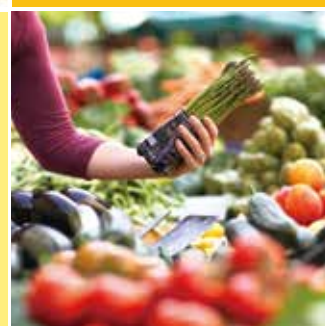




WANG ON GROUP LIMITED  
宏安集團有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司  
股份代號: 1222

# 年報 2018





## 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	13
董事會及高級管理層	23
環境、社會及管治報告	26
企業管治報告	41
董事會報告	53
獨立核數師報告	65
綜合損益及其他全面收益表	75
綜合財務狀況表	77
綜合權益變動表	79
綜合現金流量表	81
財務報表附註	83
物業詳情	207
五年財務概要	208

## 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

### 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

### 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

## 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  
何耀棟律師事務所

## 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



## 公司資料

### 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

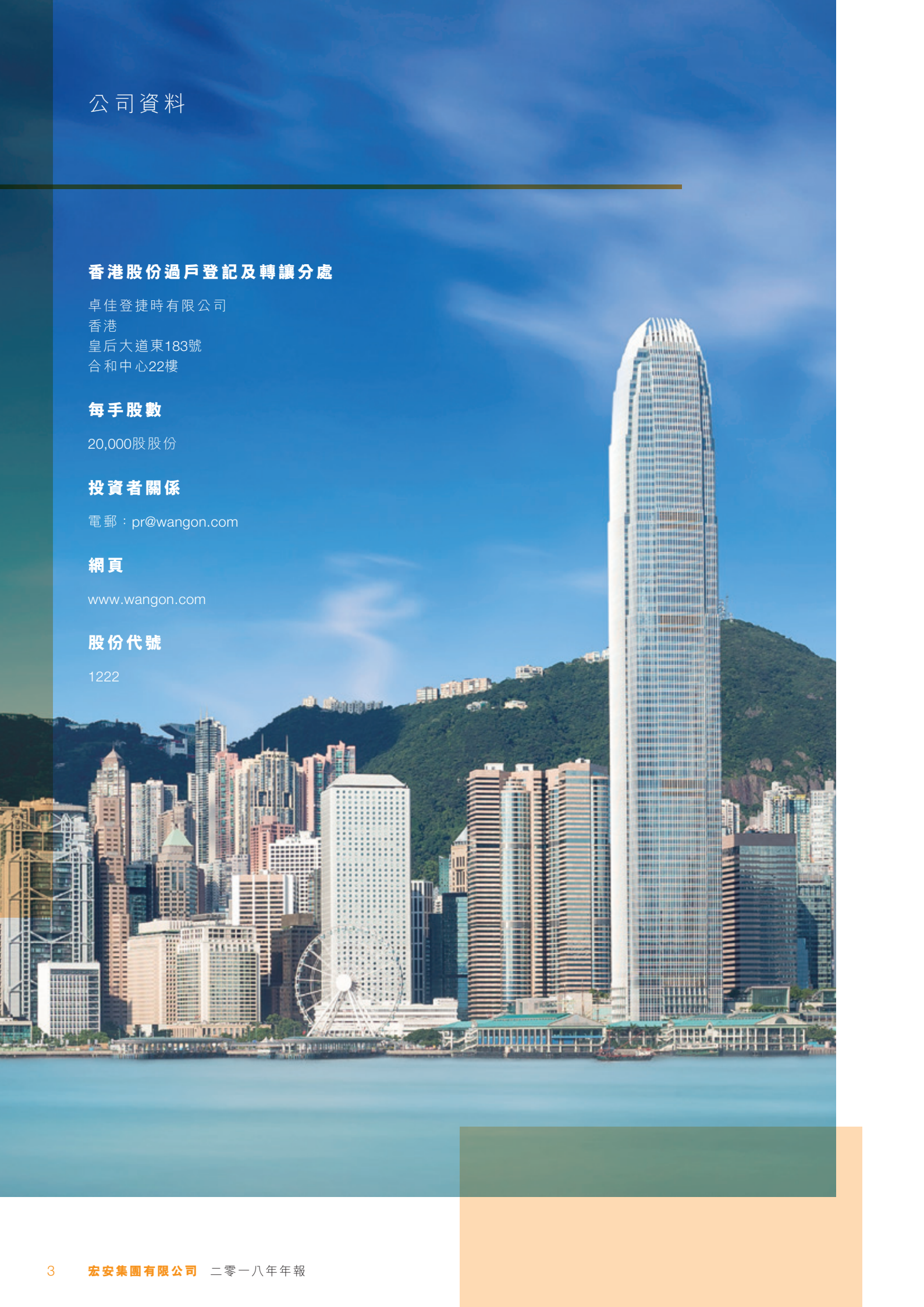
電郵：pr@wangon.com

### 網頁

[www.wangon.com](http://www.wangon.com)

### 股份代號

1222



# 財務撮要

## 截至三月三十一日止年度

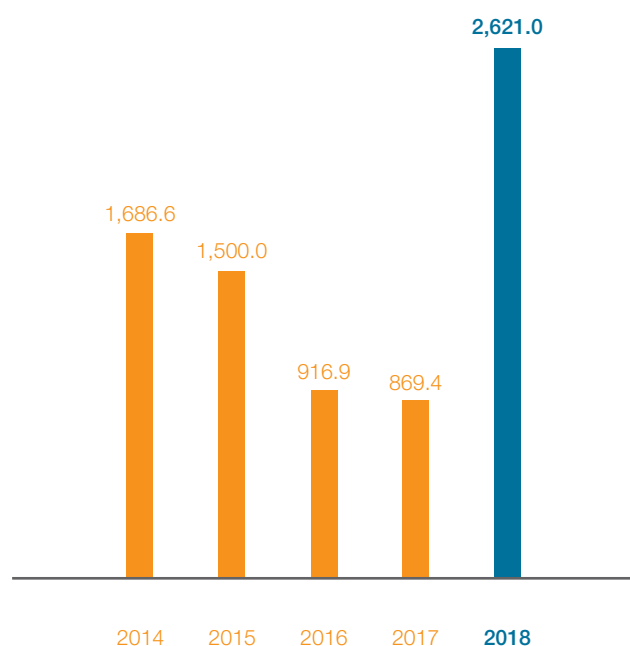
	二零一八年	二零一七年		變動
收入	<b>2,621.0百萬港元</b>	869.4百萬港元	▲	201.5%
母公司擁有人應佔溢利	<b>1,223.4百萬港元</b>	423.7百萬港元	▲	188.7%
每股基本盈利	<b>6.52港仙</b>	2.22港仙	▲	193.7%
每股股息總額	<b>0.6港仙</b>	0.6港仙	—	—

## 於三月三十一日

	二零一八年	二零一七年		變動
總資產	<b>159.2億港元</b>	136.3億港元	▲	16.8%
淨資產	<b>80.0億港元</b>	64.3億港元	▲	24.4%
每股資產淨值	<b>0.42港元</b>	0.33港元	▲	27.3%
負債比率	<b>34.7%</b>	37.1%	▼	2.4%

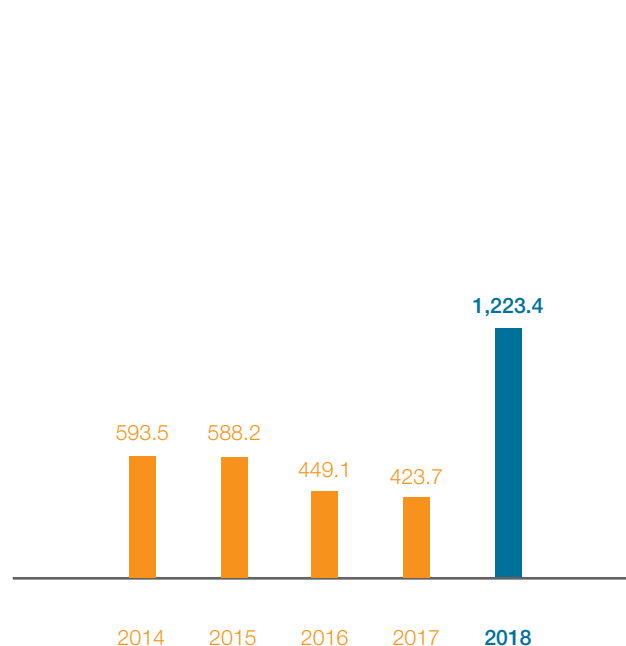
### 收入

百萬港元



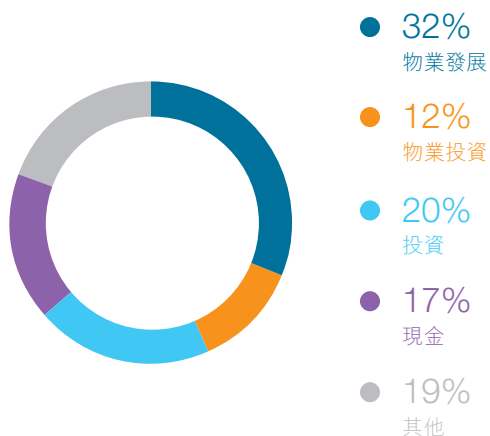
### 母公司擁有人應佔溢利

百萬港元



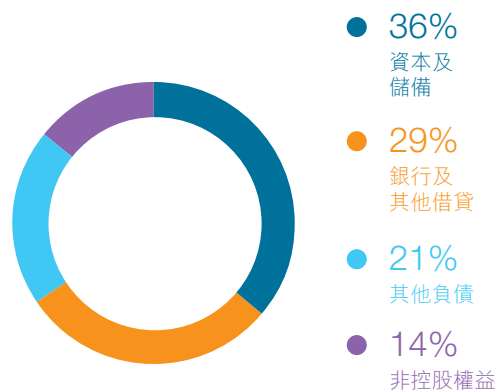
## 佔用資產

於二零一八年三月三十一日



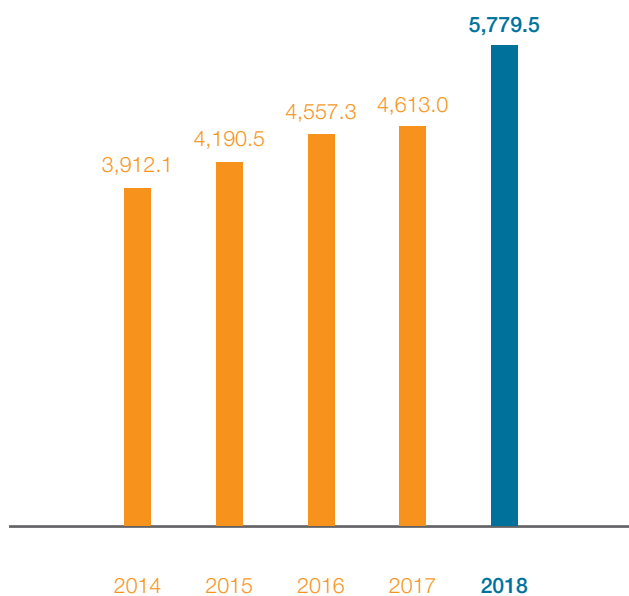
## 資本及負債

於二零一八年三月三十一日



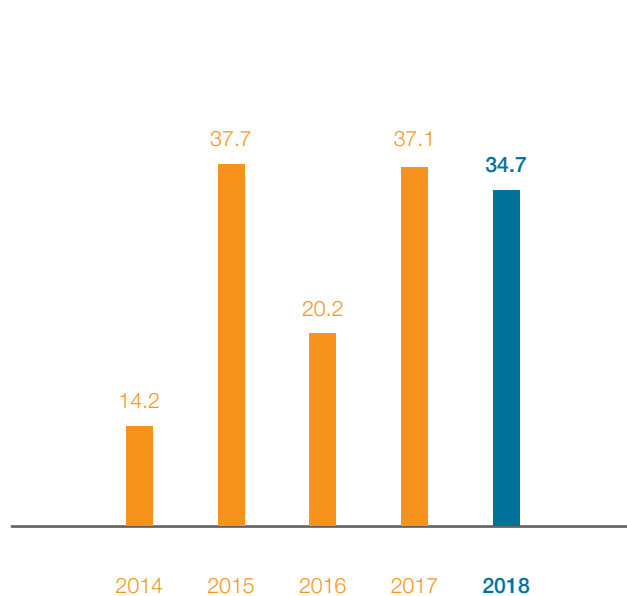
## 母公司擁有人應佔權益

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**」）截至二零一八年三月三十一日止（「**回顧年度**」）之年度業績。

## 致各位股東：

### 年度回顧

回顧二零一七年，全球經濟趨向穩定發展，整體經濟表現理想。而國內作為全球第二大經濟體，其國民生產總值於過去一年錄得6.9%的高速增長。香港方面，二零一七年本地生產總值增長為3.8%，是六年以來增速最高的一年，較二零一六年的增幅上升1.7個百分點。根據旅遊發展局統計顯示，二零一七年整體訪港旅客按年增長3.2%，當中訪港國內遊客數目按年增長3.9%。二零一七年香港零售業總銷貨額較二零一六年上升2.2%，部分受訪港旅客增長所帶動，扭轉了自二零一四年以來連續三年下跌的趨勢。另一方面，儘管面對加息週期，鑑於本地市場對房屋的剛性需求，與及境內、外人士熱衷於投資本地房地產，本港房地產市場持續興旺。本集團於回顧年度的業績受上述各因素的正面影響，亦錄得強勁的增長。

### 業務表現

本集團的業務在本年度取得重大進展。隨着各業務平台已為價值創造作進一步整固，本集團的潛力愈趨明顯。我們的業務與民生息息相關，業務平台照顧到社會對家居購物、住屋和醫藥保健等社會需要，並成為我們的主要收入來源。

### 街市分類

本集團作為全港最大街市租賃營運商之一，致力為市民提供舒適及優質的購物體驗。旗下的街市組合，包括11個位於香港的「萬有」街市，以及17個位於中華人民共和國（「中國」）廣東省深圳市多個區域的「惠民」品牌的街市。於回顧年度內，街市業務呈現理想的表現。





於回顧年度內，我們已順利完成位於天水圍的天澤街市及天恩街市，以及位於馬鞍山的利安街市的優化工程，全面翻新設施及重整租戶組合，同時引入現代化管理系統，以提升營運效率、服務質素及街市競爭力，有利街市業務的發展。整體街市因應市場環境及顧客需要而設計，擁有現代化裝潢及井然有序的規劃格局，締造更舒適購物體驗的新模範。

貫徹本集團「與時並進，變革創新」的經營理念，秉持持續發展及勇於嘗試的業務發展方針，積極把握市場發展機遇。為迎合電子交易的潮流，本集團於回顧年度內在旗下街市逐步引入更多電子支付的方式，為顧客創造更方便快捷的購物體驗。營銷及推廣方面，本集團繼續加強「萬有」及「惠民」的品牌推廣，並以高效的營運管理機

制相輔相成。在國內，本集團繼續物色合適項目，並引入現代化經營模式，使「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。

### 地產分類

宏安地產有限公司（「**宏安地產**」，連同其附屬公司統稱「**宏安地產集團**」）持有均衡的物業組合，包括發展住宅、商業物業及投資物業，為本集團提供最大的穩健收入來源。於回顧年度內，宏安地產的業務及表現持續穩步上揚。

在住宅物業發展方面，宏安地產成功開發迎合小家庭及年輕一代置業人士的精品住宅 — 「The Met.」系列。宏



安地產於年度內開售的大圍項目「薈薈」，由於小型單位切合市場剛性需求，受市場追捧，開放式單位現已全數售罄。而於二零一六年推出之「薈晴」及「薈朗」項目，市場反應熱烈，推出數週便售出超過九成單位。面對市場變化，本集團憑藉精準的市場定位及採納靈活的營銷策略取得穩步發展。我們於本年度達成的銷售額不僅產生穩定的現金流，亦推動收益增長。商業物業發展方面，宏安地產旗下位於旺角彌敦道575號至575A號的銀座式多層商廈項目於年內竣工及推出市場。

在增加土地儲備方面，宏安地產於年內成功收購西半山（薄扶林道86A至86D號）100%業權，享有位處中西區校網，交通便捷兼享開揚山景的優勢，預計發展成豪華洋房。宏安地產集團於年內亦投得位於青衣（青衣寮肚路與亨美街交界）的優質官地地皮。該地皮鄰近青衣港鐵站，連接多條主要幹道，且遠眺馬灣海峽的怡人景致，將計劃發展為「The Met.」系列精品住宅，進一步強化本集團住宅品牌地位。

本集團同時持有優質的物業投資組合，包括一線辦公室物業及商舖，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。

### 藥業分類

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**」）主要從事研製、加工及零售藥品及保健產品，於本港設有超過60家店舖。於回顧年度內，受惠於本港零售市道改善，位元堂的業務及表現亦得到正面影響，其中藥及保健食品產品分類的表現強勁，然而，西藥及保健食品產品分類的兩個主要產品系列受不同因素影響，導致整體表現有所抵銷。

百年品牌「位元堂」創辦逾120年，享譽國際。秉承其優越品質和嚴謹製藥標準，近年更針對現代都市人需要，引入多款保健產品。本集團於年內推出「安宮牛黃丸」，短短數月間已錄得理想銷售成績。品牌推廣方面，位元堂控股邀得著名歌星梁詠琪小姐及資深藝人呂良偉先生擔任產品代言人，為這個百年品牌注入現代化及年輕化元素，深化品牌形象。另一方面，西藥及保健食品產品分類亦正透過新廠房的先進設備加強核心業務醫藥水劑產品研發，並進一步促進產品多元化及加速開拓新銷售渠道。本集團將繼續加強宣傳推廣力度及進一步多元化銷售渠道，提升西藥及保健食品產品的市場滲透率，

尤其專注重點產品包括「珮夫人」上呼吸道系列及「珮氏」個人護理系列。

營銷策略方面，位元堂控股於年內針對電子商務及客戶關係管理推出位元堂手機應用程式，向會員提供個性化推廣優惠，包括全港首創的快速舌診功能，自啟用後大受歡迎。於回顧年度內，位元堂控股亦加強整合本港及國內營銷渠道，與合作夥伴推出跨境購物線下至線上（O2O）電子平台，供國內消費者透過應用程式購買港版中藥及保健產品，提升營運效益。

位於元朗工業邨的新廠房（「元朗廠房」）於回顧年度內已投入運作，除了有助嚴控產品水平，新廠房的全自動化生產設備亦大幅提升產能，降低整體營運成本。西藥及保健食品產品方面，「盧森堡」GMP新廠房於年內亦獲本

港衛生署批核GMP牌照以及要求更高的歐盟國際醫藥品稽查協約組織(PIC/S)牌照，有助加強核心業務醫藥水劑產品研發，並進一步提升產品質素保證。國內方面，本集團年內增設獨立飲片生產線以開拓香港及國內的中藥飲片市場，獲准生產許可範圍增加至九個流程，可生產超過500種不同品種與規格的飲片。中藥產品產能及種類可望有所擴張。

### 回饋社會

作為一個建基於香港，業務與香港民生息息相關的企業，在拓展業務，確保股東獲得穩定財政回報的同時，亦積極履行社會企業責任，關懷有需要的社群。





於回顧年度內，本集團舉辦及支持多項社會公益活動，並鼓勵員工一同參與，包括在旗下街市向社區居民派發「萬有米」，與東華三院屬下社會企業iBakery合辦烹飪比賽，發揮關愛精神，促進社區共融。我們亦積極推廣環保訊息，包括支持由香港吸煙及健康委員會舉辦的「世界無煙日」、由世界自然基金會（「**世界自然基金會**」）舉辦的「地球一小時」以及由公益金舉辦的「綠識日」。本集團所管理的十一個街市於回顧年度更獲頒「香港環境卓越大獎」，彰顯對環保的愛護。有關我們於年內完成的环境保護、社會及管治之相關工作，請參閱本年報之環境、社會及管治報告。

### 展望未來

綜觀國際宏觀環境，地緣政局反覆為未來宏觀經濟注入不明朗因素，加上在美國加息周期下，樓市以至整體經濟發展，當需謹慎觀察。本集團將繼續加強內部風險控制及管理體系以持續提高營運效率，應對波動的市場環境，同時亦會積極探索新市場機遇。

隨著更多公屋及居屋的落成，街市將會有更廣闊的拓展機會，本集團將發揮街市的管理經驗優勢，爭取承接更多街市管理合約。本集團旗下新「萬有」街市（迎東街市），預計將於二零一八年第三季度開始投入服務，進一步加強街市業務的發展。因應位於不同地區的街市，本集團將引入與該區居民生活需要配合的租戶種類，讓我們經營的街市能夠為各社區提供更貼心的服務。

由於本港市場對房屋的剛性需求強勁，中、小型單位供應量緊張，近期推出的項目均短時間內被市場吸納，本集團對中、小型單位的新盤銷情尤感樂觀。儘管環球政局反覆，本集團對樓市前景仍然審慎樂觀。本集團將積極增加土地儲備，參與土地招標，並捕捉物業收購機遇，發展更多不同類型住宅、商業項目，以長遠維持可持續營運效益。本集團下一輪緊接推出的是馬鞍山白石耀沙路以及油塘四山街13及15號的住宅項目，預計將備受市場注目。兩個項目分別與顯意國際有限公司（為國內房地產前五強企業碧桂園控股有限公司的間接附屬公司），以及與國內房地產二十強企業旭輝控股（集團）有限公司（「**旭輝集團**」）成立合營企業共同發展該項目。

本集團持續尋求與合作夥伴共同發展的機會，務求提升項目的協同效應，策略性地運用資金，同時進一步擴大市場佔有率。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。

受惠於內地訪港旅客增長，零售市道回暖，位元堂控股業務料可受惠。隨著元朗廠房投產，本集團將可更具彈性因應市場需要，開發高增值產品，繼去年廣獲好評的「安宮牛黃丸」後，預計二零一八年將繼續推出「安宮降壓丸」等同系列產品，滿足都市人的養生保健需求。鑑於市場對都市健康及男士保健產品的需求日增，今年將加推多款男士系列及都市系列的中藥產品，包括「金裝剛勁」、「金裝鹿尾巴」、「降酸通膠囊」及「整腸正氣丸」等，進一步提升市場份額。

國家大力支持中醫藥發展，而重點發展的粵港澳大灣區國家政策，為中醫藥提供了廣闊發展前景，本集團將以香港作為平台，把握中醫藥進入國內市場的潛在商機。本港方面，首間中醫醫院即將落成，足見政府加大對中醫藥行業的支持，有助推動中醫科研，促進行業發展。因此，本集團將積極配合國家中醫藥長遠發展藍圖，致

