



保集健康控股有限公司

BOILL HEALTHCARE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1246



2018
年報

目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	7
董事及高級管理層履歷	22
企業管治報告	25
環境、社會及管治報告	38
董事會報告	48
獨立核數師報告	56
綜合損益及其他全面收益表	61
綜合財務狀況表	63
綜合權益變動表	65
綜合現金流量表	66
綜合財務報表附註	68
本集團所持物業詳情	139
五年財務概要	140

董事會

執行董事

戴東行先生(主席)
莫偉賢先生
黃潤權博士
張生海先生

非執行董事

崔光球先生

獨立非執行董事

陳志強先生
許良偉先生
王喆先生
華山先生

董事委員會

審核委員會

華山先生(主席)
陳志強先生
許良偉先生
王喆先生

提名委員會

戴東行先生(主席)
陳志強先生
華山先生
王喆先生

薪酬委員會

許良偉先生(主席)
陳志強先生
華山先生
王喆先生

公司秘書

袁阡佑先生(於二零一八年七月十三日獲委任)
李健強先生(於二零一八年七月十三日辭任)

授權代表

戴東行先生
袁阡佑先生(於二零一八年七月十三日獲委任)
李健強先生(於二零一八年七月十三日辭任)

註冊辦事處

PO Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

核數師

誠豐會計師事務所有限公司
香港
灣仔
皇后大道東43-59號
東美中心21樓
2103-05室

香港總辦事處及主要營業地點

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心西翼
26樓2603室

主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited
PO Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

公司 資料

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

股份代號

1246(香港聯合交易所有限公司主板)

網址

www.boillhealthcare.com.hk

各位股東：

本人謹代表保集健康控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然向本公司股東提呈本集團截至二零一八年三月三十一日止財政年度（「二零一八年度」）之全年綜合業績。

財務業績表現

持續經營業務

於二零一八年度，本集團持續經營業務之收益約為738,150,000港元，較截至二零一七年三月三十一日止年度（「二零一七年度」）持續經營業務收益約487,120,000港元增加約251,030,000港元或51.53%。

本集團於二零一八年度錄得虧損淨額約為195,230,000港元（二零一七年度：約572,240,000港元）。於二零一八年度，持續經營業務之每股基本虧損為0.02港元（二零一七年度：0.12港元（經重列））。

地基打樁業務為本集團主要業務之一，因香港立法會（「立法會」）及其財務委員會近年來審批基建項目的進度緩慢而受到重大不利影響。此導致建築項目的招標數量減少。因此，本集團須維持具競爭力的定價政策及降低毛利率，從而穩固其市場份額。

儘管物業發展業務於本年度產生高額收益，惟主要因撇減已落成之持作銷售物業以及撇減發展中物業至可變現淨值而蒙受虧損。

二零一八年度之持續經營業務虧損淨額較二零一七年度大幅減少65.88%，此乃主要由於二零一八年度產生股本投資收益及在建投資物業之公平值收益。有關詳情載於本年報財務回顧一節。

已終止經營業務

自二零一七年四月一日至二零一七年七月十七日收購事項完成日期，本集團已終止經營業務之收益約為7,870,000港元（二零一七年度：24,030,000港元）。此外，本集團錄得淨溢利約390,000港元（二零一七年度：1,050,000港元）。其業績於綜合財務報表附註中已終止經營業務項下呈列。

主席 報告書

業務戰略

本集團的業務戰略正朝向四大方面轉型：旅遊度假、休閒養生、健康醫療和文化娛樂。主要投資內容是開發和運營服務。根據此戰略，本集團於二零一八年度投資了兩個項目，一個位於上海；另一個位於雲南。

於二零一七年四月十九日，本集團完成收購英威房地產有限公司（「英威」，亦稱富椿佘山項目，「上海項目」）及其附屬公司68%股權。英威及其附屬公司於中華人民共和國（「中國」）上海市擁有、經營及管理一項物業，將該物業發展為會所、公寓及地下空間作住宿及租賃用途以提供養老及醫療服務及提供健康、養生及醫療服務。上海項目的戰略方向圍繞「健康養生社區」的概念。服務內容多樣化發展，覆蓋健康、養生、養老、醫療和酒店方面。產品線的方向為「養生谷」。本集團將藉此進軍中國內地一線城市中發展蓬勃之醫療及度假區發展產業。



於二零一七年十二月二十二日，本集團完成收購騰衝縱橫火山旅遊發展有限公司之44%股權（「騰衝項目」），該項目將發展為涵蓋本集團將經營之旅遊度假物業。騰衝項目的名稱為鳳凰保集—伊甸園。戰略方向圍繞五大方向佈局：旅遊度假、休閒養生、文化娛樂、健康醫療和度假區。服務範圍涵蓋：旅遊、文化、娛樂、養生、健康及其他支持性服務。產品線覆蓋酒店、公寓、別墅及其他配套設施。董事會預期騰衝項目於可預見未來內將可從度假區度假套餐，酒店、商業文化旅遊等配套項目的運營中產生收益。





鳴謝

本人謹代表董事會對於管理層團隊及所有員工的盡忠職守及竭誠奉獻表示衷心感謝。彼等的貢獻對增強本公司的可持續發展至關重要。最後，本人謹藉此機會對我們一路支持本集團的股東及所有其他持份者致以衷心謝意。

承董事會命
保集健康控股有限公司

執行董事兼主席
戴東行

香港

同時，董事會深知收購土地儲備以為其未來房地產發展確保可供銷售資源，及本公司於中國物業市場的品牌建立對本集團成功的戰略價值。本集團將考慮透過與一流房地產開發商成立合資公司的方式，於公開市場招標、拍賣及掛牌獲取質優價廉的土地。在中國的房地產市場中，大規模主體在土地拍賣、融資、營銷及定價方面擁有更多的優勢。與一流房地產開發商合作將加強本集團的市場滲透力及提高以較低融資成本於公開市場獲得土地的成功率。

資產管理採取輕重資產同時發展，適當提高輕資產比重提高現金回流，為股東提高價值。



管理層討論 及分析

業務回顧

地基打樁業務

珍旋有限公司（透過其直接全資附屬公司毅信鑽探工程有限公司）為本集團從事地基打樁業務之唯一營運附屬公司。

本集團承接香港公私營地基打樁項目。鑒於地基打樁行業競爭激烈，本集團須維持具競爭力的定價策略，從而穩固市場份額。於二零一八年度，本集團已完成16個項目，5個項目仍在進行，當中包括3個公營項目及2個私營項目，並取得6份新合約，價值合共約77,300,000港元。於二零一八年度，地基打樁業務確認之收益約為220,040,000港元（二零一七年度：268,030,000港元），較上一年度大幅下跌17.90%。

於二零一八年三月三十一日，手頭合約總額（包括年內已完成合約、進行中及尚未施工合約）約為394,410,000港元（二零一七年三月三十一日：734,500,000港元），較上一年度下跌46.30%，而未履行之合約總額減少至57,100,000港元（二零一七年三月三十一日：209,400,000港元）。本集團手頭之主要公營合約包括頌雅路公共租住房屋發展項目及西九龍公共租住房屋發展項目。手頭主要私營合約包括日出康城第七期住宅發展項目及啟德第6657號NKIL商業項目。

二零一八年度，毅信鑽探工程有限公司錄得除稅前虧損淨額約23,790,000港元，包括機器折舊開支約26,530,000港元。

鑒於地基打樁市場競爭越趨激烈及公營項目數量減少，預期地基打樁業務將經歷一段困難時期。因此，珍旋集團於二零一七年度及二零一八年度持續錄得虧損。地基打樁行業預期於中期內並不會轉好。

由於市場高度競爭及地基打樁項目數量減少，毅信鑽探工程有限公司於二零一八年度以總代價約16,410,000港元出售閒置機器以產生經營現金流量應付日常經營。

物業發展業務



本集團於收購倍得控股有限公司完成後自二零一五年十一月開始從事物業發展業務，而倍得控股有限公司（透過其附屬公司）主要從事一處物業（「物業項目」）的開發及經營。物業項目位於中國湖南省岳陽市南湖西岸，計劃發展為設有會所及停車場之高檔住宅樓宇。

物業項目(i)規劃地盤面積約為156,403平方米及(ii)總建築面積約為105,032平方米。物業項目已落成待售別墅226棟（實用面積約87,449平方米）、商舖85間（約7,367平方米）及公寓25套（約7,133平方米），並預期將再翻新9個約3,083平方米的會所單位為商舖以作出售。

於上一年度，本集團就出售48棟別墅（19,418平方米）錄得收益218,370,000港元，並已累計出售

別墅77棟（29,655平方米）。於二零一八年度，銷售82棟別墅（31,702平方米）、55間商舖（4,737平方米）及17套公寓（4,609平方米）合共貢獻收益約516,290,000港元。

中國央行雖已推行措施收緊住房按揭貸款政策，以抑制房地產市場的投機行為並控制信貸風險。但隨着中國經濟的發展，收入的提高，居民對環境改善的住宅物業需求還是不斷增加。管理層決定於二零一八年第四季度末出售所有持作銷售的物業，以加快現金回流償還結欠中國華融國際控股有限公司的貸款。

於二零一八年三月三十一日，物業項目錄得預收款約71,250,000港元。



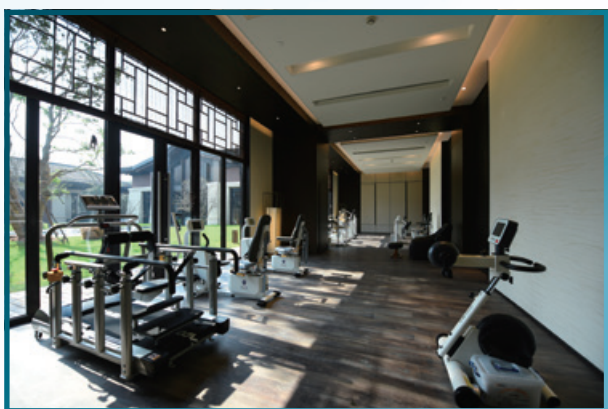
管理層討論 及分析

上海項目及雲南項目的養生度假區發展及經營

上海項目

隨著中國經濟的發展，收入水平的提高，對養生及醫療服務的需求正在迅速增長，特別是中老年人的消費傾向和需求增長更快。

由於上文所述，而本集團的長遠策略之一為發展養生、健康醫療服務業務。本集團透過其於中國大陸之全資附屬公司於二零一七年四月十九日收購英威集團68%的股權，而該公司擁有、管理及經營上海項目，項目位於中國上海市松江區佘山鎮佘苑路1號。上海項目包括一幅佔地150,601.6平方米及總建築面積約為79,265.8平方米之地塊，其配套設施正在興建當中。該項目將發展為會所、別墅、公寓及地下空間作住宿及租賃用途，以提供養生、養老及醫療服務以賺取服務費。



