔任本公司之公司秘書。麥女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員，並持有林肯郡和亨博賽德大學頒發之工商管理碩士學位。麥女士於公司秘書方面擁有逾20年經驗。加盟本集團前，彼歷任職於數間香港上市集團。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

本公司欣然刊發首份二零一七年的環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告。本報告遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》。董事會承擔責任確保本報告的完整性，並確認其已審閱及批准本報告。

本公司認為可持續性有助於長期發展。本報告不單旨在向持份者解釋管理方案，亦是為了展示我們為實現可持續發展的目標、回饋我們營運所在的社會及環境而付出的努力。

## 報告期及範圍

本報告刊發有關環境、社會及管治的管理辦法的資料，專注於本集團的中式街市管理及財資管理分部，而我們的物業發展及物業投資分部於宏安地產(股份代號：1243)環境、社會及管治報告內分開披露，而藥品及保健食品產品分部則於位元堂控股(股份代號：897)環境、社會及管治報告內分開披露，有關報告分別載於其二零一七年年報。其分拆業務及附屬公司，即宏安地產(股份代號：1243)及位元堂藥業控股(股份代號：0897)將會分開作出報告。報告期涵蓋二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日止財政年度。

## 反饋

持份者所提供有關本報告資料內容及表達之反饋有助於我們提升未來表現及報告的表達方式，因此本公司十分重視有關反饋。請將閣下的反饋意見直接提供予我們。

宏安集團有限公司

地址： 香港九龍  
九龍灣宏光道39號  
宏天廣場32樓  
3202室

電話： (852) 2312 8288

傳真： (852) 2787 3256

電郵： pr@wangan.com



### 環境、社會及管治的管理方針

本公司為具領導地位的中式街市及相關服務營運商之一。我們的業務於環境及社會之潛在影響包括但不限於：產生廚餘垃圾、數據私隱及反貪污事宜。我們明白我們的日常業務對環境產生之影響，且本公司致力於逐步加強可持續性，同時由本公司不同部門幫助管理實施之環境、社會及管治的項目。

本公司認識到廚餘垃圾於香港及中國均有產生。我們致力於與租戶及當地社區合作，以盡可能減少及循環利用我們街市所產生的廚餘垃圾。本公司致力於向客戶提供誠信及專業的服務。位於辦公室的營運比其他行業對環境影響相對有限，但本公司仍竭力減少我們的辦公室資源及能源消耗。

展望將來，我們相信可持續發展是長遠經營成功的主要因素之一。本公司決心採取適當行動，將可持續發展常規加入日常業務營運中。

### 持份者參與

本公司認為持份者參與乃幫助提高環境、社會及管治的表現及管理方針的有效途徑之一。我們與主要持份者通過多種平台保持緊密聯繫，重視彼等之重大顧慮。下表載述持份者關心的事項及相關的參與方式。

主要持份者	重要事項	參與辦法
客戶及租戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶滿意度</li> <li>數據私隱</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>網站</li> <li>業務代表</li> <li>電郵及服務熱線</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>培訓及發展</li> <li>職業環境</li> <li>僱員福利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>與主管溝通</li> <li>培訓及團隊建設</li> <li>舉報政策</li> </ul>
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業管治</li> <li>營運風險</li> <li>披露</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>股東週年大會</li> <li>年報、環境、社會及管治報告及新聞發佈</li> </ul>
政府	<ul style="list-style-type: none"> <li>合規情況</li> <li>商業道德</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守法律及法規</li> <li>監管機構定期舉行之研討會</li> <li>與相關政府部門保持持續溝通</li> </ul>
社會	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境保護</li> <li>企業責任</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>支持及參與慈善組織義工服務</li> <li>與非政府組織(「<b>非政府組織</b>」)合作</li> </ul>

## 環境、社會及管治報告

### 關懷僱員

本集團致力為其僱員提供舒適的工作環境以及保障其權利。我們制定員工手冊，詳細載述僱傭政策，並遵守香港法例第57章《僱傭條例》及香港其他相關法律及法規。本公司嚴格禁止招聘童工或強制勞工，並致力遵從公平及反歧視的招聘程序，以排除有關年齡、性別、宗教、婚姻狀況等因素的偏見。年內，本公司並無任何有關勞工法律及法規的重大不合規事宜。

每名僱員的薪酬乃參照資歷、工作表現、公司政策及市場薪酬趨勢等不同因素釐定。人力資源部門及部門主管亦會每年審閱有關僱員的表現。除強制性公積金計劃外，我們亦為僱員提供保險及門診醫療計劃。

就保障僱員的健康及安全方面，本公司嚴格遵守香港法例第509章《職業安全及健康條例》。我們亦為僱員(尤其是於地盤工作的僱員)實施一套安全指引。我們鼓勵僱員向其主管及人力資源部門匯報任何於工作環境的潛在安全風險，以讓彼等採取跟進措施。於回顧年度，我們並無接獲任何工傷或意外個案。

### 僱員參與

本公司致力於為其僱員提供公平舒適的工作環境。本集團定期組織文娛活動，如為僱員舉行退修會，以加強團隊精神建設及公司內部關係。為持續提升僱傭管理及政策，我們設立交流平台供僱員反饋意見，令本公司、僱員及其主管之間可以維持和諧的工作關係。我們鼓勵僱員與其主管就工作相關事宜進行討論，並公平公開對待所有案例。

### 發展與培訓

本公司鼓勵僱員為個人成長及發展裝備自己，與此同時，為公司營運作出更多貢獻。根據我們業務需要，本集團定期為辦公室職員及主管級或以上管理人員組織內部培訓項目，如進行ESS系統培訓。

除本公司提供之內部培訓外，我們亦鼓勵僱員選擇外部進修，該等費用由我們資助。符合資格獲得補貼的項目必須為教育局列明獲認證的持續教育項目及培訓課程，且申請必須經僱員之主管及人力資源部批准。修畢課程後，僱員可提交正式收據及證書以申請補貼。另外，本集團資助專業學會會籍，以表揚專業僱員的努力。

## 追求卓越營運

本集團致力於本公司營運的中式街市，為住客及市民提供便利、衛生及高品質的購物體驗。本公司所管理的中式街市遵守香港法例規定的《私營街市規例》(香港法例第132BG章)及其他相關法律及法規。攤檔全部由獲食物環境衛生署署長審批的持牌檔主經營。我們亦不斷更新及升級實體設施以提高營運效率，藉此令中式街市的內部裝修更有條理及店舖分佈更理想。

本公司委聘持牌清潔及保安公司，確保中式街市的衛生及安全。同時，本公司的代表定期視察街市，確保其運作順利。於回顧年內，本公司並無於營運中式街市中發現任何違反法例及法規的事件。

考慮到中式街市管理及金融服務兩項業務的性質，我們並無龐大的供應商網絡。我們透過競標從領展物業有限公司(「**領展**」)及香港房屋委員會取得管理中式街市的經營權；本公司確保競標過程屬透明及公平競爭，並適時推動環保採購。

## 業務道德

本集團致力達到最嚴格的公開、廉潔及問責標準，絕不容許本公司內有任何形式的賄賂、勒索或洗黑錢行為。我們已根據香港法例第201章《防止賄賂條例》及其他相關法例及法規確立舉報政策，旨在鼓勵及協助個別僱員披露資料以揭露本公司內的不當行為。我們鼓勵僱員報告不當或瀆職行為(例如很可能影響本公司地位的刑事罪行及不道德行為)，以及不符合法律義務的事件。本公司致力為舉報人的身份保密，以確保其不受騷擾或加害。年內，並無違反賄賂相關法律及法規的呈報事件。

本公司要求全體僱員於履行職責時避免利益衝突或引起利益衝突嫌疑。本集團嚴禁僱員收受任何形式及可能影響本公司專業精神的饋贈，特別是租戶、分租戶、服務用戶及客戶等。從業務夥伴獲得的所有饋贈需向人力資源及行政部呈報。

本公司明白教育對推動符合道德的業務營運十分重要，因此，我們邀請廉政公署(「**廉政公署**」)的代表為僱員舉行講座，以增進反貪污的知識。

嚴密處理數據私隱對金融服務業務非常重要。本公司致力保護其客戶及業務夥伴的私隱，防止向他人披露任何客戶的機密資料。僱員亦須避免挪用或濫用機密資料以取得金錢利益或作個人用途。就金融服務業務，本公司重視保護客戶的個人資料。僱員須遵照香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》處理所有個人資料。

### 關懷社區

我們明白，社區可持續發展有助塑造繁盛的未來。為達成目標，我們致力構建和諧、可持續發展的社會，展示對社會責任的承擔，為廣大社群作出貢獻。二零一六年，本公司向多個慈善組織，包括和桂基金有限公司、香港愛滋病基金會及志蓮淨苑等，捐獻超過5百萬港元。此外，我們亦鼓勵員工及其家人參與戶外活動，以改善身心健康，全面鞏固團隊精神。以下是本年度舉辦的精彩活動。

#### 旭茉JESSICA Run

二零一六年四月，我們參與由著名女性時裝雜誌舉辦的第十屆旭茉JESSICA Run，活動於數碼港進行，為「旭茉JESSICA慈善基金」及其他受惠者募集善款，向有需要的人伸出援手。



#### 保良局慈善跑2016

我們的跑步團隊於二零一六年十二月參加保良局慈善跑，支持青年服務及發展。透過活動，我們力求在個人潛能及健康生活態度方面支持青年發展。同時，慈善跑可向公眾傳達有力信息，提升公眾對工作及生活平衡的認識。

#### 港島、九龍區百萬行

二零一七年一月，我們參加香港公益金舉辦的港島、九龍區百萬行，以支持社會福利機構成員提供「家庭及兒童福利服務」。我們向來歡迎員工及其家人參與百萬行，以維繫及鞏固不同年齡家庭成員之間的感情。

#### 派發米糧

我們非常明白，中式街市必須考慮各持份者的需要。二零一六年夏天，我們舉行派發米糧活動，旨在向鄰近市民推廣現代舒適的中式街市氛圍。活動非常成功，共發放逾4,500包米。同時，我們亦向社區派發環保購物袋，藉此提倡綠色生活理念。



### 愛護環境

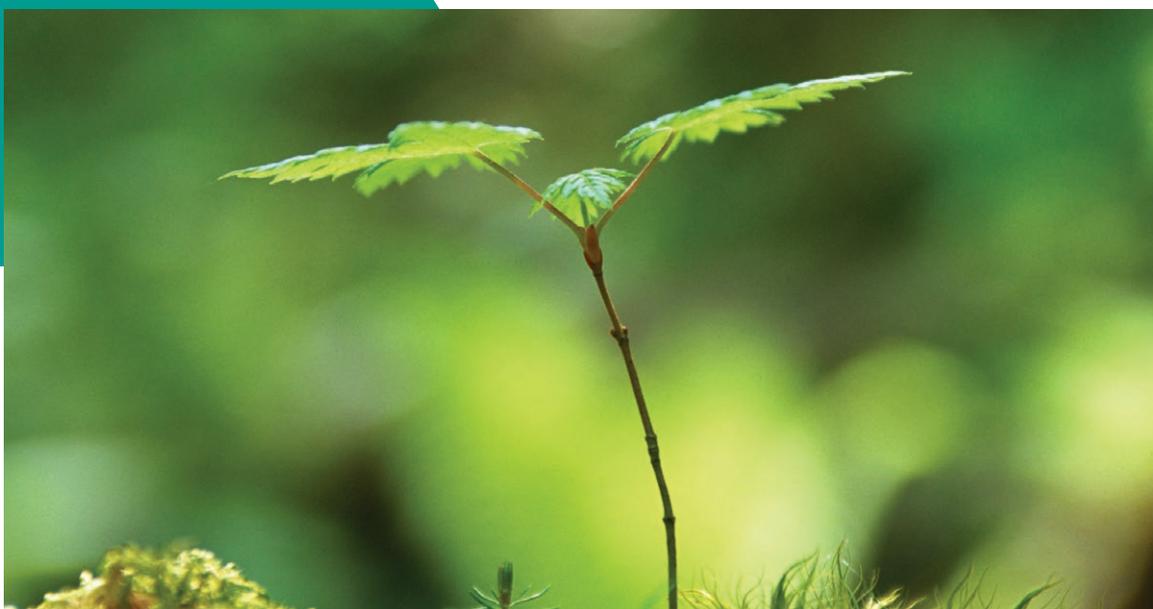
縱然我們的業務性質造成的環境影響相對有限，我們仍致力減少製造廢物、資源消耗及推行綠色辦公室常規。本公司在其街市及辦公室的日常業務中實施多項措施及政策。本公司並無知悉於回顧年內有任何涉及環境法律及法規的重大違規情況。

在我們的辦公室內，我們更換較高能源效益的設備以改善工作環境。譬如，我們為照明系統安裝LED及T5節能光管；公共地方的照明系統會在辦公時間後關掉。於購買電器時，本公司選購能源標籤所示為一級能源效益的電器；無人使用的電器設置為休眠模式。

本公司不斷鼓勵僱員提高有關減少資源消耗的意識。本公司已發出一套附有建議的指引，內容有關節能、節水、減廢、綠色環保採購、減少用紙及善用科技以節約能源及資源。

### 廚餘管理

我們的業務營運所產生的廢棄物主要來源為中式街市的廚餘。我們已於街市內放置廚餘回收箱，以供攤檔檔主於回收箱棄置廚餘，從而減少於堆填區棄置廢棄物的數量。一般而言，我們管理的十一個中式街市每天合共回收約600公斤的廚餘。為進一步減少產生廚餘，本公司與本地非政府組織合作回收來自天水圍及頌安街市攤檔檔主的廚餘。我們將已回收的廚餘分派予有需要人士或加工為環保清洗劑。



香港交易所環境、社會及管治報告內容索引

關鍵績效指標	香港交易所《環境、社會及管治報告指引》規定	章節／備註
<b>A. 環境</b>		
<b>層面A1</b>		
<b>排放物</b>		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	愛護環境
<b>層面A2</b>		
<b>資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	愛護環境
<b>層面A3</b>		
<b>環境及天然資源</b>		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	愛護環境
<b>B. 社會</b>		
<b>層面B1</b>		
<b>工作狀況</b>		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關懷僱員 僱員參與
<b>層面B2</b>		
<b>健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關懷僱員

關鍵績效指標	香港交易所《環境、社會及管治報告指引》規定	章節／備註
<b>B. 社會(續)</b>		
<b>層面B3 發展及培訓</b>		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展與培訓
<b>層面B4 勞工準則</b>		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關懷僱員
<b>層面B5 供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	追求卓越營運
<b>層面B6 產品責任</b>		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	追求卓越營運
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	業務道德
<b>層面B7 反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	業務道德
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	業務道德
<b>層面B8 社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	關懷社區



## 企業管治常規

本公司致力於在切合實際之情況下維持高水平之企業管治，十分強調高透明度、問責、誠信及獨立性。董事會相信，良好之企業管治常規乃本公司之基礎，對本公司之成功及提升股東及其他利益相關人士之價值至為重要。

本公司繼續採取多項措施以應用上市規則附錄14所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)之原則並遵守有關守則條文，董事會定期審閱本公司之企業管治守則之合規情況，並認為本公司已於截至二零一七年三月三十一日止整個年度已遵照企業管治守則之守則條文。

## 董事及有關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(經不時修訂)(「**標準守則**」)作為其本身有關董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認已於回顧年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.4條，本公司亦為被視為可能擁有未經發佈本公司或其證券價格敏感資料之本集團有關僱員採納一套證券交易操守守則，條款之嚴謹程度不遜於標準守則。據董事所深知及確信，所有有關僱員均遵守該守則規定的標準。

### 經營模式及策略

本集團主要從事物業管理、物業投資、管理及分租中式街市、財資管理以及生產及銷售藥品、保健食品產品及個人護理產品。本集團為長期創造及維持股東的價值採取的策略，是(透過宏安地產集團)審慎投資項目及機會，務求為股東帶來最大回報。就物業發展而言，本集團積極物色機會及增加土地組合，為物業發展打好基礎，有望錄得收益。為應對千變萬化及不明朗的市況，本集團主打發展週期較快的項目，以提供較快的週轉期、靈活性以及減低業務風險。另一方面，本集團維持均衡的物業投資組合，定期檢討租戶組合，旨在創造最大的租金回報及獲得穩定的收入來源，支撐本集團的經常性業務。中式街市管理及分租為本集團的一個穩定收入來源，本集團繼續投入資源改善設施及提高現有街市的形象，從而增加租金回報。藥品及保健食品業務主要專注於在香港及中國製造、營銷及銷售藥品及保健食品產品。整體而言，本集團採取主動及審慎態度發展旗下業務。

短期而言，本集團會繼續檢討及更新其策略，進一步釐清方針及經營模式。本集團主動及適時採取措施回應市場變化，包括調整經營策略及控制成本。此外，本集團致力維持穩健的財務架構及爭取銀行融資，此乃對本集團持續業務發展而言是不可或缺的。

### 董事會

#### 成員組成

董事會目前由七名董事組成，其成員包括三名執行董事及四名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。年內及截至本報告日期止之董事包括：

#### 執行董事

鄧清河先生，SBS，太平紳士(主席)

游育燕女士(副主席)

陳振康先生(董事總經理)

#### 獨立非執行董事

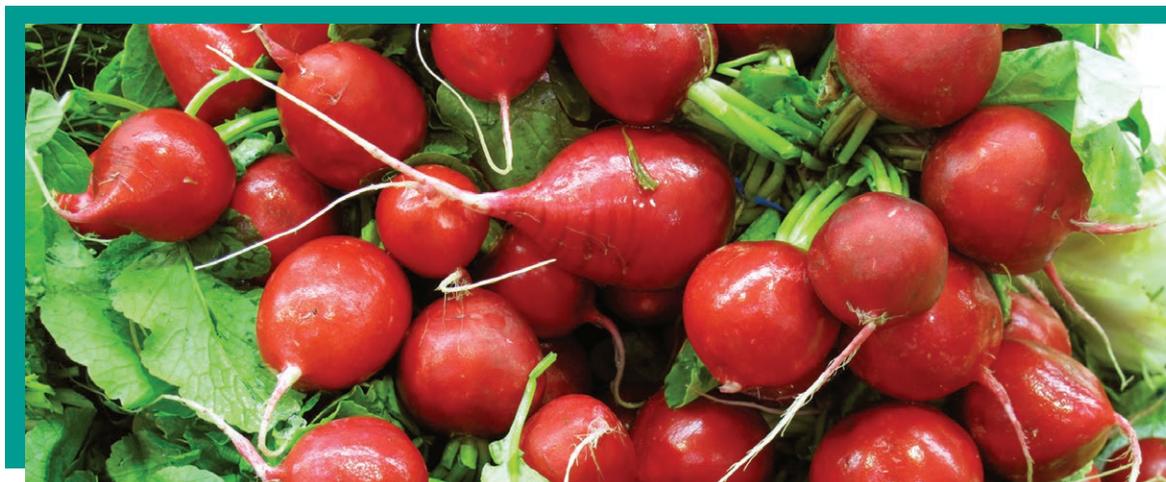
李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士

王津先生，BBS，MBE，太平紳士

蕭炎坤先生，S.B.St.J.

蕭錦秋先生

游育燕女士為鄧清河先生之配偶，全體董事之履歷簡介載於本報告第22頁至23頁。



董事會成員具備經營本公司業務所需之各種合適技能及經驗。獨立非執行董事於董事會會議上提出之意見，有助維持良好之企業管治常規。董事會有四名獨立非執行董事（佔董事會成員三分之一以上），最少一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10(1)及(2)條以及第3.10A條所要求之適當專業資格及／或會計及核數經驗及專長。執行董事及非執行董事之人數比例均衡分配，亦確保董事會之穩健獨立性，可就本公司及其股東之最佳利益作出獨立而客觀之決策。所有董事均知悉上市規則第3.08條規定之誠信責任、謹慎、技能及勤勉水平。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.3.2條，列明其角色及職能之最新董事名單，可在本公司網站([www.wangon.com](http://www.wangon.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。本公司將不時檢討董事會之組成，確保董事會擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務需要，並提升股東價值。

### 董事會及高級管理人員之角色及責任

董事會就本集團之活動及表現向利益相關人士負責，其主要職能為（其中包括）制訂整體策略，審閱企業及財務政策，及監督本集團之業務及事務之管理。除此之外，董事會保留下列權利：審議並對重大收購及出售事項作出決定，審閱中期及全年財務業績，委任／罷免董事及核數師，評估高級管理人員之表現及薪酬，以及任何重大資本

交易及其他重大營運及財務事宜。為維持權力與責任間達致適當平衡，此等職能由董事會直接執行或透過董事會成立之各個委員會間接執行，而各委員會之職能載於職權範圍內。

獨立非執行董事為不同行業的專才，但不參與本集團之日常管理。一般管理及日常管理指派予管理層處理，包括但不限於編製定期財務資料，執行指定任務，實踐持續發展措施。

對擁有重大利益的事宜，相關董事須於有關董事會上放棄投票，而沒有利益衝突的獨立非執行董事則須出席該會議以處理有關事宜。

全體董事保證彼等可給予足夠重視以履行其對本公司事務之職責，董事每年向本公司披露於任何公共組織所擔任職位之身份及性質以及其他重大承擔。

於年內，本公司董事會舉行四次例會，以審閱、考慮及批准（其中包括）年度及中期業績，以及檢討本集團之業務運作及內部監控制度之成效。除此等例會外，董事會亦於有需要時就考慮主要事宜召開董事會會議。每次舉行例會前，全體董事均會於至少十四日前獲發通知。所有有關會議記錄均由本公司之公司秘書保管，可供任何董事在發出合理通知後於任何合理時間查閱。除定期舉行董事會會議外，主席於年內亦已在執行董事缺席下與獨立非執行董事會面。

主席及董事總經理之角色有所區分，分別由鄧清河先生及陳振康先生擔任，以加強彼此之獨立及問責性。彼等之職責已由董事會清楚區分，並以書面列明。本公司之主席主要負責整體策略規劃、管理及領導董事會並確保所有董事及時取得準確之資料；而董事總經理之職能則為負責管理日常業務及執行董事會採納之業務策略。

## 委任及重選董事

根據本公司之公司細則(「**公司細則**」)，全體獨立非執行董事均以各自委任書或服務協議載列之特定任期獲委任，且全體董事均須於股東週年大會上輪席退任及合資格膺選連任。所有獨立非執行董事獲委任之任期不得超過三年。根據守則條文第A.4.2條及公司細則第87條，當時的三分之一董事(倘數目並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪席退任，惟每名董事(包括以特定任期獲委任之董事)應至少每三年一次輪席退任，並合資格於各屆股東週年大會上膺選連任。此外，獲董事會委任以填補臨時空缺或增加現有董事會成員的董事，須於獲委任後的本公司首次股東大會上重選。

## 獨立非執行董事的獨立性

獨立非執行董事須在彼等獲委任時及其後每年確認彼等的獨立性。截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認書，而本公司繼續認為於回顧年度及截至本報告日期止所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 企業管治職能

董事會負責根據企業管治守則之守則條文第D.3.1條履行企業管治職責，並致力確保實行有效的管治架構，以因應現行法律及監管要求，持續檢討、監察及改善本集團內的企業管治常規。

董事會已採納制定董事會成員組成之董事會成員多元化政策(「**多元化政策**」)、檢討本集團企業管治的各種政策及常規、審查董事及僱員適用的行為守則、監察本公司的法律和監管合規情況及董事的培訓和持續專業發展情況、以及審閱本公司遵守企業管治守則的情況及本報告內的披露情況。

本企業管治報告已由董事會審閱，以履行其企業管治功能。

## 董事會成員多元化

本公司視董事會層面日益多元化為支持其達致策略目標及可持續均衡發展的關鍵元素。於二零一三年六月，本公司採納多元化政策，載列達致董事會成員多元化的措施。本公司提名委員會代表董事會審核及評估董事會之成員組成，並在必要時根據多元化政策就委任新董事提供推薦意見。

本公司在設定董事會之成員組成時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。在釐定董事會的最佳成員組成時，本公司提名委員會亦會根據本公司之業務模式、具體需求及任人唯賢原則不時考慮各項因素。

於回顧期間，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事及四名獨立非執行董事，有助嚴格檢討及監控管理程序。不論在專業經驗、技能及知識方面，董事會亦由相當多元化的成員組成。

經審查董事會成員多元化政策及董事會之成員組成後，本公司提名委員會信納多元化政策載述之各項規定均已達致。

## 持續專業發展

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下為董事會作出貢獻。公司秘書定期向全體董事傳閱董事或會感興趣的培訓資料及簡報，內容有關(其中包括)上市規則、香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)或其他有用指引，公司條例以及財務或會計準則的最新資訊。

此外，公司秘書亦會每月及定期向董事提供及傳閱最新資訊，內容有關本集團業務、財務狀況及本集團營商環境。年內，所有董事均已遵守有關持續專業發展之守則條文。除閱讀有關本公司業務、董事職務及責任之資料外，鄧清河先生、陳振康先生、李鵬飛博士及蕭錦秋先生亦有出席研討會／講座，及／或於研討會／講座上發表簡報。

本公司就本集團業務、上市規則及其他適用監管規定之最新進展，不斷向董事提供最新資訊，確保遵守及提升董事對良好企業管治常規的意識。

年內，全體董事會定期向本公司提供培訓記錄，而有關記錄會由公司秘書保存，藉以保留準確及完備的培訓記錄。

### 董事責任保險

董事之責任保險本公司已為董事及高級人員安排合適的責任保險，以彌償其董事因企業活動的法律訴訟承擔責任。該等保險覆蓋的保障根據顧問意見按年檢討及重續。

### 董事委員會

董事會已成立各個委員會，包括常務委員會（「**常務委員會**」）、審核委員會（「**審核委員會**」）、薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）、提名委員會（「**提名委員會**」）及投資委員會（「**投資委員會**」），並分別以書面具體列明其職權範圍，在有需要情況下將予以檢討及更新。各委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並於任何董事給予合理通知下於任何合理時間內可供查閱。各委員會須向董事會匯報其決定及作出建議（倘適合）。

### 常務委員會

常務委員會自二零零五年成立，並訂立具體職權範圍，載列董事會之授權，負責整體管理，根據業務策略監控日常管理、業績表現及業務營運，審閱本集團之業務策略及業務發展舉措，及監督其執行情況。常務委員會由三位成員組成，即鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，而鄧清河先生為常務委員會主席。

### 審核委員會

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，自一九九九年十二月成立審核委員會，並訂立具體書面職權範圍規定其職權及職責，文件可於本公司網站及聯交所網站閱覽。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為蕭炎坤先生、王津先生及蕭錦秋先生。審核委員會主席為蕭炎坤先生。

審核委員會之功能旨在（其中包括）協助董事會檢討財務匯報（包括中期及全年業績），監察本集團之內部控制、風險管理，並監控內部及外部審計功能、委任、續聘及撤換核數師，以及向董事會作出相關推薦建議，藉以確保切實高效之業務營運及可靠之匯報。審核委員會之功能將由董事會定期檢討，並不時作出適當修訂，以遵從企業管治守則之守則條文（經不時修訂），確保管理層履行其職責，維持有效之內部監控制度，包括充足之資源以及擁有具資歷及經驗之人員以落實本集團之會計及財務匯報功能。

審核委員會獲提供充足資源以履行其職責，並按本公司政策在認為有需要時諮詢獨立專業意見。

於回顧年度，審核委員會成員與本集團高級管理層及外聘核數師舉行兩次會議討論及審閱以下事宜：

- (a) 截至二零一六年三月三十一日止年度之全年業績以及截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績，以確保上述根據會計準則及其他法律規定編製並呈列董事會以供批准之財務報表作出全面、完整及準確的披露；
- (b) 委任安永會計師事務所為外聘核數師之條款及薪酬，以協定截至二零一六年三月三十一日止年度之全年業績，及對截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績進行全面檢討；
- (c) 外聘核數師之獨立性，尤其就非核數服務而言；
- (d) 本集團之持續關連交易；
- (e) 內部監控及風險管理系統之整體成效；及
- (f) 資源、員工資歷及經驗是否充足，會計及財務報告事宜，以及彼等之培訓課程及預算。

審核委員會信納(其中包括)安永會計師事務所之審核費用、審核程序之有效性、獨立性及客觀性，並於本公司應屆股東週年大會向董事會建議續聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師。