力發揮位元堂百年品牌、國際級品質監控程序及產能提升等競爭優勢，抓緊發展機遇及潛在商機。

本集團將繼續堅守嚴格的品質監控，因應市場需求及客戶消費模式的變化，靈活制定營運策略，開拓並引進新產品及服務，擴闊客戶基礎。同時，亦會物色合適的併購機遇，豐富現有的業務組合，為股東創造更高價值。

### 營運策略

預期二零一八年的營商環境仍然充滿挑戰，本集團繼續鞏固業務根基，與時並進，擴大銷售網絡的同時，亦致力以創新思維鞏固其品牌的領導地位，靈活專注發展新產品。同時，本集團將持續革新營運模式，充分發揮其多元化業務組合優勢以及旗下業務品牌效應，維持均衡而穩定的現金流以支持整體業務的穩健發展。

### 鳴謝

二零一七年是本集團創立30週年。在過去的日子，本集團管理團隊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。我謹代表董事會，衷心感謝各管理層及各級員工在過往多年的貢獻及付出，期待未來與大家繼續攜手同行，迎接未來的挑戰，令本集團業務更上一層樓。

主席

**鄧清河**

香港，二零一八年六月二十日

# 管理層討論及分析



## 財務業績

截至二零一八年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別為2,621,000,000港元(二零一七年：869,400,000港元)及1,223,400,000港元(二零一七年：423,700,000港元)。

## 股息

董事會建議向於二零一八年九月六日(星期四)名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股0.5港仙(二零一七年：0.5港仙)。待股東在將於二零一八年八月二十九日(星期三)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一八年九月十七日(星期一)或前後派付。連同中期股息每股普通股0.1港仙(二零一六年九月三十日：0.1港仙)，截至二零一八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(二零一七年：0.6港仙)。





## 業務回顧

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之收入增加201.5%至2,621,000,000港元(二零一七年: 869,400,000港元)。其主要來自已落成住宅物業蒼晴的已確認銷售額, 並包括位元堂控股之全年收入(於上一年度上半年以權益會計方法入賬)。年內溢利為1,766,000,000港元, 較截至二零一七年三月三十一日止年度所錄得377,300,000港元增加368.1%。此項業績計入出售投資項目的一次性收益合共1,714,400,000港元, 包括於二零一七年六月出售油塘住宅項目50%權益之利潤924,100,000港元, 以及於二零一七年九月出售白石住宅項目60%權益之利潤790,300,000港元。母公司權益持有人應佔溢利為1,223,400,000港元(二零一七年: 423,700,000港元)。

本集團繼續維持穩健的財務狀況。截至二零一八年三月三十一日, 本集團資產淨值為7,999,400,000港元(二零一七年: 6,426,300,000港元)。其現金資源達2,990,500,000港元(二零一七年: 2,745,500,000港元), 包括現金及現金等同項目2,664,400,000港元(二零一七年: 2,369,300,000港元)及短期投資326,100,000港元(二零一七年: 376,200,000港元)。截至二零一八年三月三十一日, 總借貸為合共4,675,100,000港元(二零一七年: 4,081,300,000港元), 令本集團產生2,010,700,000港元(二零一七年: 1,712,000,000港元)之債務淨額(銀行及其他貸款扣除現金及現金等同項目)。下文載列本集團個別業務分類回顧。



## 物業發展

物業發展分類錄得收入及分類溢利分別為1,333,500,000港元及339,400,000港元。(二零一七年: 分別為46,000,000港元及虧損2,600,000港元)。此分類收入的主要來源為蒼晴的已確認銷售額。

### 蒼朗

蒼朗坐落於馬鞍山馬錦街, 有640個單位, 總實用面積約為200,000平方呎。蒼朗已於二零一六年八月推出, 而市場反應熱烈。於二零一八年三月三十一日, 637個單位已通過預售樓花方式售出, 佔總單位數量之99.5%。該項目預期於二零一八年第三季度交付。宏安地產持有該項目之60%權益。

### 蒼薈

蒼薈坐落於沙田大圍, 為一座由兩幢組成的發展項目, 兩翼分別為12及13層的住宅大樓, 總共提供336個單位, 並設有多元化的戶型, 包括開放式單位、一房單位及一房連儲物室或書房的單位, 佔全部單位超過80%。該項目亦提供花園複式戶以及頂層連天台的特色戶。蒼薈的設計融合鄰近自然觀景, 讓住戶在繁華都會背後, 悠然享受清新綠野景致。蒼薈的交通網絡方便快捷, 讓住客能盡享全方位的購物、餐飲、娛樂及消閒活動, 滿足住客追求優質生活的需要。該項目的預售自二零一七年十一月推出以來, 獲得積極回響, 表現強勁。直至二零一八年六月二十日, 已通過樓花方式出售287個單位, 預售總額為19億港元。該項目計劃於二零一九年竣工。

### Ladder Dundas

旺角彌敦道575至575A號地盤已竣工，並已於二零一八年二月授予估用許可證。此發展項目為一幢樓高19層，以「Ladder」為品牌的銀座式商廈。

### 油塘住宅項目

於二零一七年六月，宏安地產集團就位於油塘四山街13及15號的重建項目的土地補價與地政總署達成協議，金額為983,000,000港元。該樓盤佔地約為41,000平方呎，總樓面面積（「總樓面面積」）約為272,000平方呎。於二零一七年六月七日，宏安地產集團出售該項目的50%權益予旭輝集團的一間附屬公司，並獲利924,200,000港元。該項目已完成地基工程，並正進行上蓋建設，預計此項目於二零二零年竣工。

### 白石住宅項目

於二零一七年五月十九日，宏安地產集團成功收購一間持有沙田市地段第601號地皮的公司。該住宅項目地盤面積約為253,000平方呎，總建築面積約為388,000平方呎。於二零一七年十一月，宏安地產集團出售該項目的60%權益，代價約為2,441,300,000港元，並產生一次性收益790,300,000港元。該地盤正進行地基工程。

### 薄扶林住宅項目

於二零一七年十二月及二零一八年三月，宏安地產集團訂立買賣協議，以收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該項目可重建為低密度豪華洋房。於二零一八年四月十九日，宏安地產集團出售持有該等物業的附屬公司30%權益，代價約為103,800,000港元。



### 青衣住宅項目

於二零一八年四月十二日，宏安地產集團通過公開招標投得位於青衣寮肚路與亨美街交界的地皮，總代價為867,300,000港元。該地皮佔地約為14,400平方呎，將重建為「The Met.」精品住宅系列的優質住宅項目，住宅及商業總樓面面積約為90,000平方呎。該獨家項目位處優越地區，坐擁怡人海景，我們對其潛力充滿信心。

於二零一八年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約 地盤面積 (平方呎)	概約 總建築面積 (平方呎)	擬定用途	預計竣工年度
蒼朗	33,300	200,000	住宅	二零一八年
蒼薈	71,000	148,000	住宅	二零一九年
油塘住宅項目	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年
白石住宅項目	253,000	388,000	住宅	二零二零年
薄扶林住宅項目	28,500	28,500	住宅	二零二一年
青衣住宅項目	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年

### 物業投資

於二零一八年三月三十一日，我們的投資物業包括位於香港的商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,951,800,000港元(二零一七年三月三十一日：約1,668,800,000港元)。

於報告期內，我們獲得租金收入總額約為25,800,000港元(二零一七年：約34,100,000港元)，減少約8,300,000港元。租金收入總額減少乃主要由於出售若干出租物業。

於報告期內，我們繼續出售二手住宅物業並變現82,300,000港元(二零一七年：35,600,000港元)。於二零一八年三月三十一日，我們仍持有22項二手住宅物業，估值約為121,600,000港元。於二零一八年四月，宏安地產訂立一項臨時協議以出售位於新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心之一個辦公室單位及若干停車位，代價為324,500,000港元，須於該交易完成(預定為二零一八年十月)時支付。

### 街市

街市業務分類繼續為溢利及現金流的重要來源。分類收入增長15.6%至221,300,000港元(二零一七年：191,500,000港元)，致使分類收入淨額增加10.5%至24,300,000港元(二零一七年：22,000,000港元)。收入上升乃主要由於租金收入因完成翻新及活化若干街市而有所增長。該等街市的格局已重新設計，以提供更舒適愜意之購物體驗。低檔位設計使我們換上新貌的街市更為透光及具空間感，讓顧客對心儀檔位所處位置一目了然。



我們的街市業務已成立二十年，是產生高利潤及高現金流的一項業務。於報告期內，本集團在香港管理「萬有」品牌旗下約850個街市檔位組合，總樓面面積超過210,000平方呎。為達到客戶日益提高之期望，本集團致力以精心設計佈局、改善工程及優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境。我們將繼續增加營銷及推廣活動，強化與租戶和本地社區的合作關係，以及與顧客建立更密切聯繫。

在國內，本集團透過合營企業（「**合營企業**」）在廣東省深圳多個區域以「惠民」品牌營運街市業務。我們的合營企業目前管理擁有約1,000個檔位的街市組合，總樓面面積超過283,000平方呎，其中約152,000平方呎由合營企業擁有。深圳政府的城市重建政策出台後，我們某些街市物業或會受到影響。本集團將繼續觀察事態發展，尤其是對我們街市物業的土地使用權造成的影響。

### 醫藥及保健食品產品業務

位元堂控股的業務取得良好進展。我們於二零一七年首次呈報全年業積，而二零一七年則呈報六個月業績，本財政年度錄得收入826,800,000港元（二零一七年：375,800,000港元）。按年度化基準，收入增長達至12.0%，仍相當顯著。

### 中藥及保健食品產品

「位元堂」業務在保健食品產品的銷量及市場份額兩方面錄得大幅增長。銷售收入增長19.5%至690,900,000港元，毛利上升17.3%至263,300,000港元。增幅顯著乃主要由於我們調高市場營銷開支及結束利潤較低的產品業務與分銷渠道所致。我們將繼續推廣及提高品牌價值，以維持我們於保健食品產品市場的領導地位。鑒於成本壓力有所增加，我們亦將會強化提高利潤的工作，以推動節省生產成本及優化生產配方。

位元堂控股的新良好生產規範（GMP）認證製藥廠房位於元朗工業邨，於二零一七年四月初落成並投入生產。新廠房不僅可提升製藥生產力，亦能協助我們追求創新、滿足市場需求及為客戶開拓更多產品種類。

### 西藥

西藥業務於定價及生產策略方面歷經複雜的過渡階段。因此，銷售額下跌9.3%至135,900,000港元，而毛利則下跌13.5%至50,000,000港元。「珮氏」品牌的驅蚊產品及非處方藥物系列仍深受歡迎，其分銷店舖渠道地位穩固。管理層銳意發展更強大的網絡及渠道，以配合西藥業務的業務發展。



### 財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零一八年三月三十一日的流動性投資約為1,635,900,000港元，較二零一七年三月三十一日的結餘1,525,400,000港元增加7.2%，主要反映來自營運基金及出售若干物業及附屬公司的現金。流動性投資代表79%債務證券、17%上市股本證券及4%基金投資。

此業務分類為收益貢獻213,500,000港元(二零一七年：136,900,000港元)，計有(其中包括)來自中國農產品交易有限公司(「**中國農產品**」)之利息收入112,800,000港元。於二零一四年十月，本集團同意認購中國農產品所發行的五年期10.0厘票息債券(統稱「**中國農產品債券**」)。於二零一八年三月三十一日，本集團所持中國農產品債券之公平值及本金額分別約為1,038,000,000港元及1,050,000,000港元(二零一七年：分別約為1,041,000,000港元及1,050,000,000港元)。

### 流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債為11,435,000,000港元(二零一七年：9,763,000,000港元)，而流動比率由二零一七年三月三十一日2.3倍減至二零一八年三月三十一日2.1倍。

於二零一八年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資為2,990,500,000港元(二零一七年：2,745,500,000港元)。於二零一八年三月三十一日之總借貸為4,675,100,000港元(二零一七年：4,081,300,000港元)。資產負債比率約為34.7%(二零一七年：37.1%)，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權益持有人應佔權益計算。

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面值分別為483,200,000港元、1,868,800,000港元、1,168,300,000港元、576,500,000港元、239,600,000港元及96,600,000港元(二零一七年：533,300,000港元、1,574,700,000港元、1,756,700,000港元、零、零及零)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)、發展中物業、持作出售物業、可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零一八年三月三十一日，本集團之資本承擔1,567,000,000港元(二零一七年：2,319,900,000港元)主要用於物業發展業務。本集團已就一項授予本集團合營企業的高達2,158,800,000港元的融資，向銀行作出擔保。於報告期末，本集團所擔保的銀行融資已動用1,033,300,000港元。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，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。

## 管理層討論及分析

### 債務組合及財務規劃

於二零一八年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按下列年期償還之銀行貸款：		
一年內	1,470,021	763,948
於第二年	1,332,427	777,622
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,392,024	1,988,001
五年以上	467,228	522,858
	<b>4,661,700</b>	4,052,429
按下列年期償還之其他貸款：		
一年內	13,397	28,845
	<b>4,675,097</b>	4,081,274

為滿足(其中包括)補充本集團的土地儲備、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

於二零一八年三月三十一日，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為1,355,800,000港元及280,100,000港元：

投資性質	於二零一八年三月三十一日		有關股票之股權百分比		佔本集團資產淨值之百分比		截至二零一八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	百分比 %	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	於二零一八年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元		
<b>可供出售投資</b>											
中國農產品 - 五年期10.0厘票息債券	-	1,038,087	-	13.0	-	112,804	-	1,038,087	1,040,976	1,050,000	
其他	-	317,667	-	4.0	-	15,653	-	317,667	129,731	317,135	
小計	-	1,355,754	-	17.0	-	128,457	-	1,355,754	1,170,707	1,367,135	
<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	109,175	0.23	1.4	30,482	-	778	109,175	78,693	51,816	
其他	-	159,622	-	2.0	(76,994)	-	2,537	159,622	220,354	173,117	
<b>B. 互惠基金</b>											
其他	-	3,662	-	0.0	338	-	-	3,662	41,225	10,846	
<b>C. 其他</b>											
其他	-	7,661	-	0.1	(6,763)	-	-	7,661	14,424	9,941	
小計	-	280,120	-	3.5	(52,937)	-	3,315	280,120	354,696	245,720	
總計	-	1,635,874	-	20.5	(52,937)	128,457	3,315	1,635,874	1,525,403	1,612,855	

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、餐飲、博彩及證券投資。
3. 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二零一八年三月三十一日的資產淨值少於1.00%。
4. 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二零一八年三月三十一日的資產淨值少於1.00%。

### 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。於二零一八年三月三十一日，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，符合本集團經營開支的貨幣需要。

### 僱員及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團共有943名(二零一七年：922名)僱員，約81%(二零一七年：19%)為香港僱員，餘下則為國內僱員。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，本集團可能根據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。本集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有香港合資格僱員作出強積金界定供款，並因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每年進行。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

本集團已根據其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(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適的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，故本集團的收入將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對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；(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街市的管理合約；及(xi)醫藥業務的行業政策風險及供應鏈中斷。

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，減低潛在風險對本集團業務的影響。

### 前景

展望未來，我們各項業務分類的前景依然正面。多個重點跨境基建項目包括廣深港高速鐵路及港珠澳大橋等即將竣工，將大幅縮短往來國內主要城市與香港的運行時間，為香港的經濟發展帶來全方位利益，加上粵港澳大灣區發展戰略為促進人力資源、資本、貨物和服務的流動提供基建，令香港得以憑藉其策略性位置，把握零售及房地產的增長動力。

物業發展及投資方面，我們對香港住宅物業未來數年的前景仍感樂觀，並將繼續充分把握樓市暢旺的優勢。本集團將繼續尋求收購物業的機會，並進一步提升其營運效率與效益，藉此強化房地產業務。

街市分類將仍然保持增長勢頭，我們有信心該業務將繼續為本集團提供穩定的經常性收入及現金流。

醫藥及保健食品產品分類而言，我們相信強效的推廣活動和銷售渠道的發展將推進銷售額超逾二零一七年之水平。數款新產品包括「安宮牛黃丸」於推出市面後旋即取得領先市場份額，並正高速增長。我們將繼續透過高效的市場營銷策略推動銷售增長，精明地運用銷售開支，重點為客戶提供更多直接利益。我們將善用生產及物流支援方面的實力，確保利潤不會流失。

本集團整體財務狀況穩健，使我們的財資管理分類保持高度靈活及適時應變。我們將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務發展。



# 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，五十六歲，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及董事總經理。鄧先生為中國人民政治協商會議（「政協」）第十二屆及第十三屆全國委員會委員及獲委任為第十屆至第十二屆廣西壯族自治區政協常務委員會委員兼召集人。鄧先生同時獲委任為香港廣東社團總會執行主席及香港深圳社團總會會長。彼為本公司副主席游育燕女士之丈夫，以及鄧梅芬女士及鄧蕙敏女士（兩人均為位元堂控股執行董事）的胞兄及父親。

**游育燕女士**，五十六歲，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方面累積逾二十五年豐富經驗。游女士為本公司主席鄧清河先生之妻子。

**陳振康先生**，五十四歲，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董事、位元堂控股之執行董事、易易壹金融集團有限公司（「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，該等公司全部均為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市公司。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，七十八歲，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。

**王津先生**，BBS，MBE，太平紳士，六十四歲，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，並為本公司薪酬委員會主席。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.，七十一歲，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，並為本公司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**，五十三歲，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，擁有逾二十八年之工作經驗。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。蕭先生已辭任權威金融集團有限公司(前稱君陽太陽能電力投資有限公司)之執行董事。

### 高級管理層

**羅裕群先生**，於二零一七年七月加入本集團，出任集團首席財務總監。加入本集團前，羅先生於二零一一年一月至二零一七年七月在南華集團工作。彼之最後職位為南華集團之集團首席財務總監、南華集團控股有限公司及南華資產控股有限公司之執行董事。此外，羅先生亦曾於二零零七年十二月至二零一三年十二月擔任廣州汽

車集團股份有限公司之獨立非執行董事、於二零零六年四月至二零一一年一月擔任卓越管理顧問國際有限公司之董事總經理、於一九九七年六月至二零零六年四月擔任嘉華建材有限公司之財務總監、於一九九六年七月至一九九七年六月擔任楊國琦財務管理顧問國際有限公司之董事總經理及於一九九零年十一月至一九九五年三月擔任Winning Management Company Limited(一家香港房地產控股及投資集團)之助理總經理。此外，彼於多個範疇均擁有豐富經驗，並專責財務、會計、法律、人力資源、行政、資訊科技、庫務、市場營銷、業務發展及監督顧問諮詢項目。羅先生於一九八八年九月至一九九零年八月亦曾擔任電視廣播有限公司之集團總內部核數師、於一九七八年至一九八一年及於一九八一年至一九八六年分別擔任英皇御准香港賽馬會之助理內部審計經理及司庫。羅先生自二零零七年起出任專業管理會計師公會會長，亦曾於二零零六／二零零七年度出任英國特許管理會計師公會香港分會會長及於二零零三年至二零零七年出任該會轄下之企業管治委員會主席。彼亦為英國特許管理會計師公會資深會員、全球特許管理會計師、英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員、英國國際會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、澳洲註冊會計師會員、香港註冊財務策劃師協會資深會員、香港稅務學會資深會員及北亞管理會計領袖智庫全球特許管理會計師之會員。

**黃耀雄先生**，於二零零四年二月至二零零八年二月擔任本集團物業發展部(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

## 董事會及高級管理層

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執行董事及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三十二年，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。彼擔任本集團若干附屬公司之董事。彼負責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。

### 公司秘書

**麥婉明女士**於二零零七年三月加入本集團，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，彼層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

這是本公司刊發的第二份環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告。其乃遵照聯交所證券上市規則(「**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。本報告旨在加深持份者對本集團環境、社會及管治管理方針及其對我們於營運所在地的社會及環境責任的了解。

## 報告期及範圍

本報告呈列本集團街市管理及財資管理業務的可持續表現及倡議措施。報告期涵蓋二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日止財政年度。關於管治章節，請參閱本年報第41至52頁。

## 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@wangon.com



### 我們的業務

本公司已發展成業務遍及香港和國內的領先集團。本公司的核心業務活動於下表列示。

#### 我們的業務架構

街市營運	我們的街市組合包括11個位於香港的「萬有」品牌街市，以及17個位於中國廣東省深圳市多個區域的「惠民」品牌的街市。
物業發展	宏安地產(股份代號：1243)在聯交所上市。其持有均衡的物業組合，包括發展住宅、商業物業及投資物業。
物業投資	投資物業組合包括位於香港的商業、工業及住宅單位。
醫藥品及保健食品產品 相關業務	位元堂控股從事傳統中西醫藥及保健產品的研製、加工及銷售業務。位元堂控股(股份代號：0897)在聯交所上市。
財資管理	本集團的投資包括授予多個潛在借貸人之貸款融資及企業債券。

物業發展及物業投資分類與醫藥品及保健食品業務的環境、社會及管治表現分別於宏安地產及位元堂控股的二零一八年年報披露。

### 環境、社會及管治管理方針

基於本公司的業務組合多元化，我們致力透過採取不同管理方針，積極管理環境及社會表現。

作為街市的領先營運商之一，我們銳意為消費者提供舒適的購物環境，以及建立現代化的經營模式，務求使我們的「萬有」及「惠民」品牌街市從其他品牌突圍而出。我們擬在街市管理中加入可持續發展的措施，消除我們營運的潛在影響，包括產生廚餘及維持合法及衛生的街市營運。至於財資管理業務，我們矢志保持客戶資料私隱及遵循反貪污法律及常規。

來年，我們將繼續不遺餘力實施可持續發展的措施。冀望我們從不間斷的努力將推動本公司長遠取得成功及為持份者締造價值。

## 持份者參與

持份者在監察本公司環境、社會及管治表現方面扮演著重要角色。我們通過邀請所有相關持份者參與，包括但不限於客戶及租戶、僱員、投資者及股東、政府及社區，取得寶貴的反饋意見，有助我們繼續改善環境、社會及管治表現和管理方針。下表列示持份者的主要關注事項及我們的相應對策。

主要持份者	重要事項	參與渠道
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>• 公司網站</li> <li>• 業務代表</li> <li>• 客戶服務熱線</li> <li>• 建立資料私隱程序</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 培訓及發展</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>• 股東大會</li> <li>• 財務報告、環境、社會及管治報告及其他披露文件</li> <li>• 新聞發佈</li> <li>• 公佈</li> </ul>
政府	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法律合規情況</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>• 企業責任</li> <li>• 貢獻社會</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>