此項目發展分三期進行。一期及二期建設工程已進入尾聲，可出租單位現正進行內外裝修，預計將於二零一八年十月完工。三期建設計劃將於二零二零年十二月前完成。上海項目將發展為養生度假區。為確保可持續發展，本集團將繼續加大開拓市場的力度，把握養生及醫療服務的市場需求提高帶來的商機。



騰衝項目

近年來，中國大陸旅遊度假消費的不斷增長及人們旅遊度假觀念的發展帶來大量商機。在經歷了初期單純的觀光體驗階段后，度假休閒式旅遊正逐漸取代走馬觀光式的旅遊，成為未來旅遊消費的主流。董事會認為，此現象可能帶動度假產品消費的大幅增加。中國多個省級及地方政府相繼出台了一系列推動旅遊度假相關產業發展的政策，不僅為該產業發展提供了可持續性發展的動力保證，亦提升了旅遊度假相關房地產的價值及增加有關需求。



鑒於以上所述，董事會認為，發展及經營旅遊度假相關房地產將成為本集團業務新的經濟增長點。

於二零一七年十二月二十二日，本集團透過其全資附屬公司創達（香港）有限公司收購騰衝項目44%股權，並向騰衝項目之註冊股本注資人民幣44,000,000元（相當於52,682,000港元）。

騰衝項目包括位於雲南省騰衝市馬站鄉興龍村的十三幅地塊，總地盤面積約為463,931平方米及總建築面積約為931,770平方米，可作住宅及商業用途（「騰衝項目範圍」）。由於騰衝項目範圍位於國際休閒旅遊城市，

鄰近主要高速公路及機場且便於進入干線道路，董事會認為騰衝項目將有助於本集團鞏固及加強本集團之土地儲備，以發展養生度假區以及文化旅遊及休閒房地產社區。預期騰衝項目在未來將可從銷售度假區提供的度假計劃以及經營酒店、商業文化旅遊及其他配套項目中產生收益。本集團間接持有騰衝項目的44%股權，有關股權將使用權益法入賬。



管理層討論 及分析

投資證券

於二零一八年三月三十一日，本集團按公平值透過損益列賬之股本投資及可供出售投資分別為約14,950,000港元（二零一七年三月三十一日：約121,920,000港元）及約190,000港元（二零一七年三月三十一日：880,000港元）。所有該等投資均為於聯交所上市之股本證券。

就公平值透過損益列賬之股本投資而言，本集團於二零一八年度分別錄得出售收益及股本投資公平值收益約58,070,000港元及6,040,000港元（二零一七年度：出售虧損及公平值虧損分別約51,060,000港元及143,110,000港元）。就可供出售投資而言，本集團於其他全面收益錄得重估虧損約680,000港元（二零一七年度：虧損2,290,000港元），且錄得出售可供出售投資收益約1,480,000港元，而二零一七年度為約540,000港元。於二零一八年度，自上市證券收取之股息收入約為430,000港元，而二零一七年度為340,000港元。

按公平值透過損益列賬之股本投資已由二零一七年三月三十一日的約121,920,000港元大幅減少至二零一八年三月三十一日的約14,950,000港元，以變現股本投資以(i)償還結欠中國華融國際控股有限公司貸款利息；(ii)結付有關收購英威集團的代價及(iii)補充本集團一般營運資金。

於二零一八年度以及於二零一八年三月三十一日按公平值透過損益列賬之股本投資如下：

公司名稱	主要業務	所持股份數目	佔股權之百分比	年內有關公平值變動之未變現(虧損)/收益 千港元	年內已收股息 千港元	收購成本 千港元	於二零一八年三月三十一日之公平值 千港元	佔本集團於二零一八年三月三十一日之淨資產之百分比	於二零一七年三月三十一日之公平值 千港元	年內錄得有關公平值變動之未變現收益/(虧損)之理由
利寶閣集團有限公司 (股份代號：8102)	經營連鎖式中式食肆，包括銅鑼灣酒樓及奧海城酒樓	390,000	0.05%	(2,367)	-	2,525	158	0.01%	不適用	股價下跌
華夏健康產業集團有限公司 (股份代號：1143)	提供營銷及分銷通訊產品、物業投資、護膚產品及電子醫療設備貿易	61,364,000	1.03%	8,407	-	57,621	14,789	0.95%	6,382	股價上漲
				6,040	-	60,146	14,947		6,382	

管理層討論 及分析

公司名稱	主要業務	已出售股份數目	年內有關 公平值變動之 已變現收益/ (虧損) 千港元	年內 已收股息 千港元	年內錄得有關 公平值變動之 已變現收益/ (虧損)之理由
華夏健康產業集團有限公司 (股份代號: 1143)	營銷及分銷通訊產品、物業投資、護膚產品及 電子醫療設備貿易以及提供諮詢及代理服務	43,776,000	8,974	-	變現投資收益
中國華仁醫療有限公司 (股份代號: 648)	於中國經營連鎖運動及保健會所，於香港經營 眼鏡產品及護眼服務的連鎖零售店以及於香 港提供婦產科服務以及資產管理業務	100,000,000	(2,087)	-	減少虧損
博華太平洋國際控股有限公司 (股份代號: 1076)	從事博彩及度假區業務，包括發展及營運塞班 島綜合度假區	298,000,000	(1,723)	-	減少虧損及變現現金，作為 收購英威房地產有限公 司(已於二零一七年四月 十九日完成)的部分代價
環球大通投資有限公司 (股份代號: 905)	於香港、加拿大、美利堅合眾國以及中國投資證 券	15,000,000	(1,155)	-	減少虧損
金利豐金融集團有限公司 (股份代號: 1031)	提供全面金融服務，包括證券經紀、包銷及配 售、保證金及首次公开发售融資、企業財務顧 問服務、期貨經紀及資產管理服務，以及於澳 門提供博彩及酒店服務	17,000,000	53,772	425	變現投資收益及獲取額外現 金流量作為一般營運資金
其他上市股份	不適用	不適用	291	-	獲得溢利或減少虧損
			58,072	425	

於二零一八年三月三十一日，概無可供出售投資賬面值佔本集團經審核資產總值5%以上。

其他上市股份指本集團於五間以上公司的投資，該等公司股份於香港聯交所主板上市。該等公司各自的已變現收益或(虧損)介乎已變現收益約936,000港元至已變現虧損約733,000港元之間。

管理層討論 及分析

財務回顧

收益

於二零一八年度，本集團持續經營業務之收益約為738,150,000港元，較二零一七年度收益約487,120,000港元增加約251,030,000港元或51.53%。

年內，因立法會及其財委會審批新基建項目進度大幅延後，地基打樁業務的公營項目受到不利影響。地基打樁業務收益由二零一七年度的約268,030,000港元下跌至二零一八年度的約220,040,000港元，減少約47,990,000港元或17.90%。收益之跌幅部分被物業發展分部之收益抵銷，而於二零一八年度，新的物業發展業務為本集團收益總額貢獻約518,110,000港元（二零一七年度：219,090,000港元）。

本集團已於二零一七年四月十九日收購英威集團，但由於會所及其他設施於年內仍一直進行內部裝修施工，目前養生度假區發展及經營尚無產生收益。董事預期其將自二零一八年十月起開始運營。

毛損

於二零一八年度，本集團持續經營業務的毛損約為108,610,000港元，較二零一七年度的毛損減少約42.53%。

於本年度，本集團之物業發展分部錄得毛損105,580,000港元，而撇減已落成之持作銷售物業及發展中物業至可變現淨值約22,560,000港元。於二零一七年度，由於預期中國政府將有進一步的住房政策收緊動作，本集團決定向客戶提供售價大幅折扣以拉動銷售及產生現金流量。於本年度，即使每平方米售價有小幅回升，惟降價促銷的影響仍導致物業發展業務錄得毛損。

就地基打樁分部而言，本集團面臨激烈競爭，因而被迫調低地基項目的費率以維持市場份額，同時亦面臨勞工及經營成本上漲。本集團的地基打樁業務仍錄得負毛利率。為弱化降價的影響，本集團已出售閒置設備以降低折舊及維護成本，並裁減冗員降低固定成本。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支與以下各項有關：(i)物業發展業務及(ii)新收購的上海項目養生度假區的發展及經營，由去年的約7,140,000港元增加至本年度的約22,060,000港元。上海項目產生開支約6,000,000港元，主要由於自二零一七年四月十九日收購英威集團起至二零一八年三月三十一日止期間的廣告以及營銷人員增加。此外，成本大幅上漲乃由於銷量增加導致的(i)廣告及推廣費用；(ii)佣金及(iii)代理費增加。

行政及其他開支

本集團本年度持續經營業務之行政及其他開支為約106,350,000港元，較二零一七年度增加約30.30%。上海項目本年度錄得行政開支約9,120,000港元。除上海項目外，行政及其他開支增加乃主要由於二零一八年度(i)冗員產生之員工成本及地基打樁業務的閒置設備折舊、(ii)法律及其他專業費用及(iii)董事袍金增加。

財務成本

本集團之財務成本由二零一七年度的約127,890,000港元減少約34,020,000港元至二零一八年度的約93,870,000港元。該減少乃主要由於承兌票據之利息開支及銀行及其他貸款利息大幅減少。

已終止經營業務

自二零一七年四月一日至二零一七年七月十七日收購事項完成日期，已終止經營業務之收益約為7,870,000港元（自二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日：24,030,000港元）。

本集團錄得淨溢利約390,000港元，當中包括出售附屬公司虧損（扣除交易成本）約2,290,000港元（自二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日：1,050,000港元）。

管理層討論 及分析

虧損淨額

本集團於二零一八年度之虧損淨額約為195,230,000港元，而二零一七年度約為572,240,000港元。本年度之虧損淨額大幅下降65.88%乃主要由於(i)本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度分別錄得出售收益約58,070,000港元及股本投資之公平值收益約6,040,000港元(二零一七年：本集團分別錄得出售虧損約51,060,000港元及公平值虧損約143,110,000港元)；(ii)利息收入約為14,770,000港元；(iii)二零一八年度財務成本減少約34,020,000港元；(iv)與二零一七年度相比，錄得出售物業、廠房及設備收益增加約5,290,000港元；及(v)在建投資物業之公平值收益約17,410,000港元。