### 薪酬委員會

董事會自二零零五年九月成立薪酬委員會，並訂立其書面職權範圍(經不時修訂)，規定其職權及職責，文件可於本公司網站及聯交所網站閱覽。薪酬委員會目前由七名成員組成，包括王津先生(薪酬委員會主席)、李鵬飛博士、蕭炎坤先生、蕭錦秋先生、鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，當中大部份成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職責，並已按本公司政策及其職權範圍在認為有需要時諮詢獨立專業意見。

薪酬委員會之角色及職能如下：

- (a) 根據基本薪金及津貼、酌情花紅及購股權，就本公司全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構，以及就制定薪酬政策成立正式及具透明度的程序，向董事會提供推薦建議；
- (b) 參考董事會之企業目標及目的，審閱及批准高級管理層之薪酬建議；
- (c) 就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇(包括但不限於)實物利益、退休金權利及離職或終止職務或委任賠償付款，向董事會提供推薦建議；

- (d) 經參考同類行業其他非執行董事之薪酬範圍，就獨立非執行董事之董事袍金向董事會提出建議，並准許其在履行職責時所產生之自付費用；
- (e) 考慮可資比較公司支付的薪酬、須付出的時間及職責，以及本集團內其他職位的聘用條件；
- (f) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或被終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平及不致過多；及
- (g) 省覽並批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及的補償安排，以確保補償與合約條款一致，且屬合理及適宜。

於回顧年度，薪酬委員會已舉行一次會議。薪酬委員會經參考市場研究後審閱現有薪酬政策，並與主席及董事總經理溝通，就現有薪酬政策及以表現為基礎的花紅作出建議修訂，以及批准薪酬計劃及向本公司其他董事及高級管理層支付的以表現為基礎的花紅。概無董事就彼之袍金參與討論或作出決定。

薪酬委員會已履行或將繼續履行其主要職務，其中包括批准董事及高級管理層之服務協議之條款、就董事及本公司高級管理層之薪酬及政策作出推薦建議、審閱薪酬計劃以及建議有關董事及高級管理層之薪酬及花紅(包括獎勵)。

董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註8。此外，根據守則條文第B.1.5條，截至二零一七年三月三十一日止年度高級管理層其他成員的年度薪酬按薪酬等級載列如下：

高級管理層之薪酬範圍	人數
500,000港元以下	2
500,000港元至1,000,000港元	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—
1,500,000港元以上	3

## 提名委員會

提名委員會自二零零五年九月成立，並訂立其書面職權範圍(經不時修訂)，文件可於本公司網站及聯交所網站閱覽，列明其權限及職責。提名委員會目前由七名成員組成，包括李鵬飛博士(提名委員會主席)、王津先生、蕭炎坤先生、蕭錦秋先生、鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，當中大部份成員為獨立非執行董事。

提名委員會之職責及職務如下：

- (a) 每年至少一次檢討並評估董事會之架構、規模及組成(包括多元化、技能、知識及經驗)，並就董事會任何建議變更以配合本公司企業策略向董事會提供推薦建議；
- (b) 物色合適的合資格人選成為董事會成員，及選舉獲提名人士出任董事職務或就此向董事會提供推薦建議；
- (c) 評定獨立非執行董事之獨立性；
- (d) 監督董事之持續專業發展；
- (e) 就委任或續聘董事以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任安排向董事會提供推薦建議；
- (f) 倘董事會於股東大會提呈決議案以委任個別人士為獨立非執行董事，委員會應於寄發予股東的通函及／或相關股東大會通告隨附之說明函件中，闡述董事會相信該名人士應獲選及其為獨立的理由；及

- (g) 主席或委員會另一成員須出席本公司股東週年大會，並作萬全準備以回應股東就委員會的活動及職責提出的問題。

提名委員會獲提供充足資源以履行其職責，如認為有需要，亦已根據本公司多元化政策及其職權範圍索取獨立專業意見。

於回顧年度，提名委員會舉行一次會議，並於會議上釐定輪席退任標準及程序，以及向董事會建議於應屆股東週年大會續聘董事。提名委員會亦已審查多元化政策，及評估董事會之表現及繼任計劃。

## 投資委員會

投資委員會自二零一二年六月成立，並訂立具體職權範圍，目標為有效訂立投資策略及計劃、監察執行投資策略及調整投資策略。投資委員會由三名成員組成，即鄧清河先生、陳振康先生及蕭錦秋先生。投資委員會之主席為鄧清河先生，該委員會於回顧年度已舉行一次會議。

### 董事於各個會議的出席率

個別董事於截至二零一七年三月三十一日止年度舉行的董事會會議、委員會會議及股東大會的出席率詳情載列如下：

董事姓名	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	投資委員會	股東週年大會	股東大會
鄧清河	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1	1/1	0/1
游育燕	4/4	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1	0/1
陳振康	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
李鵬飛	4/4	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1	0/1
王津	4/4	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	0/1
蕭炎坤	4/4	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	0/1
蕭錦秋	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1	0/1

### 外聘核數師之酬金

截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司已付／應付外聘核數師安永會計師事務所之酬金載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付 安永會計師事務所 之費用 千港元
核數服務：	
— 年度財務報表	5,750
非核數服務：	
— 協定程序	830
— 稅務及專業服務	927
— 其他專業服務	2,560
<b>總計：</b>	<b>10,067</b>

## 問責及審核

董事明白彼等須負責即時編製並刊發財務報表，且須確保財務報表乃根據法定要求及適用會計準則予以編製。編製截至二零一七年三月三十一日止年度之賬目時，董事已採納與本集團業務及財務報表相關之適用會計政策，並呈列對本集團之狀況及前景作出易明之評估。

董事確認，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賬目乃按持續經營基準編製，且彼等概無知悉任何重大不明朗事件或狀況可能令本公司之持續經營能力出現重大疑問。董事持續物色任何與潛在投資者間之商機，以透過再融資、延長借貸及/或集資等方式，改善本集團之財務狀況及業務發展狀況。

核數師就彼等之申報責任發出之聲明載於本報告第65至71頁。

## 風險管理及內部監控

董事會對評估及釐定其願意承擔的風險性質及程度的整體責任，以維持穩健有效並涵蓋財務、營運、合規及風險管理方面的風險管理及內部監控制度，保障本公司資產及股東權益。

審核委員會持續檢討及監管對本集團而言屬重大之風險管理及內部監控。審核委員會考量本集團會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、資歷、經驗以及對員工與外聘顧問的培訓課程及預算的情況。

本集團管理層獲授權負責風險管理及內部控制系統的設計、維護、實施及監控，確保實行充分的控制，維護本集團資產及股權持有人的利益，以免出現錯誤陳述或損失，及管理本集團營運系統失效之風險。管理層不時向董事會匯報其結果及解決方案，以供參考。

本集團已制訂風險管理程序，解決及處理與本集團業務有關的所有重大風險。董事會每年或定期對業務環境出現的任何重大或持續變化進行檢討，並制定程序以應對業務環境的重大變化帶來的風險。

管理層將通過考慮政治、經濟、技術、環境、社會及員工等內外因素及事件以釐定與本集團業務有關的風險。各種風險均已根據其相關影響及發生機率進行評估及優先排序。根據評估結果，相關風險管理策略將適用於各類風險，風險管理策略的類型如下：

- (a) 風險抑制及減少：本集團接受風險的影響或採取行動以減少風險的影響；
- (b) 風險規避：改變業務流程或目標以規避風險；
- (c) 風險分擔及多樣化：將風險的影響多元化或分配至不同位置或產品或市場；及
- (d) 風險轉移：將所有權及責任轉移至第三方。

設計和實施內部控制系統，以減少與本集團接受的業務相關的風險，並儘量減少風險的不利影響。設計風險管理及

內部控制系統乃為管理而非消除未能實現業務目標的風險，僅能提供合理而非絕對的保證，防止出現重大錯報或損失。

#### 風險管理及內部監控檢討

於回顧年度，本集團聘請外部諮詢公司履行內部審核職能，確保本集團風險管理及內部控制系統的有效性與效率。所有關於內部監控缺陷的調查結果及推薦建議已知會審核委員會及董事會。管理層確認，外部諮詢公司已釐定，截至二零一七年三月三十一日止年度內部控制系統並不存在重大缺陷與不足，且董事會信納其為有效及符合本集團政策。

董事會已進行年度檢討並認為，截至二零一七年三月三十一日止年度，涵蓋財務、經營及合規控制以及風險管理職能所有重要控制的本集團風險管理及內部控制系統及程序屬合理有效及充分。

#### 投資者關係及與股東溝通

本公司致力促進及維繫有效溝通，積極與股東及個人和機構投資者(統稱「利益相關人士」)交流，確保本集團可及時向利益相關人士發佈資訊，令彼等明確評估公司表現。本公司已採納一套股東通訊政策，並載於本公司網頁上。其他主要溝通方式包括：

## 於公司網頁披露資料

有關本集團業務及財務狀況之詳盡資訊，將於年報、中期報告、公佈、通函及其他企業通訊資料內披露，而上述資料將寄發予股東及／或刊載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://www.wangon.com>)。其他內幕消息亦會以正式公佈方式發表，以符合上市規則之規定，以及證券及期貨條例第XIVA之內幕消息條文。

## 舉行股東大會

本公司亦瞭解股東週年大會及各類股東大會乃董事會直接與股東溝通之寶貴討論場所，故鼓勵董事會成員及各委員會之成員出席該等股東大會及於會上回應提問。

為了使股東於股東大會上能夠作出知情決定，本公司已根據企業管治守則第E.1.3條、公司細則及任何其他適用法例以不少於10個完整營業日(就股東大會而言)及20個完整營業日(就股東週年大會而言)之足夠通知期向本公司股東寄發通知。主席將詳細闡述於大會程序時進行投票表決之程序，並解答股東提出之所有提問。所有於股東大會上投票表決之決議案均以書面點票方式進行，而投票表決結果於緊隨於舉行股東大會後刊載於本公司及聯交所之網站。

## 投資者關係

本集團亦主動推行投資者關係計劃，讓投資者及股東得悉本集團之最新發展和及時披露相關資料予公眾。於年內，本集團與投資者進行多次會議，並參加投資者會議及新聞發布會。

## 股東召開股東特別大會之權利

根據百慕達公司法(一九八一年)(「**公司法**」)第74條及公司細則第58條，董事會可於認為合適時召開股東特別大會，而於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本十分之一且附有權利於本公司股東大會投票之股東，有權以書面形式向董事會或本公司之公司秘書提出請求，要求董事會召開股東特別大會(「**股東特別大會**」)。書面請求(i)必須列明股東特別大會之目的；及(ii)必須由請求人簽署及遞交至本公司於香港之主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室)，並註明董事會或本公司之公司秘書收，而書面請求可由多份形式相似的文件組成，並均由一名或以上請求人簽署。有關大會須於遞呈請求後兩(2)個月內舉行。

有關請求將由本公司之股份登記處核實，一經確認請求為妥當及符合程序，本公司之公司秘書將通知董事召開股東特別大會，並向本公司全體股東寄送足夠的通知。相反，倘請求證實不符合程序，請求人將就此獲得有關通知，而股東特別大會將不會按要求召開。

倘於遞呈請求日期後二十一日內董事會未能正式召開股東特別大會，請求人或當中佔彼等之總投票權超過一半以上之任何一人可根據公司法第74(3)條之條文規定召開股東特

別大會，惟任何如此召開之股東特別大會不得於上述遞呈請求日期起計三個月屆滿後舉行。請求人須盡量以與董事會召開任何股東特別大會之相同方式召開股東特別大會。

### 於股東大會提呈建議

根據公司法第79及80條，持有不少於本公司繳足股本二十分之一且於本公司股東大會擁有投票權之股東(不論人數)或不少於100名股東，可以書面形式要求本公司(a)向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議並擬於會上動議之決議案；及(b)向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。經所有請求人簽署之請求書必須送達香港主要營業地點，地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室，或本公司之香港股份過戶登記及轉讓分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，連同合理應付本公司相關開支的款項，於大會舉行前不少於六星期送達(為對決議案通知之要求)，或於大會舉行前不少於一星期送達(為任何其他要求)。

### 提名人士參選董事

於股東大會上提名人士參與董事選舉的程序，載於本集團網站(<http://www.wangon.com>)中「企業資訊」一節下「企業管治」內。

### 向董事會提出查詢

股東可以將查詢及關注事宜，以書面形式經電郵發送至 [pr@wangon.com](mailto:pr@wangon.com)，或按以下方式，向董事會或公司秘書提交查詢：

關於企業事務：

董事會／公司秘書／公關經理  
宏安集團有限公司  
香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道39號  
宏天廣場32樓3202室

關於其他股權／權益事務：

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 舉報政策

本公司已採納一項舉報政策，協助在可行情況下達成最高水平的開放、誠信及問責性。本公司已制定程序，令獨立僱員可在內部及在最高層次披露彼認為反映本集團內出現不良或不當行為的資料。於回顧年度，員工概無報告對本集團財務報表及整體業務營運造成重大影響的任何欺詐或失當行為。

## 公司秘書

麥婉明女士獲委任為本集團的全職公司秘書，直接向董事會報告，負責(其中包括)不時提供最新資訊予全體董事。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，麥女士已遵守上市規則第3.29條，參予不少於15小時的有關專業訓練。

## 企業社會責任

本集團重視身為對社會負責之集團公司所肩負之責任。本集團不時向社區捐款、扶持社區及鼓勵僱員參與任何慈善活動及關愛服務。

## 憲章文件

截至二零一七年三月三十一日止年度，憲章文件概無變動。組織章程大綱及經修訂及經重列之公司細則已分別登載於聯交所([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司(<http://www.wangon.com>)之網站。

## 總結

展望將來，本集團將繼續定期審閱其企業管治守則，以維持高透明度水平，加強本公司之競爭力及營運效率，並確保持續發展，為利益相關人士帶來更大回報。



董事謹此提呈截至二零一七年三月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務包括物業發展、物業投資、管理及分租中式街市、財資管理以及生產及銷售藥品、保健食品產品及個人護理產品。有關詳情載於財務報表附註1。除位元堂之業務於本集團綜合入賬外，於本年度內，本集團之主要業務性質並無重大改變。

## 業績及股息

本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第72至193頁之財務報表。

本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為869,400,000港元(二零一六年：約916,900,000港元)及約為423,700,000港元(二零一六年：約449,100,000港元)。

董事會建議向於二零一七年九月六日(星期三)名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股0.5港仙(二零一六年：0.5港仙)。待股東在將於二零一七年八月二十九日(星期二)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一七年九月二十二日(星期五)或前後派付。連同中期股息每股普通股0.1港仙(二零一五年九月三十日：0.1港仙)，截至二零一七年三月三十一日止年度的股息總額將為每股普通股0.6港仙(二零一六年：0.6港仙)。

## 業務回顧及主要財務表現指標分析

本集團業務回顧及業務之主要財務表現指標(包括但不限於下列所載資料)於本報告第10至21頁之「管理層討論及分析」披露：

- (a) 本集團業務之公平回顧；
- (b) 主要風險因素；
- (c) 採用主要財務表現指標進行之分析；及
- (d) 本集團之未來業務發展；

據董事會所知，於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響之相關法律及法規。

## 五年財務概要

本集團過去五個財政年度刊發之業績與資產、負債及非控股權益之概要載於本報告第196頁。此概要摘錄自己刊發之經審核財務報表，但不屬於經審核財務報表之一部份。

## 股本及購股權

本公司之股本及購股權於本年度之變動及相關原因之詳情分別載於財務報表附註33及34。

## 優先購買權

公司細則或百慕達(即本公司註冊成立之司法權區)法例均無有關優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。



## 可供分派之儲備

於二零一七年三月三十一日，根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)之規定計算，本公司可向母公司權益持有人分派之儲備約為1,165,900,000港元(二零一六年：約1,303,500,000港元)，其中約96,400,000港元已用作截至二零一七年三月三十一日止年度之擬派末期股息。

## 獲准彌償條文

公司細則規定為本公司任何事務行事之時，各董事及其他高級人員有權就或因彼等執行各自的職務或與此有關的其他事宜所作的行為而可能招致或引致的所有行動、虧損、損害及開支，從本公司的資產及溢利中獲得彌償，確保就此免受任何損害。年內，本公司已為本集團董事及其他高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險保障。

## 主要客戶及供應商

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團五大客戶之銷售額佔本年度總收益少於20%(二零一六年：14.8%)，其中向最大客戶之銷售額約佔10.1%。本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額約68%(二零一六年：約82.0%)，其中向最大供應商之採購額佔本年度總採購額約32%。

各董事、任何彼等之聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之股東，概無擁有本集團五大客戶或五大供應商之任何實際權益。

## 董事

於本年度本公司董事為：

## 執行董事

鄧清河先生，SBS，太平紳士，主席  
游育燕女士，副主席  
陳振康先生，董事總經理

## 獨立非執行董事

李鵬飛博士，CBE, BS, FHKIE，太平紳士  
王津先生，BBS, MBE，太平紳士  
蕭炎坤先生，S.B.St.J.  
蕭錦秋先生

根據公司細則第87條，鄧清河先生、游育燕女士及蕭錦秋先生將於應屆股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願膺選連任。

本公司已收到全體獨立非執行董事李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生之獨立性年度確認書，且於本報告日期，認為彼等仍屬獨立人士。

### 董事及高級管理層履歷簡介

董事及本集團之高級管理層之履歷簡介載於本報告第22至24頁。

### 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本公司不可於一年內不付賠償(法例規定之賠償除外)而終止之服務合約。

### 董事於交易、安排或合約中之權益

除財務報表附註8及43所披露者外，年內概無董事或董事之關連實體直接或間接於對本集團業務屬重大且本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司為訂約方之交易、安排或合約中擁有重大權益。

### 董事於競爭業務中的權益

陳振康先生為董事總經理及易易壹主席兼總經理，而易易壹自二零一五年十一月起主要業務為(其中包括)金融業務，被視為於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。除本年報所披露者外，年內，概無董事或彼等各自之聯繫人概無於根據上市規則第8.10條與本集團業務直接或間接構成競爭或可能存在競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

### 董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零一七年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則項下標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司普通股之好倉：

董事姓名	所持普通股數目、身份及權益性質					佔本公司 全部已發行 股本之概約 百分比 (附註f) %
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總計	
鄧清河先生 (「鄧先生」)	28,026,339	28,026,300 (附註 a)	4,938,375,306 (附註 b)	4,989,928,827 (附註 c)	9,984,356,772	51.76
游育燕女士 (「游女士」)	28,026,300	4,966,401,645 (附註 d)	-	4,989,928,827 (附註 e)	9,984,356,772	51.76

附註：

- 鄧先生被視為擁有其配偶游女士所持有該等股份之權益。
- 鄧先生被視為擁有由彼全資實益擁有之公司Caister Limited(「Caister」)所持有該等股份之權益。
- 鄧先生因作為全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被視為擁有該等股份之權益。
- 游女士被視為擁有其配偶鄧先生所持有該等股份之權益。
- 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被視為擁有該等股份之權益。
- 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一七年三月三十一日全部已發行股本19,288,520,047股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一七年三月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊中，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉」、下文「購股權計劃」以及財務報表附註34購股權計劃所披露事項外，於年內任何時間，概無向任何董事或彼等各自之配偶或其未成年子女授出權利，可藉購買本公司股份、相關股份或債券而獲益，而彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦概無參與任何安排可使董事於任何其他法人團體中取得該等權利。

### 購股權計劃

#### 本公司購股權計劃

本公司於其在二零一二年八月二十一日舉行的股東週年大會上採納一項新購股權計劃（「**二零一二年計劃**」），主要作為對本集團之成功經營所作出及可能作出之貢獻之合資格參與人士之激勵及獎賞。二零一二年計劃於二零一二年八月二十一日生效，除非於股東大會上由股東提早終止，不然將一直生效，由該日起，為期十年。

根據二零一二年計劃，購股權可授予任何董事或候任董事（不論執行董事或非執行董事，包括獨立非執行董事）、僱員或擬聘請之僱員（不論是全職或兼職）、借調人、任何本集團成員公司發行之證券持有人、任何向本集團成員公司提供研究、開發或其他技術支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或機構，或主要股東或由主要股東控制之公司，或由一位或多位上述任何類別參與者控制之公司（「**參與者**」）。

根據二零一二年計劃，董事會可授出購股權予參與者，認購本公司股份，每批已授出購股權之代價為1.00港元，而每批購股權必須由提呈日期起計三十日內接納。購股權沒有賦予持有人權利，可獲得股息或於股東大會上投票。

根據二零一二年計劃，藉二零一二年計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權數目上限，須使該等購股權獲行使時，合共不超過本公司不時已發行股本30%，其中不計及於行使購股權時發行之任何股份。根據二零一二年計劃及任何其他計劃授出之所有購股權獲行使後，可能已發行之股份總數，合共不可超過於批准二零一二年計劃限額日期已發行股份數目之10%。

根據二零一二年計劃，在任何十二個月期間，可藉購股權發行予各參與者（除主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人外）之股份數目上限，限於本公司於任何時間已發行股份之1%。進一步授出任何購股權，倘超過該上限，必須經股東獨立批准，而有關參與者及彼等之聯繫人須放棄投票。

授予董事、本公司主要行政人員或主要股東(或彼等各自之任何聯繫人)之購股權必須經獨立非執行董事批准(不包括任何身為購股權承授人之獨立非執行董事)。倘授出任何購股權予主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之任何聯繫人)將導致於截至及包括授出日期之任何十二個月期間，根據二零一二年計劃及本公司任何其他購股權計劃(包括已行使、註銷及未行使購股權)已授出及將授出予該人士之購股權獲行使時，已發行及將發行股份總數，佔已發行股份超過0.1%，以及根據本公司於各授出日期之股份收市價計算，總值超過5,000,000港元，則根據上市規則，進一步授出購股權須經股東於股東大會批准。授予主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之任何聯繫人)之購股權之條款倘有任何變動，亦須由股東批准。

授予董事、本公司主要行政人員或主要股東之購股權行使價必須最少為以下三者中最高者：(i)本公司股份於提呈日期(必須為營業日)於聯交所日報表所列之正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所日報表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

年內，二零一二年計劃項下之購股權概無獲授出、行使、註銷或失效。於報告期末，本公司二零一二年計劃項下概無尚未行使購股權。

於本報告日期，根據二零一二年計劃，可供發行之股份總數為652,493,502股，佔本報告日期本公司已發行股本之3.4%。

二零一二年計劃的其他詳情載於財務報表附註34。

### 宏安地產購股權計劃

經宏安地產及本公司股東於二零一六年八月九日分別舉行之股東週年大會批准後，宏安地產採納一項購股權計劃(「**宏安地產購股權計劃**」)，主要目的乃向為本集團之成功作出貢獻之合資格人士提供激勵及獎勵。宏安地產購股權計劃於二零一六年八月九日生效，除非其股東於股東大會提早終止，否則將自該日起10年內有效。

根據宏安地產購股權計劃，購股權可授予任何董事或候任董事(不論執行或非執行董事(包括獨立非執行董事))、僱員或擬聘請僱員(不論為全職或兼職)、借調員工、由宏安地產集團的任何成員公司，或其控股公司、主要股東或由其主要股東控制之任何公司發行證券的任何持有人、向宏安地產集團任何成員公司提供研究、開發或其他技術支援或任何顧問、諮詢、專業或其他服務的任何人士或機構、或任何主要股東或由主要股東控制的公司、或任何由一名或以上屬於上述任何類別參與人士控制之公司(「**宏安地產參與者**」)。

宏安地產董事會可向宏安地產參與者授出購股權，以每批所授購股權1.00港元為代價認購宏安地產股份，且須於授出日期起計30日內接納。購股權並無授予持有人獲派股息或於宏安地產股東大會投票之權利。

根據宏安地產購股權計劃可能授出之最多購股權數目在其獲行使時，不得超過宏安地產不時已發行股本之30%，但不包括行使購股權而發行之任何股份。根據宏安地產購股權計劃及任何其他計劃將授出之所有購股權獲行使後，可能發行之股份總數合共不得超過批准宏安地產購股權之日或更新已發行股份數目之10%。

根據宏安地產購股權計劃，於任何12個月內根據行使購股權可向每名宏安地產參與者（除宏安地產主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人外）發行之最多宏安地產股份數目，不得超過宏安地產任何時候之已發行股份數目之1%。授出任何超過該數目之購股權時，必須獲宏安地產及本公司股東另行批准，而該名宏安地產參與者及其聯繫人須棄權投票。向宏安地產一名董事、行政總裁或主要股東（或任何彼等各自之聯繫人）授出購股權時，必須先獲宏安地產獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人之宏安地產獨立非執行董事）批准。

倘向宏安地產主要股東或獨立非執行董事（或彼等各自之聯繫人）授出購股權時，會導致根據宏安地產購股權計劃或宏安地產任何其他購股權計劃向該名人士已授出或將授出購股權（包括已行使、已註銷及未行使之購股權）獲行使時已發行及將發行之股份總數在任何12個月內直至及包括授出日期相等於合共超過已發行股份之0.1%；及按宏安地產股份於各授出日期之收市價計算總值超過5,000,000港元，則該額外授出之購股權，須根據上市規則，先獲得宏安地產及本公司股東在股東大會上批准。任何已向宏安地產主要股東或獨立非執行董事（或彼等各自之聯繫人）授出之購股權之條款之變更，亦須獲得宏安地產及本公司股東批准。

行使價須至少為下列之較高者：(i)授出日期（必須為營業日）載於聯交所日報表之宏安地產股份之官方收市價；(ii)緊隨授出日期前五個營業日載於聯交所日報表之宏安地產股份平均收市價；及(iii)一股宏安地產股份之賬面值。

於本年報日期，根據宏安地產購股權計劃可供發行之宏安地產股份總數為1,520,000,000股，佔宏安地產於本年報日期已發行股本之10.0%。

年內，根據宏安地產購股權計劃概無購股權獲授出、行使、失效、註銷或尚未行使。

宏安地產購股權計劃之其他詳情載於財務報表附註34。

### 位元堂控股購股權計劃

緊隨位元堂控股供股完成後，位元堂控股成為本公司一間附屬公司。於二零一三年八月二十二日舉行的位元堂控股股東週年大會上，其股東批准終止先前於二零零三年九月十八日採納之購股權計劃（「**位元堂控股二零零三年計劃**」）並採納一項新購股權計劃（「**位元堂控股二零一三年計劃**」），主要目的為向對位元堂控股集團營運之成功做出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。位元堂控股二零零三年計劃終止後，概無據此授出購股權，惟在終止前已授出並存續之購股權可根據位元堂控股二零零三年計劃的條款，於指定的行使期間內繼續有效並可予以行使。位元堂控股二零一三年計劃於二零一三年八月二十二日生效，除非位元堂控股及本公司股東於彼等各自之股東大會提早終止，否則將自該日起10年內有效。

根據位元堂控股二零一三年計劃，購股權可授予位元堂控股任何董事或候任董事（不論執行或非執行董事（包括獨立非執行董事））、僱員或擬聘請僱員（不論為全職或兼職）、借調員工、由位元堂控股集團的任何成員公司發行證券的任何持有人、向位元堂控股集團任何成員公司提供研究、開發或其他技術支援或任何顧問、諮詢、專業或其他服務的任何人士或機構、或任何主要股東或由主要股東控制的公司、或任何由一名或以上屬於上述任何類別參與人士控制之公司（「**位元堂控股參與者**」）。

根據位元堂控股二零一三年計劃，位元堂控股董事會可向位元堂控股參與者授出購股權，以每批所授購股權1.00港元為代價認購位元堂控股股份，且須於授出日期起計30日內接納。購股權並無授予持有人獲派股息或於股東大會投票之權利。

根據位元堂控股二零一三年計劃，位元堂控股二零一三年計劃及其他位元堂控股購股權計劃下可能授出之最多購股權數目在其獲行使時，不得超過位元堂控股不時已發行股本之30%，但不包括行使購股權而發行之任何股份。根據位元堂控股二零一三年計劃及任何其他計劃將授出之所有購股權獲行使後，可能發行之股份總數合共不得超過批准二零一三年計劃上限之日或不時更新已發行股份數目之10%。

根據位元堂控股二零一三年計劃，於任何12個月內根據行使購股權可向每名位元堂控股參與者（除位元堂控股主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人外）發行之最多位元堂控股股份數目，不得超過位元堂控股任何時候之已發行股份數目之1%。授出任何超過該數目之購股權時，必須獲位元堂控股及本公司股東另行批准，而該名位元堂控股參與者及其聯繫人須棄權投票。向位元堂控股一名董事、行政總裁或主要股東（或任何彼等各自之聯繫人）授出購股權時，必須先獲位元堂控股獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人之獨立非執行董事）批准。