### 力求實現卓越營運

本公司努力就其所有業務維持最高的營運標準。就街市業務而言，我們致力以負責任的方式管理街市及為消費者提供優質的街市購物體驗。至於財資管理業務，我們秉持最高的道德標準，遵循反貪污常規及保障資料私隱。

### 負責任地管理街市

我們通過透明及公平的招標程序向領展物業有限公司及香港房屋委員會取得街市的管理權。我們旗下管理的街市全部已遵守香港法例第132BG章《私營街市規例》及其他相關法律及法規。根據法律規定，所有攤檔均須由食物環境衛生署署長批准的持牌檔主營運。為確保街市的衛生情況及安全，本公司至少貨比三家，委託持牌清潔及保安公司。與此同時，本公司定期巡查街市，以監察受委公司的運作。

### 帶來嶄新街市購物體驗

本公司致力優化整體街市質素、翻新設施及租戶組合，以提升營運效率、服務質素和競爭力，並促進街市業務發展。我們積極為消費者帶來嶄新的街市購物體驗，這或對整體客戶流量造成正面效應、為客戶及租戶締造雙贏局面。舉例而言，由本公司合約管理的天水圍萬有(天恩)街市已引入電子支付方法，使購物體驗更為方便及快捷。另外，整體街市格局符合不斷更迭的市場需求。憑藉我們進取的街市管理，我們期望所有客戶都能享受該嶄新街市購物體驗。

### 商業道德

本公司有責任持守最高的可行公開、廉潔和問責準則。我們已根據香港法例第201章《防止賄賂條例》及其他相關法律及法規採納舉報政策，並制定程序，使個別僱員能夠披露彼認為顯示本公司內部違規情況或行為不當的任何資料。為保障舉報人免受報復，本公司竭盡所能將舉報人身份保密，除非其有法律責任需向有關當局揭露舉報人身份。

全體僱員在履行職務時須恪守誠信及專業態度。僱員應嚴格遵守本公司有關收受禮物、款待、利益衝突及利益申報的政策。就收受禮物而言，僱員應避免接受租戶、持牌人、服務用戶、客戶、業務夥伴等饋贈，其可能對我們的專業及判斷造成潛在影響或損害本公司利益。為提高對反貪污法律及常規的意識及認識，我們邀請廉政公署的代表為我們的僱員進行講座。

年內，概無違反有關賄賂、勒索、洗黑錢或不當行為的法律及法規的呈報個案，以致本公司受到重大影響。

## 資料私隱

維持資料私隱對我們的業務營運十分重要，尤其是財資管理業務。本公司採取合適措施保護其客戶及業務夥伴的私隱，防止披露機密資料。全體僱員須以審慎態度並遵照香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》處理客戶的個人資料。僱員須防止機密資料遭到挪用或不當使用，以獲得金錢利益或作個人用途。年內，我們並無發現任何侵犯資料私隱情況以致本公司受到重大影響。

## 關懷社區

本公司竭盡所能回饋社區，藉此積極履行其企業社會責任。我們非常鼓勵僱員參與慈善活動及支援弱勢社群的所需。於年內，僱員參與65小時義務工作。多項已舉辦及我們曾參與的主要慈善活動列載如下：

### 社區共融烹飪比賽

本公司聯同一間小學及香港社企iBakery合辦烹飪比賽萬有「煮」意愛共融，旨在宣揚促進社區共融的訊息。約30名學生及6名屬弱勢社群的iBakery員工參與活動，其於利安萬有街市舉行。青少年與iBakery員工合作，展示出對弱勢社群的關懷，並加強了團體合作技能。



### 慈善派米

去年的派發米糧活動非常成功，本公司再接再厲，繼續於二零一七年夏季在彩明萬有街市舉辦十日派發福米活動，向鄰近居民展示關懷。



### 慈善素宴

本公司聯同宏安地產籌辦首個慈善素宴以支持多元化社會服務機構香港青少年服務處。除了本公司員工外，業務夥伴亦獲邀支持此善舉。當晚以學生的才藝表演及展覽攤位作結，籌得善款已全數捐出，以幫助低收入家庭及有特殊教育需要的兒童。

### 慈善跑

此外，本公司參與Lifewire Run及第二年參加JESSICA Run。所籌得款項用作支持青少年發展、醫療輔助及幫助社區有需要人士的其他受惠機構。藉著參與競跑，我們期望僱員可踏上個人健康之旅，建立有益的習慣及發放正能量。

本公司亦注重環境保護，並分別參與世界自然基金會舉辦之地球一小時及無煙加油站以推動無煙社區。此外，本公司多年來一直重視青少年發展。我們捐款予圓玄學院屬校潛能教育基金及香港青少年發展聯會，支持青少年教育及個人發展。

展望未來，我們將繼續積極參與慈善活動及致力發展社區以建立共融社會，藉此將社會責任融入企業文化。



## 愛護環境

本公司矢志成為負責任及環保的企業，於營運納入環境考慮。

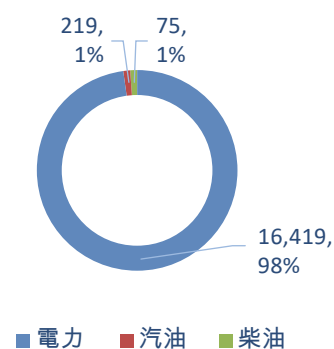
年內，於空氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污或產生有害及無害廢棄物方面，我們並無發現任何違反法律及法規的事宜，以致對本集團造成重大影響。

## 環境影響

### 能源消耗

本公司的主要能源消耗形式為使用外購電力及汽車燃油消耗。能源消耗總量為16,713千兆焦耳，其中98%為消耗電力，包括總辦事處使用101,285千瓦時電力及位於香港的街市使用4,459,592千瓦時電力。按本公司的收益計算，能源密度為每百萬港元6.38千兆焦耳。

能源組成部分（千兆焦耳）



二零一八  
財政年度

### 能源消耗

### 單位

二零一八  
財政年度

電力(總辦事處)	千瓦時	101,285
電力(位於香港的街市)	千瓦時	4,459,592
汽油	公升	6,878
柴油	公升	2,086





### 排放物

本公司的汽車使用造成直接溫室氣體排放(範圍一)24噸二氧化碳當量，並產生0.13公斤硫氧化物、5.90公斤氮氧化物及0.43公斤懸浮顆粒。外購電力耗量則造成間接排放(範圍二)2,446噸二氧化碳當量。本公司的溫室氣體排放總量密度為每百萬港元收益0.94噸二氧化碳當量。

溫室氣體排放	單位	二零一八 財政年度
直接排放(範圍一)	噸二氧化碳當量	24
間接排放(範圍二)	噸二氧化碳當量	2,446
總計	噸二氧化碳當量	2,470

廢氣排放	單位	二零一八 財政年度
硫氧化物	公斤	0.13
氮氧化物	公斤	5.90
懸浮顆粒	公斤	0.43

### 耗水量

本公司使用市政供水，於取得適用的水源時並無遇到問題。本公司於香港街市的總耗水量為27,442立方米，主要用於清潔地板。水密度為本公司街市分類每百萬港元收益124.02立方米。

### 廚餘管理

於我們管理的街市，廚餘是主要的廢棄物來源。為了減少於堆填區棄置廚餘的數量，我們已於街市內放置若干廚餘回收箱，收集廚餘以供回收。我們亦與本地非政府組織合作回收來自頌安街市的廚餘。我們因應食物狀況，將收集的廚餘分派予有需要人士或加工為環保清洗劑。年內，頌安鮮活街市收集及回收約149,179公斤廚餘。展望將來，本公司將繼續將環保措施融入街市管理當中。

### 綠色辦公室

本公司已發展綠色的辦公室文化，旨在提高僱員的環境意識。環保措施包括綠色採購、節約能源、節約用水、減少用紙及減廢。於採購設備時，本公司選購能源標籤所示較高能源效益的電器。本公司已為照明系統安裝發光二極體及T5節能光管以節約能源。無人使用的電器設置為休眠模式。此外，我們在會議室張貼提示，提醒僱員使用會議室後關掉照明、空調及其他辦公室設備。

本公司認為應該避免過度使用資源。僱員須於用水後關上水龍頭。我們亦鼓勵僱員自備水樽，避免使用即棄的紙杯。萬字夾、釘裝膠圈及信封均再用以盡量減少產生廢物。為減少用紙，僱員應盡量避免打印。如必須打印，則應雙面印刷。

### 關懷僱員

本公司深明僱員是寶貴的資產。我們致力吸納及挽留人才，維持一個安全及健康的工作環境並向全體僱員提供全面的薪酬及福利組合。

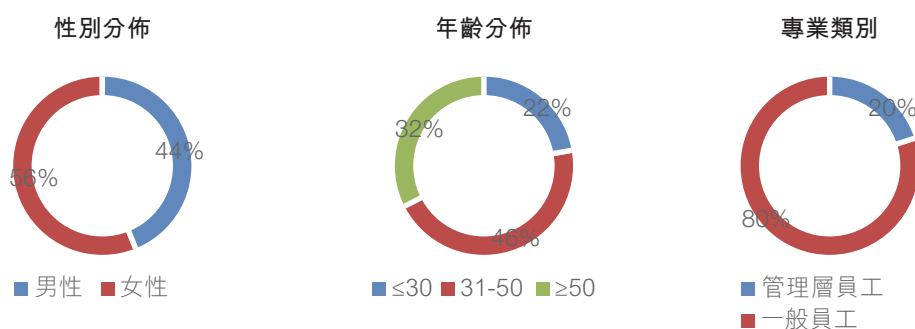
### 僱員權利及福利

為確保公平及合法的僱傭制度，我們緊守本公司政策所載的公平機會原則及遵守香港法例第57章僱傭條例以及香港其他相關法律及法規。我們招聘僱員及求職者時不論其性別、家庭狀況、懷孕、身體殘疾等狀況。本公司嚴禁僱用童工或強制勞工。年內，據本公司所知，概無重大違反相關勞工法律及法規，亦無僱用童工或強制勞工。

本公司已制定薪酬政策以向僱員提供吸引及具競爭力的薪酬組合。本公司已設立薪酬委員會以就薪酬組合向董事會提出建議。薪酬委員會定期參考市場走勢檢討現有薪酬政策。僱員的薪酬調整乃按資歷、表現評核、本公司的表現及市況而釐定。除強制性公積金計劃外，本公司亦向僱員提供侍產假、考試假、醫院保險及門診醫療計劃。

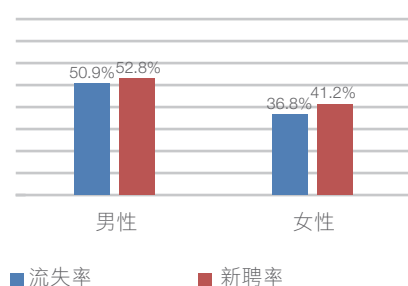
### 僱員結構

於二零一八年三月三十一日，本公司共有121名僱員，當中119名駐於香港，而2名駐於國內。男女僱員比例為44%對56%。大部分僱員年齡為31至50歲，佔45%，而32%僱員為50歲以上。就專業類別而言，20%僱員為管理層員工。

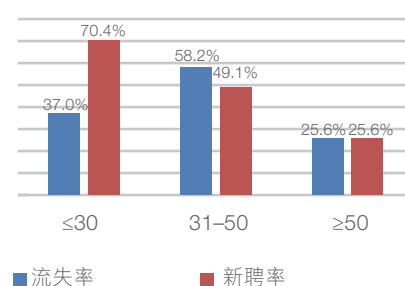


本公司的整體流失率為43.0%，而新聘率為46.3%。就性別分佈而言，男性僱員的流失率為50.9%，較女性僱員(36.8%)為高。男女僱員的新聘率對應其流失率。就年齡分佈而言，31至50歲的僱員流失率(58.2%)最高，而30歲或以下的僱員新聘率(70.4%)最高。下圖示列按性別及年齡劃分的流失率及新聘率詳情。

按性別劃分的流失率及新聘率



按年齡劃分的流失率及新聘率



### 職業健康及安全

本公司有責任確保僱員免受工作場所安全危機所害。我們嚴格遵守香港法例第509章《職業安全及健康條例》，本公司並不知悉任何違反有關職業健康及安全的法律及法規事宜而對本公司造成重大影響。為將安全危機降至最低，我們已實施一套僱員安全指引。我們旨在於初期識別出相關的安全危機以預防意外發生，並鼓勵僱員向主管及人力資源部門報告任何潛在職業安全風險以作跟進。年內，我們有一宗工傷意外，損失四個工作日。我們並無接獲致命的意外個案。

### 僱員參與

本公司相信工作及生活平衡對僱員維持健康的身心狀態十分重要。因此，我們每年為僱員組織文娛活動，如為僱員舉行退修會。我們的活動可以提升團隊精神及僱員歸屬感。本公司旨在促進與僱員的有效溝通。我們鼓勵僱員透過溝通平台與其主管討論與工作相關的事宜，例如僱傭常規。我們將及時且公平地處理其關注事項。

### 發展與培訓

僱員的個人發展及職業發展十分重要。本公司為僱員提供內部培訓，增強其於執行職務時的知識及能力。此外，我們進行對本集團業務營運有利的相關培訓。舉例而言，員工自助服務培訓讓僱員於本集團內部系統內記錄上班及下班記錄。年內，我們記錄合共599.25小時的培訓時數。

除內部培訓外，本公司支援僱員報讀外部培訓課程。僱員可就報讀教育局認可的持續進修及培訓課程的開支申請補貼，且須獲僱員主管及人力資源部門批准。此外，本公司透過向僱員提供專業學會會籍的資助，鼓勵僱員取得專業學會會籍。

## 表現數據概要

		單位	二零一八 財政年度
<b>員工</b>	<b>僱員總數</b>		121
	按地理位置劃分		
	香港		119
	國內		2
	按年齡劃分		
	30歲或以下		27
	31至50歲		55
	50歲以上		39
	按性別劃分		
	男性		53
	女性		68
	按專業類別劃分		
	管理層員工		24
	一般員工		97
	<b>僱員流失率</b>		
	總計	%	43.0
	按年齡劃分		
	30歲或以下	%	37.0
	31至50歲	%	58.2
	50歲以上	%	25.6
	按性別劃分		
	男性	%	50.9
	女性	%	36.8
	<b>僱員新聘率</b>		
	總計	%	46.3
	按年齡劃分		
	30歲或以下	%	70.4
31至50歲	%	49.1	
50歲以上	%	25.6	
按性別劃分			
男性	%	52.8	
女性	%	41.2	



		單位	
<b>僱員培訓</b>	<b>總培訓時數</b>	小時	599.25
	<b>平均僱員培訓時數</b>		
	按性別劃分		
	男性	小時	4.96
	女性	小時	4.95
	按專業類別劃分		
	管理層員工	小時	4.70
	一般員工	小時	5.02
	<b>受訓僱員百分比</b>		
	按性別劃分		
	男性	%	83.0
	女性	%	67.6
	按專業類別劃分		
管理層員工	%	79.2	
一般員工	%	73.2	
<b>健康及安全</b>	<b>工傷事故</b>		1
	<b>因工傷而損失日數</b>	日	4
	<b>因工死亡事故</b>		0
<b>社區</b>	<b>義工時數</b>	小時	65
<b>環境</b>	<b>總能源消耗</b>	千兆焦耳	16,713
	密度*	千兆焦耳／港元(百萬)	6.38
	電力(總辦事處)	千瓦時	101,285
	電力(位於香港的街市)	千瓦時	4,459,592
	汽油	公升	6,878
	柴油	公升	2,086
	<b>溫室氣體排放</b>	噸二氧化碳當量	2,470
	密度*	噸二氧化碳當量／港元(百萬)	0.94
	範圍一	噸二氧化碳當量	24
	範圍二	噸二氧化碳當量	2,446
	<b>耗水量(街市)</b>	立方米	27,442
	密度^	立方米／港元(百萬)	124.02
	<b>廢氣排放</b>		
	硫氧化物	公斤	0.13
	氮氧化物	公斤	5.90
懸浮顆粒	公斤	0.43	

\* 密度乃根據本公司的收益計算。

^ 密度乃根據本公司街市分類的收益計算。

香港聯交所環境、社會及管治內容指引

關鍵績效指標	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 排放物</b>		
<b>一般披露</b>	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>關鍵績效指標A1.1</b>	排放物種類及相關排放數據。	排放物
<b>關鍵績效指標A1.2</b>	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
<b>關鍵績效指標A1.3</b>	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	我們的街市及財資營運不涉及有害廢棄物的產生。
<b>關鍵績效指標A1.4</b>	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	辦公室垃圾由管理處處處理及送往堆填區。
<b>關鍵績效指標A1.5</b>	描述減低排放量的措施及所得成果。	綠色辦公室
<b>關鍵績效指標A1.6</b>	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	廚餘管理
<b>層面A2 資源使用</b>		
<b>一般披露</b>	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	綠色辦公室
<b>關鍵績效指標A2.1</b>	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	能源消耗
<b>關鍵績效指標A2.2</b>	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	耗水量
<b>關鍵績效指標A2.3</b>	描述能源使用效益計劃及所得成果。	綠色辦公室
<b>關鍵績效指標A2.4</b>	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	本公司覓取水資源時並無任何問題。
<b>關鍵績效指標A2.5</b>	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	本公司的營運不涉及包裝材料消耗。

關鍵績效指標	環境、社會及管治報告指引規定	章節／備註
<b>層面A3</b>		
<b>環境及天然資源</b>		
<b>一般披露</b>	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>關鍵績效指標A3.1</b>	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	
<b>B. 社會</b>		
<b>層面B1</b>		
<b>僱傭</b>		
<b>一般披露</b>	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。	僱員權利及福利
<b>層面B2</b>		
<b>健康與安全</b>		
<b>一般披露</b>	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。	職業健康與安全
<b>關鍵績效指標B2.1</b>	因工作關係而死亡的人數及比率。	
<b>關鍵績效指標B2.2</b>	因工傷損失工作日數。	
<b>關鍵績效指標B2.3</b>	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	
<b>層面B3</b>		
<b>發展及培訓</b>		
<b>一般披露</b>	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。	發展及培訓
<b>層面B4</b>		
<b>勞工準則</b>		
<b>一般披露</b>	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。	僱員權利及福利

關鍵績效指標	環境、社會及管治報告指引規定	章節／備註
<b>層面B5</b>	<b>供應鏈管理</b>	
<b>一般披露</b>	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	負責任地管理街市
<b>層面B6</b>	<b>產品責任</b>	
<b>一般披露</b>	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：	負責任地管理街市
	(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。	
<b>關鍵績效指標B6.5</b>	描述客戶資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	資料私隱
<b>層面B7</b>	<b>反貪污</b>	
<b>一般披露</b>	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	商業道德
	(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。	
<b>關鍵績效指標B7.2</b>	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	
<b>層面B8</b>	<b>社區投資</b>	
<b>一般披露</b>	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
<b>關鍵績效指標B8.1</b>	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	
<b>關鍵績效指標B8.2</b>	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	



# 企業管治報告



## 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持份者之價值至為重要。

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二零一八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發展、物業投資、管理及分租街市、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）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。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年報第23至24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持份者負責，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書面職權範圍內。

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，執行指定任務及實踐持續發展措施。

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、企業管治及內部監控制度之成效以及風險管理。除此等例會外，董事會亦於有需要時就考慮主要交易召開董事會會議。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

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。截至二零一八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。獨立非執行董事將不會參與本集團的日常營運，且彼等在任何決議案中擁有任何權益時將會放棄投票，因此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。

經審查多元化政策及成員組成後，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。本公司之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，本公司之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，陳振康先生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，全體董事已定期向本公司提供培訓記錄，而有關記錄會由本公司之公司秘書保存，藉以保留準確及完備的培訓記錄。

## 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的責任。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本公司之公司秘書保存，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) 截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績以及截至二零一七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，以協定截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績，及對截至二零一七年九月三十日止六個月之中期業績進行全面檢討；
- (c) 委聘外部核數師履行非核數服務及其他特別企業項目的條款及薪酬；
- (d) 外聘核數師之獨立性，尤其就非核數服務而言；
- (e) 本集團之持續關連交易；
- (f) 內部監控及風險管理系統之整體成效；及
- (g) 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董事及高級管理層之現有薪酬政策，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本公司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本公司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。薪酬委員會及董事會於二零一七年六月二十一日已議決，本公司與本公司副主席游育燕女士於二零一七年六月二十一日訂立經修訂服務協議，以將彼之基本月薪由303,800港元修訂為358,000港元，自二零一七年七月一日起生效，且須按年審閱。彼亦有權收取年度表現花紅，基準為本集團經審核綜合除稅後純利的1.5%，自截至二零一八年三月三十一日止財政年度起計。此外，根據守則條文第B.1.5條，截至二零一八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
1,000,000港元以下	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—
1,500,001港元以上	5

## 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（尤其是主席及董事總經理）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。於回顧年度，該委員會已舉行兩次會議，以檢討及評估投資組合。

## 董事於各個會議的出席率

個別董事於截至二零一八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	
						股東週年大會	股東大會
鄧清河	4/4	不適用	1/1	1/1	2/2	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	2/2	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	2/2	1/1	0/1

## 外聘核數師之酬金

截至二零一八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	6,000
非核數服務：	
— 協定程序	920
— 稅務及專業服務	4,532
— 其他專業服務	3,545
<b>總計</b>	<b>14,997</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。編製截至二零一八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年報第65至74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，截至二零一八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。

董事會已就本集團風險管理及內部監控系統及程序進行年度檢討，涵蓋所有重要控制，包括財務、經營及合規，並認為內部監控及風險管理職能於截至二零一八年三月三十一日止年度屬合理有效及充分。

## 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「持份者」）交流，確保本集團可及時向持份者發佈資訊，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 ([www.wangon.com](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十個完整營業日（就股東大會而言）及二十個完整營業日（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([www.wangon.com](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，向董事會或本公司之公司秘書提交查詢：

關於企業事務：

董事會／公司秘書／企業事務及投資者關係經理  
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。

於截至二零一八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

截至二零一八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([www.wangon.com](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，為持份者帶來更大回報。

# 董事會報告

董事謹此提呈截至二零一八年三月三十一日止年度之報告及經審核綜合財務報表。

## 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、管理及分租街市、財資管理以及生產及銷售中西醫藥品、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。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

本集團於截至二零一八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75至206頁之財務報表。

本集團於截至二零一八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2,621,000,000港元(二零一七年：約869,400,000港元)及約為1,223,400,000港元(二零一七年：約423,700,000港元)。