於本年度，本集團的整體表現因地基打樁業務下滑及物業開發而受到不利影響。

股份發售所得款項淨額用途

本公司就其於二零一三年十月十六日上市進行之股份發售之所得款項淨額約為99,900,000港元。本集團之所得款項淨額動用如下：

	招股章程 所示之估計 所得款項淨額 (概約 百萬港元)	實際所得 款項淨額 (概約 百萬港元)	已動用金額 (概約 百萬港元) (於二零一八年 三月三十一日)	未動用金額 (概約 百萬港元) (於二零一八年 三月三十一日)
購置機器及設備	51.9	64.9	64.9	-
僱用額外員工	12.0	15.0	9.8	5.2
償還部分銀行貸款	8.0	10.0	10.0	-
一般營運資金	8.0	10.0	10.0	-
總計	79.9	99.9	94.7	5.2

未動用款項約5,200,000港元預期將用於在二零一九年之前聘用額外員工。

業務前景

地基打樁業務

由於公營項目減少且市場競爭加劇，地基行業的表現仍受到不利影響。更多競爭者於聯交所上市並可籌得資金進行擴張。因此，本集團須維持具競爭力的定價政策及降低毛利率。毛利率亦因勞工及經營成本不斷增加而受到不利影響。

同時，立法會及其財委會近年來審批新基建項目的進度緩慢，導致建築項目減少。而公營項目的數目持續受限繼而加劇市場競爭。

鑒於上述情況，本集團預料地基業務之業務前景仍不明朗。

中國養生度假區發展及經營

隨著中國經濟的穩定增長，居民收入的提高，對以優質居住、旅遊度假、養生健康服務為代表的美好生活需求將持續增加，為本公司持續發展物業開發和養生度假區的開發、運營業務帶來極大的機遇。

本集團已制訂長遠增長策略及目標，將旅遊度假、養生文化、醫療健康的物業開發和運營作為本集團未來的核心業務。

騰衝項目（案名：「鳳凰保集伊甸園」）通過度假產品的開發銷售和酒店、商業、文化旅遊的運營服務，為項目帶來穩定的現金流和較好的利潤，並帶動旅遊度假業務的可持續發展。

上海項目提供養生健康醫療服務及出租物業和酒店運營，預期為項目帶來穩定的現金流入和長久的收入，並推動本集團的穩定發展。

管理層討論 及分析

誠如主席報告書所述，土地儲備及品牌資本對本集團的成功至關重要。本集團正考慮與大規模房地產開發商成立合營企業以增加於公開市場購入土地的優勢。

展望未來，管理層仍對中國整體宏觀經濟環境及政治穩定持樂觀態度。

股本證券投資

董事會明瞭，在股票市場的投資表現須承受若干程度的波動，亦會受到其他影響投資價值的外來因素影響。本集團將持續保持投資組合多元化，以減輕潛在的財務風險。

主要風險及不明朗因素

董事知悉，本集團面臨其經營所在行業的若干特定風險或本集團面臨的一般風險。董事已制定政策以按持續基準識別、匯報、監控及管理有關風險。

本集團所面對之財務風險包括利率風險、股本價格風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。有關財務風險管理之詳情，載於綜合財務報表附註46「財務風險管理目標及政策」。

地基打樁業務方面，在現時之政治環境下，立法會及其財委會審批新基建項目的進度緩慢，導致公營項目數量減少，從而加劇競爭。此外，本公司需要估計建築時間及成本，以釐定建築費，可能對此構成不利影響之眾多因素包括但不限於勞工短缺以及材料及供應成本上升、艱鉅地質環境、不利天氣情況、客戶要求之額外建築計劃修改、建築技術顧問、次分包商糾紛、意外、香港政府優先次序轉變以及不可預計之事項及經營情況。無法保證項目實際施工時之實際建築時間及成本不會超出估計。上述任何因素將會影響本集團之利潤率及經營業績。

物業發展業務受中國經濟、政治及法律發展影響。近年，中國種種經濟趨勢及政府政策已對物業市場造成影響，包括但不限於按揭按金及業權政策變動、利率變動、限購令以及供求環境等。於採納或改變物業發展業務之業務策略前，本集團會積極評估中國整體經濟、政治及法律之最新發展。

就養生度假區發展及經營而言，其受季節性、中國政治及法律發展以及經濟變動的影響。本集團將不斷積極檢討競爭情況、法律及政治變動以及市場趨勢，以制定有關市場營銷及定價方面的業務策略，確保本集團的盈利能力。

投資證券蘊含因在本集團控制範圍以外的不同市場因素導致證券價格波動而蒙受損失之風險。

除上述分部業務的特定風險外，本集團亦面臨其他一般風險，詳情如下。

(a) 人員風險

本集團的成功及發展能力很大程度上依賴其吸引、挽留及激勵專業或資深人士的能力。關鍵人員的流失或無法物色合資格人員替代或會對本集團的前景及經營造成重大不利影響。

(b) 充足資金的重要性

本集團將對流動資金及融資風險進行監控及計量，確保擁有充足現金流量供其業務營運。

債務及資產抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團之計息借貸包括關連公司之貸款約53,160,000港元（二零一七年三月三十一日：50,690,000港元）、銀行貸款約368,320,000港元（二零一七年三月三十一日：29,340,000港元）及其他借貸約787,000,000港元（二零一七年三月三十一日：772,970,000港元）。

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行貸款約357,510,000港元由本集團賬面總值約1,923,880,000港元之在建建築及在建投資物業作抵押。本集團之其他貸款約787,000,000港元由本集團一間聯營公司及若干附屬公司之股權作抵押。

除上文所披露者外，本集團並無向銀行或其他金融機構抵押任何資產，亦無向任何實體作出任何企業擔保。

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團之流動負債淨額約為223,970,000港元（二零一七年三月三十一日：流動資產淨值約574,810,000港元），而現金及銀行存款（受限制現金除外）約為210,390,000港元（二零一七年三月三十一日：410,740,000港元）。

於二零一八年三月三十一日，本集團之資產負債比率（定義為借貸及應付關連公司款項總額除以本集團權益總額）約為78.49%（二零一七年三月三十一日：154.17%）。

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之流動負債淨額223,970,000港元乃由於(i)出售已落成之持作銷售物業之代價按折讓價重估及(ii)就收購英威集團之現金流出淨額為859,470,000港元（「代價淨額」），儘管代價淨額約520,000,000港元已由裘東方先生透過立耀投資有限公司進行股份認購撥付。

資產負債比率大幅改善乃主要由於裘東方先生透過立耀投資有限公司認購股份520,000,000港元，而股份認購已於二零一七年四月十九日完成。

管理層討論 及分析

資本架構

於二零一八年三月三十一日，本公司已發行股份總數為9,074,000,000股，每股面值為0.025港元（二零一七年三月三十一日：6,474,000,000股，每股面值為0.025港元）。本公司資本架構於截至二零一七年三月三十一日止年度之變動如下：

於二零一六年九月三十日，本公司與立耀投資有限公司（作為認購人）（「認購人」）訂立認購協議，據此，認購人有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行合共2,600,000,000股本公司普通股（「認購股份」），認購價為每股認購股份0.20港元，涉及總額520,000,000港元。於二零一七年四月十九日，本公司於認購事項完成後發行及配發2,600,000,000股每股面值0.025港元的普通股。自此及直至本年報日期，本公司已發行股份總數增至9,074,000,000股，每股面值0.025港元。

有關認購股份配發及發行的進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一六年十月二日、二零一六年十月二十八日、二零一六年十一月三十日、二零一六年十二月三十日、二零一七年二月十四日、二零一七年四月十八日及二零一七年四月十九日之公告及本公司日期為二零一七年一月二十六日之通函。

認購事項所得款項總額已悉數用於支付收購英威集團之部分代價。

外匯風險

由於本集團主要於香港及中國內地營運，其大部分經營交易、收益、開支、貨幣資產及負債均以港元及人民幣計值，故董事認為本集團之外匯風險屬輕微，而本集團將有足夠資源應付其外匯需要（如有）。因此，本集團並無使用任何衍生工具對沖其外匯風險。

承擔

於二零一八年三月三十一日，本集團有關物業發展業務及養生度假區業務發展及經營之發展成本的資本承擔約為335,110,000港元（二零一七年三月三十一日：85,400,000港元）。

重大投資、重大收購及出售附屬公司及於一間聯營公司之投資

收購資產及負債

有關收購資產及負債的詳情載於本年報第124頁的附註39。

收購一間聯營公司

於二零一七年十二月二十二日，本公司一間間接全資附屬公司創達（香港）有限公司完成以零代價向上海鈿錫實業有限公司（「鈿錫」）收購騰衝縱橫火山旅遊發展有限公司之44%股權（「騰衝項目」），但創達（香港）有限公司已承諾向騰衝項目註冊資本注資人民幣44,000,000元，並已於二零一七年十二月二十二日結算。由於根據上市規則第14.07條有關資本承擔之適用百分比率低於5%，收購並無構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易。

於收購騰衝項目完成後，騰衝項目分類為一間聯營公司並已採用權益法於綜合財務報表入賬。

出售附屬公司

有關出售附屬公司的詳情載於本年報第125頁的附註40(a)。

出售按公平值透過損益列賬之股本投資

於二零一七年十月二十六日、二零一七年十月二十七日、二零一七年十月三十日及二零一七年十月三十一日，本公司進行了一系列的交易，在市場內出售合共17,000,000股金利豐金融集團有限公司的普通股，出售所得款項總額為約96,782,000港元（不包括交易成本）。本集團預計將確認收益約53,772,000港元（按於二零一七年四月一日之賬面值與出售價格（不包括交易成本）之差額為基準計算）。

除上文(i)收購資產及負債、(ii)收購一間聯營公司、(iii)出售附屬公司及(iv)出售股本投資及本年報其他部分所披露者外，於截至二零一八年三月三十一日止年度並無應告知股東的有關附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購或出售事項。

管理層討論 及分析

或然負債

於二零一八年三月三十一日，有四宗涉及由分包承建商僱員及本集團僱員就地基打樁業務向本集團提出賠償及人身傷害索償之案件尚未判決。該等索償與分包承建商之僱員及本集團之僱員有關，彼等聲稱於本集團香港建築地盤工作及受僱期間受到身體傷害。該等索償由保險公司處理跟進及由強制保險承保。董事已評估該等案件，並相信其不會對本集團之財務狀況構成重大影響。綜合財務報表內並無就該等案件作出撥備。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員及人力資源政策

於二零一八年三月三十一日，本集團共有約276名僱員（二零一七年三月三十一日：314名僱員）。二零一八年度之僱員薪酬總額約為109,670,000港元（二零一七年度：110,620,000港元）。

僱員薪酬組合維持於具競爭力水平，僱員可通過本集團之薪金及花紅制度獲得獎勵。本集團向僱員提供足夠在職培訓，讓彼等具備實用知識及技能。

根據於二零一三年九月二十二日採納之購股權計劃（「購股權計劃」），董事會可向本公司及其任何附屬公司及聯營公司之董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）、僱員授出購股權以認購本公司股份。於年內，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