倘向位元堂控股主要股東或獨立非執行董事（或彼等各自之聯繫人）授出購股權時，會導致根據位元堂控股二零一三年計劃或位元堂控股任何其他購股權計劃向該名人士已授出或將授出購股權（包括已行使、已註銷及未行使之購股權）獲行使時已發行及將發行之股份總數在任何12個月內直至及包括授出日期相等於合共超過已發行股份之0.1%；及按位元堂控股股份於各授出日期之收市價計算總值超過5,000,000港元，則該額外授出之購股權，須根據上市規則，先獲得位元堂控股及本公司股東在股東大會上批准。任何已向主要股東或獨立非執行董事（或彼等各自之聯繫人）授出之購股權之條款之變更，亦須獲得位元堂控股及本公司股東批准。

行使價須至少為下列之較高者：(i)授出日期（必須為營業日）載於聯交所日報表之位元堂控股股份之官方收市價；(ii)緊隨授出日期前五個營業日載於聯交所日報表之位元堂控股股份平均收市價；及(iii)一股位元堂控股股份之賬面值。

截至二零一七年三月三十一日止年度期間，根據位元堂控股二零零三年計劃，購股權變動詳情如下：

位元堂控股參與者 之名稱或類別	購股權數目					於二零一七年 三月三十一日 尚未行使	授出日期	經調整 每股行使價 (附註1) 港元	行使期間 (附註2)
	於二零一六年 四月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已失效	期內已調整 (附註1)				
<b>位元堂控股執行董事</b>									
鄧梅芬女士	4,077	-	-	-	477	4,554	8.1.2009	20.6927	二零一零年 一月八日至 二零一九年 一月七日
	4,077	-	-	-	477	4,554			
<b>位元堂控股其他僱員</b>									
合共	20,256	-	-	(5,478)	1,899	16,677	8.1.2009	20.6927	二零一零年 一月八日至 二零一九年 一月七日
	29,538	-	-	(6,179)	2,987	26,346	12.5.2010	7.4197	二零一一年 五月十二日至 二零二零年 五月十一日
	49,794	-	-	(11,657)	4,886	43,023			
	53,871	-	-	(11,657)	5,363	47,577			

附註：

- 購股權數目及行使價已於位元堂控股供股完成後調整。
- 根據位元堂控股二零零三年計劃已授出購股權的歸屬情況如下：

授出日期後的第1週年：	30%已經歸屬
授出日期後的第2週年：	額外的30%已經歸屬
授出日期後的第3週年：	餘下的40%已經歸屬

於報告期末，根據位元堂控股二零零三年計劃，位元堂控股有47,577份尚未行使的購股權。根據位元堂控股現時的資本架構，悉數行使該等購股權，會引致位元堂控股額外發行47,577股普通股，股本將額外增加476港元，而股份溢價將額外增加635,000港元(扣除費用前)。年內，概無購股權根據位元堂控股二零零三年計劃授出或尚未行使且概無購股權根據位元堂控股二零零三年計劃獲行使或註銷，而11,657份購股權已於年內失效。

於本年報日期，根據位元堂控股二零一三年計劃可供發行之位元堂控股股份總數為31,628,572股，佔位元堂控股於本年報日期已發行股本之2.5%。

位元堂控股二零零三年計劃及位元堂控股二零一三年計劃之其他詳情載於財務報表附註34。

## 董事會報告

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年三月三十一日，就董事所知，本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東登記冊所顯示，下列股東已知會本公司及聯交所其於本公司股份及相關股份中擁有之相關權益及淡倉：

#### 於本公司普通股之好倉：

股東名稱	附註	身份	股份數目	佔本公司全部已發行股本之概約百分比 (附註5) %
Caister	(1)	實益擁有人	4,938,375,306	25.60
致力有限公司(「致力」)	(2)	實益擁有人－鄧氏家族信託	4,989,928,827	25.87
Fiducia Suisse SA	(3)	受控制公司權益－信託人	4,989,928,827	25.87
David Henry Christopher Hill	(3)	受控制公司權益	4,989,928,827	25.87
Rebecca Ann Hill	(4)	家庭權益	4,989,928,827	25.87

附註：

- (1) Caister (一間由鄧清河先生全資擁有之公司)實益擁有4,938,375,306股股份。
- (2) 致力由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託之受託人身份全資擁有，因此，Fiducia Suisse SA被視為擁有致力所持有該等股份之權益。
- (3) Fiducia Suisse SA為鄧氏家族信託之受託人。Fiducia Suisse SA由David Henry Christopher Hill先生全資擁有，因此，David Henry Christopher Hill先生被視為擁有Fiducia Suisse SA所擁有權益之該等股份之權益。
- (4) Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生之配偶，因此就David Henry Christopher Hill先生擁有權益之股份，彼被視為擁有權益。
- (5) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一七年三月三十一日全部已發行股本19,288,520,047股股份計算。

除上文披露者外，於二零一七年三月三十一日，除董事外，概無人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予記錄的權益或淡倉。

## 企業社會責任

在致力推動業務發展，為持份者爭取更佳回報的同時，本集團並沒有忘記取之社會用於社會的企業公民責任。往年，集團分別向仁愛堂、香港新來港人士服務基金有限公司、和桂基金有限公司及志蓮淨苑及各種非政府及非牟利機構等機構捐款以顯關懷。

香港近年的發展令社會貧富間的兩極化日趨嚴重，低下階層的市民面對的生活壓力更為沉重。除了需要生活資源和財政補助外，這群市民亦需要社會大眾對他們的關愛和重視。本集團將不斷投入更大資源及努力，達到成為有社會承擔的企業的目標。

## 環保事宜

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵本集團建立紙張循環再用及節能文化。本集團亦就發展我們部分物業發展(包括蒼悅、蒼朗、蒼晴及蒼薈)，參與綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可的樓宇全面環保評估計劃)，委聘第三方顧問公司，提供有關綠建環評計劃認證及其他環保評估的服務。

本集團亦將所有物業發展項目的相關工程工作外判予獨立建築公司。與本集團物業發展有關的承建商受多項環境法律及法規約束，包括與廢料處置、水污染監控、空氣污染監控、污水排控及噪音管控有關的法律及法規。本集團將採取所有措施，確保承建商遵守所有該等規定。

## 與客戶及供應商的關係

本集團明白提升及維持與供應商及客戶的良好關係對本集團整體增長及發展而言必不可少。本集團挑選供應商及客戶時格外審慎，並鼓勵公平及公開的競爭，務求與優質供應商在互信的基礎下建立長期關係。本集團一直保持良好溝通，並於適當時與彼等分享業務最新消息。

## 關連交易

於二零一三年十一月二十日，本公司透過其全資附屬公司金鋒有限公司(作為業主)與本公司副主席游育燕女士(作為承租人)訂立租賃協議，內容有關以月租100,000港元租賃位於香港新界沙田九肚山馬鞅徑9至15號恆勝苑之物業，租期由二零一三年十一月十五日起計至二零一六年十一月十四日屆滿為期三年，該交易構成本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之持續關連交易(「**持續關連交易**」)，並根據上市規則第14A.55條及第14A.56條須進行年度審查。金鋒有限公司由二零一六年四月一日至二零一七年九月十四日期間收取的租金收入約為747,000港元，乃於特定上限之內。

租賃協議屆滿後，金鋒有限公司於二零一六年十二月八日與游育燕女士訂立新租賃協議，將年期由二零一六年十一月十五日起再重續三年，月租為100,000港元(「**新協議**」)。上市規則於二零一四年七月經修訂後，根據上市規則第14A.76條，新協議獲豁免於披露、年度審閱及股東批准的規定。

董事(包括全體獨立非執行董事)已審閱及確認，持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按規管該等交易之相關協議條款訂立，且條款公平合理並符合本公司股東整體利益；(iii)按一般商業條款或不遜於本集團提供於獨立第三方之條款進行；及(iv)並無超過訂明之上限。

本公司之核數師安永會計師事務所已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號(經修訂)「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」，以報告持續關連交易。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有核數師對有關本集團上文所披露之持續關連交易之發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

年內本集團於其日常業務過程中所進行屬上市規則第14A.73條範圍之其他關連交易的詳情載於財務報表附註43。

本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定，且除上文披露者外，概無其他交易須根據上市規則規定披露為持續關連交易。

### 根據上市規則第13.12條及第13.20條之披露

於報告期末，本集團透過其附屬公司已墊支以下財務援助予中國農產品：

- (a) 根據日期為二零一四年十月四日之認購協議（於二零一四年十一月二十八日經補充），本公司間接全資附屬公司倍利投資有限公司（「**倍利**」）認購(i)中國農產品發行之本金總額最多為200,000,000港元兩年期8.5%票息債券（「**二零一六年債券**」）；及(ii)於二零一九年十一月到期之本金總額最多為330,000,000港元五年期10.0%票息債券（「**二零一九年債券**」）（「**債券認購事項**」）。中國農產品於二零一六年十月二十四日償還二零一六年債券。根據日期為二零一六年七月五日之債券轉讓協議（於二零一六年七月八日經補充），總額為200,000,000港元之二零一九年債券售予位元堂之間接非全資附屬公司凱裕投資有限公司（「**凱裕**」），詳情載於本公司與位元堂控股聯合刊發日期為二零一六年七月八日之公告；
- (b) 凱裕根據日期為二零一四年十月四日之認購協議（於二零一四年十一月二十八日經補充）認購720,000,000港元二零一九年債券及根據日期為二零一六年七月五日之債券轉讓協議（於二零一六年七月八日經補充）向倍利收購200,000,000港元二零一九年債券；及
- (c) 於二零一五年八月十七日，倍利（貸方）與中國農產品（借方）訂立貸款協議，據此，倍利同意向中國農產品授出金額為100,000,000港元之無抵押循環信貸融資，為期36個月，年利率12%。於二零一七年三月三十一日以及截至本報告日期，70,000,000港元已提取。

報告期後，本集團透過其附屬公司獲授以下財務援助：

- (a) 於二零一七年五月二十九日，倍利（貸方）與中國農產品（借方）訂立延期協議，據此，倍利同意將利息6,478,000港元（「**倍利利息**」）之支付日期由二零一七年五月二十九日延至二零一七年八月三十一日，按倍利利息之年利率12%計息；及
- (b) 於二零一七年五月二十九日，凱裕（貸方）與中國農產品（借方）訂立延期協議，據此，凱裕同意將利息45,849,000港元（「**凱裕利息**」）之支付日期由二零一七年五月二十九日延至二零一七年八月三十一日，按凱裕利息之年利率12%計息。

故此，於報告期末，中國農產品結欠本集團本金總額1,120,000,000港元。於本報告日期，中國農產品結欠本集團之本金總額約為1,172,300,000港元。

### 慈善捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款合共約10,500,000港元（二零一六年：約12,000,000港元）。

### 薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策乃經薪酬委員會及董事會參考彼等之表現、資歷及能力制定及批准。

董事酬金由薪酬委員會及董事會獲股東於股東週年大會上授權後經參考本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場數據後釐定。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵，有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註34。

### 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於本報告第33至47頁之企業管治報告。

### 充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，於整個財政年度內及截至本報告日期，本公司已充份維持上市規則所規定之公眾持股量。

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，並訂立具體職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為蕭炎坤先生、王津先生及蕭錦秋先生組成。蕭炎坤先生被推選為審核委員會之主席。

年內，審核委員會與管理層及外聘核數師舉行兩次會議審閱及考慮(其中包括)以下事宜：本集團採納之會計原則及慣例；財務申報事宜(包括審閱截至二零一六年九月三十日止六個月之綜合中期業績)；法規合規；內部監控；持續關連交易；及本公司會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗是否充足，以及彼等之培訓課程及預算。截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表已由審核委員會連同本公司管理層及外部核數師審閱。

### 報告期後事項

有關本集團於報告期後之重大事項詳情載於財務報表附註47。

### 核數師

截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表經安永會計師事務所審核，安永會計師事務所將任滿告退，惟合資格並願意接受續聘。有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於本公司之應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

**鄧清河**

香港，二零一七年六月二十一日

# 獨立核數師報告



致宏安集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第72至193頁的宏安集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、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，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零一七年三月三十一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，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「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」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《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。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 就業務合併之購買價分配

於二零一六年九月二十九日，位元堂藥業控股有限公司（「位元堂控股」）完成按每持有一股位元堂控股股份獲發三股供股股份之基準以每股0.43港元進行之供股（「位元堂控股供股」）。貴集團認購579,492,205股位元堂控股股份，因此，貴集團於位元堂控股之股權由約22.08%增至約51.32%，而位元堂控股成為貴公司之附屬公司（「分部收購」）。

貴公司管理層以香港財務報告準則第3號（修訂本）業務合併下之收購法將分部收購列為業務合併及已委聘外部估值師對位元堂控股及其附屬公司（統稱「位元堂控股集團」）於收購日期之可識別資產及負債淨值進行估值。來自分部收購之溢價購買收益1,056,230,000港元於本財政年度於損益列賬。

因應購買價分配至具重大公平值調整項目（如商標、存貨、物業、廠房及設備及於聯營公司之權益）所涉金額巨大及須由管理層作出重大判斷，故此方面被列為一項關鍵審計事項。

位元堂控股分部收購之性質及財務影響披露於綜合財務報告附註37(a)。

我們對貴集團委聘之外部估值師之獨立性、能力及相關經驗進行評估，並邀請內部估值專家協助我們的審計工作。

我們透過(i)將預計收益增長率及毛利率與位元堂控股之歷史表現進行比較，並邀請內部估值專家審閱獨立外部估值師於商標估值時採用之特許費率及折讓率；(ii)就存貨估值將存貨公平值與實際售價進行比較；(iii)釐定將物業價值與其他可資比較物業比較之基準，並邀請我們的內部估值專家協助評核廠房及設備之估值方法；(iv)就上市聯營公司權益之估值而言，透過將位元堂控股所持股份乘以股份於收購日期之收市價對聯營公司之上市股份進行獨立估值；及(v)審閱公平值經調整之項目並觀察有關金額是否為應課稅短暫差額及按適用稅率重新計算遞延稅項評核購買價分配所用之估值方法及假設。

我們透過自貴集團應佔位元堂控股集團之可識別淨資產公平值減分部收購代價公平值查核了議價購買收益金額之計算準確度，其中包括(i)位元堂控股現有22.08%股權之公平值；及(ii) 579,492,205股位元堂控股股份之公平值。我們亦關注貴集團於財務報表業務合併披露之準確性。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 應收貸款及利息及非上市債務證券之減值評估

於二零一七年三月三十一日，貴集團持有應收貸款及利息及一項非上市債務證券分別635,515,000港元及1,070,976,000港元，分別佔貴集團淨資產約9.9%及16.7%。

釐定應收貸款及利息及非上市債務投資之可收回性須由管理層作出重大判斷及估計，當中參考債務人之背景及還款能力、出現拖欠之可能性及是否存在任何抵押品。

有關應收貸款及利息及非上市債務投資之會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3、19及23。

#### 估計投資物業之公平值

貴集團於香港持有多項投資物業以賺取租金。有關投資物業於各報告期末按公平值計量及該等投資物業於二零一七年三月三十一日止賬面總額為1,668,770,000港元，佔貴集團淨資產約26%。

釐定投資物業之公平值須作出重大估計，其可反映報告期末之市場狀況。貴公司管理層於二零一七年三月三十一日委聘外部核數師對投資物業進行估值。

有關投資物業之會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3及14。

我們評核貴集團對審批及列賬應收貸款及利息之流程及監控，並審閱管理層識別虧損事件之程序。

我們亦透過(i)考察債務人之背景資料及還款能力，如審閱債務人之最新財務資料及／或有關債務人流動資金及業務表現之公開資料；(ii)核查債務人所提供抵押品之擁有權及參考其價值；及(iii)審閱還款記錄及與相關債務人協定之還款計劃評核管理層之減值評估。

我們對貴公司委聘之外部估值師之獨立性、能力及相關經驗進行評估。

我們亦評核估值範疇、估值過程中使用之關鍵判斷及數據以及評估所使用方法及假設。

此外，我們透過與相關市場資料進行對照評核估值所用之數據來源。

**關鍵審計事項(續)****關鍵審計事項****我們的審計如何處理關鍵審計事項****發展中物業之可變現淨值**

貴集團之發展中物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。於二零一七年三月三十一日，貴集團發展中物業之賬面值為3,518,592,000港元，佔貴集團資產淨值約54.8%。

釐定發展中物業之可變現淨值須作出重大估計，其可反映報告期末之市場狀況。貴公司管理層於二零一七年三月三十一日委聘外部核數師對發展中物業進行估值。

有關發展中物業之會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3及15。

**商標及物業、廠房及設備之減值評估**

於二零一七年三月三十一日，貴集團分別持有商標及物業、廠房及設備約68,991,000港元及1,172,632,000港元，涉及製藥業務之現金產生單位(「現金產生單位」)。由於貴集團之製藥業務於本財政年度錄得虧損，貴公司管理層對現金產生單位進行減值評估，根據折現現金流以使用價值計算。

因應有關貴集團製藥業務之商標及物業、廠房及設備賬面值之大小以及評估其可收回金額時涉及重大判斷及估計，此方面被列為一項關鍵審計事項。

有關商標及物業、廠房及設備減值之會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3及16。

我們評核由外部估值師在內部估值專家協助下作出之發展中物業公平值估計。尤其是，我們評核所應用之估值方法及假設，如發展中物業估值採納之單位成本或單位售價。我們亦將已開始預售項目之可變現淨值與現行售價比較。

我們亦評估發展中物業工程完成之估計成本及貴公司管理層安排出售之估計成本。

此外，我們對貴公司委聘之外部估值師之獨立性、能力及相關經驗進行評估。

我們評核貴公司管理層所作出之減值評估，其中流程包括：(i)測試現金流預測中使用之主要判斷，如預測收入、毛利率、增長率、物業、廠房及設備之預測可使用年期及折讓率；(ii)透過比較目前表現評估過往預測之準確性；及(iii)取得證據評核增長及交易之假設。

我們亦邀請我們的內部估值專家評估現金流預測中採用之方法及折讓率。

此外，我們評估了財務報表減值測試披露之準確性。

## 獨立核數師報告

### 刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，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瞭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

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定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，貴公司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，除非貴公司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。

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

### 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。我們遵照百慕達一九八一年公司法第90條僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》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。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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。
- 瞭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。根據所獲取的審計憑證，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交易和事項。
- 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、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核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。

我們還向審核委員會提交聲明，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和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審核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黃卓強先生。

#### 安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一七年六月二十一日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>收入</b>	5	<b>869,357</b>	916,947
銷售成本		<b>(539,124)</b>	(569,046)
毛利		<b>330,233</b>	347,901
其他收入及收益淨額	5	<b>1,119,438</b>	338,638
銷售及分銷開支		<b>(181,055)</b>	(49,882)
行政開支		<b>(260,923)</b>	(190,956)
其他開支		<b>(568,757)</b>	(34,106)
融資成本	7	<b>(30,357)</b>	(23,993)
按公平值經損益表入賬之金融資產		<b>(123,752)</b>	(29,656)
公平值虧損淨額	14	<b>50,118</b>	5,098
投資物業公平值收益淨額	15	<b>44,411</b>	49,564
撥回發展中物業之撇減			
合營企業		<b>10,101</b>	514
聯營公司		<b>(29,787)</b>	31,695
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>359,670</b>	444,817
所得稅抵免	10	<b>17,599</b>	3,641
<b>本年度溢利</b>		<b>377,269</b>	448,458
<b>其他全面收益</b>			
其後可重新分類至損益之其他全面收益：			
可供出售投資公平值變動	19	<b>13,839</b>	33,437
換算海外業務之匯兌差額		<b>(1,644)</b>	1,951
其他儲備：			
於分部收購位元堂控股後解除其他儲備	37(a)	<b>11,870</b>	—
應佔合營企業其他全面虧損		<b>(3,856)</b>	(4,134)
應佔聯營公司其他全面收益		<b>10,568</b>	1,195
		<b>18,582</b>	(2,939)

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>本年度其他全面收益</b>		<b>30,777</b>	32,449
<b>本年度全面收益總額</b>		<b>408,046</b>	480,907
以下各方應佔溢利／(虧損)：			
母公司權益持有人		<b>423,690</b>	449,077
非控制權益		<b>(46,421)</b>	(619)
		<b>377,269</b>	448,458
以下各方應佔全面收益／(虧損)總額：			
母公司權益持有人		<b>458,409</b>	481,526
非控制權益		<b>(50,363)</b>	(619)
		<b>408,046</b>	480,907
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股盈利</b>	12		
基本		<b>2.22港仙</b>	2.30港仙
攤薄		<b>2.22港仙</b>	2.30港仙

# 綜合財務狀況表

二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	1,285,661	92,554
投資物業	14	1,473,300	579,200
發展中物業	15	415,004	350,000
商標	16	68,991	–
於合營企業之投資	17	91,338	88,253
於聯營公司之投資	18	95,118	571,469
可供出售投資	19	1,134,828	313,996
按公平值經損益表入賬之金融資產	25	14,424	–
應收貸款及利息	23	80,594	7,196
按金及其他應收款項	24	42,708	1,896
遞延稅項資產	32	25,384	1,577
<b>總非流動資產</b>		<b>4,727,350</b>	2,006,141
<b>流動資產</b>			
發展中物業	15	3,103,588	2,560,519
待出售物業	20	–	91,981
可供出售投資	19	35,879	201,424
存貨	21	190,658	–
應收賬款	22	91,764	9,438
應收貸款及利息	23	554,921	279,622
預付款項、按金及其他應收款項	24	2,008,506	37,425
按公平值經損益表入賬之金融資產	25	340,272	343,639
可收回稅項		6,638	906
現金及現金等同項目	26	2,369,308	1,287,315
<b>分類為持作銷售之資產</b>	27	<b>8,701,534</b>	4,812,269
		<b>196,150</b>	226,059
<b>總流動資產</b>		<b>8,897,684</b>	5,038,328
<b>流動負債</b>			
應付賬款	28	124,289	52,444
其他應付款項及應計費用	29	120,369	57,355
已收按金及預收款項		2,797,159	82,254
計息銀行及其他貸款	30	792,793	600,047
繁重合約撥備	31	4,080	–
應付稅項		19,280	51,247
<b>分類為持作銷售資產直接相關之負債</b>	27	<b>4,049</b>	1,471
<b>總流動負債</b>		<b>3,862,019</b>	844,818
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,035,665</b>	4,193,510
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,763,015</b>	6,199,651

# 綜合財務狀況表

二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,763,015</b>	6,199,651
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他貸款	30	3,288,481	1,608,741
遞延稅項負債	32	48,276	12,970
其他應付款項	29	-	21,973
總非流動負債		<b>3,336,757</b>	1,643,684
資產淨值		<b>6,426,258</b>	4,555,967
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本	33	192,885	192,885
儲備	35	4,420,095	4,364,385
		<b>4,612,980</b>	4,557,270
<b>非控制權益</b>		<b>1,813,278</b>	(1,303)
權益總額		<b>6,426,258</b>	4,555,967

鄧清河  
董事

陳振康  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

附註	母公司權益持有人應佔										非控制 權益	總股本 千港元
	已發行 股本	股份 溢價賬	實繳盈餘	可供出售 投資重估		購股權 儲備	外匯變動 儲備	其他儲備	保留溢利	合計		
	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	千港元		
			附註35(a)		附註35(b)							
於二零一五年四月一日	65,249	1,462,363	306,353	(52,974)	34	359	(6,117)	2,415,187	4,190,454	(22)	4,190,432	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	449,077	449,077	(619)	448,458	
本年度其他全面收益/(虧損)：												
可供出售投資之公平值變動												
計入損益之減值虧損之												
重新分類調整	19	-	-	33,437	-	-	-	-	33,437	-	33,437	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	1,951	-	-	1,951	-	1,951	
應佔一間合營企業其他												
全面虧損	-	-	-	-	-	-	(4,134)	-	(4,134)	-	(4,134)	
應佔一間聯營公司其他												
全面虧損	-	-	-	-	-	-	1,195	-	1,195	-	1,195	
本年度全面收益總額	-	-	-	33,437	-	1,951	(2,939)	449,077	481,526	(619)	480,907	
行使購股權後發行股份	33(a)	2	88	-	(34)	-	-	-	56	-	56	
紅股發行	33(b)	130,504	-	-	-	-	-	(130,504)	-	-	-	
購回及註銷股份	33(c)	(2,870)	(27,070)	-	-	-	-	-	(29,940)	-	(29,940)	
一間附屬公司清盤		-	-	-	-	-	-	-	-	(662)	(662)	
二零一五年末期股息		-	-	-	-	-	-	(65,250)	(65,250)	-	(65,250)	
二零一六年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	(19,576)	(19,576)	-	(19,576)	
於二零一六年三月三十一日	192,885	1,435,381*	306,353*	(19,537)*	-*	2,310*	(9,056)*	2,648,934*	4,557,270	(1,303)	4,555,967	

## 綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

附註	母公司權益持有人應佔											非控制 權益	總股本 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	可供出售 投資重估		外匯變動			資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元		
				儲備購 千港元	庫存股份 千港元	儲備 千港元	其他儲備 千港元						
			附註35(a)	附註35(c)			附註35(d)						
二零一六年四月一日	192,885	1,435,381	306,353	(19,537)	-	2,310	(9,056)	-	2,648,934	4,557,270	(1,303)	4,555,967	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	423,690	423,690	(46,421)	377,269	
本年度其他全面收益/(虧損)：													
可供出售投資之公平值變動	19	-	-	18,532	-	-	-	-	-	18,532	(4,693)	13,839	
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	(481)	-	-	-	(481)	(1,163)	(1,644)	
於分部收購位元堂控股後 解除其他儲備		-	-	-	-	-	11,870	-	-	11,870	-	11,870	
應佔一間合營企業其他 全面虧損		-	-	-	-	-	(3,856)	-	-	(3,856)	-	(3,856)	
應佔一間聯營公司其他 全面收益		-	-	-	-	-	8,654	-	-	8,654	1,914	10,568	
本年度全面收益總額		-	-	18,532	-	(481)	16,668	-	423,690	458,409	(50,363)	408,046	
被視作部分出售附屬公司 中權益	40	-	-	-	-	-	-	(259,048)	-	(259,048)	591,136	332,088	
分部收購位元堂控股	37(a)	-	-	-	(27,918)	-	-	-	-	(27,918)	1,273,808	1,245,890	
二零一六年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(96,444)	(96,444)	-	(96,444)	
二零一七年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(19,289)	(19,289)	-	(19,289)	
於二零一七年三月三十一日		192,885	1,435,381*	306,353*	(1,005)*	(27,918)*	1,829*	7,612*	(259,048)*	2,956,891*	4,612,980	1,813,278	6,426,258

\* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表內的綜合儲備4,420,095,000港元(二零一六年：4,364,385,000港元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		359,670	444,817
已調整以下各項：			
融資成本	7	30,357	23,993
應佔合營企業及聯營公司盈虧		19,686	(32,209)
重新計量原持有位元堂控股權益之虧損	6	550,445	–
議價購入分部收購位元堂控股之收益	5	(1,056,230)	–
銀行利息收入	5	(6,521)	(6,493)
債券投資之估計利息收入		(5,053)	(3,878)
上市證券股息收入	5	(2,676)	(1,271)
出售投資物業之虧損淨額	6	1,155	4,576
出售物業、廠房及設備項目之虧損	6	363	–
出售附屬公司之收益淨額	39	(25,306)	(304,306)
投資物業之公平值收益淨額	14	(50,118)	(5,098)
按公平值經損益表入賬之金融資產公平值虧損淨額		123,752	29,656
折舊	6	35,750	7,229
繁重合約之撥備／(已動用金額)淨額	6	4,080	(1,651)
撥回撇減發展中物業	15	(44,411)	(49,564)
應收賬項減值淨額	6	5,247	–
應收貸款及利息減值	6	4,643	–
一間聯營公司投資減值	6	–	19,800
物業、廠房及設備項目減值	6	604	–
陳舊存貨撥備	6	3,260	–
累計免租租金收入	14	928	(332)
		(50,375)	125,269
待出售物業減少		91,981	321,325
發展中物業增加		(511,695)	(159,648)
存貨減少		34,191	173
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(1,772,012)	137,975
應收貸款及利息增加		(328,498)	(201,469)
應付賬款增加／(減少)		8,714	(35,286)
其他應付款項及應計費用減少		(7,757)	(6,097)
已收按金及預收款項增加／(減少)		2,715,250	(125,674)
經營業務產生現金		179,799	56,568
已付利得稅		(44,363)	(80,117)
經營業務產生／(所用)現金流淨額		135,436	(23,549)