董事會建議向於二零一八年九月六日(星期四)名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股0.5港仙(二零一七年：0.5港仙)。待股東在將於二零一八年八月二十九日(星期三)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一八年九月十七日(星期一)或前後派付。連同中期股息每股普通股0.1港仙(二零一六年九月三十日：0.1港仙)，截至二零一八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(二零一七年：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)於本年報第13至22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，於截至二零一八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年報第208頁。此概要摘錄自經審核財務報表，但不屬於經審核財務報表之一部份。

## 股本及購股權計劃

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。

## 本公司購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司於聯交所購回其合共360,000,000股每股0.01港元之股份。所有購回股份其後於年內被本公司註銷。年內購回股份之詳情如下：

月份	購回及 註銷股份數目  (百萬股)	每股購買價		總額 港元 (百萬)
		最高價 港元	最低價 港元	
二零一七年十二月	230	0.129	0.117	28.1
二零一八年一月	130	0.133	0.122	16.6
總計	360			44.7

董事根據上屆股東週年大會(於二零一七年八月二十九日召開)之股東授權於年內購回本公司股份，旨在提升本公司每股資產淨值及每股盈利，以符合股東整體利益。於二零一八年三月三十一日及截至本報告日期止，本公司已發行股份總數為18,928,520,047股。除上文披露者外，年內本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 可供分派之儲備

於二零一八年三月三十一日，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1,068,300,000港元(二零一七年：約1,165,900,000港元)，其中約94,600,000港元已用作截至二零一八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

於截至二零一八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約8%（二零一七年：約20%），其中向最大客戶之銷售額約佔4.6%。本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額約83%（二零一七年：約68%），其中向最大供應商之採購額佔本年度總採購額約49%。

各董事、任何彼等之緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股份總數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，陳振康先生、李鵬飛博士及王津先生將於本公司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年報第23至25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45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。

## 董事及主要行政人員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

於二零一八年三月三十一日，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	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總計	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註f) %
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	52.75
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	52.75

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二零一八年三月三十一日全部已發行股本18,928,520,047股股份計算。

### 於本公司相聯法團易易壹之購股權相關股份之好倉：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港元	尚未行使購 股權數目	行使期間	相關 股份數目	佔易易壹 全部已發行股本 之概約百分比 (附註) %
陳振康先生	二零一八年 二月二十三日	0.48	4,600,000	二零一八年二月二十三日至 二零二五年二月二十二日	4,600,000	0.83

附註：該百分比按該等股份數目除以易易壹於二零一八年三月三十一日全部已發行股本556,432,500股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，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。

回顧年內，二零一二年計劃項下之購股權概無獲行使、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1,928,852,004股，佔本報告日期本公司已發行股本之10.2%。

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之股本之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。

於本報告日期，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，佔宏安地產於本報告日期已發行股本之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於二零一六年九月二十九日完成後，其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。

## 董事會報告

截至二零一八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				於二零一八 年三月 三十一日 尚未行使	授出日期	每股行使價 港元	行使期間 (附註)
	於二零一七 年四月一日 尚未行使	年內 已授出	年內 已行使	年內 已失效				
<b>位元堂控股執行董事</b>								
鄧梅芬女士	4,554	—	—	—	4,554	二零零九年 一月八日	20.6927	二零一零年 一月八日至 二零一九年 一月七日
	4,554	—	—	—	4,554			
<b>位元堂控股其他僱員</b>								
合共	16,677	—	—	(1,401)	15,276	二零零九年 一月八日	20.6927	二零一零年 一月八日至 二零一九年 一月七日
	26,346	—	—	(7,006)	19,340	二零一零年 五月十二日	7.4197	二零一一年 五月十二日 至二零二零 年五月 十一日
	43,023	—	—	(8,407)	34,616			
	47,577	—	—	(8,407)	39,170			

附註：

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39,170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39,170股普通股，股本將額外增加391.7港元，而股份溢價將額外增加553,441.5港元(扣除費用前)。年內，概無購股權根據位元堂控股二零一三年計劃授出及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8,407份購股權已於年內失效。

於本報告日期，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126,514,288股，佔位元堂控股已發行股本總額之10.0%。

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。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年三月三十一日，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	26.09
致力有限公司(「致力」)	(2)	實益擁有人—鄧氏家族信託	4,989,928,827	26.36
Fiducia Suisse SA	(3)	受控制公司權益—信託人	4,989,928,827	26.36
David Henry Christopher Hill	(3)	受控制公司權益	4,989,928,827	26.36
Rebecca Ann Hill	(4)	家庭權益	4,989,928,827	26.36

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二零一八年三月三十一日全部已發行股本18,928,520,047股股份計算。

除上文披露者外，於二零一八年三月三十一日，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XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置之登記冊內的權益或淡倉。

## 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，本集團分別向不同機構，包括不同非政府及非牟利機構捐款以顯關懷，並參與及成功組織多項社區及關懷服務。有關詳情披露於本年報第26至40頁所載之環境、社會及管治報告。

## 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。環保政策及本集團表現披露於本年報第26至40頁所載之環境、社會及管治報告。

## 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缺。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。溝通政策及本集團表現詳述於本年報第26至40頁所載之環境、社會及管治報告。

## 關連交易

於二零一六年十二月八日，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，租期由二零一六年十一月十五日起計至二零

一九年十一月十四日屆滿為期三年，該交易構成本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之持續關連交易(「**持續關連交易**」)，而根據上市規則第14A.76條其獲豁免於披露、年度審閱及股東批准的規定。

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45。

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

於報告期末及直至本報告日期，本集團透過其附屬公司已墊支合共1,050,000,000港元的財務援助予中國農產品，有關詳情如下：

- (a) 根據由(其中包括)中國農產品、位元堂控股之間接非全資附屬公司凱裕投資有限公司(「**凱裕**」)及本公司間接全資附屬公司倍利投資有限公司(「**倍利**」)訂立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)(「**認購協議**」)，據此，倍利認購中國農產品發行之本金總額最多為330,000,000港元五年期10.0%票息債券(「**二零一九年債券**」)，根據由凱裕、倍利及本公司訂立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)(「**債券轉讓協議**」)，其中200,000,000港元二零一九年債券已售予凱裕；及

- (b) 凱裕根據認購協議認購本金額合共720,000,000港元二零一九年債券及根據債券轉讓協議向倍利進一步收購200,000,000港元二零一九年債券。

### 慈善捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款合共約15,700,000港元(二零一七年：約10,500,000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年報第41至52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，於整個回顧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(包括審閱截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績)；法規合規；內部監控；風險管理；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。本集團截至二零一八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獨立核數師審閱。

### 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49。

### 核數師

截至二零一八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。

承董事會命

主席

鄧清河

香港，二零一八年六月二十日



# 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75至206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二零一八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二零一八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來進行處理的，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

#### 商標及物業、廠房及設備之減值評估

於二零一八年三月三十一日，貴集團持有商標及物業、廠房及設備分別61,356,000港元及1,100,093,000港元，涉及中藥及保健食品產品，以及西藥及保健食品產品之現金產生單位（「現金產生單位」）。由於兩個現金產生單位之經營業績於本年度及過往年度均錄得虧損，故貴公司管理層對商標之各個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。管理層亦根據相關物業、廠房及設備之使用價值或公平值減出售成本對相關物業、廠房及設備進行減值評估，以釐定其可收回金額。

因應商標及物業、廠房及設備賬面值之重要性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、廠房及設備項目減值之會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3、13及16。

就採用使用價值計算之減值評估而言，我們之審計程序包括下列各項：

- 向管理層查詢現金流量預測中所採用的關鍵假設，例如收益增長率及毛利率，並將其與歷史資料及我們對最近市場資料和狀況的了解作比較；
- 邀請內部估值專家協助我們評估釐定可收回金額所使用的方法及貼現率；及
- 評估綜合財務報表之貴集團商標及物業、廠房及設備之減值評估之披露準確性。

就使用相關物業、廠房及設備之公平值減出售成本之減值評估而言，我們之審計程序包括下列各項：

- 取得及審閱由貴集團委聘之外部估值師所編製之估值報告；
- 評估外部估值師之資格、經驗及專業知識，以及考慮其客觀性及獨立性；
- 邀請內部估值專家協助我們評估估值中所應用之估值方法及所採用之關鍵假設和估計；及
- 評估綜合財務報表之物業、廠房及設備之減值評估之披露準確性。

## 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

#### 投資物業之估值

貴集團於香港持有多項投資物業以賺取租金。有關投資物業於報告期末按公平值計量及該等投資物業於二零一八年三月三十一日之賬面總額為1,951,816,000港元，佔 貴集團淨資產約24.4%。

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。 貴集團於二零一八年三月三十一日委聘外部估值師對該等投資物業進行估值，而在無法取得類似物業在活躍市場上之當前價格之情況下，外部估值師考慮了多個渠道的所得資料，例如類似地點及狀況之物業之當前價格，以及相關物業之估計租值，並對資本化比率作出假設。

有關投資物業估值之會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3及14。

我們就評估投資物業估值之審計程序包括下列各項：

- 取得及審閱由 貴集團委聘之外部估值師所編製之估值報告；
- 評估外部估值師之資格、經驗及專業知識，以及考慮其客觀性及獨立性；
- 邀請內部估值專家協助我們評估估值中所應用之估值方法及所採用之關鍵假設和估計或抽樣比較投資物業之價值與其他可資比較物業之交易價格；
- 將用作估值輸入數據之物業相關數據與相關文件比較，例如租賃協議；及
- 評估綜合財務報表之投資物業估值之披露準確性。

**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***金融工具之估值*

於二零一八年三月三十一日，貴集團持有可供出售投資及按公平值經損益表入賬之金融資產，其乃按公平值計量。於二零一八年三月三十一日，兩項非上市債務投資之公平值計量合共1,038,087,000港元、一項上市股本投資(其股份買賣暫停)48,160,000港元及一項認購期權7,661,000港元歸入公平值層級第三級。

釐定金融工具之估值時需要管理層作出重大判斷及估計，其歸入公平值層級第三級。貴公司管理層於報告期末委聘外部估值師對該等金融工具進行估值，而在無法取得類似投資在活躍市場上之當前價格之情況下，外部估值師在估值中應用了若干不可觀察輸入數據。

有關金融工具估值之會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3、19、25及47。

我們就評估歸入公平值層級第三級之金融工具估值之審計程序包括下列各項：

- 取得及審閱由貴公司委聘之外部估值師所編製之估值報告；
- 評估外部估值師之資格、經驗及專業知識，以及考慮其客觀性及獨立性；
- 邀請內部估值專家協助我們評估估值中所應用之估值方法及所採用之關鍵假設和估計；及
- 評估綜合財務報表之金融工具估值之披露準確性。

## 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

#### 應收貸款及利息減值評估

於二零一八年三月三十一日，貴集團之應收貸款及利息為1,272,101,000港元，佔本集團資產淨值約15.9%。

釐定應收貸款及利息是否可收回時須作出重大管理判斷及估計，當中參考債務人之背景及償款能力、違約可能性及是否存在任何抵押品。

有關貸款減值及應收利息的會計政策及披露資料載於綜合財務報表附註2.4、3及23。

我們就評估應收貸款及利息減值評估之審計程序包括以下各項：

- 評估 貴集團對批准及記錄應收貸款之過程及控制；
- 抽樣檢討債務人之背景資料及償款能力，例如審閱債務人最新可得之財務資料及／或有關債務人流動資金及業務表現之公開資料；
- 抽樣檢討債務人之償款歷史；
- 抽樣審閱及檢查由債務人提供之抵押品之擁有權及市值；及
- 評估綜合財務報表之應收貸款及利息之披露準確性。



## 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

#### 出售附屬公司

年內，貴集團完成出售兩間附屬公司，並自該等出售合共錄得收益1,247,461,000港元。該等出售詳情概述如下：

#### (i) 出售WS集團

於二零一七年六月，貴集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售Wonder Sign Limited（「Wonder Sign」連同其附屬公司稱為「WS集團」）50%之股權及相關股東貸款50%之權益。總代價為713,660,000港元。該交易於二零一七年六月完成。

於出售日期，WS集團在香港持有一幅發展中地塊。管理層視其為一項業務出售，因為WS集團就開發相關地塊而進行之業務活動符合相關會計準則項下作為業務之資格。

因此，貴集團於損益錄得出售收益457,143,000港元。此外，貴集團所保留之Wonder Sign其餘50%權益按公平值重新計量，其為貴集團失去Wonder Sign控制權當日於一間合營公司之投資之初次確認成本。貴集團因重新計量而於損益確認收益467,039,000港元。

我就評估出售附屬公司之影響之審計程序包括下列各項：

- 取得及審閱 貴集團所訂立之相關買賣協議；
- 取得及審閱WS集團及EM集團之項目公司所簽署之主要合約，以評估WS集團及EM集團各自進行之物業發展項目及業務活動之狀態；
- 實地視察物業項目，以觀察其實況；
- 審閱出售所得收益之計算；及
- 評估綜合財務報表之出售事項之披露準確性。

## 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

#### 出售附屬公司(續)

##### (ii) 出售EM集團

於二零一七年九月，貴集團與一名獨立第三方訂立另一份買賣協議，以出售Ease Mind Investments Limited(「Ease Mind」)連同其附屬公司稱為「EM集團」)60%之股權及相關股東貸款60%之權益，總代價為2,441,253,000港元。該交易於二零一七年十一月完成。

於出售日期，EM集團在香港持有一幅尚未開發的地塊。管理層視其為一項資產出售，因為EM集團之營運不符合相關會計準則項下作為業務之資格。因此，貴集團於損益錄得出售收益790,318,000港元，並將貴集團所保留之Ease Mind其餘40%權益記錄作於一間合營公司之投資。

因應出售事項對本年度之影響巨大，以及評估各項出售是否屬於業務或資產出售時涉及判斷，故出售該等附屬公司被列為一項關鍵審計事項。

有關出售附屬公司的會計政策及披露資料載於綜合財務報表附註2.1、2.4、3及39。

### 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。

**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

二零一八年六月二十日



# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>營業額</b>	5	<b>2,620,998</b>	869,357
銷售成本		<b>(1,561,342)</b>	(539,124)
毛利		<b>1,059,656</b>	330,233
其他收入及收益淨額	5	<b>1,771,077</b>	1,119,438
銷售及分銷費用		<b>(333,951)</b>	(181,055)
行政費用		<b>(449,397)</b>	(260,923)
其他費用		<b>(113,978)</b>	(568,757)
融資成本	7	<b>(92,389)</b>	(30,357)
按公平值計量並計入損益表之金融資產公平值虧損淨額		<b>(52,937)</b>	(123,752)
投資物業公平值收益淨額	14	<b>78,304</b>	50,118
撥回發展中物業之撇減	15	<b>—</b>	44,411
應佔溢利及虧損：			
合營企業		<b>3,672</b>	10,101
聯營公司		<b>(35,008)</b>	(29,787)
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>1,835,049</b>	359,670
所得稅抵免／(開支)	10	<b>(69,055)</b>	17,599
<b>年度溢利</b>		<b>1,765,994</b>	377,269
<b>其他全面收益／(虧損)</b>			
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資：			
公平值變動	19	<b>(39,387)</b>	13,839
就計入損益之虧損重新分類調整			
－出售虧損		<b>2,209</b>	—
－減值虧損		<b>33,368</b>	—
海外業務之匯兌差額		<b>5,877</b>	(1,644)
其他儲備：			
就分部收購位元堂控股釋出其他儲備	37	<b>—</b>	11,870
應佔合營企業其他全面收益／(虧損)		<b>9,602</b>	(3,856)
應佔聯營公司其他全面收益		<b>27,629</b>	10,568
視作部分出售一間聯營公司的股權後釋出儲備		<b>(973)</b>	—
		<b>36,258</b>	18,582

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>年度其他全面收益</b>		<b>38,325</b>	30,777
<b>年度全面收益總額</b>		<b>1,804,319</b>	408,046
以下各方應佔溢利／(虧損)：			
母公司權益持有人		<b>1,223,444</b>	423,690
非控股權益		<b>542,550</b>	(46,421)
		<b>1,765,994</b>	377,269
以下各方應佔全面收益／(虧損)總額：			
母公司權益持有人		<b>1,249,250</b>	458,409
非控股權益		<b>555,069</b>	(50,363)
		<b>1,804,319</b>	408,046
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股盈利</b>	12		
基本及攤薄		<b>6.52港仙</b>	2.22港仙

# 綜合財務狀況表

二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	1,325,728	1,285,661
投資物業	14	1,422,000	1,473,300
發展中物業	15	152,997	415,004
商標	16	61,356	68,991
合營企業之投資	17	1,510,843	91,338
聯營公司之投資	18	77,315	95,118
可供出售投資	19	1,302,052	1,134,828
按公平值計量並計入損益表之金融資產	25	7,661	14,424
應收貸款及利息	23	738,657	80,594
按金及其他應收款項	24	63,049	42,708
遞延稅項資產	32	32,460	25,384
<b>總非流動資產</b>		<b>6,694,118</b>	4,727,350
<b>流動資產</b>			
發展中物業	15	2,599,460	3,103,588
待售物業	20	719,080	—
可供出售投資	19	53,702	35,879
存貨	21	183,175	190,658
應收賬款及應收票據	22	123,179	91,764
應收貸款及利息	23	533,444	554,921
預付款項、按金及其他應收款項	24	1,539,258	2,008,506
按公平值計量並計入損益表之金融資產	25	272,459	340,272
可收回稅項		1,616	6,638
現金及現金等同項目	26	2,664,364	2,369,308
<b>分類為持作出售之資產</b>	27	<b>8,689,737</b>	8,701,534
		<b>532,673</b>	196,150
<b>總流動資產</b>		<b>9,222,410</b>	8,897,684
<b>流動負債</b>			
應付賬款	28	252,656	124,289
其他應付款項及應計費用	29	215,680	120,369
已收訂金及預收款項		2,285,795	2,797,159
銀行及其他貸款	30	1,483,418	792,793
有償契約撥備	31	9,663	4,080
應付稅項		86,541	19,280
<b>分類為持作出售資產直接相關之負債</b>	27	<b>4,333,753</b>	3,857,970
		<b>147,775</b>	4,049
<b>總流動負債</b>		<b>4,481,528</b>	3,862,019
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,740,882</b>	5,035,665
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,435,000</b>	9,763,015

# 綜合財務狀況表

二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,435,000</b>	9,763,015
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	30	<b>3,191,679</b>	3,288,481
遞延稅項負債	32	<b>50,152</b>	48,276
其他應付款項	29	<b>164,958</b>	—
已收訂金		<b>28,766</b>	—
總非流動負債		<b>3,435,555</b>	3,336,757
資產淨值		<b>7,999,445</b>	6,426,258
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本	33	<b>189,285</b>	192,885
儲備	35	<b>5,610,237</b>	4,420,095
		<b>5,799,522</b>	4,612,980
<b>非控股權益</b>		<b>2,199,923</b>	1,813,278
權益總額		<b>7,999,445</b>	6,426,258

鄧清河  
董事

陳振康  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	母公司權益持有人應佔											非控股 權益	總股本 千港元
	附註	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			其他 儲備 千港元	資本 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	合計 千港元		
					投資重估 儲備 千港元	庫存 股份 千港元	外匯波動 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	—	—	—	—	(27,918)	—	—	—	—	(27,918)	1,273,808	1,245,890
已宣派二零一六年末期股息	11	—	—	—	—	—	—	—	—	(96,444)	(96,444)	—	(96,444)
二零一七年年中期股息	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



# 綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

附註	母公司權益持有人應佔											總股本 HK\$'000	
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元 附註35(a)	可供出售 投資重估 千港元		外匯波動 儲備 千港元	其他儲備 千港元	資本 儲備 千港元 附註35(d)		合計 千港元	非控股權益 千港元		
				儲備	購股權儲備 千港元 附註35(b)			儲備	保留溢利 千港元				
於二零一七年四月一日	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	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,223,444	1,223,444	542,550	1,765,994	
本年度其他全面收益/(虧損):													
可供出售投資:													
公平值變動	19	-	-	(36,727)	-	-	-	-	-	(36,727)	(2,660)	(39,387)	
計入損益之虧損之 重新分類調整													
–出售虧損		-	-	2,209	-	-	-	-	-	2,209	-	2,209	
–減值虧損		-	-	33,368	-	-	-	-	-	33,368	-	33,368	
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	2,300	-	-	-	2,300	3,577	5,877	
應佔合營企業其他全面收益		-	-	-	-	-	9,602	-	-	9,602	-	9,602	
應佔聯營公司其他全面收益		-	-	-	-	-	15,604	-	-	15,604	12,025	27,629	
被視作部分出售一間聯營公司中股 權後解除		-	-	-	-	-	(550)	-	-	(550)	(423)	(973)	
本年度全面收益總額		-	-	(1,150)	-	2,300	24,656	-	1,223,444	1,249,250	555,069	1,804,319	
購回及註銷股份	33	(3,600)	(41,256)	-	-	-	-	-	-	(44,856)	-	(44,856)	
收購非控股權益		-	-	-	-	-	-	100,457	-	100,457	(127,419)	(26,962)	
應佔一間聯營公司儲備		-	-	-	-	-	(5,345)	-	-	(5,345)	(4,108)	(9,453)	
已宣派二零一七年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(94,328)	(94,328)	919	(93,409)	
二零一八年中股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(18,636)	(18,636)	184	(18,452)	
向非控股股東支付股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,000)	(38,000)	
於二零一八年三月三十一日		189,285	1,394,125*	306,353*	(2,155)*	(27,918)*	4,129*	26,923*	(158,591)*	4,067,371*	5,799,522	2,199,923	7,999,445