末期股息

董事並不建議就二零一八年度派發末期股息（二零一七年：無）。

董事及 高級管理層履歷

執行董事

戴東行先生（「戴先生」），55歲，於二零一七年八月十四日獲委任為董事會主席。戴先生持有浙江絲綢工學院（現稱浙江理工大學）絲綢工程學位。彼於物業營運及管理方面擁有豐富經驗。戴先生於一九九九年加盟保集控股集團有限公司（「保集控股集團」），於一九九九年至二零一六年間歷任多個職位，包括保集控股集團副總裁，以及保集控股集團多間附屬公司之經理、總經理及總裁。於加盟保集控股集團前，彼於一九八三年至一九九九年間在中國寧波象山絲織廠歷任技術員、織造車間主管、副廠長及廠長等多個管理職位。

莫偉賢先生（「莫先生」），擔任董事會主席至二零一七年八月十四日並仍擔任執行董事，46歲，於二零一五年七月十五日加入本集團。莫先生持有香港中文大學生物化學哲學碩士學位及索爾福德大學(University of Salford)危害分析與關鍵控制點理學碩士學位。彼亦持有專業會計深造文憑。莫先生擁有16年研究分析經驗及擁有逾3年全球天然資源、工程投資、物業開發、工程估值及預算管理經驗。彼自二零一五年十一月二十七日起出任基石金融控股有限公司（前稱 Focus Media Network Limited，其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8112）之執行董事。彼亦於二零一三年十二月二十日至二零一五年二月一日出任中民築友科技集團有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：726）之執行董事。

黃潤權博士（「黃博士」），執行董事，60歲，於二零一六年七月五日加入本集團。彼持有哈佛大學博士學位，曾任賓夕法尼亞大學沃頓商學院(Wharton School of the University of Pennsylvania)「傑出客座學者」。彼投身美國及香港金融界多年，於企業融資、投資及衍生產品方面擁有豐富經驗。黃博士為香港證券及投資學會會員。彼為美國雪城大學(Syracuse University)客席教授，並為開明投資有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：768）之主席兼執行董事。彼擔任中國三迪控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：910）之非執行董事，且目前為德泰新能源集團有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：559）、高富集團控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：263）、凱順能源集團有限公司（其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8203）及金利豐金融集團有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：1031）之獨立非執行董事。黃博士亦曾任Sincere Watch (Hong Kong) Limited（其股份於聯交所主板上市，股份代號：444）之獨立非執行董事（二零一二年九月至二零一七年十一月）、匯嘉中國控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：428）之獨立非執行董事（二零零四年九月至二零一五年一月）、昇捷控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：2340）之獨立非執行董事、德普科技發展有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：3823）及包浩斯國際（控股）有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：483）之獨立非執行董事（二零零四年十月至二零一六年十二月），遠東控股國際有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：36）之主席兼執行董事（二零一四年十二月至二零一七年七月）。

董事及 高級管理層履歷

張生海先生（「張先生」），41歲，於二零一七年八月十四日獲委任為董事會執行董事。張先生持有中國地質大學頒發的工商管理文憑，以及西南科技大學工商管理學位。張先生於房地產業擁有逾十年經驗，在房地產發展建設及管理方面擁有豐富經驗。彼現時為保集控股集團全資附屬公司南昌申標房地產發展有限公司之總經理。彼於一九九四年加盟保集控股集團，於一九九四年至二零一六年間，曾任保集控股集團多間附屬公司之副經理、經理及總經理。張先生自二零一六年起出任保集控股集團多間附屬公司之董事。

非執行董事

崔光球先生（「崔先生」），非執行董事，51歲，於二零一五年三月六日加入本集團。彼於財務管理、會計及核數方面擁有超過20年經驗。崔先生現時為香港生命科學技術集團有限公司（其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8085）之執行董事（自二零零九年十一月三十日起）。此外，崔先生為新昌集團控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：404）之非執行董事（自二零一五年五月二十三日起），以及德泰新能源集團有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：559）之非執行董事（自二零一五年十二月一日起）。彼曾於二零一零年三月十七日至二零一六年三月十六日期間擔任奧栢中國集團有限公司（其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8148）之獨立非執行董事及於二零零五年十月五日至二零一六年六月三十日期間為中國能源開發控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：228）之執行董事。

獨立非執行董事

許良偉先生（「許先生」），64歲，於二零一七年八月十四日獲委任為獨立非執行董事，畢業於上海電視大學（現稱上海開放大學）中國語言文學系，並取得復旦大學工商管理碩士學位。彼於一九九一年加盟上海航天技術研究院（「上海航天」），並歷任副主任、總辦公室主任及院長助理等多個職位。於一九九五年至一九九八年間，彼曾任上海航天工業總公司副總裁。於二零零零年，彼獲晉升為上海航天副院長，並出任上海航天實業有限公司之董事長及總裁、上海儀錶廠有限責任公司及上海航天能源股份有限公司之董事長。於二零一一年至二零一五年間，彼曾任上海航天顧問以及中國航天運載火箭股份有限公司籌備組副組長。許先生於企業行政管理方面擁有豐富經驗。彼現時為中國航天國際控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：0031）之非執行董事。

王喆先生（「王先生」），57歲，於二零一七年八月十四日獲委任為獨立非執行董事，畢業於西南財經大學，取得工商管理碩士學位。彼為一名經濟師，現任上海市互聯網金融行業協會秘書長、上海金融業聯合會副理事長、上海浦東發展銀行股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市，股票代碼：600000）之獨立董事及中國光大銀行股份有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：6818）之外部監事。自一九八五年九月起，王先生歷任中國人民銀行辦公廳副處長、中國金幣總公司深圳中心經理及總經理、中信銀行深圳分行副行長、中國金幣總公司副總經理、上海黃金交易所總經理、理事長及黨委書記以及中國外匯交易中心黨委書記。

華山先生（「華先生」），70歲，於二零一七年八月十四日獲委任為獨立非執行董事，畢業於華東師範大學中國語言文學系。華先生於房地產行業擁有逾30年經驗，曾於多個私人公司集團擔任副總裁、總經理、副總經理等若干高級管理職位。華先生目前為多個機構之專家成員，包括中國房地產業協會老年住區委員會、中國老年宜居住區建設試點工程評定委員會及清華同衡養老產業專家委員會。彼目前亦為中國社會福利協會及復旦大學房地產企業家理事會之執行董事、北京師範大學睿智老年研究院副院長、浙江大學客座教授、中國養老產業聯盟秘書長及親和源股份有限公司顧問。

陳志強先生（「陳先生」），44歲，於二零一七年十一月十五日獲委任為獨立非執行董事，畢業於香港浸會大學，主修會計學。彼為英國特許公認會計師公會資深會員。陳先生於審核、會計及財務管理擁有逾20年經驗。彼為鑫網易商集團有限公司（股份代號：1039）之財務總監、公司秘書及授權代表之一。自一九九九年十二月至二零一五年五月，彼於南華傳媒集團工作15年，而彼離任時職位為財務副總監。自二零零四年一月至二零零八年六月，彼曾於南華資產控股有限公司（前稱南華置地有限公司及資本出版有限公司，股份代號：8155）擔任合資格會計師及公司秘書。

除本年報所披露者外，董事與高級管理層彼此之間概無其他須根據上市規則予以披露之關係。

公司秘書

袁阡佑先生（「袁先生」），52歲，於二零一八年七月十三日獲委任為公司秘書，畢業於中國復旦大學，獲頒經濟學博士學位，並獲英國布魯奈爾大學頒授工商管理碩士學位。袁先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、英國特許管理會計師公會（「英國特許管理會計師公會」）資深會員、香港會計師公會資深會員、英國特許秘書及行政人員公會資深會士及香港特許秘書公會（「香港特許秘書公會」）資深會士。袁先生於二零一三年為英國特許管理會計師公會北亞區主席及於二零一六年為香港特許秘書公會培訓師。加入本公司前，袁先生曾於香港及中國內地不同公司擔任高級財務職位。彼曾擔任上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司（該公司股份於聯交所主板上市（股份代號：2006））之聯席公司秘書、授權代表及合資格會計師，以及外灘中心投資有限公司（新交所：MQ4）之附屬公司上海金光外灘置地有限公司之財務總監。彼於會計、財務管理、資產管理及監管合規方面擁有26年以上經驗。袁先生負責管理本公司財務及監管合規之事宜。

企業 管治報告

董事會欣然提呈本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之企業管治報告。

董事及本集團管理層肯定健全企業管治對本集團長遠持續取得成功極為重要。為了股東之最佳利益，董事會一直致力維持優良企業標準及程序。董事會將繼續不時檢討其企業管治常規，確保本集團符合法定規定及上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企管守則」）以及其最新發展。

遵守企業管治守則

於截至二零一八年三月三十一日止整個年度，本公司一直遵守企管守則之適用守則條文（「守則條文」），惟下文所述偏離守則條文A.2.1及A.6.7除外：

企管守則之守則條文A.2.1訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，且不應由一人同時兼任。主席一職由戴先生擔任，而本公司不設任何帶有「行政總裁」職銜之職位。戴先生連同其他執行董事負責本集團整體業務策略、發展及管理。董事會定期舉行會議，以考慮影響本集團營運之重大事項。董事會認為，此架構並無損害董事會與本公司管理層間之權力及權限平衡。然而，董事會亦將定期檢討董事會組成，如有合適人選，將會委任行政總裁。

企管守則之守則條文A.6.7訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對本公司股東的意見有公正的了解。因個人事務關係，獨立非執行董事王喆先生無法出席本公司於二零一七年九月二十九日舉行之股東週年大會。獨立非執行董事華山先生、王喆先生及許良偉先生因個人事務關係無法出席本公司於二零一七年九月十二日舉行之股東特別大會。

董事會及管理層之責任、問責性及貢獻

董事會之主要職責包括制訂本集團之整體業務策略、訂立管理目標、監督內部監控及風險管理制度，以及監察獲轉授本公司日常管理及經營權力及責任的高級管理層之表現。根據職權範圍，董事會須履行之企業管治職能如下：

- 1) 制定及檢討本集團之企業管治政策及常規，並提出建議；
- 2) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 3) 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；

- 4) 制定、檢討及監察適用於董事及本集團僱員之操守準則及合規手冊（如有）；及
- 5) 檢討本公司遵守上市規則附錄十四所載企管守則之情況及本公司企業管治報告中之披露資料。

董事會及管理層之角色及責任概述於下表。三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之運作模式載於本企業管治報告對應章節項下。