## 綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>來自投資業務之現金流量</b>			
已收銀行利息	5	6,521	6,493
上市證券股息收入	5	2,676	1,271
來自一間合營企業的股息收入	17	3,160	3,209
於一間聯營公司的投資	18	-	(57,464)
添置投資物業	14	(96,006)	(1,518)
收購非業務附屬公司	38	(509,400)	-
業務合併	37	420,287	(7,940)
購入物業、廠房及設備項目	13	(215,652)	(33,122)
購入按公平值經損益表入賬之金融資產		(23,919)	(176,444)
購入可供出售投資		(122,276)	-
出售投資物業之所得款項		35,586	59,154
出售可供出售投資所得款項		205,881	-
出售按公平值經損益表入賬之金融資產所得款項		32,477	13,082
出售附屬公司	39	(769)	1,048,358
投資活動產生/(所用)現金流淨額		(261,434)	855,079
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
宏安地產分拆之所得款項	40	328,890	-
已付利息		(103,045)	(55,992)
已付股息		(115,733)	(84,826)
償還銀行及其他貸款		(1,641,037)	(1,000,330)
已購回股份		-	(29,940)
行使購股權後發行股份之所得款項		-	56
新增銀行及其他貸款		2,743,097	580,521
融資活動所得/(所用)現金流淨額		1,212,172	(590,511)
<b>現金及現金等同項目之增加淨額</b>			
年初現金及現金等同項目		1,086,174	241,019
匯率變動之影響淨額		1,288,084	1,046,987
		(4,474)	78
<b>年終現金及現金等同項目</b>			
		2,369,784	1,288,084
<b>現金及現金等同項目之結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	26	1,869,370	795,141
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	26	500,414	492,943
減：計入分類為持作出售之資產	27	(476)	(769)
列入綜合現金流量表及綜合財務狀況表之現金及現金等同項目		2,369,308	1,287,315

# 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

## 1. 公司及集團資料

宏安集團有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立的有限公司，其總辦事處及主要營業地點均位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。

年內，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務如下：

- 物業發展
- 物業投資
- 中式街市之管理及分租
- 生產及銷售醫藥品及保健食品產品(於年內分部收購位元堂控股(定義見財務報表附註3)完成後開始)
- 財資管理

### 有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行普通股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Wang On Enterprises (BVI) Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100	-	投資控股
Able Trend Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	51.32	財資管理
和偉投資有限公司(「和偉」)	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
安興投資有限公司	香港	普通股1港元	-	75	物業投資
益暉投資有限公司	香港	普通股1港元	-	51.32	物業投資

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股本	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
維富投資有限公司	香港	普通股2港元	-	51.21	物業控股
迅強有限公司	香港	普通股1港元	-	75	物業發展
Cloud Hero Initial Limited	香港	普通股1港元	-	51.32	提供金融服務
同明有限公司* <sup>(「同明」)</sup>	香港	普通股1港元	-	75	物業發展
倍利投資有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	100	財資管理
仁達投資有限公司 <sup>(「仁達」)</sup>	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
East Run Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	75	投資控股
Ever Task Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100	投資控股
永聖有限公司*	香港	普通股1港元	-	75	物業發展
富英有限公司	香港	普通股100港元	-	100	財資管理
港威龍有限公司(「港威龍」)	香港	普通股1港元	-	51.32	物業投資

二零一七年三月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股本	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
高和投資有限公司	香港	普通股100港元	-	45**	物業發展
僑達投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
聯保投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
盧森堡大藥廠有限公司	香港	普通股 933,313港元	-	51.21	製造及 銷售西藥及 健康食品
Mailful Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100	投資控股
集旺有限公司	香港	普通股 10,000港元	-	100	管理及 分租中式街市
萬臨投資有限公司	香港	普通股1港元	-	75	物業投資
龍勝投資有限公司	香港	普通股100港元	-	45**	物業發展
良寶投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股本	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
新兆投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
新瑞投資有限公司	香港	普通股1港元	-	51.32	元朗工業邨 廠房建築項目
東華投資有限公司	香港	普通股2港元	-	75	物業投資
偉駿投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	投資控股
金峰有限公司	香港	普通股2港元	-	100	物業投資
俊富有限公司	香港	普通股2港元	-	51.21	買賣中藥及 健康食品
生利投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
達亞控股有限公司(「達亞」)	香港	普通股2港元	-	75	物業投資
森寶投資有限公司(「森寶」)	香港	普通股1港元	-	51.32	物業投資
永宜投資有限公司*	香港	普通股2港元	-	75	物業發展

二零一七年三月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股本	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
位元堂有限公司	香港	普通股1港元	-	51.32	物業控股
位元堂(澳門)有限公司	澳門	普通股 25,000澳門幣	-	51.21	零售及銷售 中藥及 健康食品
位元堂(零售)有限公司	香港	普通股2港元	-	51.21	零售及銷售 中藥及 健康食品
位元堂藥廠有限公司	香港	普通股 13,417,374港元 無投票權 遞延股份*** 17,373,750港元	-	51.21	生產及銷售 中藥及 健康食品
位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂控股」)*	百慕達/香港	普通股 12,651,428港元	-	51.32	投資控股
宏安管理有限公司	香港	普通股2港元	-	100	提供管理服務
宏集策劃有限公司	香港	普通股 1,000港元	-	100	管理及 分租中式街市

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股本	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
宏安地產有限公司 (「宏安地產」) <sup>#</sup>	百慕達／香港	普通股 15,200,000港元	-	75	投資控股
宏安服務有限公司	香港	普通股1港元	-	75	提供管理服務
運英投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
深圳市延養堂醫藥 有限公司 <sup>****</sup>	中華人民共和國 (「中國」)／ 中國內地	註冊股本 人民幣 (「人民幣」) 41,279,826元	-	51.21	零售及銷售 中藥及 健康食品

\* 本集團若干銀行貸款由該等附屬公司之股權之股份押記作抵押(附註30)。

\*\* 該等公司為本公司一間非全資附屬公司的附屬公司，並因此基於本公司對該等公司的控制權而以附屬公司入賬。

\*\*\* 無投票權遞延股份無權投票或收取股息之權利。於位元堂藥廠清盤時，向普通股持有人分派有關之首筆1,000,000,000,000港元後，無投票權遞延股份有權按所有普通股及遞延股份之實繳股款比例獲得退還款項。

\*\*\*\* 中國法律下的外商獨資企業。

^ 由本集團於二零一七年三月三十一日後出售(附註27)。

⊙ 由本集團於二零一七年三月三十一日後出售(附註47(c))。

# 於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

二零一七年三月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司之資料(續)

年內已收購及出售附屬公司詳情於財務報表附註37、38及39概述。

董事認為上表所列之本公司附屬公司為本年度業績帶來重大影響或為本集團資產淨值之主要部份。董事認為詳列其他附屬公司之資料將會過於冗長。

## 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業、可供出售投資及按公平值經損益表入賬之金融資產乃按公平值計算。持作銷售的出售集團按其賬面值及公平值減出售成本的較低者列賬(見附註2.4之進一步解釋)。該等財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就本公司之相同報告期使用貫徹一致之會計政策編製。附屬公司之業績乃由本集團獲取控制權之日開始作綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關控制權之日為止。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.1 編製基準(續)

#### 綜合基準(續)

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益出現虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控制權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適當)，所依據之基準與倘本集團直接出售相關資產或負債所需依據者相同。

### 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表評估及首次採納下列適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購合營業務權益的會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
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
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年周期之年度改進項目	多項香港財務報告準則之修訂

二零一七年三月三十一日

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

除「香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂」、「香港財務報告準則第11號修訂」、「香港財務報告準則第14號」、「香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂」、「香港會計準則第27號(二零一一年)修訂」及載列於「二零一二年至二零一四年週期之年度改進」內之若干修訂與本集團財務報告之編製無關外，各項修訂之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第1號修訂載有對財務報告的呈報及披露範疇內具針對性改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內之重大性規定；
  - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
  - (iii) 實體就彼等呈列財務報告附註的順序擁有靈活性；及
  - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂對本集團的財務報告並無產生任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中之原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產之折舊。
- (c) 於二零一四年十月頒佈之香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進載有對多項香港財務報告準則之修訂。該等修訂之詳情如下：
- 香港財務報告準則第5號持作待售之非流動資產及已終止經營業務：釐清向擁有人進行銷售或作出分派之計劃有變不應被視為一項新的出售計劃，而應視為原計劃之延續。因此，應用香港財務報告準則第5號之規定並無任何變動。該等修訂亦釐清，變更出售方法不會改變持作出售之非流動資產或持作出售之待售集團之分類日期。該等修訂即將應用。該等修訂對本集團並無任何影響，原因是本集團於年內並無任何持作出售之待售集團。

二零一七年三月三十一日

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報告內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂	以股份付款交易之分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合同 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號(二零一一年)修訂	投資者與其聯營及合營公司之間資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號修訂	釐清香港財務報告準則第15號來自客戶合同之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租約 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號修訂	投資物業轉讓 <sup>2</sup>
二零一四年至二零一六年周期之年度 改進項目	多項香港財務報告準則之修訂 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)一 詮釋第22號	外匯交易及預付代價 <sup>2</sup>

1 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 尚未釐定強制生效日期，但可提前採用

5 於二零一七年或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港會計師公會於二零一六年八月頒佈之香港財務報告準則第2號修訂闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份付款交易之影響；對附有預扣若干金額之淨額結算特質以滿足與以股份付款相關之僱員稅務責任之以股份付款交易作出分類；以及對因修訂以股份付款交易之條款及條件而導致其分類由現金結算變為股本結算時之會計處理方法。該等修訂釐清，於計量以股本結算以股份付款之交易時，用於計入歸屬條件之方法亦適用於以現金結算以股份付款交易。該等修訂引入一個例外情況，致使在符合若干條件之情況下，附有預扣若干金額之淨額結算特質以滿足僱員稅務責任之以股份付款之交易乃完整分類為以股本結算以股份付款之交易。此外，該等修訂釐清，倘以現金結算以股份付款交易之條款及條件有所修訂，導致其變為以股本結算以股份付款之交易，該交易自修訂日期起乃入賬列為以股本結算之交易。本集團預期自二零一八年四月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報告產生任何重大影響。

二零一七年三月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團預期自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團現正評估該準則之影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司之權益為限。該等修訂即將應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂之以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於完成對聯營及合營公司之會計處理作更廣泛審查後釐定。然而，該等準則可於現時應用。

香港財務報告準則第15號新設一套五步模式，以應用於自客戶合同產生之收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認之規定。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂，以處理各項實施問題，包括識別履約責任、知識產權之主事人與代理人以及知識產權許可之應用指引，以及過渡之處理。該等修訂亦擬協助各實體採納香港財務報告準則第15號，確保在應用方面更加一致，並降低準則應用之成本及複雜性。本集團預期於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第15號，現正評估於採納香港財務報告準則第15號時的影響。

二零一七年三月三十一日

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租約、香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號釐定安排是否包括租約、香港(準則詮釋委員會)一詮釋第15號經營租約一優惠及香港(準則詮釋委員會)一詮釋第27號評估涉及租約法律形式之交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租約之原則，並要求承租人就大多數租約確認資產及負債。該準則包括就兩類租約給予承租人確認豁免一低價值資產租約及短期租約。於租約開始日期，承租人將確認於租期內作出租金付款為負債(即租金負債)及反映於租期內可使用相關資產之權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號有關投資物業之定義，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租金負債將於其後增加，以反映租金負債之利息；以及減少以反映租金付款。承租人將須個別確認租金負債之利息開支及有使用權資產之折舊開支。承租人亦須於若干事件發生(例如租約年期變更或因用於釐定租金付款之一項指數或比率變更而引致未來租金付款變更)時重新計量租金負債。承租人一般將租金負債之重新計量金額確認為有使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則對所有租約進行分類，並將之分為經營租約及融資租約。本集團預期自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號，現正評估於採納香港財務報告準則第16號時的影響。

香港會計準則第7號修訂要求實體作出披露，以讓財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量產生之變動及非現金變動。該等修訂將須於財務報表內作額外披露。本集團預期自二零一七年四月一日起採納該等修訂。

雖然香港會計準則第12號修訂可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的乃為說明就與以公平值計量之債務工具相關之未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂釐清實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵扣之應課稅溢利之來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值之部分資產之情況。本集團預期自二零一七年四月一日起採納該等修訂。

二零一七年三月三十一日

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第40號修訂本已頒佈，為澄清實體應何時轉讓物業，包括在建物業或開發中物業轉入或轉出自投資物業。該等修訂本說明，當物業符合，或不再符合投資物業定義及存在用途變更證明時，用途發生變動。僅管理層意圖更改物業用途不構成用途變更證明。本集團預期自二零一八年四月一日起採納該等修訂本。

於二零一七年三月頒佈之香港財務報告準則二零一四年至二零一六年周期年度改進載有多項香港財務報告準則之修訂。有關適用修訂之詳情載列如下：

- 香港財務報告準則第12號其他實體之權益披露：通過訂明若干分類為持作出售(如根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務)之附屬公司、合營企業或聯營公司(或其於合營企業或聯營公司之部分權益)毋須遵守若干披露規定澄清該準則之範圍。
- 香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資：澄清風險資本企業或其他有資質的企業可在初始確認投資時按逐項投資選擇將其所持有之於聯營公司及合營企業的投資透過損益以公平值計量。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號於二零一七年六月頒佈，為澄清在確定用於相關的資產、費用或收入初始確認及非貨幣性資產或與預收款項相關的非貨幣性負債的終止確認時的即期匯率，交易日期是指公司最初確認非貨幣性資產或預收款項產生的非貨幣性負債的日期。如果有多個預收或預付款項，則公司必須確定每次收到預收款或支付預付款項的交易日期。本集團預計將於二零一八年四月一日採用該修訂。

## 2.4 主要會計政策概要

### 於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益之實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指之是參與投資對象之財務和經營決策之權力，但不是控制或共同控制這些決策之權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 於聯營公司及合營企業之投資(續)

本集團於聯營公司及合營企業之投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

倘出現任何不相符之會計政策，即會作出調整加以修正。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績之其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營企業之權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易之未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購聯營公司或合營企業所產生之商譽已計入作本集團於聯營公司或合營企業投資之一部份。

倘於聯營公司之投資變為於合營企業之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時之賬面值與剩餘投資及出售所得款項之公平值之間之任何差額乃於損益賬內確認。

### 物業收購及業務合併

當經公司收購或其他途徑收購物業時，管理層將考慮資產及被收購實體業務之實質，以決定該收購是否為收購一項業務。判斷之基礎已列於附註3。

倘該等收購被判定並非業務收購，則不會被當作業務合併。此外，收購企業實體或資產及負債的成本按可辨識資產及負債於收購日期的相對公平值在(該實體)的可辨識資產及負債間分配。因此，並無商譽或遞延稅項產生。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計算，該公平值為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團承擔來自被收購方之前度擁有人之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算於被收購方之非控制權益。即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。所有其他非控制權益之成份均按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及標示，其中包括被收購方之主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有之股權按收購日期之公平值重新計量，任何得出之收益或虧損於損益賬確認。

由收購方將予轉讓之任何或然代價將按收購日期之公平值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公平值計量，而公平值變動則於損益表確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控制權益及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。如該代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於重新評估後其差額將於損益表內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年就減值測試一次，一旦發生任何事件或變動，顯示賬面值可能減值時，測試次數將更為頻密。本集團於每年三月三十一日進行商譽減值測試。就減值測試而言，自收購日期開始在業務合併所取得之商譽將分配至本集團每個現金產生單位，或各組現金產生單位(不論本集團其他資產或負債分配至該等單位或該等組別亦然)，預期將可受惠於合併之協同效益。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

減值乃評估與商譽相關之現金產生單位(現金產生單位組別)可收回數額予以釐定。凡現金產生單位(現金產生單位組別)可收回數額少於其賬面值，則須確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

凡商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)以及出售單位內業務之部分，與出售業務相關之商譽在釐定出售損益時於業務之賬面值內入賬。在此情況下出售之商譽乃根據出售業務之相關價值及所保留現金產生單位部分計量。

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、可供出售投資及按公平值經損益表入賬之金融資產。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察元素及盡量減少使用不可觀察元素。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公平值計量(續)

所有公平值於本財務報表計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素按以下公平值等級分類：

- 第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二層 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層元素之估值方法
- 第三層 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層元素之估值方法就按經常性基準於本財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素)釐定是否發生不同等級轉移

就按經常性基準於本財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素)釐定是否發生不同等級轉移。

### 非金融資產之減值

倘有跡象顯示出現減值，或當需要對資產(遞延稅項資產、待出售物業、金融資產、投資物業及商譽除外)作年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值，以及其公平值減銷售成本之較高者計算，並就各個別資產而釐定，除非資產並未能在大致獨立於其他資產或組別資產之情況下產生現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量將以稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產之特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益賬中與減值資產功能相符之相關開支類別扣除。

於各報告期末，將評估是否有任何跡象顯示之前確認之減值虧損可能已不再存在或已減少。倘出現有關跡象，則估計可收回金額。先前確認之資產(除商譽外)減值虧損，只會在用以釐定資產可收回金額之估計有所改變時撥回，但撥回之金額不可超過假使該項資產在以往年度未獲確認減值虧損時，原應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。所撥回之減值虧損，乃於撥回期間計入損益賬。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連人士

一方會被視為與本集團有關聯，如果：

(a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

- (i) 控制本集團或共同控制本集團；
- (ii) 可對本集團發揮重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為適用任何以下條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同集團附屬公司)的聯營或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一實體為一第三方的合營公司，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連方的實體的僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制、或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；  
及
- (viii) 該實體或其所屬集團內任何成員公司為本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損後入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格及任何令資產達至其運作狀況及工作地點作其擬定用途之直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入使用後所產生之支出(例如維修及保養費用)一般於產生期間在損益賬中扣除。如屬達成確認條件之情況，主要檢查之開支於資產賬面值中撥充資本為一項重置。如物業、廠房及設備之重要部分須分階段重置，則本集團會按特定可使用年期及折舊確認該等部分為個別資產。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備及折舊(續)

折舊乃按各物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期以直線法計算，以撇銷其成本值至餘值。就此所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	2%至3%或於租期內
租賃物業裝修	15%至33%或於租期內
廠房及機器	10%至50%
傢俬、裝置及辦公設備	15%至50%
汽車	20%
電腦設備	15%至33%

倘物業、廠房及設備項目之各部份有不同之可使用年期，此項目各部份成本將按合理之基礎分配，而每部份將作個別折舊。餘值、可使用年期及折舊法至少於各財政年結日予以檢討，並作調整(如適當)。

物業、廠房及設備項目包括於初步確認時之重大部分於出售或當預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。出售或報廢所產生之任何收益或損失按銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額於終止確認資產年度之損益賬內確認。

在建物業指樓宇、廠房及機器及其他在建或安裝中的物業、廠房及設備項目，按成本減任何減值虧損列賬，並無減值。成本包括直接建築成本及已資本化之建設或安裝期間就相關借入資金之借款成本。在建物業於竣工及可供使用時重新分類至適當的物業、廠房及設備類別。

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映於報告期末之市況之公平值列賬。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資物業(續)

投資物業之公平值變動所產生之盈虧，計入所產生年度之損益賬。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在損益賬中確認。

當與另一方就待出售物業訂立經營租賃合約及租賃開始時，物業轉撥至投資物業。於轉撥日期的物業公平值與其當時賬面值的差額於損益中確認。

至於將投資物業轉撥入自用物業，其後入賬方法是以物業於更改用途日之公平值作為成本。

### 持作出售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要透過銷售交易而非持續使用收回，則歸類為持作出售。在此情況下，資產或出售組別須可按現狀即時出售，惟須符合出售該等資產或出售組別的慣常條款及出售須具十分把握。歸類為出售組別的附屬公司所有資產及負債重新分類為持作出售，而不論出售後本集團有否保留所持前附屬公司的非控股權益。

歸類為持作出售的非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)按賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。歸類為持作出售的物業、廠房及設備與無形資產不予折舊或攤銷。

### 無形資產(商譽除外)

分開收購之無形資產於初步確認時乃按成本計量。於業務合併中收購之無形資產之成本為收購日期之公平值。無形資產之可使用年期會被評定為有限或無限。年期有限之無形資產其後於可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示其可能出現減值時進行減值評估。可使用年期有限之無形資產之攤銷期及攤銷方法會至少於每個財政年度末檢討一次。

具無限可使用年期之無形資產按個別或就現金產生單位每年進行減值測試。有關無形資產不予攤銷。具無限可使用年期之無形資產之可使用年期乃每年檢討，以釐定無限可使用年期之評估是否繼續有效。若已無效，則可使用年期之評估將按往後生效基準由無限改為有限。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險(除合法業權外)轉移至本集團之租約，均視為融資租約。訂立融資租約時，所租用資產之成本按最低租金現值撥充資本，並連同利息部分以外之承擔一併入賬，以反映有關購買及融資。根據已撥充資本之融資租約持有之資產，包括根據融資租約預付的土地租金已計入物業、廠房及設備，並於租約期及資產估計可使用年期(以較短者為準)內折舊。租約之融資成本均自損益賬中扣除，以在租約期內作固定之定期費用開支。

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險仍屬於出租人之租約，均視為經營租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約所租賃之資產乃計入非流動資產，經營租約之應收租金乃在租約期內以直線法計入損益賬。倘本集團為承租人，根據經營租約應付之租金(扣除從出租人收取之任何獎勵)後於租期內以直線法自損益中扣除。

### 發展中物業

以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬，包括建築工程成本、借貸成本、專業費用、土地使用權付款及任何在發展期內產生由該等物業直接應佔之其他成本。

發展中物業歸類為流動資產，除非有關物業開發項目的建築工程預期需要超過正常營運週期方可完成，則作別論。竣工後，物業則轉撥至持作出售之竣工物業。

開發項目竣工前，就預售發展中物業已收及應收買家的銷售按金／分期付款，均計入流動負債。

### 待出售物業

待出售物業乃按成本值或可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值按未出售物業所應佔總土地及樓宇成本比例進行分配。可變現淨值由董事根據當時市場價格按個別物業基準進行估計。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產初步確認時歸入按公平值經損益表入賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資(如適當)。金融資產初步確認時以公平值計算，另加收購金融資產之交易成本，惟倘為按公平值經損益表入賬之金融資產，則作別論。

所有定期購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。定期購買或出售乃要求在市場上按規則或慣例一般設定之時間框架內交付資產之金融資產購買或出售。

#### 後續計量

金融資產之後續計量視乎其分類如下：

#### 按公平值經損益表入賬之金融資產

按公平值經損益表入賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認後指定為按公平值經損益表入賬之金融資產。倘金融資產以於短期內出售為目的而收購，則其會分類列作持作買賣。

按公平值經損益表入賬之金融資產於財務狀況表按公平值列賬。該等淨公平值變動並不包括該等金融資產所得之任何股息或利息，有關金額乃根據下文就「收入確認」載列之政策確認。

初始確認後指定為按公平值經損益表入賬的金融資產，於初始確認日期指定，並僅於香港會計準則第39號之要求獲得達至方可作出。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定金額且並無在活躍市場上報價之非衍生金融資產。於初步計量後，此等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計算。攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於損益內其他收入及收益列賬。貸款及應收款項減值產生之虧損於損益表內確認為其他開支。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 可供出售之金融投資

可供出售金融投資乃債務證券之非衍生財務資產。該類別中之債務證券指有意無限期持有之證券，且可因應流動資金需求或應對市況變動而出售。

於初步確認後，可供出售之金融投資隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資終止確認時於可供出售之投資重估儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於損益表之其他收入確認，或至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧由可供出售投資重估儲備重新分類至損益表之其他開支內。持有可供出售金融投資所得利息呈報為利息收入，並按下文就「收入確認」載列之政策確認為收入。

本集團就其可供出售金融資產，評估於近期銷售該等金融資產之能力及意向是否仍然恰當。在特殊情況下，當本集團缺乏活躍市場而無法買賣該等金融資產時，管理層有能力及意向在可見將來持有該等資產或持有至到期，則本集團可重新分類該等金融資產。

對由可供出售類別重新分類出之金融資產，於重新分類日期的賬面公平值成為其新攤銷成本，而已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按資產之剩餘年限於損益賬內攤銷。任何新攤銷成本與到期金額間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後釐定為減值，則權益內計入之金額將重新分類至損益賬。

#### 終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別一部份)在下列情況會終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中刪除)：

- 從資產收取現金流之權利已屆滿；或
- 本集團轉讓從資產收取現金流量之權利，或已承擔根據「過手」安排而在沒有重大延誤下悉數將已獲取現金流量支付有關第三者之責任；及(a)本集團已將資產之絕大部分風險及回報轉讓，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 終止確認金融資產(續)

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已訂立過手安排，本集團會評估是否及在多大程度上保留了擁有資產的風險及回報。倘本集團沒有轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，本集團於該資產之持續參與繼續確認已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團保留權利及責任之基準下計量。

### 金融資產減值

本集團於各個報告期末評估是否存在任何客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件，且有關事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠地估計，則確認存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目或與違約相關之經濟狀況出現變動。

### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，評估是否存在減值。倘本集團認定按個別基準經評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

已識別之任何減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生之未來信貸虧損)現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以金融資產之原實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現。

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於損益賬確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若預期日後不可能收回且所有抵押品已變現或已轉至本集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 按攤銷成本列賬之金融資產(續)

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回撇銷之金額，該項收回將計入損益表之其他開支中。

#### 可供出售金融投資

就可供出售金融資產而言，本集團會於每個報告期末評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產出現減值時，成本(扣除任何本金及攤銷)與現有公平值，扣減之前於損益賬確認之任何減值虧損之差額之金額，將撥離其他全面收益，並在損益賬中確認。

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在損益賬內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於損益賬內確認。列為可供出售之股本投資之減值虧損不可透過損益賬撥回，而其公平值於減值後之增加部份會直接於其他全面收益中確認。

釐定「大幅」或「長期」時需要作出判斷，本集團評估(其中包括)某項投資的公平值低於其成本值的持續時間或數額等因素。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本列賬之金融資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在損益表確認之投資任何減值虧損計量。未來利息收入持續就資產之已抵減賬面值按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為收益。倘債務工具之公平值增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債初步確認時劃分為貸款及借貸(倘適合)。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘屬貸款及借貸，則扣除直接應佔之交易成本。

本集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應計費用以及計息銀行及其他貸款。

#### 後續計量

##### 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其盈虧在損益賬內確認。

攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於損益表內作為融資成本列賬。

### 終止確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債會終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同之條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款大幅修訂，此類交換或修訂，則被視為終止確認原負債而確認新負債，而相關之賬面金額之差額，則在損益賬中確認。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融工具之抵銷

金融資產及金融負債互相抵銷，淨額在財務狀況表內列示，前提是目前有可執行法定權利抵銷已確認金額並有意按淨額基準結算，或同時變賣資產及償還負債。

### 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者呈列。成本按加權平均基準釐定。如屬在製品及製成品，成本包括直接原料、直接勞工及按適當比例計算之間接成本。可變現淨值乃基於估計售價減任何在完成及出售時產生的估計成本作出。

### 現金及現金等同項目

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目指手頭現金及活期存款，以及短期流動性強，可隨時兌換成已知數額現金，而其價值變動不大，且一般於購入後三個月內到期之短期投資，減去須在要求時償還之銀行透支，為本集團現金管理不可分割之部份。

就編撰綜合財務狀況表而言，現金及現金等同項目包括並無限制用途之手頭現金及銀行現金，包括定期存款及類同現金性質之資產。

### 撥備

當過去事項導致目前須負之責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會確認撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後以償付有關責任所需支出於報告期末之現值。已折現現值隨時間而有所增加，有關增幅會計入損益表之融資成本賬項內。

繁重合約撥備指就履行若干香港物業及項目租約責任無可避免之費用超逾預期所收取經濟收益之撥備。繁重合約之撥備乃按本集團根據合約應收租金與無可避免之應付租金之差額，及未能完成合約責任時產生之任何賠償或罰款折現至其現值(如適當)而計算。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益賬外確認之所得稅相關項目於損益表外(不論在其他全面收益或直接於權益)確認。