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合儲備5,610,237,000港元(二零一七年: 4,420,095,000港元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>1,835,049</b>	359,670
已調整以下各項：			
融資成本	7	<b>92,389</b>	30,357
應佔合營企業及聯營公司盈虧		<b>31,336</b>	19,686
議價購入分部收購位元堂控股之收益	5	<b>—</b>	(1,056,230)
銀行利息收入	5	<b>(14,008)</b>	(6,521)
債券投資之估計利息收入		<b>(4,405)</b>	(5,053)
上市證券股息收入	5	<b>(3,315)</b>	(2,676)
重新計量原持有位元堂控股權益之虧損	6	<b>—</b>	550,445
出售投資物業之虧損／（收益）淨額	5, 6	<b>(4,121)</b>	1,155
出售物業、廠房及設備項目之虧損	6	<b>—</b>	363
出售可供出售投資之虧損		<b>2,209</b>	—
出售附屬公司之收益淨額及重新計量保留權益之收益	5, 39	<b>(1,712,792)</b>	(25,306)
投資物業之公平值收益淨額	14	<b>(78,304)</b>	(50,118)
按公平值經損益表入賬之金融資產公平值虧損淨額		<b>52,937</b>	123,752
折舊	6	<b>74,289</b>	35,750
繁重合約之撥備淨額	6	<b>5,583</b>	4,080
撥回撇減發展中物業	15	<b>—</b>	(44,411)
可供出售投資減值	6	<b>33,368</b>	—
商標減值	6	<b>7,635</b>	—
應收賬款減值淨額	6	<b>3,017</b>	5,247
應收貸款及利息減值淨額	6	<b>10,086</b>	4,643
物業、廠房及設備項目減值	6	<b>54,020</b>	604
陳舊存貨撥備	6	<b>4,840</b>	3,260
累計免租租金收入	14	<b>337</b>	928
		<b>390,150</b>	(50,375)
待出售物業減少／（增加）		<b>(719,080)</b>	91,981
發展中物業減少／（增加）		<b>319,279</b>	(511,695)
存貨減少		<b>2,643</b>	34,191
應收賬款及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項增加		<b>(575,576)</b>	(1,772,012)
應收貸款及利息增加		<b>(46,672)</b>	(328,498)
應付賬款增加		<b>128,367</b>	8,714
其他應付款項及應計費用增加／（減少）		<b>95,697</b>	(7,757)
已收按金及預收款項增加／（減少）		<b>(482,876)</b>	2,715,250
經營業務產生／（所用）現金		<b>(888,068)</b>	179,799
已付利得稅		<b>(1,255)</b>	(44,363)
經營業務產生／（所用）現金流淨額		<b>(889,323)</b>	135,436

# 綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>來自投資業務之現金流量</b>			
已收銀行利息	5	14,008	6,521
上市證券股息收入	5	3,315	2,676
來自一間合營企業的股息收入	17	8,014	3,160
添置投資物業	14	(12,850)	(96,006)
收購非業務附屬公司	38	(942,751)	(509,400)
業務合併	37	—	420,287
購入物業、廠房及設備項目	13	(68,753)	(215,652)
購入按公平值經損益表入賬之金融資產		(50,258)	(23,919)
購入可供出售投資		(303,502)	(122,276)
出售投資物業之所得款項		51,962	35,586
出售可供出售投資所得款項		83,472	205,881
出售按公平值經損益表入賬之金融資產所得款項		71,897	32,477
出售附屬公司	39	2,552,765	(769)
向合營企業墊付現金		523,395	—
投資活動產生／(所用)現金流淨額		1,930,714	(261,434)
<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		(147,432)	(103,045)
已付股息		(149,861)	(115,733)
償還銀行及其他貸款		(2,796,893)	(1,641,037)
股份購回		(44,856)	—
新增銀行及其他貸款		2,419,570	2,743,097
收購非控股權益		(26,962)	—
融資活動所得／(所用)現金流淨額		(746,434)	1,212,172
<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		294,957	1,086,174
匯率變動之影響淨額		2,369,784	1,288,084
		1,242	(4,474)
<b>年終現金及現金等同項目</b>		<b>2,665,983</b>	<b>2,369,784</b>
<b>現金及現金等同項目之結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	26	2,380,179	1,869,370
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	26	285,804	500,414
上述之現金及現金等同項目		2,665,983	2,369,784
減：計入分類為持作出售之資產	27	(1,619)	(476)
列入綜合財務狀況表之現金及現金等同項目		2,664,364	2,369,308

# 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

## 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
- 街市營運
- 醫藥品及保健食品產品業務
- 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/ 註冊股本	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/ 香港	普通股1美元	—	56.54	財資管理
安興投資有限公司 (「安興投資」) <sup>®</sup>	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	—	56.54	物業投資
維富投資有限公司	香港	普通股2港元	—	56.42	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 Limited	香港	普通股1港元	—	56.54	提供金融服務

二零一八年三月三十一日

## 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/ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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
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	香港	普通股1港元	—	56.54	物業投資
高達管理有限公司	香港	普通股 2,800,100港元	—	75	物業管理
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	—	56.42	醫藥品及保健食品 產品業務



## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 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／ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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	街市業務
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
新兆投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
東華投資有限公司	香港	普通股2港元	—	75	物業投資
卓豐控股有限公司(「卓豐」) <sup>®</sup>	香港	普通股 10,000港元	—	100	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
榮特有限公司(「榮特」)	香港	普通股1港元	—	75	物業發展
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	—	56.42	醫藥品及保健食品 產品業務

二零一八年三月三十一日

## 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/ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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	香港	普通股2港元	—	75	物業投資
森寶投資有限公司	香港	普通股1港元	—	56.54	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
位元堂有限公司	香港	普通股1港元	—	56.54	物業控股
位元堂(澳門)有限公司	澳門	普通股 25,000澳門幣	—	56.42	醫藥品及保健食品 產品業務
位元堂(零售)有限公司	香港	普通股2港元	—	56.42	醫藥品及保健食品 產品業務
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	—	56.42	醫藥品及保健食品 產品業務
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	—	56.54	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

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 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/ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
宏集策劃有限公司	香港	普通股 1,000港元	—	100	街市業務
宏安地產有限公司 (「宏安地產」)#	百慕達/香港	普通股 15,200,000港元	—	75	投資控股
宏安地產服務有限公司	香港	普通股1港元	—	100	提供管理服務
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
智洋國際有限公司(「智洋」)	香港	普通股2港元	—	100	物業持有
深圳市延養堂醫藥有限 公司****	中華人民共和國 (「中國」)/ 中國內地	註冊股本 人民幣 (「人民幣」) 102,000,000元	—	56.42	醫藥品及保健食品 產品業務
冠專(深圳)商貿發展 有限公司****	中國/中國內地	註冊股本 100,000,000 港元	—	56.42	物業持有

\* 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。

二零一八年三月三十一日

## 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)

\*\*\* 無投票權遞延股份無權投票或收取股息之權利。於位元堂藥廠有限公司清盤時，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。

⊙ 由本集團於二零一八年三月三十一日後出售(附註27(iii))。

# 於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

^ 於過往年度，於二零一七年九月位元堂控股完成供股後，本集團於位元堂控股之權益由22.68%增至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」)。

年內，本集團收購位元堂控股額外股份，故本集團於位元堂控股之股權由51.32%增至56.54%。本集團於權益直接確認收益100,457,000港元，指非控股權益調整金額127,419,000港元與本集團所付代價公平值26,962,000港元之差額。

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詳述)。該等綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數。

二零一八年三月三十一日

## 2.1. 編製基準(續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一八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。

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)任何非控股權益之賬面值及(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。

二零一八年三月三十一日

## 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首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號(修訂)	披露計劃
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
香港財務報告準則第12號(修訂)，包括於香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進內	於其他實體權益之披露：香港財務報告準則第12號範圍的釐清

各項修訂之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第7號修訂要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量及非現金變動產生的變動。融資活動所產生之負債變動之披露載於財務報表附註41。
- (b) 雖然香港會計準則第12號修訂可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的為說明就以公平值計量的債務工具相關的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額時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差額撥回時可用作抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。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的部分資產的情況。該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無影響，因為本集團並無可扣減暫時差額或在該等修訂範圍內的資產。
- (c) 香港財務報告準則第12號修訂釐清香港財務報告準則第12號之披露規定(香港財務報告準則第12號第B10至B16段之披露規定除外)適用於實體於附屬公司、合營企業或聯營公司的權益，或其於分類為持作出售或列於分類為持作出售的出售組別的合營企業或聯營公司的部分權益。該等修訂對本集團的財務報表概無影響，因為該等修訂僅澄清香港財務報告準則第12號並不擬使一個實體就於分類為持作出售或已終止營運的實體的權益，獲豁免香港財務準則第12號的所有披露規定。本集團已於財務報表妥善提供持作出售的附屬公司的有關資料。



二零一八年三月三十一日

## 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表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>1</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>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號修訂	具有負補償之預付款特性 <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	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收入 <sup>1</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>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號修訂	保險合同 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號修訂	計劃修訂、縮減或結算 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號修訂	投資物業轉讓 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外匯交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>
二零一四年至二零一六年周期之年度改進項目	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年周期之年度改進項目	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可提前採用

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

二零一八年三月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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：

- (a) 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。採納該等修訂時，實體無需重述以往期間，惟倘實體選擇採用全部三項修訂並滿足其他相關標準時，實體可採用追溯調整法。本集團將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。
- (b) 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。本集團將自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團將不會重列比較資料並將於二零一八年四月一日對權益的期初結餘任何過渡性調整。年內，本集團已詳細評估採納香港財務報告準則第9號的影響。涉及分類及計量以及減值規定的預期影響概述如下：

#### 分類及計量

香港財務報告準則第9號包含金融資產的三種主要分類標準：(i)以攤銷成本計量、(ii)按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量及(iii)按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。本集團預期應用香港財務報告準則第9號之分類及計量要求不會對其股本造成重大影響。其預期將繼續按公平值計量其目前以公平值持有之所有金融資產。

目前持作可供出售之債務證券將繼續根據香港財務報告準則第9號按公平值計入其他全面收益計量，原因為本集團預期不單持有資產以收取合約現金流，同時亦按相對較為頻密之基準出售絕大部分數量。

二零一八年三月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(b) (續)

#### 分類及計量(續)

就股本投資而言，不論實體的業務模式均被分類為按公平值計入損益。唯一例外情況為倘股本投資並非持作買賣，而實體不可撤回地選擇指定有關投資為按公平值計入其他全面收益。倘股本投資被指定為按公平值計入其他全面收益，則將僅於損益中確認有關投資之股息收入。該投資之收益、虧損及減值將在並無循環下於其他全面收益中確認。本公司董事已評估於二零一八年三月三十一日賬面總值為187,493,000港元的若干股本投資並非持作買賣，於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號後，本集團不可撤回地選擇指定該等股本投資為按公平值計入其他全面收益。年內，該等股本投資的49,981,000港元未變現公平值虧損於損益確認。

本集團已評估其現按攤銷成本計量之金融資產，當採納香港財務報告準則第9號時，將繼續其分類及計量。

#### 減值

香港財務報告準則第9號規定按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及財務擔保合約(並非根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益的項目)所作減值，須根據預期信貸虧損模式按十二個月基準或可用年期基準入賬。本集團將應用簡化方式，並記錄根據於其所有貿易應收款項餘下可用年期內的所有現金差額現值所估計的可用年期預期虧損。此外，本集團將採用一般方法並記錄根據未來十二個月內其他應收款項及貸款及應收利息的可能違約事件所估計十二個月的預期信貸虧損。整體而言，本公司董事預計應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式將導致就本集團按攤銷成本計量之金融資產和本集團應用香港財務報告準則第9號後涉及減值撥備之其他項目提早計提尚未產生之信貸虧損撥備。

根據本公司董事之評估，倘預期信貸虧損模式將由本集團應用，則於二零一八年四月一日將獲本集團確認之減值虧損累計金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額輕微增加，主要源於貿易應收款項及應收貸款及利息之預期信貸虧損撥備。根據預期信貸虧損模式確認之有關進一步減值將減低二零一八年四月一日之年初保留溢利。

二零一八年三月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (c) 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，該等準則可於現時採用。
- (d) 於二零一四年七月頒佈之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。在首次應用該準則時須作出全面的追溯應用或修訂後的追溯採納。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。

二零一八年三月三十一日

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(d) (續)

### 銷售物業

本集團在香港出售已竣工物業。採納香港財務報告準則第15號對本集團產生之預期影響概述如下：

#### 收入確認之時間

目前，銷售已竣工物業於物業擁有權之重大風險及回報已轉移至買方時確認，前提是本集團並無維持與擁有權通常相關之管理參與程度，亦並非對已竣工物業作出實質控制，即於相關物業經已竣工，且物業經已根據銷售協議交付予買方，而相關應收款項之可收回性可獲得合理保證之時。於採納香港財務報告準則第15號後，銷售已竣工物業之收入將於物業之控制權轉移至買方時確認。隨時間流逝或於某一時點須就評估是否已轉移控制權作出判斷。就由於合約限制而本集團並無其他用途且本集團有可強制執行權利就迄今已完成履約自客戶收款之物業，本集團將確認收入為隨時間流逝達成之履約責任，方式為就計量進度應用輸入數據法。本集團已評估，本集團所用之銷售協議大致上標準化，而就使用標準買賣協議之竣工前銷售而言，根據香港財務報告準則第15號，本集團並無可強制執行權利獲得迄今已完成履約之付款，故並不符合隨時間流逝確認收入之準則。本集團預期會於本集團向買方交付物業之時點方確認銷售已竣工物業。本集團預計採用香港財務報告準則第15號將不會對於相關期間確認收入之時間造成重大影響。

#### 銷售佣金

當與物業買方簽訂買賣協議時，本集團會向銷售代理支付佣金。於採納香港財務報告準則第15號後，取得合約之增量成本(包括銷售佣金)如可予收回，則作為資產撥充資本，並將有系統地按與轉移相關物業予客戶一致之方式攤銷。目前，本集團會將銷售佣金作為資產撥充資本，直至其於自確認相關已竣工物業之收益的同時在損益內確認為止。因此，採納香港財務報告準則第15號將不會對於相關期間確認銷售佣金造成重大影響。

二零一八年三月三十一日

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(d) (續)

### 銷售物業(續)

#### 銷售已竣工物業之融資部分

香港財務報告準則第15號規定物業開發商將合約之融資部分與收入分開入賬(倘融資影響屬重大)，惟受限於付款與物業交付之間的期間將少於一年之實務情況。目前，(i)倘物業買家選擇於簽署臨時買賣協議起計120至180日內悉數支付購買價，則本集團會向彼等提供折扣；及(ii)預期付款與交付本集團項目之物業之間的時間一般將超過一年。因此，融資部分被視作重大。融資部分之金額乃於合約起始時估計，而付款計劃乃由物業買方藉使用將反映於本集團與客戶之間可反映本集團信貸特性以及所提供之任何抵押品或抵押之獨立融資交易之折現率確認。利息開支僅以合約負債(預收款項)就與客戶之合約入賬確認者為限予以確認。本集團預期會對發展中物業的增幅作出調整，而預收款項會相應地增加。

### 銷售貨品

本集團銷售藥品及保健食品產品。採納香港財務報告準則第15號對本集團產生之預期影響概述如下：

#### 可變代價

本集團就其若干主要客戶提供銷售折扣及／或批量回扣。目前，本集團按已收或應收代價的公平值，扣除退款、銷售折扣及批量回扣確認銷售貨品的收入。倘收入無法可靠計量，收入確認將推遲，直至不確定性解決。根據香港財務報告準則第15號，倘客戶獲得退貨權、銷售折扣或數量折扣，則交易價格被認為可變。本集團需要估計其在醫藥及保健食品產品銷售中將有權享有的代價金額，而可變代價估計金額將僅在確認的累計收入金額很有可能因可變代價相關的不確定性隨後得到解決而不會發生重大逆轉之情況下，方會包含在交易價格中。本集團決定使用預期價值方法，以估計回報金額、銷售折扣及批量回扣，因為該方法能更準確地預測本集團可享有的可變代價金額。



二零一八年三月三十一日

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(d) (續)

### 銷售貨品(續)

#### 退貨權利

目前，倘客戶獲准退回本集團的產品，則本集團會估計預期退貨水平及對收入及銷售成本作出調整。本集團已評定在客戶有權退貨時採納香港財務報告準則第15號將不會對本集團確認收入及銷售成本的方式造成重大影響。然而，就預期退回產品分開確認退貨資產的新規定將影響綜合財務狀況表內的呈列，因為本集團現正就預期退貨調整存貨賬面值，而非確認獨立資產。

#### 忠誠點數計劃

根據香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號*客戶忠誠計劃*(「香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號」)，本集團推出的忠誠計劃將部分交易價格分配予忠誠計劃，使用已發行點數的公平值以及就已發行但尚未贖回或已到期的點數確認遞延收入。本集團認為，根據香港財務報告準則第15號，忠誠計劃產生單獨履約責任，因為該計劃通常為客戶提供重大權利。根據香港財務報告準則第15號，本集團將需要根據相對獨立銷售價格將部分交易價格分配至忠誠度計劃，而非根據香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號按已發行點數的公平值(即剩餘法)進行分配。

本公司董事預期於採納香港財務報告準則第15號後的上述預期變動將不會對未來報告期間確認收益的時間及計量造成重大影響。本公司董事預期未來應用香港財務報告準則第15號可能導致更多披露。

二零一八年三月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (e) 於二零一六年五月頒佈之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)－詮釋第4號釐定安排是否包括租約、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租約－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租約法律形式之交易之內容。該準則載列選擇性確認、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－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或有關應用重估模型的物業、廠房及設備之類別，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。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號更為廣泛之披露。承租人可選擇使用完全追溯或經修改追溯方針應用該準則。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。本集團現正評估於採納香港財務報告準則第16號時的影響，並正在考慮其是否將選擇利用可供使用之實務情況，以及將予採納之過渡性方針及寬免措施。誠如財務報表附註42(b)所披露，於二零一八年三月三十一日，本集團根據不可取消經營租賃有未來最低租賃付款合共558,967,000港元。於採納香港財務報告準則第16號後，當中所載之若干數額可能需要確認為新有使用權資產及租賃負債。然而，將需要作進一步分析以釐定將予確認之新使用權資產及租賃負債之數額，包括但不限於有關低值資產租賃及短期租賃之任何數額、所選擇之其他實務情況及寬免，以及於採納日期前訂立之新租賃。

二零一八年三月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (f) 於二零一七年四月頒佈之香港會計準則第40號修訂本，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。該等修訂應按未來基準應用於實體首次應用該等修訂本之年度報告期間開始時或之後發生之用途改變。實體應於首次應用該等修訂本當日重新評估所持有物業之分類，並在適用情況下重新分類物業以反映於當日存在之環境。倘可能毋須採用事後確認，方允許作出追溯應用。本集團預計自二零一八年四月一日起追溯採納修訂本。該等修訂本預期將不會對本集團之財務報表造成重大影響。
- (g) 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，提供有關於就實體以外幣收取或支付墊付代價並確認非貨幣資產或負債的情況下應用香港會計準則第21號時如何釐定交易日期之指引。該詮釋澄清，就釐定初始確認相關資產、開支或收入(或其一部分)所用匯率而言之交易日期為實體初始確認產生自支付或收取墊付代價之非貨幣資產(如預付款項)或非貨幣負債(如遞延收入)當日。倘於確認相關項目前有多項付款或收款，實體必須釐定墊付代價各項付款或收款之交易日期。實體可按全面追溯基準或未來適用基準，自實體首次應用詮釋之報告期間開始起或呈列為實體首次應用該詮釋之報告期間之財務報表可資比較資料之先前報告期間起，應用該詮釋。本集團預期將自二零一八年四月一日起按未來適用法採納該詮釋。該詮釋預期將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。
- (h) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號於二零一七年七月頒佈，處理當稅務處理涉及影響應用香港會計準則第12號之不確定性(通常稱為「不確定稅務狀況」)時，對所得稅(即期及遞延)之會計處理方式。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範疇外之稅項或徵稅，亦具體不包括與不確定稅務待遇相關之利息及處罰之規定。該詮釋具體處理(i)實體是否分開考慮不確定稅務待遇；(ii)實體就稅務機關檢查稅務處理作出之假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅務虧損、稅基、未動用稅務虧損、未動用稅務抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況之變動。該詮釋將追溯應用，無論是全面追溯應用而毋須採用事後確認或追溯應用而應用之累計影響作為對首次應用日期之期初權益之調整，而毋須重列比較資料。本集團預期將自二零一九年四月一日起採納該詮釋。該詮釋預期將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

## 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。

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。

二零一八年三月三十一日

### 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股權益。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。所有其他非控股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、已確認非控股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。

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。

二零一八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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。

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層級分類：

- 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。

### 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、存貨、發展中物業、待出售物業、金融資產、投資物業、非流動資產或分類為持作出售之出售集團及商譽除外)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。



二零一八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產之減值(續)

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。

### 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)所識別人士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。

二零一八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備及折舊

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。

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%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、租賃裝修、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。

二零一八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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。

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。

二零一八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 無形資產(商譽除外)(續)

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。

### 研發成本

所有研究成本均於產生時在損益扣除。

研發新產品項目所產生的開支只會在本集團能夠顯示其在技術上能夠完成無形資產以能供使用或出售、打算完成資產並能夠加以使用或將之出售、資產如何產生未來經濟利益、有足夠資源以完成項目並且有能力可靠地計算發展期間的開支的情況下，才會撥作資本及遞延。倘未能符合以上準則，產品研發開支會在產生時支銷。

### 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。

二零一八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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。

### 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。

二零一八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 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。

#### 可供出售投資

可供出售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益，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投資，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。



二零一八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 終止確認金融資產

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。

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。

## 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)

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。

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。

#### 可供出售投資

就可供出售投資而言，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。

二零一八年三月三十一日

## 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。

### 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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 庫存股份

本集團旗下公司重新收購及持有的自有股權工具(庫存股份)按成本直接於權益確認。概無就購買、銷售發行或註銷本集團之自有股權工具於損益表內確認盈虧。

### 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管理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。

二零一八年三月三十一日

### 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。

二零一八年三月三十一日

## 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。



二零一八年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 以股份付款

本公司及位元堂控股設有購股權計劃，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。

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。

二零一八年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 以股份付款(續)

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。

### 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(「中國退休計劃」)。附屬公司須就其酬金成本按某個百分比向中國退休計劃作出供款。供款於須根據中國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。

二零一八年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 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。建議末期股息在財務報表附註中披露。

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。

#### 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益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。

二零一八年三月三十一日

### 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。

#### 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。

#### 業務合併與資產收購之間的分類

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團就收購若干公司的股權與獨立第三方訂立股權轉讓協議。於收購日期，該等公司於香港僅持有並無進行業務活動的商住物業或尚未開發的地塊。因此，本公司管理層認為該等收購事項屬於資產收購。有關收購事項的更多詳情載於財務報表附註38。

二零一八年三月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 判斷(續)

#### 出售資產與出售業務之間的分類

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團就出售附屬公司(在香港從事物業發展)部分權益與獨立第三方訂立買賣協議，有關出售事項導致本集團失去對該等附屬公司的控制權。於出售日期，本公司管理層考慮物業項目是否已經開始發展。倘有關發展已經展開，則其入賬作為業務出售，而本集團所保留的其餘權益則予以重新計量，以及保留權益的公平值悉數確認作合營企業的初始賬面值。反之，倘有關發展尚未展開，則其入賬作為出售相關資產部分權益。本集團所保留的其餘權益與相關資產的未變現公平值增幅對銷，故此保留權益的初始成本確認作為合營企業的初始賬面值。出售附屬公司部分權益的更多詳情載於財務報表附註39(iii)及39(iv)。