董事會及其委員會	董事會及各委員會的角色及責任以及經營管理概述
董事會	<ul style="list-style-type: none"> • 制定本集團之業務策略 • 持續監察內部監控及風險管理 • 檢討及監控本集團有關合規及監管規定的政策及常規。
內部審核	於二零一八年度，內部審核外包予一間專業公司，而本集團預期有關結果較透過內部審核程序進行者具備更高專業獨立性。
高級管理層	<ul style="list-style-type: none"> • 根據董事會制定之業務策略履行職責 • 根據本公司之合法環境及內部監控政策監控及制定業務程序。
經營管理	<ul style="list-style-type: none"> • 謹慎履行業務職責以符合日常經營規定，並確保於各職能領域執行妥當的內部監控

於本年度，董事會已檢討企業管治政策及常規、董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展、本公司遵守企管守則之情況以及本年報中之披露資料。

企業 管治報告

董事會之成員

於本年報日期，董事會由九名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。董事名單載列如下：

執行董事

戴東行先生（主席）
莫偉賢先生
黃潤權博士
張生海先生

非執行董事

崔光球先生

獨立非執行董事

陳志強先生
華山先生
王喆先生
許良偉先生

董事會成員組合均衡，各董事在擔任董事方面均具豐富經驗，亦具備與本集團業務營運及發展相關之專業知識。

根據本公司之組織章程大綱及細則（「細則」）第108條，於每屆股東週年大會上，為數三分之一之董事須輪流退任，惟每名董事須最少每三年輪流退任一次。退任董事將合資格膺選連任。

根據上市規則第3.13條，本公司已獲得全部獨立非執行董事之年度獨立性確認。根據所獲得之確認，本公司認為，根據上市規則，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會成員及高級管理人員之間概無財務、業務、親屬或其他重大或關連關係。

董事履歷載於本年報第22至24頁「董事及高級管理層履歷」一節。

最新董事名單（載列其於本公司之角色及職能）已登載於本公司及聯交所網站。

董事會會議

董事會定期舉行會議，以討論本集團之整體策略及營運和財務表現。董事已獲得足夠通知，讓其出席董事會定期會議或其他董事會會議。

董事可親身或透過電子通訊方式參與會議。會議記錄初稿及最終定稿均於董事會會議舉行後合理時間內供全體董事傳閱、評論及保存。本公司之公司秘書（「公司秘書」）亦存置董事會會議記錄之最終定稿，以供董事於發出合理通知後在合理時間內查閱。

本公司於截至二零一八年三月三十一日止年度舉行29次董事會會議。

各董事出席於截至二零一八年三月三十一日止年度舉行之股東大會及董事會會議之情況載列如下：

	出席／舉行會議次數		
	股東大會	股東週年大會	董事會會議
執行董事			
戴東行先生（主席）（於二零一七年八月十四日獲委任）	1/1	1/1	15/15
莫偉賢先生	1/1	1/1	29/29
黃潤權博士	0/1	0/1	28/29
張生海先生（於二零一七年八月十四日獲委任）	0/1	1/1	15/15
非執行董事			
崔光球先生	1/1	1/1	26/29
獨立非執行董事			
陳志強先生（於二零一七年十一月十五日獲委任）	0/0	0/0	8/8
華山先生（於二零一七年八月十四日獲委任）	0/1	1/1	15/15
王喆先生（於二零一七年八月十四日獲委任）	0/1	0/1	15/15
許良偉先生（於二零一七年八月十四日獲委任）	1/1	1/1	15/15
柴志敏先生（於二零一七年九月二十七日辭任）	0/0	0/0	13/13
達振標先生（於二零一七年八月十四日辭任）	0/0	0/0	13/14
林智偉先生（於二零一七年八月十四日辭任）	0/0	0/0	13/14
劉美盈女士（於二零一七年七月十七日辭任）	0/0	0/0	10/11
戴依敏女士（於二零一七年四月十九日辭任）	0/0	0/0	3/3

董事進行證券交易之行為守則

本公司已根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）採納有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一八年三月三十一日止年度一直遵守標準守則及行為守則。

董事之持續專業發展計劃

所有新任董事均獲提供全面之入職簡介，確保其對本集團之運作及業務，以及其在上市規則及相關監管規定下之責任及義務有恰當認識。

本集團肯定董事獲得足夠及充份之持續專業發展對健全而行之有效之內部監控制度及良好企業管治常規之重要性。為此，本集團一直鼓勵董事出席有關培訓課程，以獲取有關企業管治之最新消息及知識。

本公司向董事更新涉及良好企業管治常規之上市規則以及適用之法律及監管規定之最新發展及修改。最新規管資料之閱讀材料亦會提供予董事，以更新彼等對相關事宜之認知。本公司將按需要為董事提供適時及正規之培訓，以確保彼等了解上市規則之現行規定。本集團亦已採納一項政策，讓董事就參與任何有關企業管治及內部監控之培訓所產生之相關費用及開支實報實銷。

本公司全體董事均確認，彼等已遵守有關董事培訓的企業管治守則之守則條文A.6.5。於二零一八年度，全體董事透過參與研討會／內部簡介會及閱讀材料（主體有關發展及更新彼等之知識及技能等）進行持續專業發展，並向本公司提供彼等之培訓記錄，詳情如下：

董事	本集團背景	上市公司之 業務道德	董事培訓計劃	投資者關係、 內幕信息 披露及其他
執行董事				
戴東行先生	✓	✓	✓	不適用
莫偉賢先生	✓	✓	✓	不適用
黃潤權博士	不適用	不適用	✓	✓
張生海先生	✓	✓	✓	不適用
非執行董事				
崔光球先生	不適用	不適用	不適用	✓
獨立非執行董事				
陳志強先生	✓	✓	✓	不適用
許良偉先生	✓	✓	✓	不適用
王喆先生	✓	✓	✓	不適用
華山先生	✓	✓	✓	不適用

董事會已根據相關上市規則成立三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「董事委員會」），以協助董事會履行職務。該等董事委員會之職能及職責載於相關職權範圍，該等職權範圍之嚴格程度不遜於企管守則所列者。該等董事委員會各自之相關職權範圍可於本公司網站(<http://www.boillhealthcare.com.hk>)查閱。

本集團已向所有董事委員會提供充足資源及支援，以履行其職務，且董事委員會可要求取得獨立專業意見，費用由本公司承擔。

審核委員會

劉美盈女士已辭任審核委員會成員及達振標先生已獲委任為審核委員會成員，自二零一七年七月十七日起生效。於二零一七年八月十四日，達振標先生已辭任審核委員會成員，即時生效。

林智偉先生及柴志敏先生已分別於二零一七年八月十四日及二零一七年九月二十七日辭任審核委員會主席及審核委員會成員。

於二零一七年八月十四日，華山先生已獲委任為審核委員會主席。王喆先生及許良偉先生於二零一七年八月十四日獲委任為審核委員會成員。達振標先生辭任後，陳志強先生於二零一七年十一月十五日獲委任為審核委員會成員。

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」）並制訂書面職權範圍。目前，審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即陳志強先生、華山先生、王喆先生及許良偉先生。審核委員會主席為華山先生。

審核委員會之主要職責包括：

- (a) 檢討與外聘核數師之關係以(i)就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及考慮任何有關其辭任或解僱之問題；及(ii)按適用之標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- (b) 監察本公司財務報表以及年度報告及賬目及半年度報告之完整性，並審閱當中所載有關財務申報之重大判斷，包括但不限於(i)持續經營的假設及任何保留意見；及(ii)遵守有關財務申報之會計準則、上市規則及法律規定；
- (c) (i)監督本公司財務申報系統、風險管理及內部監控制度，(ii)與管理層討論風險管理及內部監控制度，確保管理層已履行職責建立有效的制度；及(iii)對有關風險管理及內部監控事宜的重要調查發現進行研究；

企業 管治報告

- (d) 考慮於報告及賬目中所反映或需反映之任何重大或不尋常事項，並適當考慮由本公司專責會計及財務申報職能之職員、監察主任及核數師提出之任何事宜；及
- (e) 檢討本公司僱員可暗中就財務申報、內部監控或其他方面可能發生之不正當行為提出關注之安排，並確保落實適當安排以對此類事件作出公平獨立調查及採取適當跟進措施。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司已委聘外部顧問協助審核委員會評估本集團內部監控及風險管理以及合規程序之有效性。

審核委員會已履行上述主要職責並討論風險管理及內部監控系統以及財務申報事宜。審核委員會亦已審閱全年業績、年報及中期報告，並確認符合適用準則、上市規則及其他適用法律規定，且已作出足夠披露。此外，按照董事會轉授之權力，審核委員會透過審閱企業管治政策及常規提供協助。董事與審核委員會於挑選及委任外聘核數師方面並無意見分歧。

審核委員會已對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進行審閱。

審核委員會成員出席於截至二零一八年三月三十一日止年度舉行之會議之情況概述如下：

	出席／ 舉行會議次數
華山先生（主席）（於二零一七年八月十四日獲委任）	1/1
陳志強先生（於二零一七年十一月十五日獲委任）	1/1
許良偉先生（於二零一七年八月十四日獲委任）	1/1
王喆先生（於二零一七年八月十四日獲委任）	1/1
柴志敏先生（於二零一七年九月二十七日辭任）	1/1
達振標先生（於二零一七年七月十七日獲委任及於二零一七年八月十四日辭任）	0/0
林智偉先生（前任主席）（於二零一七年八月十四日辭任）	1/1
劉美盈女士（於二零一七年七月十七日辭任）	1/1
戴依敏女士（於二零一七年四月十九日辭任）	0/0

薪酬委員會

於本報告日期，薪酬委員會由四名獨立非執行董事組成，即許良偉先生（主席）（於二零一七年八月十四日獲委任）、陳志強先生（於二零一七年十一月十五日獲委任）、王喆先生（於二零一七年八月十四日獲委任）及華山先生（於二零一七年八月十四日獲委任）。

年內，已提呈辭任的薪酬委員會成員包括林智偉先生（前任主席）（於二零一七年八月十四日辭任）、柴志敏先生（於二零一七年九月二十七日辭任）、達振標先生（於二零一七年七月十七日獲委任及於二零一七年八月十四日辭任）、劉美盈女士（於二零一七年七月十七日辭任）及戴依敏女士（於二零一七年四月十九日辭任），彼等均為本公司獨立非執行董事。

根據職權範圍，薪酬委員會之主要職責包括：

- 1) 就其他執行董事之薪酬建議諮詢董事會主席及／或行政總裁（如有）；
- 2) 就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 3) 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層之薪酬建議；
- 4) 向董事會建議執行董事及高級管理人員之薪酬組合；
- 5) 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；
- 6) 檢討及批准就喪失或終止職務或委任而須向執行董事及高級管理人員支付之賠償，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，不致過多；
- 7) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關安排亦須合理適當；及
- 8) 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會成員出席於截至二零一八年三月三十一日止年度舉行之會議之情況概述如下：