即期稅務資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計算，所依據稅率(及稅法)於報告期末已制定或實質上已頒佈，且已考慮本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之稅基與其用作財務申報之賬面值兩者之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

- 遞延稅項負債因初步確認商譽或一項非業務合併交易中的資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差異而言，撥回暫時性差異之時間可以控制及暫時性差異可能不會在可預見將來撥回。

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，在可能獲得應課稅溢利用作抵銷該等可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟：

- 有關可予扣減暫時性差異之遞延稅項資產因在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可予扣減暫時性差異而言，僅在暫時性差異可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利用作抵銷暫時性差異之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末進行審閱，並當不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產時予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估，乃於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產及負債乃根據在報告期末制定或實質上已頒佈之預期適用於變現資產或清償負債之期間之稅率(及稅務法例)計算。

倘有合法可執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與同一應課稅公司及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

### 收入確認

收入乃在經濟利益可能轉移至本集團及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

- (a) 租金及分租收入按時間比例於租用期內確認；
- (b) 來自提供服務之收入乃於提供服務時確認；
- (c) 來自銷售物業之收入(包括在建物業及持作銷售的已竣工物業)乃於物業已交付予買方及銷售協議成為無條件時確認；
- (d) 利息收入按累計基準利用實際利率法計算，而實際利率法指透過預期金融工具年期或較短年期(如適用)內收取之估計未來現金流精確地折現至金融資產賬面淨值之利率；
- (e) 來自出售上市證券之收入在交易當日確認；
- (f) 股息收入在股東收取款項之權利確立時確認；
- (g) 特許權費收入，於特許權有效期內以直線法確認；及
- (h) 由銷售貨品所得收入乃於擁有權之重大風險及回報均轉予買家及本集團對該等項目已沒有保留一般視為與擁有權相關之管理權或對已售貨品之有效控制權後方可確認。

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 以股份付款

本公司設有購股權計劃，以獎勵及回報對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員(包括董事)以股份付款之方式收取報酬，僱員提供服務作為收取股權工具之代價(「以股權支付之交易」)。

對於二零零二年十一月七日之後授出之購股權，與僱員進行以股權支付之交易之成本，乃參照授出日期之公平值而計量。該公平值乃由外部估值師採用二項式模式釐定，其他詳情請見財務報表附註34。

以股權支付之交易之成本，連同權益相應增加部份，在績效及／或服務條件獲得履行之期間於僱員福利開支內確認。在歸屬日期前，每個報告期末確認之以股權支付之交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股權工具數目之最佳估計。在某一期間內在損益賬內扣除或進賬，乃反映累計開支在期初與期終確認時之變動。

釐定獎勵的授出日期公平值時並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股本工具數目的最佳估計之一部份。市場表現條件反映於授出日期的公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求的任何其他條件均被視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵的公平值，除非同時具服務及／或績效條件，否則獎勵即時支銷。

因非市場績效及／或服務條件未能達成而最終並未歸屬的獎勵不會確認為開支。凡獎勵包含市場或非歸屬條件，無論市場條件或非歸屬條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲履行，則交易仍被視為一項歸屬。

倘若以股權支付之購股權之條款有所變更，且已符合已授出購股權之原定條款，所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份付款之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

如以股權支付之購股權被註銷，則被視為在註銷當日已歸屬，而尚未就該已授出購股權確認之任何費用須即時予以確認。此包括本集團或僱員控制範圍內之非歸屬條件未獲達成時之任何已授出購股權。然而，倘有一項新授出購股權取代已經註銷已授出購股權，及於授出當日被指定為該已授出購股權之替代品，則該已註銷購股權及新授出購股權均被視為原已授出購股權之改動(見前一段所述)。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

二零一七年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金條例為符合資格之僱員設立既定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員之基本薪金按某個百分比計算，並按強積金計劃規定應付供款時自損益賬扣除。該強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立行政基金管理。本集團之僱主供款在向強積金計劃供款後全數歸僱員所有。

本集團在中國內地之附屬公司之僱員須參與由地方市政府營運之中央退休計劃(「中央退休計劃」)。附屬公司須就其酬金成本按某個百分比向中央退休計劃作出供款。供款於須根據中央退休計劃規則作出付款時自損益賬扣除。

#### 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(須在一段長時間方能達致其預定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本。倘絕大部分資產已可作預定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借貸待支付合資格資產前所作出之短暫投資賺取之投資收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生之期內列賬開支。借貸成本包括實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

#### 股息

末期股息於獲得股東於股東大會上批准後確認為負債。

中期股息於建議同時宣派，蓋因本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議宣派後隨即確認為負債。

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣

財務報表乃以港元(即本公司之功能貨幣)呈列。本集團內各實體釐定本身之功能貨幣，而計入各公司財務報表之項目乃利用該功能貨幣而計量。本集團實體錄得之外幣交易初步以交易日期各自之功能貨幣匯率記錄。以外幣計值之貨幣資產及負債，按報告期末之匯率換算為功能貨幣。所有結算或兌換貨幣項目產生的差額於損益賬確認。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計算之非貨幣項目，則採用計量公平值當日之匯率換算。兌換按公平值計量之非貨幣項目產生的盈虧的處理方法，一如確認某項目的公平值變動產生的盈虧(即公平值盈虧或於其他全面收入或損益確認之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益表確認)。

若干海外附屬公司及其合營企業之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等公司之資產及負債按報告期末之匯率換算為港元，而其損益賬乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

所得出匯兌差額於其他全面收益確認，並累計於匯兌波動儲備。出售外國業務時，於有關該特定外國業務之其他全面收益組成部分，在損益賬中確認。

因收購外國業務產生之任何商譽及因收購產生之資產及負債賬面值之公平值調整乃視為外國業務之資產及負債，並按報告期末之匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率換算為港元。年內產生之海外附屬公司經常性現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

二零一七年三月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計

在編製本集團之財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其隨附之披露資料及或然負債披露之判斷、估計及假設。由於有關假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

#### 判斷

於採用本集團之會計政策之過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響之該等估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷。

#### 經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立物業租約。本集團確認，按該等安排之條款及條件之相關評估，就此等以經營租約出租之物業而言，本集團保留與該等物業擁有權有關之一切重大風險及回報。

#### 業務合併

於二零一六年九月二十九日，位元堂控股按照每一股位元堂控股股份獲配三股供股股份之基準，以每股供股股份0.43港元完成供股（「位元堂供股」）。由於本集團就位元堂供股額外申請認購合共579,492,205股位元堂控股供股股份，故本集團於位元堂控股之股權由約22.08%增至約51.32%，而位元堂控股成為本集團之附屬公司（「分部收購位元堂控股」）。

評估所收購可識別資產及所承擔負債之公平值，以及分配收購價須管理層的重大判斷及假設。

本集團確認（其中包括）68,991,000港元之商標、分別為122,426,000港元及及59,717,000港元之物業、廠房及設備及存貨公平值調整，以及1,056,230,000港元之議價收購收益，詳情載於財務報表附註37(a)。

#### 投資物業和自用房地產的劃分

本集團決定房地產是否符合投資物業的條件，並制定出此類判斷的標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或同時為這兩個目的而持有的房地產。憑此，本集團考慮一項房地產產生的現金流是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。有些房地產的一部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分是為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。如果這些部分可以分開出售（或按融資租賃分開出租），則本集團對這些部分分開進行會計處理。如果這些部分不能分開出售，則只有在為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有的部分不重大的情況下，該房地產才是投資物業。判斷是對各單項房地產作出，以確定配套服務是否如此重要而使房地產不符合投資物業。

二零一七年三月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 判斷(續)

#### 按公平值列賬之投資物業可經銷售收回之假設於釐定遞延稅項時是否會被反駁

本集團合營企業位於中國內地的投資物業均以公平值計算。投資物業是持有以賺取租金或本金增值或兩者兼得之物業。當考慮香港會計準則第12號所得稅中的假設，即按公平值計量的投資物業將可經銷售收回，在釐定遞延稅項時是否會被反駁時，本集團已設立若干規限以作出該判斷，例如持有投資物業的經營模式所具備的目標，是否以長期持續使用或經銷售，以享有投資物業蘊藏的幾近全部經濟利益。倘有足夠證據，例如以往的交易、未來的發展計劃及管理層意向，證明持有投資物業之目標，旨在藉長期持續持有而非經銷售，享有幾近全部的經濟利益，僅在此情況下，該假設方可被反駁。管理層將於每個報告日對假設作持續評估。

### 估計不明朗因素

於報告期末估計不明朗因素就會對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險之有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源概述如下：

#### 非金融資產減值(商譽除外)

本集團會於各報告期末評估所有非金融資產出現任何減值跡象。無固定年期的無形資產每年進行減值測試，並於出現減值跡象時另行測試。當出現賬面值不可被收回的跡象時，會對其他非金融資產進行減值測試。當資產賬面值或現金產生單位高於其可收回金額時，則出現減值。可收回金額為公平值減銷售成本與其使用價值之較高者。公平值減銷售成本乃根據來自類似資產或可觀察市價減出售資產之增量成本之公平交易之有約束力銷售交易之可用數據計算。管理層計算使用價值以評估減值時，管理層應用假設編製現金流量預測，即資產折讓率、增長率或現金產生單位，以計算該等現金流之現值。

於二零一七年三月三十一日，本集團分別擁有約68,991,000港元及1,172,632,000港元之製藥業務現金產生單位(「現金產生單位」)相關的商標及物業、廠房及設備。自本集團製藥業務於本財政年度錄得虧損後，本公司管理層基於折讓現金流量以使用價值對現金產生單位進行減值評估。彼等可收回金額涉及重大判斷及估算。

二零一七年三月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 遞延稅項資產

在很有可能足夠之應課稅利潤來抵扣虧損之情況下，應就未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量之判斷來估計未來應課稅利潤發生之時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認之遞延稅項資產之金額。延遲稅項資產之進一步詳情載於財務報表附註32。

##### 發展中物業的估值

發展中物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。於各發展階段中的各單位成本乃以加權平均法釐定。估計之可變現淨值乃以估計售價減銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將減少，結果可能導致需為發展中物業作撥備。有關撥備需要使用判斷及估計。倘預期與原來估計不同，則估計變動期間內，物業的賬面值及撥備將須作出相應調整。

##### 投資物業之公平值

投資物業包括香港的住宅、工業及商業單位，並與報告期末以市價、現有使用為基準由獨立專業的合資格估值師重新估值。有關估值乃基於若干假設，受不確定因素所限，並可能與實際結果出現重大出入。作出有關估計時，已計及類似物業在活躍市場現時價格的資料，並使用主要以報告期末現有市況為基準的假設。

二零一七年三月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 估計不明朗因素(續)

#### 物業、廠房及設備之可使用年期及減值

本集團管理層會釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定，並可能因技術創新及產業間之激烈競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前之估計年期，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢之技術廢舊資產。

物業、廠房及設備項目之賬面值乃於有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時，根據本節相關部份披露之會計政策檢討以考慮是否出現減值。物業、廠房及設備項目之可收回金額乃其公平值減銷售成本及使用價值兩者之較高者，其計算涉及使用估計。

#### 應收賬款及其他應收款項之可收回性

本集團之呆賬撥備政策乃以未收回應收款項之持續可收回程度評估及賬齡分析以及管理層估計為基礎。

評估該等應收款項之最終變現能力需要作出大量判斷，包括各客戶之現時信譽及以往之收款記錄。倘本集團客戶財務狀況惡化，削弱其付款能力，則可能須要作出額外撥備。

#### 應收貸款及利息以及債務證券之減值

倘出現減值虧損之客觀證據，本集團將估計未來現金流量納入考慮範圍。減值虧損的金額乃作為資產賬面值及估計未來現金流量現值(不計及尚未產生的未來信貸虧損)之間的差額計量，並以金融資產的原定實際利率折讓(即初始確認時計算的實際利率)。倘實際未來現金流量少於預期，可能出現重大減值虧損。應收貸款及利息以及債務證券的進一步詳情已分別載入財務報表附註23及附註19。

二零一七年三月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 陳舊及滯銷存貨之撥備

本集團審視其存貨狀況，並就識別為不再適合銷售或使用的陳舊及滯銷存貨項目作出撥備。管理層主要基於最近發票價格及現時市況，預測有關存貨的可變現淨值。本集團於報告期末進行存貨回顧，就陳舊及滯銷項目作出撥備。管理層於報告期末重新評估有關估算。

陳舊及滯銷存貨之撥備須使用判斷及估算。倘預期有別於原定估算，有關差額將影響存貨的賬面值以及有關估算發生變化的期間內所確認的存貨撇減。

### 4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，五個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資及買賣停泊車位、於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入或銷售利潤；
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；
- (d) 醫藥品分類指生產及銷售醫藥品及保健食品產品(於年內完成分部收購位元堂控股後開始)；及
- (e) 財資管理分類指從事賺取利息收入的債務及其他證券的融資及投資；

管理層分別監察本集團之經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據可報告分類溢利／虧損評價，而可報告分類溢利／虧損之計算方式為經調整之除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利之計算方法與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本、本集團按公平值計入損益之金融資產所產生公平值收益／虧損、總辦事處及企業收入及開支以及應佔合營企業及聯營公司溢利及虧損則不撥入該項計算中。

# 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

## 4. 經營分類資料(續)

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		中式街市		醫藥品		財資管理		抵銷		總計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>分類收入：</b>														
銷售予外界顧客	46,039	567,509	119,136	91,960	191,545	181,406	375,763	-	136,874	76,072	-	-	869,357	916,947
分部間銷售	-	-	9,071	-	-	-	5,877	-	-	-	(14,948)	-	-	-
其他收入	15,924	3,052	46,498	312,575	14,788	14,143	113	-	2,002	1,202	-	-	79,325	330,972
<b>總計</b>	<b>61,963</b>	<b>570,561</b>	<b>174,705</b>	<b>404,535</b>	<b>206,333</b>	<b>195,549</b>	<b>381,753</b>	<b>-</b>	<b>138,876</b>	<b>77,274</b>	<b>(14,948)</b>	<b>-</b>	<b>948,682</b>	<b>1,247,919</b>
<b>分類業績</b>	<b>(2,593)</b>	<b>117,991</b>	<b>65,617</b>	<b>330,660</b>	<b>21,991</b>	<b>26,600</b>	<b>(97,359)</b>	<b>-</b>	<b>117,858</b>	<b>65,631</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>105,514</b>	<b>540,882</b>
<b>對賬：</b>														
銀行利息收入													6,521	6,493
融資成本													(30,357)	(23,993)
按公平值計入損益之金融資產 所產生公平值虧損淨額													(123,752)	(29,656)
議價購買所產生收益													1,056,230	-
將原持有位元堂控股權益 重新計量至收購日期公平值 所產生之虧損													(550,445)	-
企業及未分配收入/(開支)淨額													(84,355)	(81,118)
應佔溢利及虧損：														
合營企業													10,101	514
聯營公司													(29,787)	31,695
除稅前溢利													359,670	444,817
所得稅抵免													17,599	3,641
<b>本年度溢利</b>													<b>377,269</b>	<b>448,458</b>

二零一七年三月三十一日

#### 4. 經營分類資料(續)

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		中式街市		醫藥品		財資管理		企業及其他		總計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元												
<b>其他分類資料：</b>														
折舊	92	12	3,456	1,960	5,948	3,085	21,750	-	-	-	4,504	2,172	35,750	7,229
撥回發展中物業之撇減	(44,411)	(49,564)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,411)	(49,564)
應收賬款減值淨額	-	-	-	-	217	-	5,030	-	-	-	-	-	5,247	-
應收貸款及利息減值	-	-	-	-	-	-	-	-	4,643	-	-	-	4,643	-
就繁重合約之撥備	-	-	-	-	4,080	-	-	-	-	-	-	-	4,080	-
資本開支*	1,336	82	608,231	1,518	29,984	32,249	175,412	-	-	-	8,920	791	823,883	34,640
按公平值計入損益之金融資產產生 之公平值虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123,752	29,656	123,752	29,656
投資物業公平值 虧損/(收益)淨額	(6,726)	2,967	(43,392)	(8,065)	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,118)	(5,098)
於合營企業之投資	-	-	-	-	91,338	88,253	-	-	-	-	-	-	91,338	88,253
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,118	571,469	95,118	571,469
應佔溢利及虧損：														
合營企業	-	-	-	-	(10,101)	(514)	-	-	-	-	-	-	(10,101)	(514)
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,787	(31,695)	29,787	(31,695)

\* 資本開支由添置物業、廠房及設備及投資物業組成。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 4. 經營分類資料(續)

#### 地區資料

##### (a) 銷售予外界顧客

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	795,801	916,947
中國內地	52,097	—
澳門	10,056	—
其他	11,403	—
	869,357	916,947

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

##### (b) 非流動資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	3,229,151	1,593,223
中國內地	199,283	88,253
澳門	978	—
	3,429,412	1,681,476

以上非流動資產資料乃按資產所在地作出，不包括金融工具及遞延稅項資產。

#### 有關主要客戶之資料

約92,937,000港元(二零一六年：無)之收入源自財資管理分類向單一外部客戶收取的利息收入。

二零一七年三月三十一日

## 5. 收入、其他收入及收益淨額

收入指年內已收及應收之分租及管理費收入；扣除退貨及貿易折扣後之售貨發票淨值；投資物業已收及應收之總租金收入；出售物業之所得款項；及已收及應收利息收入。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>收入</b>			
分租收入		189,911	179,806
物業管理費收入		1,423	1,472
總租金收入		38,916	45,670
出售物業		126,470	613,927
出售貨品		375,763	—
債券投資及應收貸款之利息收入		136,874	76,072
		<b>869,357</b>	<b>916,947</b>
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入		6,521	6,493
上市證券之股息收入		2,676	1,271
管理費收入		960	3,510
沒收按金		8,580	2,693
其他		18,037	20,365
		<b>36,774</b>	<b>34,332</b>
<b>收益淨額</b>			
出售附屬公司之收益淨額	39	25,306	304,306
議價收購收益	37(a)	1,056,230	—
匯兌收益淨額		1,128	—
		<b>1,082,664</b>	<b>304,306</b>
其他收入及收益淨額		<b>1,119,438</b>	<b>338,638</b>

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
提供服務成本		172,994	151,066
出售物業成本		90,371	409,423
確認為開支的存貨成本(包括3,260,000港元之陳舊存貨撥備(二零一六年：無))		271,827	–
折舊	13	35,750	7,229
按經營租約之最低租金		190,480	123,928
核數師酬金		5,750	3,200
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		188,864	114,283
退休金計劃供款		5,263	2,089
減：資本化金額		(11,457)	(12,991)
		182,670	103,381
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)		3,932	8,557
出售投資物業之虧損*		1,155	4,576
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		363	–
於一間聯營公司之投資減值*	18	–	19,800
議價購買收益(計入應佔聯營公司溢利)	18	–	(26,272)
應收賬項減值淨額*	22	5,247	–
應收貸款及利息之減值*	23	4,643	–
物業、廠房及設備之減值*	13	604	–
外匯差額淨額		(1,128)	9,730*
繁重合約撥備*	31	4,080	–
將原持有位元堂控股權益重新計量至收購日期公平值所產生之虧損*	37(a)	550,445	–
分部收購位元堂控股所產生之交易開支*	37(a)	2,220	–

\* 該等開支計入綜合損益及其他全面收益表「其他開支」項下。

二零一七年三月三十一日

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行貸款及其他貸款利息	82,324	70,138
減：資本化利息	(51,967)	(46,145)
	30,357	23,993

## 8. 董事酬金

本年度董事酬金根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
袍金	771	771
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	25,837	18,856
表現花紅*	22,806	22,815
退休金計劃供款	128	110
	48,771	41,781
	49,542	42,552

\* 本公司若干執行董事有權享有花紅，而花紅乃參考年內本集團經營業績、董事之個別表現及可供比較之市場慣例後釐定。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 8. 董事酬金(續)

執行董事及獨立非執行董事：

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	表現花紅 千港元	退休金計劃 供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>二零一七年</b>					
執行董事：					
鄧清河先生，太平紳士	-	18,864	14,787	27	33,678
游育燕女士	-	4,866	590	18	5,474
陳振康先生	-	2,107	7,429	83	9,619
	-	25,837	22,806	128	48,771
獨立非執行董事：					
李鵬飛博士，CBE, BS, FHKIE，太平紳士	297	-	-	-	297
王津先生，BBS，MBE，太平紳士	217	-	-	-	217
蕭炎坤先生，S.B.St.J.	117	-	-	-	117
蕭錦秋先生	140	-	-	-	140
	771	-	-	-	771
	771	25,837	22,806	128	49,542
<b>二零一六年</b>					
執行董事：					
鄧清河先生，太平紳士	-	12,546	15,077	18	27,641
游育燕女士	-	4,799	577	18	5,394
陳振康先生	-	1,511	7,161	74	8,746
	-	18,856	22,815	110	41,781
獨立非執行董事：					
李鵬飛博士，CBE, BS, FHKIE，太平紳士	297	-	-	-	297
王津先生，BBS，MBE，太平紳士	217	-	-	-	217
蕭炎坤先生，S.B.St.J.	117	-	-	-	117
蕭錦秋先生	140	-	-	-	140
	771	-	-	-	771
	771	18,856	22,815	110	42,552

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一六年：無)。

二零一七年三月三十一日

## 9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零一六年：三名)為董事，其酬金詳情已於上文附註8披露。年內餘下兩名(二零一六年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金、津貼及實物利益	5,134	3,629
表現花紅	9,938	6,565
退休金計劃供款	36	35
	<b>15,108</b>	<b>10,229</b>

酬金屬於下列範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一七年	二零一六年
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
5,500,000港元至6,000,000港元	-	1
12,000,000港元至12,500,000港元	1	-

## 10. 所得稅

香港利得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一六年：16.5%)作出撥備。其他地區之應課稅溢利乃按本集團經營業務所在國家／司法權區當時之稅率課稅。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期－香港		
年內開支	8,993	16,867
過往年度超額撥備	(263)	(29,324)
	<b>8,730</b>	<b>(12,457)</b>
遞延(附註32)	(26,329)	8,816
	<b>(17,599)</b>	<b>(3,641)</b>

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 10. 所得稅(續)

適用於除稅前溢利並按本公司及其附屬公司所屬司法權區之法定稅率計算之稅項開支，與按實際稅率計算之稅項抵免之調節如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利	359,670	444,817
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	57,509	73,512
就以往期間即期稅項之調整	(263)	(29,347)
就以往期間遞延稅項之調整	(1,367)	(2,421)
應佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損	2,209	(5,315)
毋須課稅收入	(205,629)	(69,915)
不可扣減稅項之開支	117,248	35,913
動用以往期間之稅項虧損	(7,328)	(9,773)
未確認稅項虧損	19,448	4,531
其他	574	(826)
按本集團實際稅率計算之稅項抵免	(17,599)	(3,641)

聯營公司及一間合營公司應佔之稅項開支分別為1,100,000港元(二零一六年：稅項抵免848,000港元)及2,311,000港元(二零一六年：稅項抵免455,000港元)，分別計入綜合損益及其他全面收入表之「應佔聯營公司損益」及「應佔一間合營公司損益」。

### 11. 股息

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
中期－每股普通股0.1港仙(二零一六年：0.1港仙)	19,289	19,576
擬派末期－每股普通股0.5港仙(二零一六年：0.5港仙)(附註)	96,444	96,444
	115,733	116,020

附註：擬於報告期後派發之末期股息於報告期終尚未確認為負債，並須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准後方可作實。

二零一七年三月三十一日

**12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利**

每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔本年度溢利以及年內已發行19,075,281,691股(二零一六年：19,524,327,549股)普通股之加權平均數減本集團庫存股份計算。

本公司於年內概無發行潛在攤薄普通股及本公司附屬公司於年內概無未行使購股權，對本年度呈報之每股基本攤薄盈利概無攤薄影響。

截至二零一六年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔上年度溢利計算，並已作調整以反映全部尚未行使購股權被視為已行使時對普通股之影響。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之當年內已發行普通股數目，並假設普通股之加權平均數已就全部尚未行使購股權被視為已行使而無償發行為普通股。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通權益持有人應佔溢利	423,690	449,077
	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
<b>股份</b>		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股減本集團庫存股份加權平均數	19,075,281,691	19,524,327,549
攤薄影響－普通股加權平均數：購股權	-	23,799
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	19,075,281,691	19,524,351,348

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 13. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>二零一七年三月三十一日</b>								
於二零一六年三月三十一日及 於二零一六年四月一日：								
按成本	64,643	52,798	2,519	6,143	3,588	13,055	-	142,746
累計折舊	(4,561)	(25,663)	(1,321)	(5,407)	(3,019)	(10,221)	-	(50,192)
賬面淨值	60,082	27,135	1,198	736	569	2,834	-	92,554
於二零一六年四月一日，								
扣除累計折舊	60,082	27,135	1,198	736	569	2,834	-	92,554
添置	95,141	42,313	110	2,697	2,433	5,016	67,942	215,652
業務合併(附註37(a))	288,000	15,152	4,255	5,602	758	4,540	466,907	785,214
轉撥自投資物業(附註14)	229,000	-	-	-	-	-	-	229,000
年內折舊撥備	(9,882)	(16,182)	(2,652)	(3,025)	(666)	(3,343)	-	(35,750)
減值	-	(604)	-	-	-	-	-	(604)
出售	-	(147)	(26)	(5)	(181)	(4)	-	(363)
轉撥	440,934	9,362	39,171	3,525	-	1,318	(494,310)	-
匯兌調整	-	(4)	-	(1)	(21)	(16)	-	(42)
於二零一七年三月三十一日，								
扣除累計折舊	1,103,275	77,025	42,056	9,529	2,892	10,345	40,539	1,285,661
於二零一七年三月三十一日：								
按成本	1,117,718	102,169	46,029	17,875	5,281	23,507	40,539	1,353,118
累計折舊	(14,443)	(25,144)	(3,973)	(8,346)	(2,389)	(13,162)	-	(67,457)
賬面淨值	1,103,275	77,025	42,056	9,529	2,892	10,345	40,539	1,285,661

二零一七年三月三十一日

## 13. 物業、廠房及設備(續)

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢私、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>二零一六年三月三十一日</b>								
於二零一五年四月一日：								
按成本	64,643	28,175	1,234	6,004	3,506	10,785	-	114,347
累計折舊	(2,622)	(27,416)	(1,029)	(5,136)	(2,524)	(8,647)	-	(47,374)
賬面淨值	62,021	759	205	868	982	2,138	-	66,973
於二零一五年四月一日：								
扣除累計折舊	62,021	759	205	868	982	2,138	-	66,973
添置	-	28,948	1,298	160	82	2,634	-	33,122
業務合併(附註37(b))	-	464	68	408	-	120	-	1,060
分類為持作銷售之								
出售集團資產(附註27)	-	(438)	(66)	(401)	-	(467)	-	(1,372)
年內折舊撥備	(1,939)	(2,598)	(307)	(299)	(495)	(1,591)	-	(7,229)
於二零一六年三月三十一日：								
扣除累計折舊	60,082	27,135	1,198	736	569	2,834	-	92,554
於二零一六年三月三十一日：								
按成本	64,643	52,798	2,519	6,143	3,588	13,055	-	142,746
累計折舊	(4,561)	(25,663)	(1,321)	(5,407)	(3,019)	(10,221)	-	(50,192)
賬面淨值	60,082	27,135	1,198	736	569	2,834	-	92,554

於二零一七年三月三十一日，本集團賬面淨值533,313,000港元(二零一六年：60,082,000港元)之土地及樓宇已抵押作為本集團獲授予一般銀行融資之擔保(附註30)。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 14. 投資物業

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初賬面值		795,290	1,569,570
添置		96,006	1,518
收購附屬公司(不作為一項業務)	38	512,225	–
業務合併	37(a)	481,800	–
出售		(36,741)	(63,730)
出售附屬公司	39	–	(717,498)
轉撥至物業、廠房及設備	13	(229,000)	–
累計免租租金收入		(928)	332
公平值調整收益淨額		50,118	5,098
年末賬面值		1,668,770	795,290
計入分類為持作銷售之資產	27	(195,470)	(216,090)
列賬於綜合報表之投資物業於三月三十一日止財務狀況		1,473,300	579,200