#### 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：

#### 投資物業之估值

投資物業包括香港的住宅、工業及商業單位，於報告期末以市價、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。

#### 非金融非流動資產減值(商譽除外)

本集團會於各報告期末評估所有非金融非流動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。當出現賬面值或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。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 非金融非流動資產減值(商譽除外)(續)

(i) 商標

本集團至少每年檢訂一次商標是否存在減值。此外，由於中藥及保健食品產品及西藥及保健食品產品現金產生單位(「現金產生單位」)於本年度及過往年度錄得虧損，故本公司董事對各個現金產生單位的商標進行減值評估。這須估計與該等商標有關之現金產生單位之使用價值。為估計使用價值，本集團須估計現金產生單位的預期未來現金流量，及選擇一個合適貼現率以計算該等現金流量的現值。更多詳情載於財務報表附註16。

(ii) 物業、廠房及設備

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，根據財務報表附註2.4披露之會計政策檢討以考慮是否出現減值。鑑於年內中藥及保健食品產品和西藥及保健食品產品現金產生單位之營運業績均錄得虧損，本公司董事對涉及該等現金產生單位之物業、廠房及設備進行減值評估，以釐定其可收回金額。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。

##### 金融工具估值

如綜合財務狀況表中記錄的金融資產的公平值不能從活躍市場中取得，則其公平值由使用包括數學模型在內的多種估計技巧釐定。輸入該等模型之數據於可能情況下取自可觀察市場，但如此舉並不可行，於釐定公平值時需作出估計。有關估計包括考慮若干不可觀察輸入數據(於財務報表附註47詳述)。有關這些因素的假設發生變化，可能影響綜合財務狀況表內呈報的金融工具的公平值以及工具在公平值層級中披露的層級。釐定於公平值層級分類為第三層的金融工具的估值時需要行使重大管理層判斷及估計。



二零一八年三月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 應收貸款及利息減值

本集團維持由於客戶無法支付所需款項而產生的估計損失的撥備。本集團的估計乃基於債務人的背景及還款能力和違約機會及是否有任何抵押品。管理層定期重估撥備是否充足。識別應收款項的減值須要使用判斷及估計。倘預期與原本估計不符，此差異將影響應收款項的賬面值，以及在有關估計已變動期間確認的應收款項減值。有關應收貸款及利息的詳情載於財務報表附註23。

### 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) 街市分類指街市管理及分租；
- (d) 藥業分類指生產及銷售醫藥品及保健食品產品；及
- (e) 財資管理分類指從事賺取利息收入的債務證券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，惟銀行利息收入、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、收購／出售交易產生的收益／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。

二零一八年三月三十一日

#### 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		街市		藥業品		財務管理		抵銷		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>分類收入：</b>														
銷售予外界顧客	1,333,515	46,039	25,832	119,136	221,279	191,545	826,845	375,763	213,527	136,874	-	-	2,620,998	869,357
分類間銷售	-	-	16,323	9,071	-	-	9,372	5,877	-	-	(25,695)	(14,948)	-	-
其他收入	11,661	15,924	87,477	46,498	13,718	14,788	-	113	1,966	2,002	-	-	114,822	79,325
<b>總計</b>	<b>1,345,176</b>	<b>61,963</b>	<b>129,632</b>	<b>174,705</b>	<b>234,997</b>	<b>206,333</b>	<b>836,217</b>	<b>381,753</b>	<b>215,493</b>	<b>138,876</b>	<b>(25,695)</b>	<b>(14,948)</b>	<b>2,735,820</b>	<b>948,682</b>
<b>分類業績</b>	<b>339,372</b>	<b>(2,583)</b>	<b>63,478</b>	<b>65,617</b>	<b>24,328</b>	<b>21,991</b>	<b>(115,538)</b>	<b>(97,359)</b>	<b>91,369</b>	<b>117,858</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>403,009</b>	<b>105,514</b>
<b>對賬：</b>														
銀行利息收入													14,008	6,521
融資成本													(92,389)	(30,357)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損淨額													(62,937)	(123,752)
議價購買之收益													-	1,056,230
出售附屬公司之收益淨額													1,245,753	-
重新計量一間合營企業50%保留 股權之收益													467,039	-
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													(118,098)	(84,355)
應佔溢利及虧損：														
合營企業													3,672	10,101
聯營公司													(35,008)	(29,787)
除稅前溢利													1,835,049	359,670
所得稅抵免/(開支)													(69,055)	17,599
本年度溢利													1,765,994	377,269

# 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

## 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		街市		藥業品		財務管理		企業及其他		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>其他分類資料：</b>														
折舊	60	92	11,445	3,456	10,381	5,948	38,173	21,750	-	-	14,230	4,504	74,289	35,750
撥回發展中物業之撇減	-	(44,411)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,411)
可供出售投資減值	-	-	-	-	-	-	-	-	33,368	-	-	-	33,368	-
商標減值	-	-	-	-	-	-	7,635	-	-	-	-	-	7,635	-
物業、廠房及設備項目減值	-	-	50,285	-	-	604	3,735	-	-	-	-	-	54,020	604
應收賬款減值淨額	-	-	-	-	691	217	2,326	5,030	-	-	-	-	3,017	5,247
應收貸款及利息減值淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	10,086	4,643	-	-	10,086	4,643
出售投資物業之虧損/(收益)	-	-	(4,121)	1,155	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,121)	1,155
出售物業、廠房及設備項目之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	363	-	363
有價契約撥備	-	-	-	-	5,583	4,080	-	-	-	-	-	-	5,583	4,080
資本開支*	131	1,336	287,398	608,231	27,457	29,984	37,551	175,412	-	-	98,609	8,920	451,146	823,883
按公平值計入損益之金融資產														
產生之公平值虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,937	123,752	52,937	123,752
投資物業公平值收益淨額	(31,274)	(6,726)	(47,030)	(43,392)	-	-	-	-	-	-	-	-	(78,304)	(50,118)
於合營企業之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,510,843	91,338	1,510,843	91,338
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,315	95,118	77,315	95,118
應收貸款及利息	600,000	-	-	-	-	-	-	-	672,101	635,515	-	-	1,272,101	635,515
應佔溢利及虧損：														
合營企業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,672)	(10,101)	(3,672)	(10,101)
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,008	29,787	35,008	29,787

\* 資本開支由添置物業、廠房及設備以及投資物業組成。

二零一八年三月三十一日

**4. 經營分類資料(續)****地區資料****(a) 銷售予外界顧客**

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	2,381,666	795,801
中國內地	208,153	52,097
澳門	13,431	10,056
其他	17,748	11,403
	<b>2,620,998</b>	869,357

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

**(b) 非流動資產**

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	4,339,432	3,229,151
中國內地	210,576	199,283
澳門	231	978
	<b>4,550,239</b>	3,429,412

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。

**關於主要客戶之資料**

於本年度，概無與單一外部客戶的交易的收益佔本集團總收益10%或以上。於上一個年度，有92,937,000港元的收益來自從財資管理分類單一外部客戶賺取的利息收入。

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 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費用收入；扣除退貨及貿易折扣後之銷貨發票淨值；投資物業已收及應收之總租金收入；出售物業之所得款項；及自債券投資及應收貸款之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	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>收入</b>			
分租收入		221,149	189,911
總租金收入		30,222	40,339
出售物業		1,329,255	126,470
出售貨品		826,845	375,763
財資業務之利息收入		213,527	136,874
		<b>2,620,998</b>	869,357
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入		14,008	6,521
上市證券之股息收入		3,315	2,676
管理費收入		4,980	960
沒收客戶按金		3,585	8,580
其他		28,276	18,037
		<b>54,164</b>	36,774
<b>收益淨額</b>			
出售附屬公司之收益淨額	39	1,245,753	25,306
議價購買之收益	37	—	1,056,230
重新計量一間合營企業50%保留股權之收益	39	467,039	—
出售投資物業之收益		4,121	—
匯兌收益淨額		—	1,128
		<b>1,716,913</b>	1,082,664
其他收入及收益淨額		<b>1,771,077</b>	1,119,438

二零一八年三月三十一日

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
提供服務成本		190,995	172,994
出售物業成本		841,518	90,371
確認為開支的存貨成本(包括4,840,000港元之陳舊存貨撥備 (二零一七年：3,260,000港元))		522,932	271,827
折舊	13	74,289	35,750
按經營租約之最低租金		248,226	190,480
核數師酬金		6,000	5,750
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		373,263	188,864
退休金計劃供款		14,038	5,263
減：資本化金額		(11,214)	(11,457)
		<b>376,087</b>	182,670
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)***		5,897	3,932
出售投資物業之虧損／(收益)*/**		(4,121)**	1,155*
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		—	363
商標減值*	16	7,635	—
應收賬款減值淨額*	22	3,017	5,247
應收貸款及利息之減值淨額*	23	10,086	4,643
物業、廠房及設備項目之減值*	13	54,020	604
可供出售投資減值*		33,368	—
外匯差額淨額		269*	(1,128)
有償契約撥備*	31	5,583	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	—	550,445
分部收購位元堂控股所產生之交易成本*	37	—	2,220

\* 該等費用計入綜合損益及其他全面收益表「其他費用」項下。

\*\* 該收益計入綜合損益及其他全面收益表「其他收入及收益淨額」項下。

\*\*\* 該費用計入綜合損益及其他全面收益表「銷售成本」項下。



## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款及其他貸款利息	156,310	82,324
減：資本化利息	(63,921)	(51,967)
	92,389	30,357

### 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	771	771
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	32,945	25,837
表現花紅*	73,665	22,806
退休金計劃供款	146	128
	106,756	48,771
	107,527	49,542

\* 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。

二零一八年三月三十一日

## 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>二零一八年</b>					
執行董事：					
鄧清河先生，太平紳士	—	25,053	40,394	36	65,483
游育燕女士	—	5,420	20,761	18	26,199
陳振康先生	—	2,472	12,510	92	15,074
	—	32,945	73,665	146	106,756
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	32,945	73,665	146	107,527
<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

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一七年：無)。

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零一七年：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(二零一七年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、津貼及實物利益	5,389	5,134
表現花紅	3,694	9,938
退休金計劃供款	36	36
	9,119	15,108

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	
	二零一八年	二零一七年
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
6,000,001港元至6,500,000港元	1	—
12,000,001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%(二零一七年：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。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期 — 香港		
年內開支	73,917	8,993
過往年度超額撥備	(1,128)	(263)
即期 — 其他司法權區		
年內開支	569	—
	73,358	8,730
遞延(附註32)	(4,303)	(26,329)
本年度之稅項開支／(抵免)總額	69,055	(17,599)

二零一八年三月三十一日

**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開支或抵免之調節如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	<b>1,835,049</b>	359,670
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	<b>301,171</b>	57,509
就以往期間即期稅項之調整	<b>(1,128)</b>	(263)
就以往期間遞延稅項之調整	<b>(1,255)</b>	(1,367)
應佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損	<b>6,787</b>	2,209
毋須課稅收入	<b>(317,095)</b>	(205,629)
不可扣減稅項之開支	<b>37,654</b>	117,248
動用以往期間之稅項虧損	<b>(327)</b>	(7,328)
未確認稅項虧損	<b>44,277</b>	19,448
其他	<b>(1,029)</b>	574
按本集團實際稅率計算之稅項開支／(抵免)	<b>69,055</b>	(17,599)

聯營公司及合營公司應佔之稅項開支分別為3,960,000港元(二零一七年：稅項抵免1,100,000港元)及稅項抵免1,795,000港元(二零一七年：稅項抵免2,311,000港元)，分別計入綜合損益及其他全面收益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」及「應佔合營公司溢利及虧損」。

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 11. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中期 — 每股普通股0.1港仙(二零一七年：中期 — 0.1港仙)	19,059	19,289
減：與庫存股份相關的中期股息	(423)	—
減：與非控股股東應佔庫存股份相關的中期股息	(184)	—
	18,452	19,289
二零一七年末期 — 每股普通股0.5港仙 (二零一七年：二零一六年末期 — 0.5港仙)	96,443	96,444
減：與庫存股份相關的二零一七年末期股息	(2,115)	—
減：與非控股股東應佔庫存股份相關的二零一七年末期股息	(919)	—
	93,409	96,444
	111,861	115,733

報告期末後，本公司董事會建議向本公司股東支付截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股0.5港仙(二零一七年：0.5港仙)，總計約94,643,000港元。

二零一八年三月三十一日

**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普通股之加權平均數減本集團年內所持有庫存股份之加權平均數計算。

本公司於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度概無發行潛在攤薄普通股及本公司附屬公司於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度概無未行使購股權，對截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度呈報之每股基本盈利亦概無攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	1,223,444	423,690
	股份數目	
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
<b>股份</b>		
已發行普通股加權平均數	19,183,621	19,288,520
減：庫存股份加權平均數	(423,000)	(213,238)
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	18,760,621	19,075,282

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 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>二零一八年三月三十一日</b>								
於二零一七年三月三十一日 及二零一七年四月一日：								
成本	1,117,718	102,169	46,029	17,875	5,281	23,507	40,539	1,353,118
累計折舊及減值	(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
於二零一七年四月一日， 扣除累計折舊及減值	1,103,275	77,025	42,056	9,529	2,892	10,345	40,539	1,285,661
添置	801	35,115	6,316	6,595	—	1,894	18,032	68,753
收購附屬公司(不作為業務) (附註38)	94,254	713	—	27	—	—	—	94,994
年內折舊撥備	(37,866)	(22,560)	(5,510)	(4,204)	(745)	(3,404)	—	(74,289)
減值	(50,285)	(3,009)	—	(726)	—	—	—	(54,020)
出售及撇銷	—	(713)	—	(186)	—	(1,161)	—	(2,060)
轉撥	—	9,056	18,210	2,143	—	1,637	(31,046)	—
匯兌調整	5,898	762	—	15	14	—	—	6,689
於二零一八年三月三十一日， 扣除累計折舊及減值	1,116,077	96,389	61,072	13,193	2,161	9,311	27,525	1,325,728
於二零一八年三月三十一日：								
成本	1,243,736	179,621	76,499	35,082	6,944	23,973	27,525	1,593,380
累計折舊及減值	(127,659)	(83,232)	(15,427)	(21,889)	(4,783)	(14,662)	—	(267,652)
賬面淨值	1,116,077	96,389	61,072	13,193	2,161	9,311	27,525	1,325,728



二零一八年三月三十一日

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>								
於二零一六年四月一日：								
成本	64,643	52,798	2,519	6,143	3,588	13,055	—	142,746
累計折舊及減值	(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								
計折舊及減值	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)	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， 扣除累計折舊及減值	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：								
成本	1,117,718	102,169	46,029	17,875	5,281	23,507	40,539	1,353,118
累計折舊及減值	(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

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面淨值483,246,000港元(二零一七年：533,313,000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)。

二零一八年三月三十一日

### 13. 物業、廠房及設備(續)

於二零一八年三月三十一日，本集團的物業、廠房及設備為1,100,093,000港元，有關中藥及保健食品產品以及西藥及保健食品產品的現金產生品單位。誠如財務報表附註3所述，由於兩個現金產生單位於年內產生虧損，故已進行減值評估。為進行物業、廠房及設備的減值評估，每間個別零售店識別為獨立的現金產生單位。進行減值評估後，有關土地及樓宇以及若干零售店的租賃裝修的減值虧損分別50,285,000港元(二零一七年：零)及3,735,000港元(二零一七年：零)獲確認，其於年內繼續表現欠佳。

於二零一八年三月三十一日，物業、廠房及設備之賬面總值262,000,000港元指本集團零售店之可收回金額，而其減值虧損已於年內確認。可收回金額乃基於公平值減出售成本按市場法釐定，計及地點與狀況類近物業的目前價格以及其他不可觀察輸入數據，據此，公平值計量於公平值層級中分類為第三層。

### 14. 投資物業

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初賬面值		1,668,770	795,290
添置		12,850	96,006
收購附屬公司(不作為業務)	38	274,549	512,225
業務合併	37	—	481,800
出售附屬公司	39	(35,000)	—
出售		(47,320)	(36,741)
轉撥至物業、廠房及設備	13	—	(229,000)
累計免租租金收入		(337)	(928)
公平值調整收益淨額		78,304	50,118
年末賬面值		1,951,816	1,668,770
計入分類為持作銷售之資產	27	(529,816)	(195,470)
於三月三十一日之綜合財務狀況表列賬之投資物業		1,422,000	1,473,300

本集團之投資物業包括位於香港之泊車位、商業物業、工業物業及住宅物業。

二零一八年三月三十一日

**14. 投資物業(續)**

投資物業由獨立專業合資格估值師富信評估有限公司及中誠達資產評估顧問有限公司(二零一七年：威格斯資產評估顧問有限公司及資產評估有限公司)於二零一八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，並直接向本公司高級管理層匯報。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42(a)。

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面總值達1,868,836,000港元(二零一七年：1,574,740,000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207頁。

**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)	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經常性公平值計量：		
商業物業	1,810,266	1,454,100
工業物業	20,000	19,200
住宅物業	121,550	195,470
	1,951,816	1,668,770
計入分類為持作銷售之資產(附註27)	(529,816)	(195,470)
於三月三十一日列賬於綜合財務狀況表之投資物業	1,422,000	1,473,300

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(二零一七年：無)。

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 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
於二零一六年四月一日之賬面值	562,900	16,300	216,090	795,290
添置	96,006	—	—	96,006
收購附屬公司(不作為業務)	512,225	—	—	512,225
業務合併	481,800	—	—	481,800
出售	—	—	(36,741)	(36,741)
轉撥至物業、廠房及設備	(229,000)	—	—	(229,000)
累計免租租金收入	(971)	43	—	(928)
公平值調整收益淨額	31,140	2,857	16,121	50,118
	1,454,100	19,200	195,470	1,668,770
計入持作銷售資產	—	—	(195,470)	(195,470)
於二零一七年三月三十一日之賬面值	1,454,100	19,200	—	1,473,300
於二零一七年四月一日之賬面值	<b>1,454,100</b>	<b>19,200</b>	<b>195,470</b>	<b>1,668,770</b>
添置	<b>12,850</b>	—	—	<b>12,850</b>
收購附屬公司(不作為業務)	<b>274,549</b>	—	—	<b>274,549</b>
出售附屬公司	—	—	<b>(35,000)</b>	<b>(35,000)</b>
出售	—	—	<b>(47,320)</b>	<b>(47,320)</b>
累計免租租金收入	<b>(325)</b>	<b>(20)</b>	<b>8</b>	<b>(337)</b>
公平值調整收益淨額	<b>69,092</b>	<b>820</b>	<b>8,392</b>	<b>78,304</b>
	<b>1,810,266</b>	<b>20,000</b>	<b>121,550</b>	<b>1,951,816</b>
計入持作銷售資產	<b>(408,266)</b>	—	<b>(121,550)</b>	<b>(529,816)</b>
於二零一八年三月三十一日之賬面值	<b>1,402,000</b>	<b>20,000</b>	—	<b>1,422,000</b>

二零一八年三月三十一日

**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	
			二零一八年	二零一七年
商業物業	投資法及直接比較法	估計每平方呎每月租金價值	不適用	40港元至320港元
		資本化率	不適用	2.3%至2.9%
		每平方呎價格	18,900港元至 147,000港元	30,472港元至 77,006港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	6,900港元	6,495港元
住宅物業	投資法及直接比較法	估計每平方呎每月租金價值	19港元至54港元	17港元至55港元
		資本化率	2.5%至6.5%	3%至6.5%
		每平方呎價格	5,388港元至 11,748港元	5,059港元至 15,559港元

於二零一八年三月三十一日，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)。

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 15. 發展中物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初賬面值	3,518,592	2,910,519
添置(包括開發成本及資本化利息)	1,297,378	563,662
轉撥至持作出售物業	(1,556,184)	—
出售附屬公司(附註39)	(3,082,524)	—
收購附屬公司(不作為一項業務)(附註38)	2,575,195	—
撥回撇減發展中物業(附註)	—	44,411
年末賬面值	2,752,457	3,518,592

附註：截至二零一七年三月三十一日止年度，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
超過正常營運週期，計入非流動資產	152,997	415,004
於正常營運週期內，計入流動資產	2,599,460	3,103,588
	2,752,457	3,518,592

預計於正常營運週期內落成及收回之發展中物業：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	1,431,194	487,397
一年後	1,168,266	2,616,191
	2,599,460	3,103,588

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面總值達1,168,266,000港元(二零一七年：1,756,702,000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)。

本集團發展中物業之進一步詳情載於第207頁。

二零一八年三月三十一日

**16. 商標**

	<b>商標</b> 千港元
於二零一六年四月一日	—
業務合併(附註37)	68,991
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	68,991
減值	(7,635)
於二零一八年三月三十一日	<b>61,356</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彼等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：

- 生產及銷售中藥及保健食品產品的現金產生單位(「中藥現金產生單位」)；及
- 生產及銷售西藥及保健食品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11.8%(二零一七年：介乎11.4%至11.6%)。超過五年期的現金流量乃按3%(二零一七年：3%)穩定增長率推斷。



二零一八年三月三十一日

## 16. 商標(續)

分配至各現金產生單位之商譽之賬面值如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中藥現金產生單位	61,356	61,356
西藥現金產生單位	—	7,635
	<b>61,356</b>	68,991

截至二零一八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—預測增長率乃根據過往經營業績、預期市場發展以及業內預測計算。

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。

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，本集團管理層釐定中藥現金產生單位之商標概無出現減值。然而，於截至二零一八年三月三十一日止年度，已就西藥現金產生單位之商標悉數計提減值7,635,000港元(二零一七年：零)，原因是市場競爭加劇、新產品延期推出及西藥現金產生單位之大額資本投資。

## 17. 於合營企業之投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔資產淨值	1,239,506	89,962
向合營企業貸款	269,961	—
收購產生之商譽	1,376	1,376
	<b>1,510,843</b>	91,338

二零一八年三月三十一日

**17. 於合營企業之投資(續)**

對合營企業之貸款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。董事認為，該等貸款視為本集團對合營企業之淨投資之一部分。

本集團合營企業之詳情如下：

公司名稱	所持已發行/ 註冊資本股份詳情	註冊成立/ 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	鮮活街市業務
Wonder Sign Limited (「Wonder Sign」)**	每股1美元之普通股	英屬處女群島	50	50	50	投資控股
同明有限公司(「同明」)	普通股	香港	50	50	50	物業發展
Ease Mind Investment Limited (「Ease Mind」)**	每股1美元之普通股	英屬處女群島	40	40	40	投資控股
鋒高有限公司(「鋒高」)	普通股	香港	40	40	40	物業發展