	出席／ 舉行會議次數
許良偉先生（主席）（於二零一七年八月十四日獲委任）	1/1
陳志強先生（於二零一七年十一月十五日獲委任）	0/0
華山先生（於二零一七年八月十四日獲委任）	1/1
王喆先生（於二零一七年八月十四日獲委任）	0/1
柴志敏先生（於二零一七年九月二十七日辭任）	1/1
達振標先生（於二零一七年七月十七日獲委任及於二零一七年八月十四日辭任）	0/0
林智偉先生（前任主席）（於二零一七年八月十四日辭任）	2/2
劉美盈女士（於二零一七年七月十七日辭任）	2/2
戴依敏女士（於二零一七年四月十九日辭任）	0/0

企業 管治報告

應付董事及高級管理層之薪酬乃參照彼等之經驗、於本公司內之職責以及估計就本公司事務投入之時間釐定。董事會認為，於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至本報告日期止，薪酬委員會已妥善履行其職責及職務。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

根據企管守則之守則條文B.1.5，於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團高級管理人員之年度薪酬（包括花紅）按範圍載列如下：

	高級管理人員 數目
1,000,000港元或以下	6

提名委員會

於本報告日期，提名委員會成員包括戴東行先生（主席）（於二零一七年八月十四日獲委任）及三名獨立非執行董事，即王喆先生（於二零一七年八月十四日獲委任）、陳志強先生（於二零一七年十一月十五日獲委任）及華山先生（於二零一七年八月十四日獲委任）。

年內，提呈辭任的提名委員會成員包括林智偉先生（前任主席）（於二零一七年八月十四日辭任）、柴志敏先生（於二零一七年九月二十七日辭任）、達振標先生（於二零一七年七月十七日獲委任及於二零一七年八月十四日辭任）、劉美盈女士（於二零一七年七月十七日辭任）及戴依敏女士（於二零一七年四月十九日辭任），彼等均為本公司獨立非執行董事。

根據職權範圍，提名委員會之主要職責包括：

- 1) 檢討董事會之架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動（如有）提出建議；
- 2) 檢討本公司之董事會成員多元化政策及就該政策制定之目標之執行進度；
- 3) 評核獨立非執行董事之獨立性；及
- 4) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是董事會主席及行政總裁（如有））繼任計劃向董事會提出建議。

董事會認為，於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至本報告日期止，提名委員會已妥善履行其職務及職責。

出席／
舉行會議次數

戴東行先生(主席)(於二零一七年八月十四日獲委任)	1/1
陳志強先生(於二零一七年十一月十五日獲委任)	1/1
華山先生(於二零一七年八月十四日獲委任)	1/1
王喆先生(於二零一七年八月十四日獲委任)	0/1
柴志敏先生(於二零一七年九月二十七日辭任)	1/1
達振標先生(於二零一七年七月十七日獲委任及於二零一七年八月十四日辭任)	0/0
林智偉先生(前任主席)(於二零一七年八月十四日辭任)	2/2
劉美盈女士(於二零一七年七月十七日辭任)	2/2
戴依敏女士(於二零一七年四月十九日辭任)	0/0

核數師酬金

於截至二零一八年三月三十一日止年度，就核數服務及非核數服務支付予本公司外聘核數師之費用分別約為1,540,000港元及500,000港元。就非核數服務支付之費用包括審閱中期業績之約500,000港元。

公司秘書

李健強先生辭任本公司之公司秘書，而袁阡佑先生獲委任為本公司之公司秘書，均自二零一八年七月十三日起生效。

公司秘書負責促進董事會流程運作及董事會成員之間溝通。根據上市規則第3.29條，公司秘書需要於二零一八年度接受15個小時的相關專業培訓。袁先生確認，彼於二零一八年度已接受不少於15個小時的相關專業培訓。

風險管理及內部監控系統

董事會負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意接納之風險性質及程度，並確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。風險管理及內部監控制度旨在辨識、評估及管理重大風險，並解決重大內部監控缺失(如有)。該等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，而且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對之保證。

本集團已制定多項程序，用於辨識、評估及管理與經營目標有關之重大風險。董事會定期監察及分析財務及經營數據，進行部門會議及實地視察，以辨識及監察與本集團經營業務及財務管理有關之潛在風險。

企業 管治報告

於截至二零一八年三月三十一日止年度，審核委員會已透過檢討外聘核數師、獨立專業顧問、高級管理層及董事會發現之內部監控事宜，評估本集團風險管理及內部監控制度是否足夠及有效，以協助董事會履行職務。審核委員會向董事會報告各重大事項（如有）。

本公司並無設立內部審核功能，且基於本集團業務之規模、性質及複雜性，認為並無即時需要於本集團內部建立審核功能。董事會已委聘獨立專業顧問APEC Risk Management Limited，透過進行訪談、程序檢查及營運成效測試對本集團截至二零一八年三月三十一日止年度在業務營運及過程方面的風險管理及內部監控制度進行年度檢討。有關顧問已按系統性基準根據有關營運及監控的評價表完成檢討，其中包括檢討中國的(a)現金及庫存週期；(b)收益及收款週期；(c)採購、應付賬款及付款週期及(d)資本開支管理週期。董事會及審核委員會已批准檢討計劃，而於二零一八年度進行之檢討過程中亦無發現任何重大缺陷。該顧問已經向審核委員會及董事會匯報並討論有關結果及改善建議，本集團將妥善跟進，確保於合理時間內實施。根據APEC Risk Management Limited的發現及推薦意見以及審核委員會就有關發現的討論及推薦意見，董事會認為內部監控及風險管理系統乃屬有效充足。

董事及本公司之高級管理層已獲提供與披露內幕消息有關之最新指引及簡介，以確保及時評估所有或會對本公司股價構成重大影響之相關事實及情況，並盡早辨識本集團任何一名或多名高級職員所知悉的重大資料，予以評估並（如適當）提交董事會省覽並決定是否需要予以披露。

董事會成員多元化政策

董事會已就董事提名及委任採納董事會成員多元化政策。本公司肯定及重視多元化董事會可提升表現素質之好處。於向董事會推薦候選人時，提名委員會將於考慮與候選人有關之多項因素，包括但不限於彼等之性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗及知識。提名委員會將以多元化角度檢討董事會成員組合，並將監察董事會成員多元化政策之實施情況，確保其成效。

董事保險

本公司已就董事面對之法律行動安排合適保險。

董事及核數師就財務報表須承擔之責任

董事確認及了解彼等須負責編製財務報表，確保本集團編製之財務報表真實而公平地反映本集團之事務狀況、業績及現金流量，且符合相關會計準則及原則、適用法例以及上市規則規定之披露條文。董事認為，本集團各財政年度之財務報表均已按有關基準編製。

據董事所知，並無不明朗因素涉及可能對本公司持續經營能力構成重大疑問之事件或情況。

有關本公司外聘核數師就編製綜合財務報表須承擔之責任之聲明載於本年報中之獨立核數師報告。

股東大會

股東週年大會（「股東週年大會」）為董事會與股東可就本集團事務、整體表現及未來發展等直接溝通及交換意見之平台。董事（包括獨立非執行董事）會出席股東週年大會回答股東提問。本公司外聘核數師亦獲邀出席股東週年大會，以回答股東有關審核程序及核數師報告之提問。

股東權利

在股東要求下召開股東特別大會

根據細則第64條，董事會可於其認為適當時召開股東特別大會。股東特別大會亦可在一名或以上於遞交要求當日持有有權於股東大會上投票之本公司繳足股本不少於十分之一之股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或本公司之公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明之任何事項。有關會議須於提出有關要求後兩個月內舉行。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生之所有開支應由本公司向要求人作出償付。

股東提名董事之程序

根據細則第113條，除非獲董事推薦參選，否則除退任董事以外，概無人士合資格於任何股東大會上獲選為董事，除非以通知書表明其有意提名該名人士參選為董事及獲提名人士之書面通知，表明其願意參選，已送達本公司之總辦事處或註冊辦事處。根據該條細則，提交該等通知所規定之期限將不早於指定就該選舉舉行之股東大會之通告發送後翌日開始，且不遲於該股東大會舉行日期之前七日結束，而可向本公司發出有關通知之最短期限最少為七日。

企業 管治報告

股東向董事會提出查詢之程序

股東如對名下持股有任何查詢，可向本公司之股份登記處提出。股東亦可要求索取本公司之公開資料。所有書面查詢或要求可送交本公司之總辦事處、傳真至(852) 2796 2525或電郵至lucy.zhu@boill.com。

本公司之總辦事處及股份登記處地址請參閱本年報「公司資料」一節。

投資者關係

為確保透明及全面向投資者披露資訊，本集團循多個渠道向公眾人士傳達本集團資料，包括股東大會、公開公告、中期報告及年報。投資者亦可於本公司網站(<https://www.boillhealthcare.com.hk>)查閱本集團最新消息及資料。

為維持良好有效溝通，本公司與董事會誠邀並鼓勵全體股東出席應屆股東週年大會及日後所有股東大會。

股東亦可循以下渠道向本公司提出書面查詢及意見：

地址：香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼26樓2603室

電郵：lucy.zhu@boill.com

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司並無更改細則。細則最新版本之副本已登載於本公司及聯交所網站。

編製基準及範圍

作為一間扎根及服務香港及中國的公司，保集健康控股有限公司（前稱為「毅信控股有限公司」）（下文統稱「本集團」或「我們」）不遺餘力地踐行環保，履行社會責任及奉行最嚴格的企業管治。根據上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》規定，本集團已編製二零一八年環境、社會及管治報告（下稱「ESG報告」），其中涵蓋本集團的主要業務分部，包括：(i)地基業務；(ii)物業發展業務；(iii)養生度假區發展及經營業務；(iv)投資證券及(v)提供餐飲服務。

本ESG報告的範圍將涵蓋本集團在向內部及外部權益人推廣ESG理念、於日常經營中實踐有關理念的措施，並以年末總結方式披露所取得成果。管理層亦擬藉此概述本集團在管理ESG相關議題的方針、於集團上下推動ESG措施的情況及向權益人介紹其ESG表現成果。

ESG匯報範圍及期間

本ESG報告的ESG匯報範圍涵蓋經營活動。本集團之主要業務包括於香港的地基業務以及於中國的(i)物業發展業務及(ii)養生度假區發展及經營業務。

本ESG報告的報告期間涵蓋二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日（「ESG報告年度」）。

權益人反饋

本集團歡迎權益人就其ESG方針及表現提出反饋意見。如有任何建議或意見，請透過本集團的溝通渠道向我們提出。

環境

本集團致力為投資者創造收益，但不會以損害環境為代價。我們的高級管理層力圖透過全體員工齊心協力，打造及在工作場所發揚綠色、健康及安全的文化，致力：

- 確保遵守所有適用法例；
- 減少向水、土及大氣排放的廢棄物及污染物；
- 透過培訓、工作坊及課程提高員工的環保及安全意識；
- 為員工、訪客及承建商提供綠色、健康及安全的工作場所；
- 提高能源使用效益；及
- 提升環保及安全表現。