本集團之投資物業包括位於香港之商業物業、工業物業及住宅物業。

投資物業由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司及資產評估有限公司於二零一七年三月三十一日進行重估。財務部設有一個小組，專責就財務報告而言對獨立估值師的估值進行審閱，並直接向高級管理層匯報。就中期及年度財務報告進行評估時，管理層與估值師會就評估程序及結果每年展開兩次討論。於各報告期末，財務部會與獨立估值師展開討論，以核實獨立估值報告的重大輸入。財務部亦會就物業估值較上一年度估值報告的變動進行評估。

投資物業按經營租約租予第三方，其他詳情載於財務報表附註41(a)。

於二零一七年三月三十一日，本集團賬面總值達1,574,740,000港元(二零一六年：654,000,000港元)之投資物業，及其所產生之若干租金收入已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保(附註30)。

本集團投資物業之其他詳情載於第194至195頁。

二零一七年三月三十一日

**14. 投資物業(續)****公平值層級**

本集團投資物業之公平值計量層級載於下表：

	採用重大不可觀察元素之 公平值計量(第三層)	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經常性公平值計量：		
商業物業	1,454,100	562,900
工業物業	19,200	16,300
住宅物業	195,470	216,090
	1,668,770	795,290
計入分類為持作銷售之資產(附註27)	(195,470)	(216,090)
於三月三十一日列賬於綜合財務狀況表之投資物業	1,473,300	579,200

年內，公平值計量概無於第一層及第二層之間轉讓，亦無自第三層轉入或轉出(二零一六年：無)。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 14. 投資物業(續)

#### 公平值層級(續)

分類為公平值層級第三層之公平值計量之調節如下：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元	住宅物業 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日之賬面值	1,247,100	16,800	305,670	1,569,570
添置	1,272	–	246	1,518
出售	–	–	(63,730)	(63,730)
出售附屬公司	(706,998)	–	(10,500)	(717,498)
累計免租租金收入	332	–	–	332
公平值調整收益/(虧損)淨額	21,194	(500)	(15,596)	5,098
	562,900	16,300	216,090	795,290
計入持作銷售資產	–	–	(216,090)	(216,090)
於二零一六年三月三十一日之賬面值	562,900	16,300	–	579,200
於二零一六年四月一日之賬面值	<b>562,900</b>	<b>16,300</b>	<b>216,090</b>	<b>795,290</b>
添置	<b>96,006</b>	–	–	<b>96,006</b>
收購附屬公司(不作為一項業務)	<b>512,225</b>	–	–	<b>512,225</b>
業務合併	<b>481,800</b>	–	–	<b>481,800</b>
出售	–	–	<b>(36,741)</b>	<b>(36,741)</b>
轉撥至物業、廠房及設備	<b>(229,000)</b>	–	–	<b>(229,000)</b>
累計免租租金收入	<b>(971)</b>	<b>43</b>	–	<b>(928)</b>
公平值調整收益淨額	<b>31,140</b>	<b>2,857</b>	<b>16,121</b>	<b>50,118</b>
	<b>1,454,100</b>	<b>19,200</b>	<b>195,470</b>	<b>1,668,770</b>
計入持作銷售資產	–	–	<b>(195,470)</b>	<b>(195,470)</b>
於二零一七年三月三十一日之賬面值	<b>1,454,100</b>	<b>19,200</b>	–	<b>1,473,300</b>

二零一七年三月三十一日

#### 14. 投資物業(續)

下文概述投資物業估值所採用之估值方法及主要元素：

	估值方法	重大不可觀察元素	範圍或加權平均			
			二零一七年	二零一六年		
商業物業	投資法及直接比較法	估計每平方呎	<b>40港元至 320港元</b>	415港元		
		每月租金價值		<b>2.3%至2.9%</b>	2.5%	
		資本化率			<b>30,472港元至 77,006港元</b>	28,090港元至
		每平方呎價格				73,775港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	<b>6,495港元</b>		5,514港元	
住宅物業	投資法及直接比較法	估計每平方呎	<b>17港元至 55港元</b>	15港元至		
		每月租金價值		<b>3%至6.5%</b>	51港元	
		資本化率			<b>5,059港元至 15,559港元</b>	3% to 7%
		每平方呎價格				4,637港元至
					11,619港元	

於二零一七年三月三十一日，投資物業乃根據投資法(即將現有租賃應收之租金及物業在租賃期滿後可能收取之市場租金資本化)或直接比較法(即參考可資比較市場交易)進行估值。

估計每平方呎租金價值單獨大幅增加/(減少)會令投資物業之公平值大幅上升/(下降)。資本化率單獨大幅增加/(減少)會令投資物業之公平值大幅下降/(上升)。每平方呎價格單獨大幅增加/(減少)會令投資物業之公平值大幅上升/(下降)。

通常，倘有關估計每平方呎租金價值及每平方呎價格之假設發生變動，資本化率會出現反向變動。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 15. 發展中物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初賬面值	2,910,519	2,655,162
添置(包括開發成本及資本化利息)	563,662	205,793
撥回撇減發展中物業(附註)	44,411	49,564
年末賬面值	3,518,592	2,910,519

附註：撥回發展中物業之撇減與本集團所持有地塊有關，於二零一七年及二零一六年三月三十一日，該地塊尚未投入建設，乃因附近物業價格及香港土地拍賣價格上漲所致。撥回以原定撇減金額為限，可收回款項乃參考中誠達資產評估顧問有限公司於二零一七年及二零一六年三月三十一日基於公開市場基準完成的估值所釐定。

預計於下列期間落成之發展中物業：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
超過正常營運週期，計入非流動資產	415,004	350,000
於正常營運週期內，計入流動資產	3,103,588	2,560,519
	3,518,592	2,910,519

預計於正常營運週期內落成及收回之發展中物業：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	487,397	-
一年後	2,616,191	2,560,519
	3,103,588	2,560,519

於二零一七年三月三十一日，本集團賬面總值達1,756,702,000港元(二零一六年：2,910,519,000港元)之發展中物業已抵押作為本集團獲取一般銀行融資之擔保(附註30)。

二零一七年三月三十一日

## 16. 商標

	商標 千港元
於二零一五年四月一日、二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日 業務合併(附註37(a))	— 68,991
於二零一七年三月三十一日	<b>68,991</b>

購買商標為分部收購位元堂控股的一部分，並於收購當日按其公平值確認。本公司董事認為該等商標可按最低成本維持，以及本集團將持續重續該等商標。管理層於每年重新評估其可使用年期後釐定為有限時，方予以攤銷，惟商標在有跡象顯示可能已減值時將作減值測試。

### 商標減值測試

由業務合併所得之商標已分配予下列現金產生單位以作減值測試：

- 生產及銷售中藥產品的現金產生單位(「中藥現金產生單位」)；及
- 生產及銷售西藥產品的現金產生單位(「西藥現金產生單位」)。

兩個現金產生單位之可收回數額乃按使用價值計算法為基礎，根據管理層批准之五年期財務預算作出之現金流量預測釐定。適用於中藥現金產生單位及西藥現金產生單位而言的預測現金流量貼現率均為10.6%。超過五年期的現金流量乃按3%穩定增長率推斷。

分配至各現金產生單位之商譽之賬面值如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
中藥現金產生單位	61,066	—
西藥現金產生單位	7,925	—
	<b>68,991</b>	—

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 16. 商標(續)

#### 商標減值測試(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度，計算中藥現金產生單位及西藥現金產生單位使用價值時已使用假設。以下闡述管理層作出其現金流量預測以對商標進行減值測試所依據的各主要假設：

預測增長率－預測增長率乃根據業內預測計算。

銷售價及直接成本之預期變動－預期金額乃根據過往經營記錄及預期未來市場變動計算。

貼現率－貼現率乃根據估計反映當時貨幣時值、一般市場風險及現金產生單位特定風險之市場評估所需回報率計算。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團管理層釐定現金產生單位之商標概無出現減值。

### 17. 於一間合營企業之投資

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應佔資產淨值	89,962	86,877
收購產生之商譽	1,376	1,376
	<b>91,338</b>	88,253

本集團合營企業之詳情如下：

公司名稱	繳足及註冊資本	註冊及經營地點	百分比			主要業務
			擁有權權益	投票權	分佔溢利	
深圳集貿市場有限公司 (「深圳集貿」)	人民幣31,225,000元	中國／中國內地	50	50	50	管理及分租中式街市

上述合營企業並無上市且由本公司間接持有。

二零一七年三月三十一日

## 17. 於一間合營企業之投資(續)

深圳集貿為本集團之重要合營企業，在中國內地從事中式街市管理及分租業務，並按權益法入賬處理。

下表載述深圳集貿之財務資料概要及與財務報表內之賬面值對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
預付款項、按金及其他應收款項	2,254	2,395
現金及現金等同項目	52,262	48,349
可收回稅項	1,056	-
<b>流動資產</b>	<b>55,572</b>	50,744
物業、廠房及設備	1,057	1,090
投資物業	134,773	137,171
遞延稅項資產	-	332
<b>非流動資產</b>	<b>135,830</b>	138,593
其他應付款項及應計費用	3,714	5,946
已收按金及預收款項	6,671	8,033
應付稅項	-	1,604
<b>流動負債</b>	<b>10,385</b>	15,583
遞延稅項負債及非流動負債	1,093	-
<b>資產淨值</b>	<b>179,924</b>	173,754
與本集團於合營企業之權益對賬：		
本集團擁有權所佔比例	50%	50%
本集團應佔合營企業之資產淨值(不包括商譽)	89,962	86,877
收購產生之商譽	1,376	1,376
投資之賬面值	91,338	88,253
收入	34,844	35,405
利息收入	630	998
折舊及攤銷	(105)	(95)
稅項抵免/(開支)	(4,621)	909
本年度溢利	20,202	1,028
其他全面虧損	(7,712)	(8,268)
本年度全面收益/(虧損)總額	12,490	(7,240)
已收股息	3,160	3,209

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 18. 於聯營公司之投資

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應佔資產淨值	366,987	591,269
減值撥備(附註(iv))	-	(19,800)
收購產生之商譽	19,323	-
分部收購位元堂控股完成後公平值調整	(291,192)	-
	<b>95,118</b>	571,469

主要聯營公司詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立及 經營地點	本集團應佔 權益百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
位元堂控股*	每股面值 0.01港元之 普通股	百慕達/ 香港	- (附註(i))	22.08 (附註(ii))	生產及銷售 中西藥產品、 保健食品產品及 物業投資
易易壹金融集團有限公司 <sup>#</sup> (「易易壹」)	每股面值 0.01港元之 普通股	開曼群島/ 香港	28.51 (附註(iii))	-	於中國物業 發展、提供 金融及證券 經紀服務

\* 於香港聯交所主板上市

<sup>#</sup> 未經香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡的其他成員公司審核。

二零一七年三月三十一日

## 18. 於聯營公司之投資(續)

附註：

- (i) 於二零一六年九月二十九日，位元堂控股完成位元堂供股。因此，本集團於位元堂控股之股權由約22.08%增至約51.32%，而位元堂控股成為本公司之附屬公司。有關該項交易的更多詳情載於財務報表附註37(a)。
- (ii) 於二零一五年五月十一日，位元堂控股完成按每股認購價0.108港元向位元堂控股股東供股2,108,571,484股股份，供股之基準為於二零一五年四月二十三日每持有兩股位元堂控股股份獲發一股位元堂控股股份(「位元堂控股二零一五年供股」)。位元堂控股二零一五年供股於完成後，合共532,070,017股股份配發予本集團認購。因此，截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團於位元堂控股之股權由20.50%增至22.08%及議價購買收益26,272,000港元已確認並計入分佔聯營公司損益。
- (iii) 易易壹為位元堂控股集團的聯營公司，而於二零一六年九月二十九日，易易壹於分部收購位元堂控股完成後成為本集團的聯營公司。
- (iv) 減值乃參考位元堂控股之估計可收回數額作出，其乃按適用價值基準釐定，使用價值則根據位元堂控股管理層批准之現金流量預測計算。管理層認為，有關減值乃主要由於遊客於香港消費持續跌勢及減少導致預算溢利及預算銷售額減少。估計未來現金流量之稅前折現率為11%。

本集團聯營公司之財政年度與本集團共同結束。

聯營公司以權益法入賬。

下表載述截至二零一六年九月二十九日期間，分部收購位元堂控股完成時，位元堂控股之財務資料概要及與綜合財務報表內之賬面值對賬並已作出調整，反映於過往年度本集團完成收購日期，位元堂控股可識別資產及負債的公平值：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	-	799,042
非流動資產	-	2,794,778
流動負債	-	(319,952)
非流動負債	-	(596,019)
資產淨值	-	2,677,849
與本集團於聯營公司之權益對賬：		
本集團擁有權所佔比例	不適用	22.08%
投資之賬面值	-	591,269
收入	350,939	825,331
本年度／期間溢利／(虧損)	(38,267)	23,380
其他全面收益	30,035	6,296
本年度／期間全面收益／(虧損)總額	(8,232)	29,676

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 18. 於聯營公司之投資(續)

下表載述二零一六年九月三十日至二零一七年三月三十一日止期間易易壹之財務資料概要及與綜合財務報表內之賬面值對賬：

	二零一七年 千港元
流動資產	1,448,181
非流動資產	555,224
流動負債	(490,905)
非流動負債	(257,735)
資產淨值	1,254,765
非控股權益	(4,147)
易易壹擁有人所佔資產淨值	1,250,618
與本集團於聯營公司之權益對賬：	
本集團擁有權所佔比例	28.51%
本集團應佔聯營公司之資產淨值	356,551
完成分部收購位元堂控股後之公平值調整	(291,192)
投資之賬面值	65,359
收入	218,602
期內虧損	(102,402)
其他全面虧損	13,797
期內全面虧損總額	(88,605)
本集團投資之公平值	52,305

下表概括了本集團聯營公司的非單項重大的滙總財務資料：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應佔聯營公司期內溢利	7,859	-
本集團於該等聯營公司之投資之總賬面值	29,759	-

二零一七年三月三十一日

**19. 可供出售投資**

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上市債務證券，按公平值	99,731	11,969
香港之非上市債務證券，按公平值	1,070,976	503,451
	<b>1,170,707</b>	515,420
減：計入非流動資產之可供出售投資	<b>(1,134,828)</b>	(313,996)
流動部份	<b>35,879</b>	201,424

年內，於其他全面收益確認之本集團可供出售投資之總收益達13,839,000港元(二零一六年：33,437,000港元)。

**20. 待出售物業**

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於三月三十一日之賬面值	-	91,981

**21. 存貨**

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
原材料及消耗品	32,744	-
在建工程	6,784	-
成品	151,130	-
	<b>190,658</b>	-

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 22. 應收賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收賬款	94,605	9,655
減值	(2,841)	(217)
	<b>91,764</b>	<b>9,438</b>

本集團與其客戶的貿易條款大多屬賒賬形式。本集團信貸期一般由15日至120日不等，各客戶均有其最高信貸額，並定期檢討信貸額。本集團就其尚未收取之應收賬款尋求維持嚴格控制，將信貸風險減至最低。逾期餘款由高級管理層定期檢視。鑒於上述情況及本集團之應收賬款與大量不同客戶有關，故並無特別集中的信貸風險。本集團並無就應收賬款結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。應收賬款為免息。

按發票日期計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一個月內	38,298	8,868
一至三個月	30,288	210
三至六個月	20,375	1
超過六個月	2,803	359
	<b>91,764</b>	<b>9,438</b>

二零一七年三月三十一日

**22. 應收賬款(續)**

應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初	217	217
業務合併	1,367	-
已確認減值虧損(附註6)	5,247	-
已撤銷之無法收回款項	(3,990)	-
年末	2,841	217

上述應收賬款之減值撥備包括個別已減值之應收賬款撥備2,841,000港元(二零一六年：217,000港元)，於撥備前之賬面值為2,841,000港元(二零一六年：217,000港元)。

個別已減值之應收賬款與面臨財務困難之客戶有關，預期只有部分應收賬款能收回。

並非個別或集體視作減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
未過期或未減值	74,981	9,295
過期少於一個月	5,885	1
過期一至三個月	8,626	-
過期三至六個月	818	142
過期超過六個月	1,454	-
	91,764	9,438

未過期或未減值之應收款項與多名不同而最近並無違約記錄之客戶有關。

已逾期但並無減值之應收款項與多名獨立客戶有關，彼等於本集團有良好業務往來記錄。根據以往經驗，由於信貸質素並無重大變動，該等結餘仍被視為可以全數收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。

計入本集團應收賬款為應收本集團聯營公司之款項10,417,000港元(二零一六年：無)，而有關款項乃按照向本集團主要客戶提供的類似信貸條款償還。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 23. 應收貸款及利息

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	372,263	71,260
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	267,895	221,402
		640,158	292,662
減：減值	(iii)	(4,643)	(5,844)
		635,515	286,818
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		(80,594)	(7,196)
		554,921	279,622

附註：

(i) 該等應收貸款按介乎8厘至24厘(二零一六年：10厘至24厘)的實際利率以攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎5個月至20年(二零一六年：1年至6年)。由於該等應收貸款與若干不同借款人有關，本公司董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

(ii) 該等應收貸款乃根據介乎3厘至34.8厘(二零一六年：5厘至34.8厘)的實際利率按攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎1年至6年(二零一六年：3個月至22年)。由於該等應收貸款與若干不同借款人有關，本公司董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

計入上述應收貸款及利息為應收易易壹的貸款及利息81,585,000港元(二零一六年：無)，年利率為6.5%，並須於兩年內償還。

(iii) 應收貸款及利息之減值撥備變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初	5,844	5,844
已確認減值虧損	4,643	—
撇銷為無法收回之款項(附註6)	(5,844)	—
年末	4,643	5,844

上述應收貸款及利息之減值撥備包括賬面總值為4,643,000港元(二零一六年：5,844,000港元)之個別減值應收賬款撥備13,543,000港元(二零一六年：5,844,000港元)。

個別已減值應收貸款及利息與多名面臨財務困難並拖欠利息及本金付款之借款人有關。

二零一七年三月三十一日

**23. 應收貸款及利息(續)**

附註：(續)

(iii) (續)

並非個別或集體視作減值之應收貸款及利息之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
未過期或未減值	586,027	286,818
過期少於一個月	935	-
過期一至三個月	10,270	-
過期三至六個月	29,383	-
	<b>626,615</b>	286,818

未過期或未減值之應收款項與最近並無違約記錄之客戶有關。

已逾期但尚未減值之應收款項與和本集團有良好交易記錄之多名獨立客戶相關。根據過往經驗，本公司董事認為，因信貸質素並無重大變動且該筆款項仍被視為可悉數收回，故無需就該等結餘作出減值撥備。

**24. 預付款項、按金及其他應收款項**

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
預付款項	99,538	11,898
按金(附註)	1,032,260	16,702
其他應收款項	919,416	10,721
	<b>2,051,214</b>	39,321
減：列作非流動資產之按金及其他應收款項	<b>(42,708)</b>	(1,896)
	<b>2,008,506</b>	37,425

附註：

於二零一七年三月三十一日的按金包括(i)就收購附屬公司支付賣方的兩筆按金，金額為27,455,000港元及864,430,000港元，詳情分別載於財務報表附註47(a)及47(b)；及(ii)就發展項目投標而支付予市區重建局之投標按金50,000,000港元，上述按金已於報告期末後悉數退還予本集團。

以上資產概無過期或減值。計入上述結餘之金融資產與最近並無違約紀錄之應收款項有關。預付款項、按金及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 25. 按公平值經損益表入賬之金融資產

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非上市股本投資，按公平值：		41,225	53,647
上市股本投資，按市值：	(i)	299,047	289,992
衍生金融工具，按公平值：	(ii)	14,424	–
		<b>354,696</b>	343,639

以上於二零一七年及二零一六年三月三十一日之金融工具乃分類為持作買賣，或於初步確認後由本集團指定為按公平值經損益表入賬之金融資產。

附註：

- (i) 假設本集團之已上市權益投資組合不變，於批准該等財務報表日期，本集團之已上市權益投資市值為269,840,000港元。
- (ii) 衍生金融工具的詳情如下：

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
溢利擔保	(a)	922	–
認購期	(b)	13,502	–
		<b>14,424</b>	–

附註：

- (a) 溢利擔保

根據廣東食品集團認購協議(定義見財務報表附註27(ii))，合資伙伴Guangdong Meat Food Limited(「GMFL」)承諾本集團分別分佔截至二零一七年三月三十一日止年度以及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度廣東食品集團的經審核綜合純利將不少於3,880,000港元、3,429,999港元、4,171,000港元及4,171,000港元(統稱為「保證溢利」)，並將就任何保證溢利與本集團分佔相關年度實際溢利間的差額按等額基準向本公司作出補償(「溢利擔保」)。

於二零一六年四月一日(廣東食品集團認購協議日期)以及於二零一七年三月三十一日，溢利擔保的公平值分別為6,668,000港元及922,000港元，其由獨立專業估值師香港評值顧問有限公司(「香港評值」)根據概率統計法釐定，其中每年的現金流量代表保證溢利與預測純利之間的差額。

本公司董事估計廣東食品集團在三個不同情況下按相關情況的概率之預測純利。溢利保證的公平值是保證溢利與兩個情況下的預測純利之間的不足額之現值的概率加權平均值。貼現率10%已用作計算溢利保證現金流量之現值。

二零一七年三月三十一日

**25. 按公平值經損益表入賬之金融資產(續)**

附註：(續)

(ii) (續)

附註：(續)

(b) 認購期權

根據廣東食品集團認購協議，本集團獲授予認購期權，據此本集團有酌情權可增購廣東食品集團的19%股權，代價為1港元，可於成立廣東食品集團後首四年內及廣東食品集團股份於香港聯交所上市後任何時間行使(「認購期權」)。

於二零一六年四月一日(完成廣東食品集團認購協議日期)及於二零一七年三月三十一日，認購期權的公平值分別為5,237,000港元及13,502,000港元，金額由香港評值根據柏力克-舒爾斯期權定價模式釐定。期權估值模式的主要輸入數據如下：

	二零一六年 四月一日	二零一七年 三月三十一日
股權價值(港元)	10,474	<b>27,004</b>
到期(年)	4	<b>3</b>
無風險利率(%)	0.94	<b>1.08</b>
波幅(%)	33.17	<b>35.49</b>

**26. 現金及現金等同項目**

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
現金及銀行結餘	<b>1,869,370</b>	795,141
定期存款	<b>500,414</b>	492,943
	<b>2,369,784</b>	1,288,084
減：計入分類為持作出售之資產(附註27)	<b>(476)</b>	(769)
現金及現金等同項目	<b>2,369,308</b>	1,287,315

本集團於報告期末以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘為4,295,000港元(二零一六年：3,083,000港元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但是根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准於獲授權進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

存於銀行之現金按每日銀行存款利率之浮動利率計算賺取利息。短期定期存款按本集團之即時現金所需，定存一日至三個月不等，並按各自之短期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存放於最近並無違約紀錄之良好信譽銀行。現金及現金等同項目之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 27. 分類為待出售之資產及與分類為待出售資產直接相關之負債

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>分類為待出售之資產</b>			
分類為待出售之出售集團資產			
— 和偉及仁達	(i)	35,680	—
— Easy Verse集團	(ii)	—	9,969
		<b>35,680</b>	9,969
分類為待出售非流動資產			
— 投資物業	(iii)	160,470	216,090
		<b>196,150</b>	226,059
<b>與分類為待出售資產直接相關之負債</b>			
分類為待出售之出售集團負債			
— 和偉及仁達	(i)	4,049	—
— Easy Verse集團	(ii)	—	1,471
		<b>4,049</b>	1,471

附註：

- (i) 於二零一七年二月二十一日，本集團與一名獨立第三方就出售本集團於和偉及仁達各自之全部股權訂立兩項協議，代價分別為17,500,000港元及17,500,000港元。和偉及仁達主要於香港從事物業投資。該交易於二零一七年四月十四日完成。

二零一七年三月三十一日

**27. 分類為待出售之資產及與分類為待出售資產直接相關之負債(續)**

附註：(續)

(i) (續)

和偉及仁達於二零一七年三月三十一日之資產及負債(不包括於綜合入賬時對銷之集團內公司間貸款)如下：

	和偉 千港元	仁達 千港元	總額 千港元
<b>資產</b>			
投資物業	17,500	17,500	35,000
預付款項、按金及其他應收款項	36	42	78
現金及現金等同項目	250	226	476
可收回稅項	32	94	126
<b>分類為待出售之出售集團資產</b>	<b>17,818</b>	<b>17,862</b>	<b>35,680</b>
<b>負債</b>			
其他應付款項及應計費用	(36)	(30)	(66)
已收按金及預收款項	(192)	(153)	(345)
遞延稅項負債	(129)	(185)	(314)
計息銀行貸款	(2,487)	(837)	(3,324)
<b>與分類為待出售資產直接相關之負債</b>	<b>(2,844)</b>	<b>(1,205)</b>	<b>(4,049)</b>
<b>與出售集團直接相關之資產淨值</b>	<b>14,974</b>	<b>16,657</b>	<b>31,631</b>

二零一七年三月三十一日

**27. 分類為待出售之資產及與分類為待出售資產直接相關之負債(續)**

附註：(續)

- (ii) 於二零一六年三月三十一日，本集團與獨立第三方就成立合營公司廣東食品集團有限公司(「廣東食品集團」)訂立廣東食品集團認購協議(「廣東食品集團認購協議」)。根據廣東食品集團認購協議，本集團將轉讓其於Easy Verse Limited(「Easy Verse」)(連同其全資附屬公司聯豐行有限公司(「聯豐行」))(統稱為「Easy Verse集團」)之全部股權予廣東食品集團，以換取廣東食品集團30%股權。Easy Verse集團主要於香港從事零售豬肉。該交易於二零一六年四月一日完成。

Easy Verse集團於二零一七年三月三十一日之資產及負債(不包括於綜合入賬時對銷之集團內公司間貸款)如下：

	千港元
<b>資產</b>	
廠房及設備	1,372
商譽	5,214
存貨	8
預付款項、按金及其他應收款項	2,224
無形資產	346
貿易應收款項	36
現金及現金等同項目	769
<b>分類為待出售之資產</b>	<b>9,969</b>
<b>負債</b>	
其他應付款項及應計費用	(1,448)
遞延稅項負債	(23)
<b>與分類為待出售資產直接相關之負債</b>	<b>(1,471)</b>
<b>與出售集團直接相關之資產淨值</b>	<b>8,498</b>

- (iii) 於二零一七年三月三十一日，本集團承諾計劃銷售若干投資物業，賬面總值為160,470,000港元(二零一六年：216,090,000港元)。本公司董事預期銷售該等投資物業將於二零一八年三月三十一日完成。

二零一七年三月三十一日

**28. 應付賬款**

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一個月內	85,747	52,444
一至三個月	23,422	-
三至六個月	15,120	-
	<b>124,289</b>	52,444

應付賬款為免息，平均為期由30日至60日。本集團已制定金融風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期內償付。

**29. 其他應付款項及應計費用**

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他應付款項	68,832	35,959
應計費用	51,537	43,369
	<b>120,369</b>	79,328
減：分類作非流動負債之其他應付款項	-	(21,973)
	<b>120,369</b>	57,355

於二零一七年三月三十一日，本集團其他應付款項及應計款項包括應付深圳集貿款項2,444,000港元(二零一六年：2,862,000港元)。該結餘為無抵押、免息且並無固定還款期。

其他應付款項乃不計息，一般並無信貸期。以上其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 30. 計息銀行及其他貸款

	二零一七年			二零一六年		
	合約利率 (%)	到期期限	千港元	合約利率 (%)	到期期限	千港元
即期：						
銀行貸款－有抵押	香港銀行 同業拆息+ (1.25 – 2.35)/ 最優惠利率– (2.5 – 2.75)	二零一七年或 按要求	503,410	香港銀行 同業拆息+ (1.25 – 2.35)/ 最優惠利率– (2.5 – 2.75)	二零一六年或 按要求	397,638
銀行貸款－無抵押	香港銀行 同業拆息+ (1.5 – 2.05)	按要求	91,522	香港銀行 同業拆息+ (1.93 – 2.00) 最優惠利率– 2.50	按要求	51,025
按要求時償還長期銀行貸款 －有抵押	香港銀行 同業拆息+ (1.35 – 2.35)/ 最優惠利率– (2.5 – 2.75)	按要求	51,835	香港銀行 同業拆息+ (1.25 – 2.35)/ 最優惠利率– (2.5 – 2.75)	按要求	20,182
按要求時償還長期銀行貸款 －無抵押	香港銀行 同業拆息+ (1.5 – 2.05)	按要求	117,181	香港銀行 同業拆息+ (1.93 – 2.00)/ 最優惠利率– 2.50	按要求	131,202
其他貸款－無抵押	6	二零一八年	28,845	–	–	–
			792,793			600,047
非即期：						
銀行貸款－有抵押	香港銀行 同業拆息+ (1.2 – 1.75)	二零一八年至 二零二五年	1,126,516	香港銀行 同業拆息+ (1.28 – 1.79)	二零一七年至 二零二五年	1,364,379
銀行貸款－無抵押	香港銀行 同業拆息+ (1.56 – 2.05)	二零二二年至 二零二六年	2,161,965	–	–	–
其他貸款－無抵押	–	–	–	6	二零一八年	244,362
			3,288,481			1,608,741
總計			4,081,274			2,208,788