\*\* Wonder Sign及Ease Mind完成出售彼等於本集團持有之部分股權後成為本集團之合營企業。更多詳情請參閱附註39(iii)及(iv)。

上述合營企業並無上市且由本公司間接持有。

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 17. 於合營企業之投資(續)

深圳集貿、Wonder Sign及Ease Mind為本集團之重要合營企業，並按權益法入賬處理。

下表載述深圳集貿、Wonder Sign及其附屬公司同明(統稱為「WS集團」)以及Ease Mind及其附屬公司Loyal Pioneer(統稱為「EM集團」)之財務資料概要及與綜合財務報表內之賬面值對賬：

#### 深圳集貿

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預付款項、按金及其他應收款項	5,382	2,254
現金及現金等同項目	46,833	52,262
可收回稅項	1,011	1,056
流動資產	53,226	55,572
物業、廠房及設備	8,144	1,057
投資物業	146,510	134,773
非流動資產	154,654	135,830
其他應付款項及應計費用	7,462	3,714
已收按金及預收款項	7,326	6,671
流動負債	14,788	10,385
遞延稅項負債	858	1,093
資產淨值	192,234	179,924
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)	96,117	89,962
收購產生之商譽	1,376	1,376
投資之賬面值	97,493	91,338
收入	42,248	34,844
利息收入	708	630
折舊及攤銷	(181)	(105)
稅項開支	(3,294)	(4,621)
本年度溢利	9,134	20,202
其他全面收益／(虧損)	19,204	(7,712)
本年度全面收益總額	28,338	12,490
已收股息	8,014	3,160

二零一八年三月三十一日

## 17. 於合營企業之投資(續)

## WS集團

	二零一八年 千港元
發展中物業	2,377,623
預付款項、按金及其他應收款項	3,021
現金及現金等同項目	11,848
<b>流動資產</b>	<b>2,392,492</b>
貿易應付款項	1,900
其他應付款項及應計費用	1,093
應付股東	9,812
<b>流動負債</b>	<b>12,805</b>
分類為非流動負債之銀行借貸	954,095
<b>資產淨值</b>	<b>1,425,592</b>
與本集團於合營企業之權益對賬：	
本集團擁有權比例	50%
本集團分佔合營企業資產淨值	712,796
向WS集團貸款	4,912
投資賬面值	717,708
<b>年內虧損及全面虧損總額</b>	<b>(1,729)</b>

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 17. 於合營企業之投資(續)

#### EM集團

	二零一八年 千港元
發展中物業	2,727,708
預付款項、按金及其他應收款項	2,996
現金及現金等同項目	8,923
<b>流動資產</b>	<b>2,739,627</b>
貿易應付款項	16,236
應付股東	284,942
<b>流動負債</b>	<b>301,178</b>
分類為非流動負債之銀行借貸	1,361,967
<b>資產淨值</b>	<b>1,076,482</b>
與本集團於合營企業之權益對賬：	
本集團擁有權比例	40%
本集團分佔合營企業資產淨值	430,593
向EM集團貸款	265,049
投資賬面值	695,642
<b>年內虧損及全面虧損總額</b>	<b>(76)</b>

二零一八年三月三十一日

## 18. 於聯營公司之投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分佔資產淨值	57,992	75,795
收購產生之商譽	19,323	19,323
	77,315	95,118

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
			二零一八年	二零一七年	
易易壹金融集團有限公司*/# (「易易壹」)	每股面值0.01港元 之普通股	開曼群島/香港	23.80 (附註)	28.51	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

# 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。

附註：易易壹為位元堂控股的聯營公司，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。於二零一七年十二月二十八日，易易壹完成向獨立第三方配售92,000,000股新股份。完成配售後，本集團於易易壹的權益由28.51%攤薄至23.80%，及本集團錄得視作部分出售一間聯營公司股權虧損約538,000港元。

本集團聯營公司之財政年度與本集團共同結束。

本集團聯營公司於該等財務報表以權益法入賬及應用權益法所用聯營公司之財務報表日期截至二零一八年三月三十一日(二零一七年：二零一七年三月三十一日)或與本公司一致的期間。

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 18. 於聯營公司之投資(續)

下表載述截至二零一八年三月三十一日止年度(二零一七年：自收購日期起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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	1,343,458	1,448,181
非流動資產	629,034	555,224
流動負債	(729,108)	(490,905)
非流動負債	(80,343)	(257,735)
資產淨值	1,163,041	1,254,765
非控股權益	—	(4,147)
易易壹擁有人所佔資產淨值	1,163,041	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	23.80%	28.51%
本集團應佔聯營公司之資產淨值	276,804	356,551
完成分部收購位元堂控股後之公平值調整	(243,086)	(291,192)
投資之賬面值	33,718	65,359
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	205,129	218,602
年／期內虧損	(175,743)	(102,402)
其他全面收益	98,894	13,797
年／期內全面虧損總額	(76,849)	(88,605)
本集團投資之公平值	56,278	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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔聯營公司年／期內溢利	13,301	7,859
本集團於該等聯營公司之投資之總賬面值	43,597	29,759



二零一八年三月三十一日

**19. 可供出售投資**

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上市債務證券，按公平值	261,359	99,731
香港之非上市債務證券，按公平值	1,094,395	1,070,976
	1,355,754	1,170,707
減：計入非流動資產之可供出售投資	(1,302,052)	(1,134,828)
流動部份	53,702	35,879

年內，於其他全面收益確認之本集團可供出售投資之總虧損達39,387,000港元(二零一七年：收益13,839,000港元)，其中35,577,000港元(二零一七年：無)由其他全面收益重新分類至年內損益。

於本年度，有關非上市債務證券之減值虧損30,000,000港元(二零一七年：零)，由於本金額及相關利息於到期時拖欠支付，已從其他全面收益重新分類並於損益中確認。

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面總值239,566,000港元(二零一七年：無)之可供出售投資已抵押作為本集團一般銀行融資之擔保(附註30)。

**20. 持作出售物業**

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於三月三十一日之賬面值	719,080	—

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面總值576,509,000港元(二零一七年：無)之持作出售物業已抵押作為本集團一般銀行融資之擔保(附註30)。

本集團持作出售物業之其他詳情載於第207頁。

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 21. 存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
原材料及消耗品	27,755	32,744
在建工程	2,898	6,784
成品	152,522	151,130
	183,175	190,658

### 22. 應收賬款及應收票據

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收賬款	125,122	94,605
應收票據	640	—
減值	(2,583)	(2,841)
	123,179	91,764

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。

按發票日期及扣除撥備後計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	59,902	38,398
一至三個月	35,176	30,288
三至六個月	21,307	20,276
超過六個月	6,154	2,802
	122,539	91,764

二零一八年三月三十一日

**22. 應收賬款及應收票據(續)**

應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	2,841	217
業務合併	—	1,367
已確認減值虧損(附註6)	3,017	5,247
已撤銷之無法收回款項	(3,275)	(3,990)
於年末	2,583	2,841

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2,583,000港元(二零一七年：2,841,000港元)，於撥備前之賬面值為2,583,000港元(二零一七年：2,841,000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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未過期或未減值	100,021	74,981
過期少於一個月	11,142	5,885
過期一至三個月	8,712	8,626
過期三至六個月	1,508	818
過期超過六個月	1,156	1,454
	122,539	91,764

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若干獨立客戶有關，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7,480,000港元(二零一七年：10,417,000港元)，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

二零一八年三月三十一日

### 23. 應收貸款及利息

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	1,062,675	372,263
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	224,155	267,895
		<b>1,286,830</b>	640,158
減：減值	(iii)	(14,729)	(4,643)
		<b>1,272,101</b>	635,515
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		(738,657)	(80,594)
流動部份		<b>533,444</b>	554,921

附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎8厘至34.8厘(二零一七年：8厘至24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3個月至20年(二零一七年：5個月至20年)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

上述應收貸款及利息之款項包括賣方貸款予合營企業買方的600,000,000港元(二零一七年：零)，按12個月期的香港銀行同業拆息年利率0.7厘計息及應於兩年內償還。更多詳情請參閱附註39(iv)。

- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎3厘至13.5厘(二零一七年：3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6個月至6年(二零一七年：1年至6年)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

上述應收貸款及利息之款項包括應收易易壹之貸款及利息102,849,000港元(二零一七年：81,585,000港元)，按年利率6.5厘計息及應於一年內償還。

二零一八年三月三十一日

**23. 應收貸款及利息(續)**

附註：(續)

(iii) 應收貸款及利息之減值撥備變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	4,643	5,844
已確認減值虧損(附註6)	10,086	4,643
撇銷為無法收回之款項	—	(5,844)
於年末	14,729	4,643

上述應收貸款及利息之減值撥備包括賬面總值為14,729,000港元(二零一七年：4,643,000港元)之個別減值應收賬款撥備14,729,000港元(二零一七年：13,543,000港元)。

個別已減值應收貸款及利息與面臨財務困難並拖欠利息及本金付款之借款人有關。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未過期或未減值	1,271,118	586,027
過期少於一個月	688	935
過期一至三個月	295	10,270
過期三至六個月	—	29,383
	1,272,101	626,615

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。

已逾期但並無減值之應收款項與若干獨立客戶有關，彼等於本集團擁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。

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 24. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預付款項		412,458	99,538
按金	(i)	80,564	1,032,260
其他應收款項	(ii)	1,109,285	919,416
		<b>1,602,307</b>	2,051,214
減：列作非流動資產之按金及其他應收款項		<b>(63,049)</b>	(42,708)
即期部分		<b>1,539,258</b>	2,008,506

附註：

- (i) 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；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，上述按金已於年內悉數退還予本集團。
- (ii) 本集團預售發展中物業的銷售所得款項於二零一八年三月三十一日之賬面值合共301,669,000港元(二零一七年：無)已作抵押，作為本集團獲授一般銀行融資之擔保(附註30)。

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。

### 25. 按公平值經損益表入賬之金融資產

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市基金投資，按公平值		3,662	41,225
上市股本投資，按市值		268,797	299,047
衍生金融工具，按公平值	(i)	7,661	14,424
		<b>280,120</b>	354,696

以上於二零一八年及二零一七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。

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面值96,590,000港元(二零一七年：無)之按公平值經損益表入賬之金融資產已抵押作為本集團一般銀行融資之擔保(附註30)。

二零一八年三月三十一日

## 25. 按公平值經損益表入賬之金融資產(續)

附註：

(i) 衍生金融工具的詳情如下：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
溢利擔保	(a)	—	922
認購期	(b)	7,661	13,502
		<b>7,661</b>	<b>14,424</b>

附註：

(a) 溢利擔保

根據本集團與合資伙伴Guangdong Meat Food Limited(「GMFL」)訂立日期為二零一六年三月三十一日的認購協議(「廣東食品集團認購協議」)，GMFL承諾本集團分別佔截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度以及截至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有限公司(「廣東食品集團」)(本集團擁有30%的聯營公司)的經審核綜合純利將不少於3,880,000港元、3,430,000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集團作出補償(「溢利擔保」)。

於二零一八年三月三十一日，溢利擔保的公平值為零(二零一七年：922,000港元)，其由獨立專業估值師富信評估有限公司(二零一七年：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%(二零一七年：10%)已用作計算溢利保證現金流量之現值。



二零一八年三月三十一日

## 25. 按公平值經損益表入賬之金融資產(續)

附註：(續)

(i) (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」)。

於二零一八年三月三十一日，認購期權的公平值為7,661,000港元(二零一七年：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：

	二零一八年 三月三十一日	二零一七年 三月三十一日
股權價值(港元)	51,074	27,004
到期(年)	2	3
無風險利率(%)	1.36	1.08
波幅(%)	35.17	35.49

## 26. 現金及現金等同項目

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及銀行結餘	2,380,179	1,869,370
定期存款	285,804	500,414
	2,665,983	2,369,784
減：計入分類為持作出售之資產(附註27)	(1,619)	(476)
現金及現金等同項目	2,664,364	2,369,308

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74,068,000港元(二零一七年：4,295,000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。

二零一八年三月三十一日

**26. 現金及現金等同項目(續)**

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。

**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	二零一八年 千港元	二零一七年 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
—安興投資及卓豐控股	(iii)	411,123	—
		411,123	35,680
分類為待出售非流動資產			
—投資物業	(ii)	121,550	160,470
		532,673	196,150
<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
—安興投資及卓豐控股	(iii)	147,775	—
		147,775	4,049

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投資有限公司(「和偉」)及仁達投資有限公司(「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。

二零一八年三月三十一日

## 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>

(ii) 於二零一八年三月三十一日，本集團承諾計劃銷售若干投資物業，賬面總值為121,550,000港元(二零一七年：160,470,000港元)。本公司董事預期銷售該等投資物業將於二零一九年三月三十一日完成。

(iii) 於二零一八年三月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，據此，本集團將以代價83,800,000港元(可予調整)出售本集團間接全資附屬公司安興投資的全部已發行股本並轉讓於該公司擁有的股東貸款的權利。有關交易預期於二零一八年七月完成。

於二零一八年三月，本集團將卓豐持有的物業作公開招標，而於二零一八年四月十二日，本集團與另一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，據此，本集團將以代價324,466,000港元(可予調整)出售於卓豐的全部已發行股本。有關交易預期於二零一八年十月完成。

二零一八年三月三十一日

**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)

(iii) (續)

於二零一八年三月三十一日，安興投資及卓豐的資產及負債(不包括於綜合賬目時抵銷的公司間貸款)載列如下：

	安興投資 千港元	卓豐 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>			
投資物業	83,800	324,466	408,266
遞延稅項資產	—	455	455
預付款項、按金及其他應收款項	61	722	783
現金及現金等同項目	1,030	589	1,619
<b>分類為待出售之出售集團資產</b>	<b>84,891</b>	<b>326,232</b>	<b>411,123</b>
<b>負債</b>			
其他應付款項及應計費用	(122)	(8)	(130)
已收按金及預收款項	(65)	—	(65)
計息銀行貸款	(15,810)	(130,867)	(146,677)
應付稅項	(6)	—	(6)
遞延稅項負債	(897)	—	(897)
<b>與分類為待出售資產直接相關之負債</b>	<b>(16,900)</b>	<b>(130,875)</b>	<b>(147,775)</b>
<b>與出售集團直接相關之資產淨值</b>	<b>67,991</b>	<b>195,357</b>	<b>263,348</b>

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 28. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一個月內	245,140	85,747
一至三個月	5,254	23,422
三至六個月	1,704	10,202
超過六個月	558	4,918
	<b>252,656</b>	124,289

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限內償付。

### 29. 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他應付款項	279,977	68,832
應計費用	100,661	51,537
	<b>380,638</b>	120,369
減：分類作非流動負債之其他應付款項	(164,958)	—
即期部分	<b>215,680</b>	120,369

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。

二零一八年三月三十一日

## 30. 計息銀行及其他貸款

	二零一八年			二零一七年		
	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+ (0.9 – 2.35)/ 最優惠利率－ (2.5 – 2.75)/ 基本利率+0.75	二零一八年 或按要求	999,713	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
銀行貸款－無抵押	香港銀行 同業拆息+ (1.5 – 2.05)	按要求	367,902	香港銀行 同業拆息+ (1.5 – 2.05)	按要求	91,522
按要求時償還長期銀行貸款 －有抵押	香港銀行 同業拆息+ (0.9 – 2.35)/ 最優惠利率－ (2.5 – 2.75)	按要求	92,406	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
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	10,000	香港銀行 同業拆息+ (1.5 – 2.05)	按要求	117,181
其他貸款－無抵押	6	二零一八年	13,397	6	二零一八年	28,845
			1,483,418			792,793
非即期：						
銀行貸款－有抵押	香港銀行 同業拆息+ (1.2 – 1.67)	二零一九年至 二零二四年	1,785,202	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
銀行貸款－無抵押	香港銀行 同業拆息+ (1.5 – 2.05)	二零二二年	1,406,477	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
			3,191,679			3,288,481
總計			4,675,097			4,081,274

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 30. 計息銀行及其他貸款(續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分析為：		
須償還之銀行貸款：		
一年內或按要求(附註)	1,470,021	763,948
第二年內	1,332,427	777,622
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	1,392,024	1,988,001
五年後	467,228	522,858
	4,661,700	4,052,429
須償還之其他貸款：		
一年內	13,397	28,845
	4,675,097	4,081,274

附註：誠如財務報表附註48進一步詳述，本集團合共567,961,000港元(二零一七年：337,856,000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。



二零一八年三月三十一日

**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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須償還之銀行貸款：		
一年內	910,456	597,493
第二年內	1,060,454	255,972
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	1,583,666	2,442,019
五年後	1,107,124	756,945
	<b>4,661,700</b>	4,052,429
須償還之其他貸款：		
一年內	13,397	28,845
	<b>4,675,097</b>	4,081,274

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)、待出售物業(附註20)、可供出售投資(附註19)、按公平值經損益表入賬之金融資產(附註25)、預售發展中物業的銷售所得款項(附註24(ii))及就本公司兩間(二零一七年：三間)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。

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 31. 繁重合約撥備

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初賬面值	4,080	—
年內撥備	5,583	4,080
年末賬面值	9,663	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	收購附屬公司產生 之公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	8,702	4,268	—	12,970
年內扣自／(計入)損益賬之遞延稅項	10 (6,520)	(632)	(6,207)	(13,359)
業務合併	37 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及 二零一七年四月一日	7,902	4,920	35,454	48,276
轉撥至與分類為待出售資產直接相關 之負債	27(iii) —	(897)	—	(897)
年內扣自／(計入)損益賬之遞延稅項	10 5,596	30,874	(7,612)	28,858
於二零一八年三月三十一日	13,498	34,897	27,842	76,237

二零一八年三月三十一日

## 32. 遞延稅項(續)

## 遞延稅項資產

附註	可供抵銷				總計 千港元
	未來應課稅 溢利之虧損 千港元	超出有關折舊 之折舊撥備 千港元	繁重合約撥備 千港元	呆壞賬撥備 千港元	
於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	10,837	—	—	10,837
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	<b>24,710</b>	—	<b>674</b>	—	<b>25,384</b>
收購非業務性質之附屬公司	38	455	—	—	455
計入分類為持作銷售之資產	27(iii)	(455)	—	—	(455)
年內計入損益賬之遞延稅	10	32,266	676	—	219
於二零一八年三月三十一日	<b>56,976</b>	<b>676</b>	<b>674</b>	<b>219</b>	<b>58,545</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨值	32,460	25,384
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨值	(50,152)	(48,276)
	<b>(17,692)</b>	<b>(22,892)</b>

二零一八年三月三十一日

### 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736,939,000港元(二零一七年：380,884,000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195,551,000港元(二零一七年：149,758,000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541,388,000港元(二零一七年：231,126,000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。本集團於中國產生的未動用稅項虧損為8,354,000港元(二零一七年：34,084,000港元)，其將於一至五年內到期作抵銷未來應課稅溢利。

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。本公司董事認為，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

	二零一八年 千港元	二零一七年 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：		
18,928,520,000股(二零一七年：19,288,520,000股)每股面值0.01港元之普通股	189,285	192,885

二零一八年三月三十一日

**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 千股	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	總額 千港元
於二零一六年四月一日、二零一七年 三月三十一日及二零一七年四月 一日		19,288,520	192,885	1,435,381	1,628,266
註銷購回股份	(a)	(360,000)	(3,600)	(41,256)	(44,856)
於二零一八年三月三十一日		18,928,520	189,285	1,394,125	1,583,410

附註：

- (a) 本公司於香港聯交所購買360,000,000股其股份，總代價44,695,000港元(及產生交易成本161,000港元)。購買的股份於截至二零一八年三月三十一日止年度註銷。

本公司截至二零一八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
二零一七年十二月	290,000	0.129	0.118	35,486
二零一八年一月	70,000	0.132	0.131	9,209
	360,000			44,695

- (b) 有關本集團一間附屬公司持有之本公司股份之更多詳情載於財務報表附註35(c)。

二零一八年三月三十一日

### 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。截至二零一八年三月三十一日止年度，概無購股權按二零零二年計劃及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。

#### 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%。

二零一八年三月三十一日

### 34. 購股權計劃(續)

#### 本公司購股權計劃(續)

##### 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。

##### 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。



二零一八年三月三十一日

### 34. 購股權計劃(續)

#### 本公司購股權計劃(續)

##### 釐定行使價之基礎(續)

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。

於二零一八年及二零一七年三月三十一日概無尚未行使之購股權。

#### 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宏安地產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%。

二零一八年三月三十一日

### 34. 購股權計劃(續)

#### 本公司購股權計劃(續)

##### 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。

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。

二零一八年三月三十一日

### 34. 購股權計劃(續)

#### 本公司購股權計劃(續)

##### 釐定行使價之基礎(續)

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。

#### 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，而位元堂控股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，位元堂控股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及其附屬公司(統稱為「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，位元堂控股董事會可向位元堂控股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香港聯交所的收市價，或緊接授出購股權當日前五個交易日位元堂控股股份於香港聯交所的平均收市價(以較高者為準)。

二零一八年三月三十一日

**34. 購股權計劃(續)****位元堂控股購股權計劃(續)**

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，連同位元堂控股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。

以下為於年內根據二零一三年計劃尚未行使的購股權：

	二零一八年		二零一七年	
	加權平均 行使價 港元每股	購股權數目 千份	加權平均 行使價 港元每股	購股權數目 千份
於年初	13.350	47	14.989	54
完成供股後調整	—	—	—	5
於年內沒收	9.079	(8)	13.657	(12)
於年終	14.226	39	13.350	47

二零一八年三月三十一日

### 34. 購股權計劃(續)

#### 位元堂控股購股權計劃(續)

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，概無授出或行使購股權。

截至二零一八年三月三十一日止年度，並無確認股份付款(二零一七年：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：

#### 二零一八年

購股權數目 千份	行使價* 港元每股	行使期間
20	20.6927	二零一零年一月八日至二零一九年一月七日
19	7.4197	二零一一年五月十二日至二零二零年五月十一日
<u>39</u>		

二零一八年三月三十一日

**34. 購股權計劃(續)****位元堂控股購股權計劃(續)****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

於報告期末，位元堂控股在二零零三年計劃下有39,170份(二零一七年：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，悉數行使尚未行使的購股權，會引致位元堂控股額外發行39,170股的普通股，股本將額外增加392港元(二零一七年：476港元)，而股份溢價將額外增加553,000港元(二零一七年：634,000港元)(扣除發行費用前)。