環境、社會及 管治報告

鑒於本集團的業務性質及覆蓋地區，管控其於當地營運活動造成的環境影響，盡量將該等影響減至最低至為重要。本集團於ESG報告年度涉及的已識別環境問題主要與其柴油、汽油、電力、水、紙張及天然氣消耗有關。

本集團業務涉及物業發展及建築打樁，因而對環境造成一定影響。本集團謹慎管控其對空氣、水或土地的影響。於ESG報告年度，本集團並不知悉有任何未遵守有關香港及中國環境法律及規例的情況，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、香港法例第400章《噪音管制條例》及香港法例第358章《水污染管制條例》。

我們為遵守中國適用環境法律及規例而採取的措施包括：(i)透過監督部門對施工過程進行嚴格監督及(ii)在項目完工後及時申請相關政府部門的檢測。

此外，本集團設有內部環保意識計劃，持續提醒及鼓勵僱員和客戶關注環保，攜手改善環境表現。

廢氣排放

本集團主動審視其經營過程中的廢氣排放問題，如前文所述，本集團已將建築業務外包予相關合作公司，並致力確保經營符合有關廢氣排放法律及規例，包括《中國大氣污染防治法》。

本集團將持續監控其營運活動，確保其廢氣排放符合所有相關法律及法規。在情況有變時，將進一步披露有關資料。

碳排放

除監控空氣污染物排放外，本集團亦認真評估其整體碳足跡並探索減少碳排放的措施。本集團通過相關方法，根據賬單及參考第三方文件收集柴油、電力、天然氣及石油耗量及排放因子等數據（有關耗電量及碳排放密度因子的資料分別來自電費單及電力供應商的可持續發展報告），估算其於ESG報告年度的碳足跡。

綜合上述，本集團於ESG報告年度的碳足跡為12,740噸二氧化碳當量。本集團計劃對所收集數據進行分析，並與僱員及外部權益人合作，盡可能減少碳足跡。進一步資料及進展將於本公司之後的ESG報告內披露。

廢棄物管理

本集團致力減少經營活動產生的廢棄物。針對所有產生有害及無害廢棄物的生產環節，制定有廢棄物管理指引及程序。為確保所有廢棄物均得到妥善處理，本集團根據業務活動制定不同類廢棄物的程序並進行廢棄物分類處理。

經營產生的無害廢棄物主要來自施工及日常活動，於ESG報告年度，本集團從其上述活動收集估計450立方米集裝箱廢棄物。本集團並無產生大量有害廢棄物（例如化學物質）。於ESG報告年度，本集團共產生4.0立方米有害廢棄物，其中包括施工作業產生的廢油及化學試劑。

總之，本集團將繼續致力於廢棄物管理，確保員工的安全及切實遵守所有適用法律及規例。於ESG報告年度，本集團於經營期間並無發生重大事故，並已遵守香港及中國所有適用的廢棄物相關法律及規例。未來，本集團將持續密切監察及努力確保日後所產生的有害廢棄物得到妥善處理。

資源使用

作為一間環境友好型公司，本集團積極向其員工推廣「綠色辦公」文化，在各經營環節踐行環保及節能措施。我們已採取多項措施，致力減少能源及其他資源使用、減少廢棄物並提高回收利用率及在供應鏈及工作場所推廣環保。於整個ESG報告年度，已成功實施節能提效政策以及綠色辦公等措施。詳情載於下文。

環境及天然資源

本集團明白其業務消耗相當大量的天然資源，可能對環境造成重大影響，有鑒於此，本集團已實施嚴格的資源管理計劃，在經營中重點關注以下方面：

紙張消耗

為加強本集團的能源及資源消耗管理，本集團計劃實行無紙化辦公，減少紙張用量，提倡利用網絡共享信息並簡化存檔程序。此外，我們亦建議員工採用雙面打印及複印，並已在全集團形成習慣，有效減少了紙張消耗。

環境、社會及 管治報告

電力資源

為貫徹「綠色辦公」方針，本集團於旗下場所積極推廣精明用電的理念。我們已發出節能告示，以提高員工的節能意識。其他已實施的節能措施包括：

- 將空調溫度調節至攝氏25.5度；
- 於午餐時間及下班時關閉所有電子設備；
- 將熒光燈管更換為LED照明系統；及
- 將電腦設置為節能模式等。

水資源

本集團並沒有在水資源上面臨任何重大問題。

除倡導節約能源外，本集團亦與僱員共同推行節水措施。我們已張貼告示提醒員工：

- 控制水龍頭出水，避免浪費；
- 於使用肥皂時關閉水龍頭；
- 避免不必要沖廁；
- 定期對水龍頭進行維護；及
- 使用上流式飲水機，避免浪費食水。

本集團將繼續監控整個營運過程中的資源消耗，並就能源及水資源的高效利用落實進一步改善措施。

綜合上述措施及經過謹慎勤勉的努力，本集團於ESG報告年度錄得的資源耗量綜合數據如下表所示：

消耗資源	單位	數量
用電	千瓦時	1,355,200
用電強度	千瓦時／港元（所產生收益）	0.0018
用水	立方米	57,980
用水強度	立方米／港元（所產生收益）	0.0001
柴油－機器使用	升	236,580
柴油－車輛使用	升	2,400
天然氣	立方米	1,760
石油	升	20,850

表1－本集團資源耗量表（截至二零一八年三月三十一日）

社會

本集團認為，員工對其業務而言是最寶貴的資產。本集團致力為員工提供最優越的工作環境及福利，以留住人才。於整個ESG報告年度，本集團一直遵守所有適用的僱傭及勞工法律及規例。本集團將持續進行監察及採取必要改進，以可持續發展及對社會負責的方式發展。就有關業務單位而言，根據《中華人民共和國勞動法》第15條規定，禁止僱傭16歲以下童工。本集團就其於中國內地的經營遵守中國法律。

員工

員工是本集團最寶貴的資產。本集團深諳積極向上及多元平衡的員工隊伍對業務的成功及可持續發展的重要性，並致力在經營中營造安全、平等及公平的環境。本集團的薪酬政策明確規定，員工享有公平公正的報酬及針對各級員工提供的持續學習機會以促進員工個人發展及與本集團共同成長。本集團高級管理層與員工保持溝通，確保此文化在本集團上下得到落實。

僱傭

本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬（包括績效獎金）以及晉升機會、薪酬及福利待遇，以吸引及留住人才。我們為員工提供具競爭力的薪酬待遇，透過本集團的薪酬及獎金制度向員工提供報酬。薪酬乃參考現行市況及個別僱員的能力、資歷及經驗而釐定。僱員可獲得績效獎金，作為彼等為本集團所作貢獻的肯定。就香港業務單位而言，僱員亦根據香港《強制性公積金計劃條例》享有強制性公積金（「強積金」）、醫療及人壽保險計劃。本集團各級僱員亦可享受法定假期及多種有薪假期，包括年假、病假、產假、侍產假、補假、恩恤假及傷假等。此外，本集團定期檢討薪酬、福利、培訓以及職業健康及安全政策，並對嚴重行為不當的僱員採取紀律行動。

薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策訂明，薪酬乃根據彼等的長處、資歷及能力而定。執行董事之薪酬由薪酬委員會經考慮本集團的經營業績、個人表現及當前市況後檢討及釐定。非執行董事及獨立非執行董事之薪酬由薪酬委員會檢討，並由董事會釐定。概無董事或其任何聯繫人參與決定其本身之薪酬。

薪酬委員會

為確保本集團薪酬體系保持競爭力，本公司已成立薪酬委員會，並按照企業管治報告所載條文制定具體書面職權範圍，載列其角色及職能。

薪酬委員會定期會面以檢討本公司的薪酬政策、評估本公司執行董事及高級管理層的表現及就彼等的薪酬待遇提供推薦建議。

環境、社會及 管治報告

退休福利計劃

本集團參與強積金計劃，而有關供款乃按僱員基本薪金之某一百分比作出，並於按照強積金計劃規則須繳付時在損益扣除。

本集團於中國經營之附屬公司的僱員須參與由地方市政府經營之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪資成本之若干百分比向中央退休金計劃作出供款，而有關百分比乃視乎該等附屬公司之地點而定。供款於按照中央退休金計劃規則應繳付時在損益扣除。

於ESG報告年度，本集團已付或應付強積金計劃及中央退休金計劃的供款總額約為3,100,000港元（上年約為4,240,000港元），已確認為開支並計入持續經營業務的員工成本。

職業健康與安全

本集團將營運中的健康與安全問題作為重中之重，致力維持嚴格的職業安全與健康標準，確保為員工提供安全舒適的工作環境。為提倡及維持工作與生活平衡的文化，本集團積極為員工提供各種豐富的員工活動。該等活動均有助加強員工之間的關係，營造健康和諧的工作環境。

員工獲提供明確的《職業安全指引》，當中列有日常營運常規、在營運中正確操作或使用安全設備的建議。公共區域貼有告示，提醒員工注意安全，以提高員工意識和盡量減少職業相關傷害。此外，每宗受傷（如有）均須按規定向本集團匯報，並根據內部指引程序進行個別評估。

綜合上述，於ESG報告年度，本集團並無嚴重違反相關標準、規則及規例的違規情況，亦無發生重大經營事故。本集團欣然報告，ESG報告年度的事故率及傷亡率極低，及於ESG報告年度內，合共僅錄得3宗輕微工傷。

平等機會、多元化及反歧視

僱員在招聘、擢升、培訓及發展、晉升、報酬及福利和所有其他僱傭慣例方面享有平等機會。本集團的主要營運地點已遷至中國內地。根據《中華人民共和國勞動法》第12條規定，禁止民族、種族、性別及宗教歧視。僱員多元化可為本集團提供多元的視角、技能、經驗及知識，有助解決不同業務問題。僱員不因性別、種族背景、宗教、膚色、性傾向、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、退休、殘疾、懷孕或適用法例禁止之任何其他理由而受歧視或被剝奪機會。本集團肯定文化多元性的重要性，對一切形式的性騷擾及歧視行為採取零容忍態度。被發現行為不當的僱員將受到內部紀律行動處分。