二零一七年三月三十一日

## 30. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分析為：		
須償還之銀行貸款：		
一年內或按要求(附註)	763,948	600,047
第二年內	777,622	984,891
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	1,988,001	379,488
五年後	522,858	—
	<b>4,052,429</b>	1,964,426
須償還之其他貸款：		
一年內	28,845	—
第二年內	—	92,001
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	—	152,361
	<b>28,845</b>	244,362
	<b>4,081,274</b>	2,208,788

附註：誠如財務報表附註46進一步詳述，本集團合共337,856,000港元(二零一六年：312,680,000港元)之定期貸款(載有按  
要求償還條款)分類為流動負債。就上述分析而言，該等貸款計入即期計息銀行及其他貸款及列作一年內或按要求償還  
之銀行及其他貸款。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 30. 計息銀行及其他貸款(續)

於報告期末，按貸款協議指定還款日期，計息貸款之到期情況如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
須償還之銀行貸款：		
一年內	597,493	448,663
第二年內	255,972	368,067
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	2,442,019	1,012,318
五年後	756,945	135,378
	<b>4,052,429</b>	1,964,426
須償還之其他貸款：		
一年內	28,845	—
第二年內	—	92,001
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	—	152,361
	<b>28,845</b>	244,362
	<b>4,081,274</b>	2,208,788

附註：

- (a) 本集團若干銀行貸款以本集團土地及樓宇(附註13)、投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入(附註14)、在建物業(附註15)及就本公司三間(二零一六年：五間)附屬公司之股權質押之股份(附註1)作抵押。
- (b) 本集團之所有銀行貸款均按浮動利率計息。
- (c) 本集團所有其他貸款指本集團若干附屬公司的非控股股東墊付之貸款。

二零一七年三月三十一日

## 31. 繁重合約撥備

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初賬面值	-	1,651
年內撥備	4,080	-
年內已動用款項	-	(1,651)
年末賬面值	4,080	-

## 32. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之組成如下：

## 遞延稅項負債

附註	按公平值 計入損益之 上市權益投資 產生之未變現 公平值收益 千港元	超出 有關折舊之 折舊撥備 千港元	投資物業 重估收益 千港元	預扣稅項 千港元	收購 附屬公司 產生之 公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日	-	8,172	258	283	-	8,713
年內扣自/(計入)損益賬之遞延稅項	10	8,702	(2,823)	(283)	-	5,338
出售附屬公司	39(b)	-	(1,133)	-	-	(1,133)
業務合併	37(b)	-	75	-	-	75
轉撥至與分類為待出售資產直接相關之負債	27(ij)	-	(23)	-	-	(23)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日		8,702	4,268	-	-	12,970
年內計入損益賬之遞延稅項	10	(6,520)	(632)	-	(6,207)	(13,359)
業務合併	37(a)	5,720	1,598	-	41,661	48,979
轉撥至與分類為待出售資產直接相關之負債	27(i)	-	(314)	-	-	(314)
於二零一七年三月三十一日		7,902	4,920	-	35,454	48,276

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 32. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產

	附註	超出有關折舊之 折舊撥備 千港元	投資物業 重估收益 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日		4,865	190	5,055
年內扣自損益賬之遞延稅項	10	(3,288)	(190)	(3,478)
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日		1,577	–	1,577
年內計入損益賬之遞延稅	10	12,296	674	12,970
業務合併	37(a)	10,837	–	10,837
於二零一七年三月三十一日		<b>24,710</b>	<b>674</b>	<b>25,384</b>

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為本集團就財務申報目的所作之遞延稅項結餘分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨值	<b>25,384</b>	1,577
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨值	<b>(48,276)</b>	(12,970)
於三月三十一日之賬面值	<b>(22,892)</b>	(11,393)

二零一七年三月三十一日

**32. 遞延稅項(續)****遞延稅項資產(續)**

本集團在香港產生稅項虧損380,884,000港元(二零一六年：158,969,000港元)(取決於稅務局是否同意)，可無限期作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利，其中149,758,000港元(二零一六年：9,558,000港元)之稅項虧損已確認為遞延稅項資產。本集團並無就餘下金額231,126,000港元(二零一六年：149,411,000港元)確認遞延稅項資產入賬，因該等虧損乃從一段時間錄得虧損之附屬公司產生，且被認為不可能有應課稅溢利用作抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，凡於中國成立之外資企業向海外投資者宣派股息，均須繳交10%預扣所得稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國與海外投資者所屬司法權區訂有稅務條約，則可採用較低預扣所得稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就其於中國成立之合營企業自二零零八年一月一日起產生之盈利而派發之股息繳交預扣所得稅。董事認為，預扣稅對本集團並無重大影響。

本公司向其股東派付之股息毋須繳納所得稅。

**33. 股本****股份**

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
法定：		
40,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	400,000	400,000
已發行及繳足：		
19,288,520,047股每股面值0.01港元之普通股	192,885	192,885

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 33. 股本(續)

#### 股份(續)

本公司之股本變動概要載列如下：

	附註	已發行股份數目	股本 千港元	股份溢價 千港元	總額 千港元
於二零一五年四月一日		6,524,935,021	65,249	1,462,363	1,527,612
行使購股權後發行股份	(a)	238,328	2	88	90
紅股發行	(b)	13,050,346,698	130,504	-	130,504
註銷購回股份	(c)	(287,000,000)	(2,870)	(27,070)	(29,940)
		12,763,585,026	127,636	(26,982)	100,654
於二零一六年三月三十一日、 二零一六年四月一日及 二零一七年三月三十一日		<b>19,288,520,047</b>	<b>192,885</b>	<b>1,435,381</b>	<b>1,628,266</b>

附註：

- (a) 於上一年度，20,803份及217,525份購股權附帶之認購權分別按認購價每股0.3893港元及每股0.2234港元獲行使，導致發行合共238,328股每股0.01港元之股份，總現金代價(扣除開支前)56,000港元。購股權獲行使後，34,000港元由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (b) 根據本公司股東於二零一五年八月二十日舉行之本公司股東週年大會通過之普通決議案，本公司股東批准紅股發行(「紅股發行」)，基準為於二零一五年八月二十八日(即釐定可享有紅股資格之日期)名列本公司股東名冊之合資格股東每持有一股現有股份可獲發兩股紅股。紅股發行於二零一五年九月十日完成及合共發行13,050,346,698股每股0.01港元之普通股。

二零一七年三月三十一日

### 33. 股本(續)

#### 股份(續)

附註：(續)

- (c) 本公司於香港聯交所購買287,000,000股其股份，總代價29,940,000港元。購買的股份於截至二零一六年三月三十一日止年度註銷。

本公司截至二零一六年三月三十一日止年度購回之股份詳情概述如下：

購回月份	購回股份數目 千股	每股最高價 港元	每股最低價 港元	總價 千港元
二零一六年一月	156,000	0.121	0.100	16,220
二零一六年二月	131,000	0.106	0.100	13,720
	287,000			29,940

#### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載列於財務報表附註34。

### 34. 購股權計劃

#### 本公司購股權計劃

於二零一二年五月二日，本公司於二零零二年五月三日採納之購股權計劃(「二零零二年計劃」)屆滿，而本公司股東於二零一二年八月二十一日採納一項新購股權計劃(「二零一二年計劃」)。因此，本公司不再可按二零零二年計劃進一步授出任何購股權。然而，所有於二零零二年計劃終止前授出之購股權將仍然完全有效及生效。截止二零一七年三月三十一日止年度，概無購股權按二零一二年計劃授出、行使、失效或取消。

根據二零一二年計劃，購股權可授予任何董事或候任董事(不論執行董事或非執行董事，包括獨立非執行董事)、僱員或擬聘請之僱員(不論是全職或兼職)、借調員工、任何本集團成員公司所發行證券之持有人、向本集團任何成員公司提供研究、開發或其他科技支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之任何人士或實體，或本集團之主要股東或由主要股東控制之公司，或由任何一位或多位上述類別參與者控制之公司。二零一二年計劃已於二零一二年八月二十一日生效，除非股東於股東大會上另行提前終止，否則由該日期起計十年內有效。

二零一七年三月三十一日

## 34. 購股權計劃(續)

### 本公司購股權計劃

#### 目的

二零一二年計劃旨在向對本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及回報。

#### 可供認購之最高股份數目

根據二零一二年計劃，按二零一二年計劃及任何其他本公司購股權計劃可予授出之股份在被行使時之總數，不得超過本公司不時已發行股本之30%，但不包括行使購股權而發行之任何股份。根據二零一二年計劃及任何其他計劃將授出之所有購股權獲行使後可能發行之股份總數合共不得超過批准二零一二年計劃限額之日或不時更新已發行股份數目之10%。

#### 每名參與者可獲授權益上限

根據二零一二年計劃，於任何12個月內根據行使購股權可向每名合資格參與者(除主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人外)發行之最多股份數目，不得超過本公司任何時候之已發行股份之1%。授出任何超過該數目之購股權時，必須獲股東另行批准，而該名合資格參與者及其聯繫人須棄權投票。

向本公司一名董事、行政總裁或主要股東(或任何彼等各自之聯繫人)授出購股權時，必須先獲獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人之獨立非執行董事)批准。倘向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出購股權時，會導致根據二零一二年計劃或本公司任何其他購股權計劃向該名人士已授出或將授出購股權(包括已行使、已註銷及未行使之購股權)獲行使時已發行及將發行之股份總數在任何12個月內直至及包括授出日期相等於合共超過已發行股份之0.1%；及按本公司股份於各授出日期之收市價計算總值超過5,000,000港元，則該額外授出之購股權，須根據上市規則，先獲得股東在股東大會上批准。任何已向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出之購股權之條款之變更，亦須獲得股東批准。

二零一七年三月三十一日

**34. 購股權計劃(續)****本公司購股權計劃(續)****釐定行使價之基礎**

行使購股權時應付之每股股份之購股權價由董事決定，惟將須至少為下列兩者中之較高者：

- (i) 購股權授出日期(必須為營業日)載於香港聯交所刊發之日報表之股份收市價(若合資格參與者接受授出之購股權，則該日被視作購股權授出日期)；及
- (ii) 購股權授出日期前五個營業日載於香港聯交所發出之日報表之股份平均收市價，惟每股股份之購股權價在任何情況下不可低於一股股份之面值。

購股權獲授人必須於授出購股權日期起三十天內接納。購股權獲授人於接納購股權時，須向本公司繳付1.00港元。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

本年度內根據二零零二年計劃尚未行使之購股權如下：

	二零一七年		二零一六年	
	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目 千份	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目 千份
年初	-	-	0.2379	238
年內註銷	-	-	-	-
年內沒收	-	-	-	-
年內行使	-	-	0.2379	(238)
年末	-	-	-	-

加權平均股價於截至二零一六年三月三十一日止年度所行使購股權之行使日期為每股0.435港元。

於二零一七年及二零一六年三月三十一日概無尚未行使之購股權。

二零一七年三月三十一日

### 34. 購股權計劃(續)

#### 宏安地產購股權計劃

宏安地產設有購股權計劃(「宏安地產購股權計劃」)，以向宏安地產及其附屬公司(統稱為「宏安地產集團」)之成功作出貢獻之合資格人士提供激勵及獎勵。購股權可授予任何宏安地產的董事或候任董事(不論執行或非執行董事(包括獨立非執行董事))、僱員或擬聘請僱員(不論為全職或兼職)、借調員工、由宏安地產集團的任何成員公司發行證券的任何持有人、向宏安地產集團任何成員公司提供研究、開發或其他技術支援或顧問、諮詢、專業或其他服務的任何人士或機構、或任何主要股東或由主要股東控制的公司、或任何由一名或以上屬於上述任何類別參與人士控制之公司。宏安地產購股權計劃自二零一六年八月九日生效，除非股東於股東大會提早終止，否則將自該日起10年內有效。

#### 目的

宏安地產購股權計劃旨在向對本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及回報。

#### 可供認購之最高股份數目

根據宏安地產購股權計劃，按宏安地產設有購股權計劃及任何其他宏安地產購股權計劃可予授出之股份在被行使時之總數，不得超過宏安地產不時已發行股本之30%，但不包括行使購股權而發行之任何股份。根據宏安地產購股權及任何其他計劃將授出之所有購股權獲行使後，可能發行之股份總數合共不得超過批准宏安地產購股權限額之日或不時更新已發行股份數目之10%。

#### 每名參與者可獲授權益上限

根據宏安地產購股權計劃，於任何12個月內根據行使購股權可向每名合資格參與者(除主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人外)發行之最多股份數目，不得超過本公司任何時候之已發行股份之1%。授出任何超過該數目之購股權時，必須獲股東另行批准，而該名合資格參與者及其聯繫人須棄權投票。

二零一七年三月三十一日

### 34. 購股權計劃(續)

#### 宏安地產購股權計劃(續)

##### 每名參與者可獲授權益上限(續)

向宏安地產一名董事、行政總裁或主要股東(或任何彼等各自之聯繫人)授出購股權時，必須先獲獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人之獨立非執行董事)批准。倘向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出購股權時，會導致根據宏安地產購股權計劃或宏安地產任何其他購股權計劃向該名人士已授出或將授出購股權(包括已行使、已註銷及未行使之購股權)獲行使時已發行及將發行之股份總數在任何12個月內直至及包括授出日期相等於合共超過已發行股份之0.1%；及按宏安地產股份於各授出日期之收市價計算總值超過5,000,000港元，則該額外授出之購股權，須根據上市規則，先獲得股東在股東大會上批准。任何已向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出之購股權之條款之變更，亦須獲得股東批准。

##### 釐定行使價之基礎

行使購股權時應付之每股股份之購股權價由董事決定，惟將須至少為下列兩者中之較高者：

- (i) 購股權授出日期(必須為營業日)載於香港聯交所刊發之日報表之股份收市價(若合資格參與者接受授出之購股權，則該日被視作購股權授出日期)；及
- (ii) 購股權授出日期前五個營業日載於香港聯交所發出之日報表之股份平均收市價，惟每股股份之購股權價在任何情況下不可低於一股股份之面值。

購股權獲授人必須於授出購股權日期起三十天內接納。購股權獲授人於接納購股權時，須向宏安地產繳付1.00港元。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

自採納宏安地產購股權計劃以來，並無授出購股權。

二零一七年三月三十一日

### 34. 購股權計劃(續)

#### 位元堂控股購股權計劃

位元堂控股於二零零三年九月十八日採納的購股權計劃(「位元堂控股二零零三年購股權計劃」)，已於二零一三年八月二十二日舉行的股東週年大會上經股東批准後終止，而本公司股東於二零一三年八月二十二日通過採納新購股權計劃(「位元堂控股二零一三年購股權計劃」)。位元堂控股二零一三年購股權計劃將自該日起10年內有效，除非股東於股東大會提早終止。因此，本公司不再按位元堂控股二零零三年購股權計劃進一步授出任何購股權。

終止位元堂控股二零零三年購股權計劃後，不再根據該計劃授出購股權，但在終止前已授出並存續的購股權可根據二零零三年購股權計劃的條款，於指定的行使期間內繼續有效並可予以行使。位元堂控股二零零三年購股權計劃及位元堂控股二零一三年購股權計劃統稱為「位元堂控股購股權計劃」。

設立位元堂控股購股權計劃的主要目的乃向經甄選合資格參與者提供獎勵，作為彼等對位元堂控股集團所作貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。

根據位元堂控股購股權計劃，董事會可向位元堂控股及其附屬公司(統稱為「位元堂控股集團」)的董事及合資格僱員授出可認購位元堂控股股份之的購股權，代價相等於授出購股權當日位元堂控股股份於聯交所的收市價，或緊接授出購股權當日前五個交易日位元堂控股股份於聯交所的平均收市價(以較高者為準)。

授出的購股權須於授出日起計30日內接納，於接納時須繳付1港元。購股權可自授出日期起至授出日期滿十週年止期間，由董事全權決定隨時行使。

位元堂控股授出購股權涉及之位元堂控股股份，連同本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及的股份數目上限，不可超過位元堂控股不時已發行股本的30%(不包括因行使根據位元堂控股二零一三年購股權計劃授出的購股權而發行的任何股份)。儘管以上所述，因行使根據位元堂控股二零一三年購股權計劃已授出但當尚未行使的購股權而可予發行的股份，不得超過位元堂控股二零一三年購股權計劃獲批准當日已發行股份的10%。

根據位元堂控股二零一三年購股權計劃，向合資格人士可能授予購股權獲行使而發行的股份總數，不得超過位元堂控股二零一三年購股權計劃下不時已發行及可予發行的股份總數的1%。

自採納位元堂控股二零一三年購股權計劃以來，並無授出購股權。

二零一七年三月三十一日

**34. 購股權計劃(續)****位元堂控股購股權計劃(續)**

以下為於年內根據位元堂控股二零零三年購股權計劃尚未行使的購股權：

	二零一七年 每股平均 加權行使價 港元	購股權數目 千份
於位元堂控股完成日期(定義見附註37(a))	13.350	47
於年終	13.350	47

截至二零一七年三月三十一日止年度，概無授出或行使購股權(二零一六年：無)。

截至二零一七年三月三十一日止年度，並無確認股份付款(二零一六年：無)。

以下為於報告期末，尚未行使購股權的行使價及行使期間：

**二零一七年**

購股權數目 千份	行使價* 港元每股	行使期間*
21	20.6927	二零一零年一月八日至二零一九年一月七日
26	7.4197	二零一一年五月十二日至二零二零年五月十一日
<u>47</u>		

\* 購股權的行使價會因權利或發行紅股，或本公司股本中其他類似的變動而予以調整。

以下為已授出的購股權的歸屬情況：

授出日期後的第1週年	30%已經歸屬
授出日期後的第2週年	額外的30%已經歸屬
授出日期後的第3週年	餘下的40%已經歸屬

二零一七年三月三十一日

## 34. 購股權計劃(續)

### 位元堂控股購股權計劃(續)

於報告期末，本公司在位元堂控股二零零三年購股權計劃下有47,577份尚未行使的購股權。根據本公司現時的資本架構，悉數行使尚未行使的購股權，會引致本公司額外發行47,577股的普通股，股本將額外增加476港元，而股份溢價將額外增加635,000港元(扣除發行費用前)。

於通過該等財務報表日期，位元堂控股在位元堂控股二零零三年購股權計劃下有39,170份尚未行使的購股權，相當於當日位元堂控股已發行股份約0.003%。

## 35. 儲備

有關本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動已呈列於財務報表第76至77頁之綜合權益變動表內。

### (a) 實繳盈餘

本公司之實繳盈餘乃本公司於一九九五年二月六日根據本集團重組而購入附屬公司之股本面值及股份溢價與因換購而發行之本公司已發行股本面值兩者間之差額而衍生。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，實繳盈餘可在若干情況下分派予股東。

### (b) 購股權儲備

購股權儲備包括所授出而尚未行使之購股權公平值，進一步闡釋於財務報表附註2.4以股份付款之會計政策。該款項將於相關購股權行使時轉撥至股份溢價賬，或倘相關購股權於歸屬期後屆滿，則轉撥至保留溢利。

### (c) 庫存股份

本集團附屬公司持有若干本公司上市股份。該等股份被視作庫存股份，自股權持有人的股權中扣減。銷售或贖回庫存股份的收益及虧損計入股權或自股權扣除。於二零一七年三月三十一日，庫存股份總數約為423,000,000股(二零一六年三月三十一日：零)。

### (d) 資本儲備

資本儲備指所收購或出售的非控股權益代價淨值及賬面值之間的差額。

二零一七年三月三十一日

**36. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司**

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一七年
非控股權益持有之股權百分比：	
宏安地產	25%
位元堂控股	48.68%
	二零一七年 千港元
非控股權益獲分配之年內溢利／(虧損)：	
宏安地產	7,096
位元堂控股	(30,789)
非控股權益於報告日期之累計結餘	
宏安地產	588,191
位元堂控股	1,226,403

下表展示上述附屬公司之財務資料概要。所披露金額未扣除任何集團內公司間對銷：

	宏安地產 千港元	位元堂控股 千港元
二零一七年		
收益	152,417	387,501
本年度／期間溢利／(虧損)	28,385	(55,152)
本年度／期間其他全面虧損	-	(8,096)
本年度／期間全面收入／(虧損)總額	28,385	(63,248)
流動資產	6,338,643	863,165
非流動資產	1,689,412	2,710,086
流動負債	3,220,150	212,641
非流動負債	2,416,291	702,887
經營活動所得／(所用)之現金流淨額	316,239	(22,697)
投資活動所用之現金流量淨額	(630,515)	(88,622)
融資活動所得／(所用)之現金流淨額	1,195,678	(23,286)
現金及現金等同項目增加／(減少)淨額	881,402	(134,605)

二零一七年三月三十一日

### 37. 業務合併

#### 截至二零一七年三月三十一日止年度

##### (a) 分部收購位元堂控股

於二零一六年九月二十九日，位元堂控股完成位元堂供股及位元堂控股成為本集團之附屬公司。位元堂控股集團之業績自收購日期(即二零一六年九月二十九日(「位元堂控股完成日期」))起於本集團之財務報表綜合入賬。

本集團據此重新計量於位元堂控股完成日期原持有之位元堂控股權益之公平值，以及確認本集團原持有之位元堂控股權益之公平值重新計量至收購日期公平值所錄得虧損550,445,000港元。

於位元堂控股完成日期，本集團原持有位元堂控股權益之賬面值及公平值如下：

	千港元
分佔資產淨值	569,650
其他儲備	11,870
	581,520
減：原持有權益之公平值	(31,075)
重新計量虧損	550,445

二零一七年三月三十一日

## 37. 業務合併(續)

## (a) 分部收購位元堂控股(續)

於收購日期，位元堂控股集團可識別資產及負債之公平值總值載列如下：

	於收購日期 確認之公平值 千港元
投資物業	481,800
物業、廠房及設備	785,214
於聯營公司之投資	90,619
商標	68,991
可供出售投資	720,000
已付按金	121,533
遞延稅項資產	10,837
存貨	228,109
應收賬款	144,206
應收利息	24,842
預付款項、按金及其他應收款項	67,290
按公平值經損益表入賬之金融資產	131,462
可收回稅項	2,053
現金及現金等同項目	669,470
應付賬款	(63,131)
其他應付款項及應計費用	(78,188)
計息銀行貸款	(773,750)
遞延稅項負債	(48,979)
按公平值入賬之可識別資產總額	2,582,378
存庫股份(附註)	27,918
	2,610,296
非控股權益	(1,273,808)
	1,336,488
議價購買之收益	(1,056,230)
	280,258
按以下方式支付：	
現金	249,183
於收購日期前存在之位元堂控股權益之公平值	31,075
	280,258

附註：於收購日期，位元堂控股集團持有423,000,000股本公司股份及位元堂控股集團持有本公司股份之公平值為27,918,000港元。位元堂控股集團於本公司權益之公平值其後重新分類至存庫股份。

二零一七年三月三十一日

## 37. 業務合併(續)

### (a) 分部收購位元堂控股(續)

於收購日期，應收賬款公平值為144,206,000港元。應收賬款的總合約金額為149,453,000港元。

分部收購位元堂控股所產生之交易成本2,220,000港元已支銷並於綜合損益及其他全面收入表之「其他開支」入賬。

有關分部收購位元堂控股的現金流分析如下：

	千港元
現金代價	(249,183)
所收購現金及現金等同項目	669,470
投資活動所得現金流包括的現金及現金等同項目流入淨額	420,287
經營活動所得現金流包括的分部收購位元堂控股之交易成本	(2,220)
	418,067

自於二零一六年九月二十九日完成分部收購位元堂控股後，位元堂控股集團產生436,664,000港元之收益及90,716,000港元之虧損，已計入截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合溢利。

倘分部收購位元堂控股於期初發生，年內本集團的收益及溢利將分別為1,250,887,000港元及346,940,000港元。

二零一七年三月三十一日

**37. 業務合併(續)****截至二零一六年三月三十一日止年度****(b) 收購聯豐行**

於二零一六年三月十六日，本集團向易易壹金融集團有限公司之全資附屬公司All Access Limited收購聯豐行100%股權，現金代價9,000,000港元。收購聯豐行於二零一六年三月十六日完成。

聯豐行之可識別資產及負債於收購日期之公平值如下：

	於收購日期 確認之公平值 千港元
物業、廠房及設備(附註13)	1,060
存貨	181
預付款項、按金及其他應收款項	2,270
無形資產	346
貿易應收款項	36
現金及現金等同項目	1,060
其他應付款項及應計費用	(1,092)
遞延稅項負債	(75)
按公平值計量之可識別資產總淨值	3,786
收購之商譽	5,214
以現金支付	9,000

就收購聯豐行之現金流分析如下：

	千港元
現金代價	9,000
收購之現金及銀行結餘	(1,060)
計入來自投資活動現金流之現金及現金等同項目流入淨值	7,940

自股權轉讓完成後，聯豐行並無為本集團貢獻任何收益，而於截至二零一六年三月三十一日止年度令本集團之綜合溢利產生虧損502,000港元。

倘合併於年初進行，收益將概無變動，而本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之溢利將為449,382,000港元。

二零一七年三月三十一日

### 38. 收購非業務性質之附屬公司

#### 截至二零一七年三月三十一日止年度

於二零一六年十一月七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購暢發集團有限公司(「暢發」，連同其唯一附屬公司達亞，統稱為「暢發集團」)的全部股權，以及暢發集團結欠其當時股東之股東貸款，總現金代價為512,225,000港元(「現金代價」)。暢發集團主要於香港從事物業投資，而於收購日期，除持有一項於香港的物業外，暢發集團該無進行任何重大業務交易。

由於本集團所收購之實體並不構成業務，故本集團將上述收購事項作為收購資產入賬。

根據相關買賣協議，現金代價根據暢發集團於二零一七年一月二十五日(完成交易日期)的資產淨值調整至509,503,000港元。本集團於上述交易所收購資產淨值如下：

	千港元
所收購之資產淨值：	
投資物業	512,225
預付款項、按金及其他應收款項	239
可收回稅項	139
銀行結存	103
應計費用	(3,203)
	509,503
由以下方式償付：	
現金	509,503

有關收購暢發之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(509,503)
所收購之銀行結存	103
就收購非業務性質之附屬公司的現金及現金等同項目流出淨值 計入來自經營業務之現金流量之收購事項交易成本	(509,400) (799)
	(510,199)

二零一七年三月三十一日

## 39. 出售附屬公司

## 截至二零一七年三月三十一日止年度

- (a) 根據廣東食品集團認購協議，本集團向廣東食品集團轉讓其於Easy Verse集團之全部股權，以換取廣東食品集團30%股權。交易於二零一六年四月一日完成。

有關Easy Verse集團出售之淨資產及其財務影響之詳情概述如下：

	千港元
出售淨資產：	
廠房及設備	1,372
商譽	5,214
存貨	8
預付款項、按金及其他應收款項	2,224
無形資產	346
貿易應收款項	36
現金及現金等同項目	769
其他應付款項及應計費用	(1,448)
遞延稅項負債	(23)
	8,498
出售附屬公司之收益	25,306
	33,804
支付方法：	
廣東食品集團30%股權之公平值(附註)	21,899
按公平值經損益表入賬之金融資產(附註25)	11,905
	33,804

出售Easy Verse集團之現金及現金等同項目流出淨額之分析如下：

	千港元
現金代價	-
已出售現金及現金等同項目	(769)
出售Easy Verse集團之現金及現金等同項目流出淨額	(769)

附註：香港評值乃根據收入法釐定公平值。貼現率10%用於計算廣東食品集團於二零一六年四月一日之公平值。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 39. 出售附屬公司(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