於通過該等財務報表日期，位元堂控股在二零零三年計劃下有35,667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%。

二零一八年三月三十一日

### 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79至80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及入賬為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。於二零一八年三月三十一日，庫存股份總數約為423,000,000股(二零一七年三月三十一日：423,000,000股)。

#### (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。

二零一八年三月三十一日

**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：

	二零一八年	二零一七年
非控股權益持有之股權百分比：		
宏安地產	25%	25%
位元堂控股	43.46%	48.68%
	二零一八年 千港元	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	552,476	7,096
位元堂控股	(158,472)	(30,789)
非控股權益於報告日期之累計結餘：		
宏安地產	1,140,667	588,191
位元堂控股	1,069,160	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
二零一八年		
收益	1,351,843	845,781
本年度溢利／(虧損)	1,944,371	(117,168)
本年度其他全面收益	—	18,294
本年度全面收益／(虧損)總額	1,944,371	(98,874)
流動資產	7,100,967	1,063,975
非流動資產	3,046,735	2,592,486
流動負債	3,401,032	425,379
非流動負債	2,562,756	671,057
經營活動所用之現金流淨額	(904,447)	(76,731)
投資活動所得之現金流量淨額	2,098,945	23,269
融資活動所得／(所用)之現金流淨額	(992,882)	149,960
現金及現金等同項目增加淨額	201,616	96,498



## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 36. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司(續)

	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
本期間溢利／(虧損)	28,385	(55,152)
本期間其他全面虧損	—	(8,096)
本期間全面收益／(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)

二零一八年三月三十一日

**37. 業務合併****截至二零一七年三月三十一日止年度****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

二零一八年三月三十一日

### 37. 業務合併(續)

#### 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
庫存股份(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庫存股份。

二零一八年三月三十一日

**37. 業務合併(續)****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港元已支銷並於損益之「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二零一六年四月一日發生，該年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。

二零一八年三月三十一日

### 38. 收購非業務性質之附屬公司

截至二零一八年三月三十一日止年度

本集團年內所收購資產淨值如下：

	卓豐 千港元 (附註(a))	Loyal Pioneer 千港元 (附註(b))	智洋 千港元 (附註(c))	總計 千港元
所收購之資產淨值：				
物業、廠房及設備	—	—	94,994	94,994
投資物業	274,549	—	—	274,549
遞延稅項資產	455	—	—	455
預付款項、按金及其他應收款項	847	—	32	879
發展中物業	—	2,575,195	—	2,575,195
銀行結存	—	5	—	5
計息銀行貸款	—	(1,105,300)	—	(1,105,300)
	275,851	1,469,900	95,026	1,840,777
按以下方式支付：				
現金	275,851	1,469,900	95,026	1,840,777

就收購卓豐、Loyal Pioneer及智洋之現金流分析如下：

	卓豐 千港元	Loyal Pioneer 千港元	智洋 千港元	總計 千港元
現金代價	(275,851)	(1,469,900)	(95,026)	(1,840,777)
於二零一七年三月三十一日支付的按金	27,455	864,430	—	891,885
所收購之銀行結存	—	5	—	5
退回部分代價	—	6,136	—	6,136
計入年內來自投資業務之現金流量的現金及現金等同項目流出淨值	(248,396)	(599,329)	(95,026)	(942,751)
計入來自經營業務之現金流量之收購事項交易成本	(675)	(2,170)	(332)	(3,177)
	(249,071)	(601,499)	(95,358)	(945,928)

二零一八年三月三十一日

### 38. 收購非業務性質之附屬公司(續)

#### 截至二零一八年三月三十一日止年度(續)

附註：

- (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臨時買賣協議，以總現金代價274,549,000港元收購卓豐(於香港從事物業投資)的全部股權及相關股東貸款。有關收購於二零一七年四月二十五日完成。

根據相關買賣協議，現金代價根據卓豐於二零一七年四月二十五日(完成日期)的資產淨值調整至275,851,000港元。

- (b) 於二零一七年三月三十一日，本集團與另外兩名獨立第三方訂立買賣協議，以總現金代價1,469,900,000港元收購Loyal Pioneer(於香港從事物業發展)的全部股權及相關股東貸款。有關交易於二零一七年五月十九日完成。

- (c) 於二零一八年二月六日，本集團以經調整代價95,026,000港元完成收購智洋的全部股權。智洋持有一個香港住宅物業。

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。

二零一八年三月三十一日

### 38. 收購非業務性質之附屬公司(續)

#### 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	(509,400)
計入來自經營業務之現金流量之收購事項交易成本	(799)
	(510,199)

二零一八年三月三十一日

## 39. 出售附屬公司

## 截至二零一八年三月三十一日止年度

於本年度出售附屬公司資產淨值之詳情及財務影響概述如下：

	仁達 千港元 (附註(i))	和偉 千港元 (附註(ii))	WS集團 千港元 (附註(iii))	EM集團 千港元 (附註(iv))	總計 千港元
出售資產淨值：					
投資物業	17,500	17,500	—	—	35,000
發展中物業	—	—	394,891	2,687,633	3,082,524
預付款項、按金及其他應收款項	42	36	98,340	—	98,418
可收回稅項	94	32	—	—	126
現金及現金等同項目	226	250	12	5	493
應付賬款	—	—	—	(2,688)	(2,688)
其他應付款項及應計費用	(30)	(36)	—	(250,000)	(250,066)
已收按金及預收款項	(153)	(192)	—	—	(345)
遞延稅項負債	(185)	(129)	—	—	(314)
	17,494	17,461	493,243	2,434,950	2,963,148
專業費用及開支	886	867	9,895	25,007	36,655
出售附屬公司之收益／(虧損)	(880)	(828)	457,143	790,318	1,245,753
重新計量本集團保留於WS集團 (分類作為一間合營企業)之 50%股權之收益	—	—	467,039	—	467,039
	17,500	17,500	1,427,320	3,250,275	4,712,595
按以下方式支付：					
現金	17,500	17,500	713,660	2,441,253	3,189,913
退回部分代價(附註(a))	—	—	—	(164,958)	(164,958)
WS集團50%股權之公平值(附註(b))	—	—	713,660	—	713,660
EM集團40%股權之原始成本	—	—	—	973,980	973,980
	17,500	17,500	1,427,320	3,250,275	4,712,595

附註：

- (a) 根據協議(定義見下文)，本集團承諾透過於二零一九年十一月向買方退回164,958,000港元下調代價，惟須待買方結欠本集團之貸款600,000,000港元結付後方告作實，更多詳情於財務報表附註39(iv)闡述。
- (b) 公平值乃由管理層參考出售事項之實際交易價格釐定。本集團持有之剩餘權益按於本集團失去對WS集團控制權之日之公平值重新計量。



二零一八年三月三十一日

### 39. 出售附屬公司(續)

年內出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額分析如下：

	仁達 千港元	和偉 千港元	WS集團 千港元	EM集團 千港元	總計 千港元
現金代價	17,500	17,500	713,660	2,441,253	3,189,913
已出售現金及現金等同項目	(226)	(250)	(12)	(5)	(493)
專業費用及開支	(886)	(867)	(9,895)	(25,007)	(36,655)
應收貸款	—	—	—	(600,000)	(600,000)
就出售附屬公司之現金及現金 等同項目流入淨額	16,388	16,383	703,753	1,816,241	2,552,765

附註：

- (i) 於二零一七年四月六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價17,500,000港元出售仁達之全部股權。該交易已於二零一七年四月十三日完成。
- (ii) 於二零一七年四月六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價17,500,000港元出售和偉之全部股權。該交易已於二零一七年四月十三日完成。
- (iii) 於二零一七年六月七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售Wonder Sign之50%股權，並將WS集團結欠本集團之相關股東貸款50%之利益轉讓予獨立第三方，總代價為713,660,000港元。WS集團主要於香港從事物業發展。該交易已於二零一七年六月七日完成。出售完成後，Wonder Sign不再為本集團之附屬公司，而由本集團擁有50%權益以及由買方擁有50%權益，而Wonder Sign則作為本集團合營企業入賬。
- (iv) 於二零一七年九月八日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議(「協議」)，以總代價2,441,253,000港元出售Ease Mind之60%股權及將EM集團結欠本集團之相關股東貸款60%之利益轉讓予獨立第三方。如買賣協議所訂明，本集團於年內從買方接獲1,841,253,000港元，其餘600,000,000港元則入賬作為應收買方貸款。貸款須於二零一九年十一月二十七日償還。EM集團主要於香港從事物業發展。該交易已於二零一七年十一月二十八日完成。出售完成後，Ease Mind不再為本集團之附屬公司，而由本集團擁有40%權益以及由買方擁有60%權益，而Ease Mind則作為本集團合營企業入賬。

二零一八年三月三十一日

**39. 出售附屬公司(續)****截至二零一七年三月三十一日止年度**

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。

二零一八年三月三十一日

#### 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有限公司（「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，而宏安地產及其附屬公司（統稱為「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

二零一八年三月三十一日

#### 41. 綜合現金流量表附註

##### 融資活動產生之負債變動

	銀行及 其他貸款 千港元
於二零一七年四月一日	4,081,274
融資現金流量變動淨額	(377,323)
利息開支	12,523
收購附屬公司產生之增加(附註38)	1,105,300
	4,821,774
與分類為持作銷售資產直接相關之負債(附註27)	(146,677)
於二零一八年三月三十一日	<b>4,675,097</b>

#### 42. 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)及分租街市，商議租期由一年至六年不等(二零一七年：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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	183,833	201,803
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	200,710	144,711
五年後	—	5,370
	<b>384,543</b>	351,884

二零一八年三月三十一日

## 42. 經營租賃安排(續)

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干街市、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(二零一七年：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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	155,809	172,132
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	398,058	445,301
五年後	5,100	16,097
	<b>558,967</b>	633,530

## 43. 承擔

除上文附註42(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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業	1,179,475	1,365,996
物業、廠房及設備	2,575	68,280
收購附屬公司	—	885,664
投資合營企業	384,951	—
	<b>1,567,001</b>	2,319,940

此外，本集團應佔合營企業之自有資本承擔(並無計入上文)如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未撥備	1,118,163	—

二零一八年三月三十一日

**44. 或然負債**

於報告期末，本集團於二零一八年三月三十一日就WS集團及EM集團獲授最多2,158,800,000港元(二零一七年三月三十一日：無)之融資向銀行作出擔保，而本集團於二零一八年三月三十一日為WS集團及EM集團擔保之銀行融資已動用1,033,300,000港元(二零一七年三月三十一日：無)。

**45. 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	二零一八年 千港元	二零一七年 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)	372	323
與位元堂集團之交易：#			
— 租金收入	(ii)	—	5,100
— 租金開支	(ii)	—	1,371
— 購入產品	(iii)	—	2,011
聯營公司			
— 本集團銷售藥品	(ii)	23,488	14,412
— 租金收入	(ii)	2,044	1,424
— 貸款予易易壹利息收入	(v)	13,853	1,585
— 管理及推廣費用收入	(ii)	1,107	610
— 分租收入	(ii)	8,811	13,858
來自WS集團的管理費收入	(iv)	4,900	—

\* 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。

二零一八年三月三十一日

## 45. 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(二零一七年：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) 管理費收入乃就物業發展的管理服務向WS集團收取。
- (v) 利息收入按年利率6.5%釐定。

### (b) 一名關連人士之未償還結餘

於報告期末本集團與其聯營公司之結餘詳情於財務報表附註23披露。貸款予合營企業之詳情載於財務報表附註17。

### (c) 向WS集團及EM集團提供的擔保

本集團並無就提供該等擔保收取代價。有關本集團所提供擔保之進一步詳情披露於財務報表附註44。本集團並無就有關財務擔保確認任何負債，因為本公司董事認為該等財務擔保金約的公平值於初步確認及報告期末並不重大。

### (d) 本集團主要管理人員之補償

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	14,533	17,200
退休福利	93	72
支付予主要管理人員的薪酬總額	14,626	17,272

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。

二零一八年三月三十一日

#### 46. 按類別劃分之金融工具

除分類為可供出售投資及按公平值經損益表入賬之金融資產的衍生金融工具及若干股本投資外，本集團於二零一八年及二零一七年三月三十一日之所有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。

#### 47. 金融工具公平值及公平值層級

管理層已評估，現金及銀行結餘、定期存款、應收賬款、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。

以本公司董事為首的本集團財務部負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。財務部直接向本公司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。估值由本公司董事審核及批准。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。於二零一八年三月三十一日，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。

上市股本投資之公平值乃基於市場報價釐定。互惠基金之公平值乃基於基金管理人提供之市場報價釐定，當中參考自場外交易市場獲得的價格。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。本公司董事認為，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。



二零一八年三月三十一日

#### 47. 金融工具公平值及公平值層級(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)之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一七年 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	280,120	354,696	280,120	354,696
可供出售投資	1,355,754	1,170,707	1,355,754	1,170,707
應收貸款及利息	1,272,101	635,515	1,272,101	635,515
	<b>2,907,975</b>	2,160,918	<b>2,907,975</b>	2,160,918
<b>金融負債</b>				
計息銀行及其他貸款	4,675,097	4,081,274	4,675,097	4,081,274

就買賣暫停之上市股權投資之公平值而言，已採納市場法及企業價值對除息稅、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)(「企業價值對EBITDA」)、無控制權折讓(「無控制權折讓」)及無市場流動性折讓(「無市場流動性折讓」)已用作估值模式之輸入數據。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)。該等公平值計量於公平值層級分類為第三層。

二零一八年三月三十一日

## 47. 金融工具公平值及公平值層級(續)

以下為於二零一八年及二零一七年三月三十一日金融工具估值之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>於二零一八年三月三十一日</b>				
分類為按公平值經損益表入賬及股份買賣暫停之上市投資	市場法	企業價值對EBITDA	18.9倍	企業價值對EBITDA增加(減少)1%將導致公平值增加(減少)143,000港元(286,000港元)
		無控制權折讓	16.7%	無控制權折讓增加(減少)1%將導致公平值減少(增加)429,000港元(429,000港元)
		無市場流動性折讓	10.2%	無市場流動性折讓增加(減少)1%將導致公平值減少(增加)714,000港元(714,000港元)
非上市可供出售債務投資	貼現現金流量法	信貸息差	9.04%	貼現率增加(減少)1%將導致公平值減少(增加)14,493,000港元(14,840,000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

二零一八年三月三十一日

47. 金融工具公平值及公平值層級(續)

	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	信貸息差	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

二零一八年三月三十一日

## 47. 金融工具公平值及公平值層級(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：

於二零一八年三月三十一日

	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	261,360	56,307	1,038,087	1,355,754
按公平值經損益表入賬之股本投資	220,637	3,662	48,160	272,459
衍生金融工具	—	—	7,661	7,661
	481,997	59,969	1,093,908	1,635,874

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

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 47. 金融工具公平值及公平值層級(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
於二零一六年四月一日	503,451
已確認衍生金融工具(附註39)	11,905
業務合併(附註37)	720,000
收購	30,000
出售	(200,000)
於損益確認之收益總額	2,519
於其他全面收益確認之收益總額	17,525
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	<b>1,085,400</b>
由第一層轉移至第三層(附註)	<b>48,160</b>
於損益確認之虧損總額	<b>(36,763)</b>
於其他全面收益確認之虧損總額	<b>(2,889)</b>
於二零一八年三月三十一日	<b>1,093,908</b>

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本集團並無按公平值計量之金融負債。

附註：由第一層轉移至第三層乃由於年內按公平值經損益表入賬之股權投資暫停股份買賣。本集團之政策為於導致轉移之事件或情況變動之日期確認第三層之轉入及轉出。

### 48. 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。本公司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。

二零一八年三月三十一日

**48. 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
二零一八年		
港元	100	(46,617)
港元	(100)	46,617
二零一七年		
港元	100	(40,524)
港元	(100)	40,524

**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。

二零一八年三月三十一日

#### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 外幣風險(續)

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，若要將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。

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>二零一八年</b>		
如歐元兌港元升值	<b>14,593</b>	<b>14</b>
如歐元兌港元貶值	<b>(14,593)</b>	<b>(14)</b>
如港元兌人民幣升值	<b>10,858</b>	<b>6</b>
如港元兌人民幣貶值	<b>(10,858)</b>	<b>(6)</b>
<b>二零一七年</b>		
如歐元兌港元升值	8.869	8
如歐元兌港元貶值	(8.869)	(8)
如港元兌人民幣升值	7.319	3
如港元兌人民幣貶值	(7.319)	(3)

二零一八年三月三十一日

## 48. 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。

於報告期末，本集團有若干集中信貸風險，本集團應收貸款及利息的47%及78%分別為應收本集團最大及五大客戶款項。

於二零一七年三月三十一日，由於該等應收貸款與多名不同借款人有關，故本公司董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。

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)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

二零一八年三月三十一日

### 48. 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：

	二零一八年					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)	939,151	943,412	1,668,785	1,278,385	425,005	5,254,738
其他貸款(附註30)	—	14,201	—	—	—	14,201
應付賬款(附註28)	—	252,656	—	—	—	252,656
其他應付款項及應計費用 (附註29)	—	42,218	164,958	—	—	207,176
	<b>939,151</b>	<b>1,252,487</b>	<b>1,833,743</b>	<b>1,278,385</b>	<b>425,005</b>	<b>5,728,771</b>

	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>

附註：

本集團之計息銀行貸款中，包括總本金額為567,961,000港元(二零一七年：337,856,000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」。

二零一八年三月三十一日

**48. 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
二零一八年三月三十一日	378,132	76,041	224,709	3,064	681,946
二零一七年三月三十一日	179,639	65,610	102,568	4,948	352,765

**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。於二零一八年三月三十一日，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：

	二零一八年 三月三十一日	二零一八年 最高/最低價	二零一七年 三月三十一日	二零一七年 最高/最低價
香港一恒生指數	30,093	33,154/23,826	24,112	24,593/19,694

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

二零一八年三月三十一日

### 48. 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
二零一八年			
在香港上市之股本證券：			
持作買賣	268,797	22.26	59,822
持作買賣	268,797	(22.26)	(59,822)
香港之非上市股本證券：			
持作買賣	3,662	22.26	815
持作買賣	3,662	(22.26)	(815)
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)

二零一八年三月三十一日

**48. 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。截至二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計息銀行及其他貸款(附註30)	4,675,097	4,081,274
減：現金及現金等同項目(附註26)	(2,664,364)	(2,369,308)
淨負債	2,010,733	1,711,966
母公司擁有人應佔權益	5,799,522	4,612,980
負債比率	34.67%	37.11%

**49. 報告期後事項**

於二零一八年四月十九日，本集團與一名關連人士訂立一項買賣協議，以出售一間於香港從事地產發展之附屬公司30%股權。該項交易已於二零一八年四月十九日完成。有關是次出售事項之更多詳情載於本公司及宏安地產有限公司(「宏安地產」，連同其附屬公司，統稱為「宏安地產集團」)日期為二零一八年四月十九日之聯合公佈內。

## 財務報表附註

二零一八年三月三十一日

### 50. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	2,796,043	2,638,609
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	2,386	2,683
按公平值經損益表入賬之金融資產	65,876	47,483
現金及現金等同項目	412,247	585,039
可收回稅項	1,108	1,108
總流動資產	481,617	636,313
流動負債		
其他應付款項及應計費用	73,613	19,055
計息銀行及其他貸款	411,806	235,525
總流動負債	485,419	254,580
流動資產／(負債)淨值	(3,802)	381,733
總資產減流動負債	2,792,241	3,020,342
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	132,399	221,644
延遲稅項負債	8,144	4,543
總非流動負債	140,543	226,187
資產淨值	2,651,698	2,794,155
權益		
已發行股本	189,285	192,885
儲備(附註)	2,462,413	2,601,270
權益總額	2,651,698	2,794,155

鄧清河  
董事

陳振康  
董事

二零一八年三月三十一日

**50. 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)	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一六年四月一日		1,435,381	321,388	982,094	2,738,863
本年度虧損及全面虧損總額		—	—	(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)
		<b>1,435,381</b>	<b>321,388</b>	<b>844,501</b>	<b>2,601,270</b>
於二零一七年三月三十一日及二零一七年 四月一日					
本年度溢利及全面收益總額		—	—	17,901	17,901
購回及註銷股份	33(a)	(41,256)	—	—	(41,256)
二零一七年末期股息	11	—	—	(96,443)	(96,443)
二零一八年中期股息	11	—	—	(19,059)	(19,059)
於二零一八年三月三十一日		<b>1,394,125</b>	<b>321,388</b>	<b>746,900</b>	<b>2,462,413</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。

**51. 比較數字**

若干比較數字已經重新分類以符合本年度的呈列方式。

**52. 財務報表之批准**

本財務報表已於二零一八年六月二十日經由本公司董事會批准及授權刊發。

# 物業詳情

## 投資物業詳情

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
香港金鐘道95號統一中心30樓辦公室	商業出租	長期租賃	75.00%

## 發展中物業詳情

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
馬鞍山馬錦街(蒼朗)	33,000	200,000	住宅	二零一八年	在建	45%
大埔公路—大圍(蒼薈)	71,000	148,000	住宅	二零一九年	在建	75%

## 持作出售物業詳情

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	本集團 應佔權益
彌敦道575-575A號(Ladder Dundas)	2,100	25,000	商業	75%
馬鞍山恆光街(蒼晴)	33,000	115,000	住宅	45%

# 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、負債及非控股權益概要，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				
	二零一八年 千港元	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
收入	2,620,998	869,357	916,947	1,500,023	1,686,606
計及融資成本後溢利	1,866,385	379,356	412,608	559,196	629,649
應佔溢利及虧損：					
合營企業	3,672	10,101	514	4,788	8,057
聯營公司	(35,008)	(29,787)	31,695	135,658	43,038
除稅前溢利	1,835,049	359,670	444,817	699,642	680,744
所得稅抵免／(開支)	(69,055)	17,599	3,641	(111,629)	(87,535)
本年度溢利	1,765,994	377,269	448,458	588,013	593,209
應佔：					
母公司擁有人	1,223,444	423,690	449,077	588,188	593,521
非控股權益	542,550	(46,421)	(619)	(175)	(312)
	1,765,994	377,269	448,458	588,013	593,209

## 資產、負債及非控股權益

	三月三十一日				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
總資產	15,916,528	13,625,034	7,044,469	7,345,186	5,788,783
總負債	(7,917,083)	(7,198,776)	(2,488,502)	(3,154,754)	(1,876,576)
非控股權益	(2,199,923)	(1,813,278)	1,303	22	(153)
	5,799,522	4,612,980	4,557,270	4,190,454	3,912,054