(b) 出售附屬公司之資產淨值詳情及彼等之財務影響概述如下：

	附註	聯添 千港元 (附註(a))	誼堅 千港元 (附註(b))	港威龍 千港元 (附註(c))	森寶 千港元 (附註(d))	Level Success Group 千港元 (附註(e))	總額 千港元
出售資產淨值：							
投資物業	14	10,500	158,000	28,000	-	520,998	717,498
持作銷售物業		-	-	-	24,843	-	24,843
應付稅項		-	-	21	33	-	54
預付款項、按金及 其他應收款項		2	5	-	7	722	736
現金及銀行結餘		-	456	451	433	68	1,408
其他應付款項及應計費用		(28)	(1)	(32)	(32)	-	(93)
已收按金及預收款項		(63)	(285)	(277)	(240)	(527)	(1,392)
應付稅項		(138)	(110)	-	-	-	(248)
遞延稅項負債	32	(21)	(1,101)	(9)	(2)	-	(1,133)
		10,252	156,964	28,154	25,042	521,261	741,673
專業費用及開支		99	2,552	37	45	10,145	12,878
於一間聯營公司之投資		-	-	-	3,787	-	3,787
出售附屬公司之 收益/(虧損)	5	703	(1,964)	(37)	13,325	292,279	304,306
		11,054	157,552	28,154	42,199	823,685	1,062,644
支付方法：							
現金		11,054	157,552	28,154	42,199	823,685	1,062,644

二零一七年三月三十一日

## 39. 出售附屬公司(續)

出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨值分析概述如下：

	聯添 千港元 (附註(a))	誼堅 千港元 (附註(b))	港威龍 千港元 (附註(c))	森寶 千港元 (附註(d))	Level Success Group 千港元 (附註(e))	總額 千港元
現金代價	11,054	157,552	28,154	42,199	823,685	1,062,644
出售之現金及銀行結餘	-	(456)	(451)	(433)	(68)	(1,408)
專業費用及開支	(99)	(2,552)	(37)	(45)	(10,145)	(12,878)
出售附屬公司之現金及 現金等同項目流入淨值	10,955	154,544	27,666	41,721	813,472	1,048,358

附註：

- (a) 於二零一五年九月十八日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售聯添投資有限公司(「聯添」)之全部股權，總代價11,054,000港元。交易於二零一五年九月十八日完成。
- (b) 於二零一五年八月十二日，本集團與獨立第三方訂立有條件協議，以出售其於誼堅有限公司(「誼堅」)(主要於香港從事物業投資)之全部股權，總代價157,552,000港元。交易於二零一五年十一月十一日完成。
- (c) 於二零一五年十一月二十五日，本集團與位元堂控股之全資附屬公司訂立一項買賣協議，以出售其於港威龍之全部股權及本公司結欠一名股東之貸款，總代價28,154,000港元。出售港威龍於二零一五年十二月二十三日完成。
- (d) 於二零一五年十一月二十五日，本集團與位元堂控股之全資附屬公司訂立一項買賣協議，以出售其於森寶之全部股權及本公司結欠一名股東之貸款，總代價42,199,000港元。出售森寶於二零一五年十二月二十三日完成。
- (e) 於二零一五年十二月一日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於Level Success Limited(主要從事投資控股並為一間物業控股附屬公司之控股公司)之全部股權，總代價823,685,000港元。交易於二零一六年二月十五日完成。

二零一七年三月三十一日

## 40. 視作部分出售附屬公司之權益

於二零一六年四月十二日，本集團透過其當時之全資附屬公司宏安地產於香港聯交所主板獨立上市成功分拆其業務發展及物業投資業務（「宏安地產分拆」）。宏安地產分拆透過以每股0.92港元之發行價發售380,000,000股股份（「宏安地產發售」）達致。

緊隨宏安地產發售完成後，本集團於宏安地產之權益由100%攤薄至75%，故宏安地產分拆被認為本集團視作部分出售宏安地產。由於視作部分出售宏安地產並無導致任何控制權損失，有關交易列為股本交易，而宏安地產集團25%賬面值之差額259,048,000港元於本集團之資產儲備確認。

宏安地產分拆之財務影響概況如下：

	千港元
宏安地產發售所得款項	349,600
減：25%宏安地產集團賬面值	(591,136)
分佔股份發行開支	(17,512)
視作部分出售宏安地產權益之虧損	(259,048)

視作部分出售宏安地產權益之現金流分析如下：

	千港元
宏安地產發售所得款項	349,600
減：已付法律及專業費用	(20,710)
就宏安地產發售之現金及現金等同項目流入淨額	328,890

二零一七年三月三十一日

**41. 經營租賃安排****(a) 作為出租人**

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註14)及分租中式街市，商議租期由一年至六年不等。租約條款一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於報告期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	201,803	207,361
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	144,711	218,850
五年後	5,370	-
	<b>351,884</b>	426,211

**(b) 作為承租人**

本集團根據經營租賃安排租用若干中式街市、其部份辦公室物業及零售店。租約之商議租期由一年至八年不等。

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	172,132	124,472
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	445,301	373,503
五年後	16,097	122,443
	<b>633,530</b>	620,418

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 42. 承擔

除上文附註41(b)詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團的資本承擔如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業	1,365,996	127,543
物業、廠房及設備	68,280	—
收購附屬公司	885,664	—
	<b>2,319,940</b>	127,543

### 43. 關連人士交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易外，於本年度內本集團與關連人士進行下列重大交易：

#### (a) 與關連人士進行之交易

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
自一位董事收取之租金收入*	(i)	1,200	1,200
向一位本公司董事為其控股股東的一間公司支付之 租金開支	(ii)	323	300
與位元堂集團之交易：#			
—管理費收入	(ii)	—	960
—租金收入	(ii)	5,100	10,994
—租金開支	(ii)	1,371	2,096
—購入產品	(iii)	2,011	6,828
聯營公司			
—本集團銷售藥品	(ii)	14,412	24,438
—租金收入	(i)	1,424	1,904
—利息收入	(iii)	1,585	—
—管理及推廣費用收入	(i)	610	1,024
—分租收入	(ii)	13,858	—

\* 該等關連人士交易亦構成於上市規則第14A章界定之持續關連交易。

# 位元堂控股集團自二零一六年九月二十九日完成分部收購位元堂控股後不再為本集團關連人士。

二零一七年三月三十一日

**43. 關連人士交易(續)****(a) 與關連人士進行之交易(續)**

附註：

- (i) 本集團向一名董事出租一項物業，月租為100,000港元(二零一六年：100,000港元)。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (ii) 該等交易均按本集團與關連人士互相協定之條款進行。
- (iii) 向位元堂控股集團購入產品乃根據已發佈之價格及位元堂控股集團向客戶提供之條件作出。
- (iv) 向位元堂控股集團出售港威龍及森寶之詳情載於財務報表附註39。

**(b) 一名關連人士之未償還結餘**

於報告期末本集團與其合營企業及聯營公司之結餘詳情於財務報表附註22、23及29披露。

**(c) 本集團主要管理人員之補償**

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
短期僱員福利	17,200	5,589
退休福利	72	67
支付予主要管理人員的薪酬總額	17,272	5,656

上述主要管理人員之補償不包括董事酬金，詳情載於財務報表附註8。

**44. 按類別劃分之金融工具**

除按公平值計量之可供出售投資及按公平值經損益表入賬之金融資產外，本集團於二零一七年及二零一六年三月三十一日之其他金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本計值之金融負債。

二零一七年三月三十一日

### 45. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及銀行結餘、定期存款、應付賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、貸款及應收利息之即期部分、計入其他應付款項及應計費用之金融負債以及計息銀行貸款之即期部分的公平值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以本集團董事為首的財務部負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。財務部直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具之價值變動並釐定估值中適用之主要元素。估值由董事審核及批准。估值過程及結果由審核委員會每年討論兩次，以便呈列中期及年度財務報告。

金融資產及負債之公平值按金融工具可由自願各方在現有交易中可交換之金額入賬，強制或清算銷售除外。

估計公平值時所用之方法及假設載述如下：

應收貸款及利息以及計息銀行及其他貸款之非即期部分的公平值乃透過使用當前可供金融工具使用之市率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。於二零一七年三月三十一日，本集團本身計息銀行及其他貸款之不履約風險被評定為並不重大。

上市股本投資及上市債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。非上市可供出售債務投資之公平值乃使用貼現現金流量估值模型基於並無可觀察市價或利率之假設釐定。對於按公平值經損益表入賬之非上市金融資產，其公平值乃根據投資的每股資產淨值釐定。董事認為，估值方法得出之估計公平值(計入綜合財務狀況報表)及公平值相關變動(計入損益表)屬合理，且為報告期末最合適之估值。

二零一七年三月三十一日

## 45. 金融工具公平值及公平值等級(續)

本集團之金融工具(該等賬面值與公平值合理相若者除外)公平值之賬面值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
<b>金融資產</b>				
按公平值經損益表入賬之金融資產	354,696	343,639	354,696	343,639
可供出售投資	1,170,707	515,420	1,170,707	515,420
應收貸款及利息	635,515	286,818	635,515	286,818
	<b>2,160,918</b>	1,145,877	<b>2,160,918</b>	1,145,877
<b>金融負債</b>				
計息銀行及其他貸款	4,081,274	2,208,788	4,081,274	2,208,788

就非上市可供出售債務投資、就溢利保證貼現金融工具及認購期權之公平值而言，管理層已估計採用合理可行替代方式作為估值模型輸數據之潛在影響，並將其量化為公平值減少(採用不利假設)及公平值增加(採用有利假設)。

二零一七年三月三十一日

#### 45. 金融工具公平值及公平值等級(續)

以下為於二零一七年及二零一六年三月三十一日金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要及定量敏感度分析：

	估值方法	重大不可 觀察輸入數據	幅度	公平值輸入數據 之敏感度
<b>於二零一七年三月三十一日</b>				
非上市可供出售 債務投資	貼現現金流量法	就信貸風險貼現	9.06%	貼現率增加(減少)1% 將導致公平值減少(增加) 22,198,000港元 (22,921,000港元)
就溢利保證貼現之 金融工具	概率統計法	貼現率	10%	貼現率增加(減少)1% 將導致公平值減少 (增加)22,000港元 (22,000港元)
認購期權	布萊克- 肖爾斯期 權定價模式	無風險利率	1.08%	無風險利率增加(減少)1% 將對公平值並無重大影響
		波動性	35.49%	波動性增加(減少)1% 將對公平值並無重大影響
<b>於二零一六年三月三十一日</b>				
非上市可供出售 債務投資	貼現現金流量法	就信貸風險貼現	11.57%	貼現率增加(減少)1% 將導致公平值減少 (增加)9,855,000港元 (9,502,000港元)

二零一七年三月三十一日

## 45. 金融工具公平值及公平值等級(續)

## 公平值層級

下表說明本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

於二零一七年三月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 元素 (第二層) 千港元	重大不可觀察 元素 (第三層) 千港元	
可供出售投資：				
債務投資	99,731	-	1,070,976	1,170,707
按公平值經損益表入賬之股本投資	299,047	41,225	-	340,272
衍生金融工具	-	-	14,424	14,424
	398,778	41,225	1,085,400	1,525,403

於二零一六年三月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 元素 (第二層) 千港元	重大不可觀察 元素 (第三層) 千港元	
可供出售投資：				
債務投資	11,969	-	503,451	515,420
按公平值經損益表入賬之股本投資	289,992	53,647	-	343,639
	301,961	53,647	503,451	859,059

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 45. 金融工具公平值及公平值等級(續)

#### 公平值層級(續)

於本年度，第三層公平值計量之變動如下：

	千港元
可供出售投資－非上市：	
於二零一五年四月一日	465,736
於損益表確認之收益總額	3,878
於其他全面收益確認之收益總額	33,837
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	<b>503,451</b>
已確認衍生金融工具(附註39)	<b>11,905</b>
業務合併(附註37(a))	<b>720,000</b>
收購	<b>30,000</b>
出售	<b>(200,000)</b>
於損益表確認之收益總額	<b>2,519</b>
於其他全面收益確認之收益總額	<b>17,525</b>
於二零一七年三月三十一日	<b>1,085,400</b>

於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團並無按公平值計量之金融負債。

年內，就金融資產及金融負債而言，第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，第三層亦無公平值計量轉入或轉出(二零一六年：無)。

### 46. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括股本投資、債務證券、可供出售投資、應收賬款及其他應收款項、貸款及應收利息、按金、貿易及其他應付款項、應計費用、已收按金、現金及銀行結餘以及銀行及其他借貸。

本集團金融工具之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險、流動性風險及價格風險。董事會審核並同意管理每項該等風險之政策。該等政策概述於下文。

二零一七年三月三十一日

#### 46. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 利率風險

本集團市場利率變動之風險主要來自本集團按浮動利率計息之銀行貸款。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險，但將於必要時考慮對沖重大利率風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變之情況下，本集團除稅前溢利對利率出現合理可能變動時之敏感性。有關變動不會嚴重影響本集團的其他權益組成部分。

	基點增加／ (減少)	除稅前溢利 增加／(減少)
	千港元	
二零一七年		
港元	100	(40,524)
港元	(100)	40,524
二零一六年		
港元	100	(19,644)
港元	(100)	19,644

##### 外幣風險

本集團因經營單位以該經營單位功能貨幣以外貨幣進行買賣而產生之交易貨幣風險極低，因此其並無設立外幣對沖風險政策。

本集團部分經營開支以人民幣計值，而現時人民幣並非自由兌換之貨幣。中國政府就人民幣與外幣之兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國內地。若無法取得足夠之外幣，可能會限制本集團之中國附屬公司及合營企業匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額之能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易及服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要将人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值之銀行貸款，則須獲適當之中國內地政府當局批准。

二零一七年三月三十一日

#### 46. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 外幣風險(續)

目前，本集團之中國附屬公司及合營企業可購入外幣以結算往來賬交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團之中國附屬公司及合營企業亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司及合營企業通過債務或股本融資(包括向本集團獲取貸款或注資)而取得所需外幣之能力。

本集團在中國內地可用以減低人民幣與其他貨幣之間之匯率波動風險之對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖之可動用程度及效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

下表列示於報告期末在所有其他可變因素保持不變之情況下，歐元及人民幣匯率之合理可能變動對本集團稅前溢利之影響(來自貨幣資產及負債之公平值變動)。

	匯率增加/ (減少) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
<b>二零一七年</b>		
如歐元兌港元升值	<b>8.869</b>	<b>8</b>
如歐元兌港元貶值	<b>(8.869)</b>	<b>(8)</b>
如港元兌人民幣升值	<b>7.319</b>	<b>3</b>
如港元兌人民幣貶值	<b>(7.319)</b>	<b>(3)</b>
<b>二零一六年</b>		
如歐元兌港元升值	7.847	7
如歐元兌港元貶值	(7.847)	(7)
如港元兌人民幣升值	5.732	3
如港元兌人民幣貶值	(5.732)	(3)

二零一七年三月三十一日

## 46. 財務風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項、應收貸款及利息以及債務證券。管理層設有信貸政策，按持續基準監督該等信貸風險。該等金融資產之最大風險等於該等工具之賬面值。

就應收賬款及其他應收款項而言，本集團管理層已委派團隊，負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團於報告期末檢討各項個別應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。

至於應收貸款及利息，本集團對所有要求一定數額信貸的借款人進行個別信貸評估。該等評估集中於借款人過往支付到期款項的記錄及現時付款能力，並考慮借款人的特定資料。若干該等應收貸款及利息以若干附屬公司股權及各借款人的非上市股本投資的股份押記作擔保。

債務證券的信貸風險主要源於發行人可能違約未付款或破產的風險。不同發行主體的債務證券一般存在不同程度的信貸風險。管理層定期檢討信貸風險，預期不會有任何投資對手方未能履行其責任。

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等同項目及若干上市股本證券)之最大信貸風險等於該等工具之賬面值。

有關本集團因可供出售投資(附註19)、應收賬款及其他應收款項(附註22及24)及應收貸款及利息(附註23)之債務證券所產生信貸風險之進一步定量資料乃於財務報表相關附註中披露。

### 流動性風險

本集團採用經常性流動資金計劃工具以監控資金短缺之風險。此項工具計算金融工具及金融資產(如應收賬款)之到期情況及經營活動之預計現金流量。

本集團之目標為致力透過利用銀行貸款，確保資金持續性與靈活性兼備。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 46. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動性風險(續)

於報告期末，根據合約未貼現付款，本集團金融負債之到期情況如下：

	二零一七年					總計 千港元
	於要求時 千港元	在1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	
銀行貸款(附註)	337,856	525,650	838,451	2,033,158	522,858	4,257,973
其他貸款(附註30)	-	30,576	-	-	-	30,576
應付賬款(附註28)	-	124,289	-	-	-	124,289
其他應付款項及應計費用 (附註29)	-	120,369	-	-	-	120,369
	<b>337,856</b>	<b>800,884</b>	<b>838,451</b>	<b>2,033,158</b>	<b>522,858</b>	<b>4,533,207</b>
	二零一六年					總計 千港元
	於要求時 千港元	在1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	
銀行貸款(附註)	312,680	323,765	1,014,611	386,828	-	2,037,884
其他貸款(附註30)	-	-	103,041	179,786	-	282,827
應付賬款(附註28)	-	52,444	-	-	-	52,444
其他應付款項及應計費用 (附註29)	-	57,355	7,972	14,001	-	79,328
	<b>312,680</b>	<b>433,564</b>	<b>1,125,624</b>	<b>580,615</b>	<b>-</b>	<b>2,452,483</b>

附註：

本集團之計息銀行貸款中，包括總本金額為337,856,000港元(二零一六年：312,680,000港元)之定期貸款，當中各貸款協議載有按要求償還條款，給予銀行無條件權利隨時要求償還貸款，因此，就上述到期日而言，總金額分類為「於要求時」。

二零一七年三月三十一日

**46. 財務風險管理目標及政策(續)****流動性風險(續)**

附註：(續)

儘管有上述條款，董事相信該等貸款不會於十二個月內全數被要求償還，彼等認為有關貸款將根據各貸款協議所載到期日償還。作出此項評估乃考慮到：本集團於批准財務報表當日之財務狀況、本集團遵守貸款契諾之情況；並無違約事件，以及本集團過去按時償還所有貸款。根據貸款之條款，已訂約非折扣付款如下：

	在1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
二零一七年三月三十一日	179,639	65,610	102,568	4,948	352,765
二零一六年三月三十一日	167,574	58,103	90,241	8,031	323,949

**價格風險**

價格風險為因股份指數水平及個別債務證券價值變動而導致金融投資公平值下降之風險。於二零一七年三月三十一日，本集團主要面對因分類為可供出售投資(附註19)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註25)之個別金融投資而產生之價格風險。

本集團之債務證券乃於場外市場交易及於每個年結日參考市場所報交易價格按公平值進行估值。本集團之上市股本投資於香港聯交所上市，並按報告期末所報之市價計值。

以下證券交易所於最接近報告期末之交易日營業時間結束時之市場股份指數，以及指數於年內之最高及最低價如下：

	二零一七年 三月三十一日	二零一七年 最高/最低價	二零一六年 三月三十一日	二零一六年 最高/最低價
香港一恒生指數	24,112	24,593/19,694	20,777	28,133/19,112

本集團透過密切監察可能影響該等金融投資價值的價格變動及市況變動管理其所受的風險。

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 46. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 價格風險(續)

下表列示在所有其他可變因素保持不變且未計入任何稅務影響之情況下，金融投資之公平值出現合理可能變動時之敏感度，乃按報告期末當日賬面值計算。

	金融投資 賬面值 千港元	價格增加/ (減少) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
二零一七年			
在香港上市之股本證券：			
持作買賣	299,047	24.88	74,403
持作買賣	299,047	(24.88)	(74,403)
香港之非上市股本證券：			
持作買賣	41,225	24.88	10,257
持作買賣	41,225	(24.88)	(10,257)
二零一六年			
在香港上市之股本證券：			
持作買賣	289,992	47.20	136,876
持作買賣	289,992	(47.20)	(136,876)
香港之非上市股本證券：			
持作買賣	53,647	47.20	25,321
持作買賣	53,647	(47.20)	(25,321)

二零一七年三月三十一日

**46. 財務風險管理目標及政策(續)****資本管理**

本集團資本管理之主要目標為保護本集團持續經營之能力及維持健康之資本比率以支援其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本架構，並因應經濟狀況而作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付之股息、向股東償還之資本或發行新股份。截至二零一七年三月三十一日止年度，有關管理資本之目標、政策或程序並無變動。

本集團使用淨負債比率監察資本。淨負債比率指淨負債除以母公司擁有人應佔權益。淨負債按計息銀行及其他貸款總額減現金及現金等同項目計算。於報告期末之負債比率如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計息銀行及其他貸款(附註30)	4,081,274	2,208,788
減：現金及現金等同項目(附註26)	(2,369,308)	(1,287,315)
淨負債	1,711,966	921,473
母公司擁有人應佔權益	4,612,980	4,557,270
負債比率	37.11%	20.22%

二零一七年三月三十一日

### 47. 報告期後事項

- (a) 於二零一七年二月二十日，本集團與兩名獨立第三方訂立一份臨時買賣協議，以現金代價總額274,549,000港元收購卓豐控股有限公司全部股權，該公司主要於香港從事物業投資。本集團支付予兩名獨立第三方27,455,000港元之按金且載於二零一七年三月三十一日之「預付款項、按金及其他應收款項」。此收購於二零一七年四月二十五日完成。

有關此收購之進一步詳情列載於本公司日期為二零一七年二月二十日之公告。

- (b) 於二零一七年三月十五日，本集團與另外兩名獨立第三方訂立一份臨時買賣協議，以收購Loyal Pioneer Limited（「Loyal Pioneer」）全部股權，該公司於香港從事物業發展。本集團支付予該兩名獨立第三方864,430,000港元之按金且載於二零一七年三月三十一日之「預付款項、按金及其他應收款項」。該收購於二零一七年五月十九日完成。

- (c) 於二零一七年六月七日，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售本集團全資附屬公司Wonder Sign Limited（「Wonder Sign」）50%之股權及結欠本集團之股東貸款。Wonder Sign及其唯一的附屬公司同明主要於香港從事物業投資。該出售於二零一七年六月七日完成。

有關此出售的進一步詳情列載於本公司日期為二零一七年六月七日之公告。

由於交易於批准此等財務報表日期前不久生效，因此無法披露有關於交易之進一步詳情。

### 48. 比較數字

若干比較數字已經重新分類及重列以符合本年度的呈列方式。

二零一七年三月三十一日

## 49. 本公司之財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產 於附屬公司之投資	2,638,609	2,525,128
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	2,683	2,512
按公平值經損益表入賬之金融資產	47,483	69,254
現金及現金等同項目	585,039	642,209
可收回稅項	1,108	-
總流動資產	636,313	713,975
流動負債		
其他應付款項及應計費用	19,055	19,862
計息銀行及其他貸款	235,525	236,649
應付稅項	-	445
總流動負債	254,580	256,956
流動資產淨值	381,733	457,019
總資產減流動負債	3,020,342	2,982,147
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	221,644	41,697
延遲稅項負債	4,543	8,702
總非流動負債	226,187	50,399
資產淨值	2,794,155	2,931,748
權益		
已發行股本	192,885	192,885
儲備(附註)	2,601,270	2,738,863
權益總額	2,794,155	2,931,748

鄧清河  
董事陳振康  
董事

## 財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 49. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	附註	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)	購股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一五年四月一日		1,462,363	321,388	34	939,668	2,723,453
本年度全面收入總額		-	-	-	257,756	257,756
行使購股權後發行股份	33(a)	88	-	(34)	-	54
紅股發行	33(b)	-	-	-	(130,504)	(130,504)
購回及註銷股份	33(c)	(27,070)	-	-	-	(27,070)
二零一五年末期股息		-	-	-	(65,250)	(65,250)
二零一六年中期股息	11	-	-	-	(19,576)	(19,576)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日		<b>1,435,381</b>	<b>321,388</b>	-	<b>982,094</b>	<b>2,738,863</b>
本年度全面收入總額		-	-	-	(21,860)	(21,860)
二零一六年末期股息	11	-	-	-	(96,444)	(96,444)
二零一七年中期股息	11	-	-	-	(19,289)	(19,289)
於二零一七年三月三十一日		<b>1,435,381</b>	<b>321,388</b>	-	<b>844,501</b>	<b>2,601,270</b>

附註：本公司之實繳盈餘乃本公司於一九九五年二月六日根據本集團重組而購入附屬公司之股本面值及股份溢價與因換購而發行之本公司已發行股本面值兩者間之差額而衍生。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，實繳盈餘可在若干情況下分派予股東。

### 50. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一七年六月二十一日經由董事會批准及授權刊發。

## 投資物業

地點	用途	用途租期	本集團 應佔權益
香港筲箕灣筲箕灣道106-108號地下B舖	商業出租	長期租約	75.0%
九龍旺角彌敦道732號寬成樓地下連閣樓	商業出租	長期租約	75.0%
九龍旺角彌敦道726號「彌敦道726號」 地下1及2號舖	商業出租	長期租約	75.0%
九龍土瓜灣馬頭圍道111號地下A、B及C舖	商業出租	中期租賃	75.0%
新界大埔安慈路3號翡翠廣場1樓3號舖	商業出租	中期租賃	75.0%
新界沙田大圍道55-65號積輝街14-18號 金禧花園地下6號舖	商業出租	中期租約	75.0%
九龍西洋菜南街166號地下及閣樓	商業出租	長期租約	75.0%
香港金鐘道95號統一中心30樓辦公室	商業出租	長期租約	75.0%
新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心B座13樓 以及6樓第P81、P82、P83、P84、P85、 P86、P87及P88號停車位	商業出租	長期租約	75.0%
九龍觀塘瑞和街23-33號地下B號舖	出租商用物業	中期租約	51.3%

## 物業詳情

地點	用途	用途租期	本集團 應佔權益
九龍觀塘協和街103號G號舖	出租商用物業	中期租約	51.3%
九龍旺角彌敦道581號地下	出租商用物業	中期租約	51.3%
九龍寶靈街14號寶靈大廈地下	出租商用物業	中期租約	51.3%
九龍土瓜灣道76B號地下A號舖	出租商用物業	長期租約	51.3%
新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號 仁愛樓地下B舖	出租商用物業	中期租約	51.3%

## 發展中物業

地點	概約地盤面積 (平方呎)	估計概約 總建築面積 (平方呎)	用途	估計 完成日期	完成階段	本集團 應佔權益
九龍旺角彌敦道575 及575號A	2,100	25,000	商業	二零一七年	在建	75.0%
馬鞍山恆光街 (沙田市地段第598號)	33,000	115,000	住宅	二零一八年	在建	45.0%
馬鞍山馬錦街 (沙田市地段第599號)	33,000	200,000	住宅	二零一八年	在建	45.0%
大埔公路一大圍 (沙田市地段第587號)	71,000	148,000	住宅	二零一九年	在建	75.0%
九龍油塘四山街13及15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年	在建	37.5%
白石耀沙路 (沙田市地段第601號)	253,000	388,000	住宅	二零二零年	在建	75.0%

# 五年財務概要

下表載列本集團於過往五個財政年度之業績及資產、負債及非控制權益概要，此等資料乃摘錄自己公佈經審核財務報表，並已重新分類(如適用)。

## 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	869,357	916,947	1,500,023	1,686,606	807,971
計及融資成本後溢利	379,356	412,608	559,196	629,649	266,256
應佔溢利及虧損：					
合營企業	10,101	514	4,788	8,057	4,925
聯營公司	(29,787)	31,695	135,658	43,038	179,379
除稅前溢利	359,670	444,817	699,642	680,744	450,560
所得稅抵免／(開支)	17,599	3,641	(111,629)	(87,535)	(41,026)
本年度溢利	377,269	448,458	588,013	593,209	409,534
應佔：					
母公司擁有人	423,690	449,077	588,188	593,521	409,536
非控制權益	(46,421)	(619)	(175)	(312)	(2)
	377,269	448,458	588,013	593,209	409,534

## 資產、負債及非控制權益

	三月三十一日				
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
總資產	13,625,034	7,044,469	7,345,186	5,788,783	5,712,640
總負債	(7,198,776)	(2,488,502)	(3,154,754)	(1,876,576)	(2,144,644)
非控制權益	(1,813,278)	1,303	22	(153)	(465)
	4,612,980	4,557,270	4,190,454	3,912,054	3,567,531