本集團的員工多元化分佈概列如下：

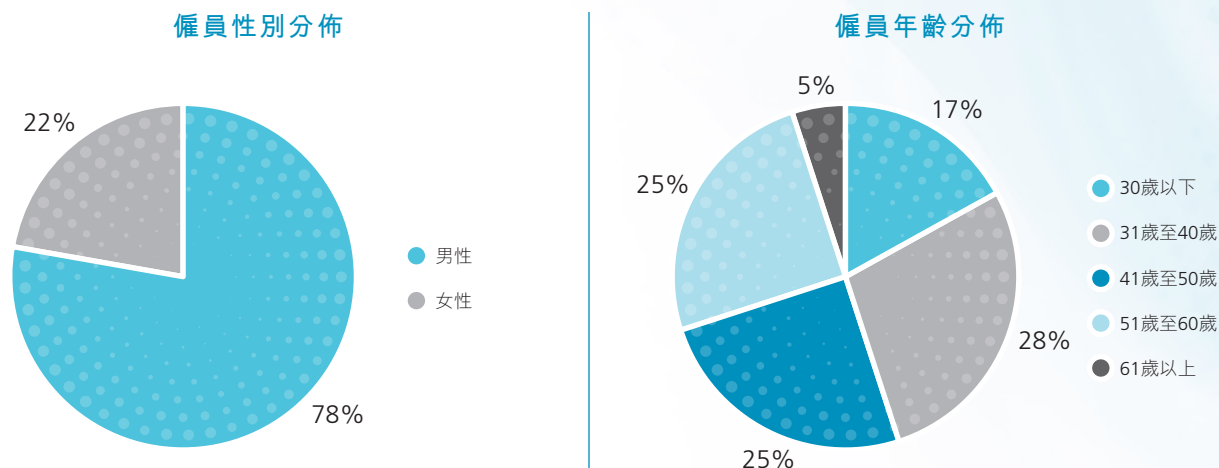


圖1及2 – 僱員性別分佈、僱員年齡分佈（截至二零一八年三月三十一日）

	總數	僱傭類型		性別	
		全職	兼職	男	女
毅信鑽探工程有限公司（「地基打樁業務」）	124	124	0	122	2
岳陽南湖美墅置業有限公司及岳陽市楓藍物業管理服務有限公司（「物業發展業務」）	88	88	0	49	39
上海金盛隆置地有限公司（「養生度假區發展及經營業務」）	28	28	0	16	12
總計*	240	240	0	187	53

* 行政部門中約36名僱員對分析而言並無意義，故分析時並無計及。

表2 – 僱員多元化（截至二零一八年三月三十一日）

於ESG報告年度，本集團已遵守香港及中國所有與員工相關的法律及規例。

環境、社會及管治報告

發展及培訓

鑒於業務活動範圍廣泛，本集團十分重視「員工培訓及發展」，並已將該議題列為本集團人力資本管理戰略的重要部分。本集團支持員工發展及提升知識，為員工提供量身定制的年度培訓計劃，以提高員工與工作相關的軟硬技能，發展事業晉升的必要技能。本集團鼓勵各級員工尋求培訓機會，實現個人發展及專業發展，本集團於ESG報告年度的培訓記錄概述如下：

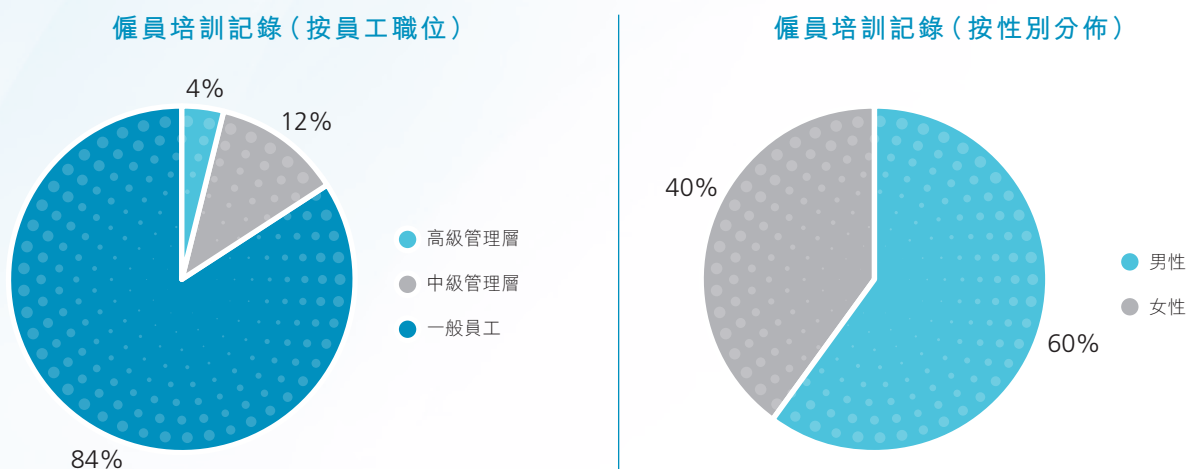


圖3及4 – 按員工崗位及性別分佈劃分的僱員培訓記錄 (截至二零一八年三月三十一日)

	總參與人數	總培訓時數
男	62	1,180
女	41	780

表3 – 僱員培訓總況 (截至二零一八年三月三十一日)

	總參與人數	總培訓時數
高級管理層	4	40
中級管理層	12	220
一般員工	87	1,740

表4 – 按僱員崗位劃分的僱員培訓時數 (截至二零一八年三月三十一日)

客戶服務

本集團重視其客戶。

本集團定期審閱反饋意見及建議並對糾紛及投訴進行及時及公正的調查和處理。因此，本集團已憑藉卓越的客戶服務，與廣泛的客戶群建立信任關係。

本集團亦設有專門的客戶投訴渠道（包括熱線電話、傳真及電郵）。本集團亦相信，有效的溝通應包括作出及時而準確的信息披露。此不僅為股東及投資者提供重要的資訊，利於投資者關係，亦有助收集建設性反饋意見，助力本集團完善業務營運。未來，本集團將堅持開放的溝通方式，並與權益人保持良好的長期合作關係。

供應鏈管理

本集團與供應商合作，以具效益及效率之方式滿足客戶需要。本集團與供應商緊密合作，維持良好關係。

本集團重視與供應商之長期互惠關係。本集團與一眾供應商緊密合作，提供優質服務。篩選供應商之條件包括價格、產品質量、客戶服務團隊反應、能力及經驗等，而注重環境責任的潛在供應商可獲優先考慮。

保障知識產權

本集團透過長期使用及註冊域名及多個商標，建立及保障其知識產權。本集團已於香港及中國註冊多個類別的商標。此外，本集團會持續監察其商標及域名，於到期時續新。

於報告年度內，本集團並無涉及違反有關保障知識產權法規及法律的任何訴訟。

反貪污

本集團重視僱員之商業行為、誠信、道德及操守。本集團已向相關僱員提供有關反洗黑錢之培訓及簡介，並鼓勵彼等就任何與本集團有關之事項的可能不正當行為（例如不當及不良行為）提出關注。倘任何僱員被發現犯貪污行為，本集團將會採取紀律行動。相關政策可參閱《員工手冊》。就中國內地的業務單位而言，根據《中華人民共和國反貪污賄賂法》，貪污將面臨罰款及／或監禁。

於ESG報告年度，本集團並無牽涉任何違反有關貪污、賄賂、敲詐勒索、詐騙及洗錢等法律規定及法例的行為。

環境、社會及 管治報告

社區參與

本集團深明，其業務在為股東創造及帶來利潤的同時，應兼顧關懷、服務及回饋社區的社會責任。高級管理層不斷尋求支持社會項目的機會，有關本集團採取的活動詳情載於下文：

社區投資

過去數年，本集團向多間本地組織提供資金，並贊助各類慈善活動，向社區表達支持。本集團的捐贈觸及不同領域的組織，為彼等提供幫助。於ESG報告年度，本集團捐贈合共約189,000港元支持慈善機構的社會福利活動。本集團將繼續支持社區及於需要時作出貢獻。為改善欠發達地區的社會福利，本集團於二零一八年度向有需要人群合共捐款人民幣30,000元。

董事會欣然提呈截至二零一八年三月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要從事地基業務、物業發展業務、養生度假區發展及經營、投資證券及提供餐飲服務（已於年內出售）。

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之業績載於第61至62頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事會不建議向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。

更改公司名稱

於股東在二零一七年九月十二日舉行之股東特別大會上通過有關建議更改公司名稱之特別決議案後，開曼群島公司註冊處處長已於二零一七年九月十二日批准本公司新名稱註冊，並於二零一七年九月十二日發出公司更改名稱及並行外文名稱註冊證明書。因此，本公司之英文名稱已由「Ngai Shun Holdings Limited」更改為「Boill Healthcare Holdings Limited」，且中文名稱「保集健康控股有限公司」已獲採納為本公司之並行外文名稱，以取代現行中文名稱「毅信控股有限公司」，由二零一七年九月十二日起生效。香港公司註冊處處長已於二零一七年九月二十六日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證明書，確認新英文名稱「Boill Healthcare Holdings Limited」（同時稱為「保集健康控股有限公司」）已根據香港法例第622章公司條例第16部於香港註冊。

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第140頁。

業務審視

按照香港法例第622章香港公司條例附表5之規定，本集團之主要業務討論及分析（包括財務關鍵表現指標、對本公司業務之中肯審視、對本公司面對之主要風險及不明朗因素之描述以及本公司業務之未來發展）可參閱本年報「管理層討論及分析」一節。

重要關係

本集團深明與持份者保持良好關係極其重要，為業務成功之重要因素之一。本集團將繼續確保與僱員、客戶及供應商維持有效溝通。

僱員

本集團透過提供全面福利待遇（包括醫療保險及退休福利計劃）表彰僱員成就。本集團亦為僱員提供內部培訓計劃，以提升技能及職業知識。

董事會 報告

供應商

本集團重視與供應商之工作關係，從而以具效益及效率之方式滿足客戶需要。本公司與供應商緊密合作，與供應商維持良好關係。

客戶

本集團重視所有客戶，為客戶提供專業而優質之服務。本集團亦致力與客戶建立長遠發展關係。

環境政策

本集團致力建立不妨害生態環境之企業。有關本集團環境政策及表現之詳情，於第38至47頁之環境、社會及管治報告中披露。

本集團將不時檢討其環境常規，並考慮於業務營運中實施其他措施及常規。

遵守法例及規例

本集團極力遵守於截至二零一八年三月三十一日止年度規管其業務之法例及規例，而據董事所知，本集團已遵守（其中包括）上市規則、證券及期貨條例、開曼群島法律、香港法例第622章公司條例、香港法例第59章工廠及工業經營條例、香港法例第509章職業安全及健康條例、香港法例第314章佔用人法律責任條例、香港法例第311章空氣污染管制條例、香港法例第400章噪音管制條例、香港法例第358章水污染管制條例、香港法例第354章廢物處置條例、香港法例第466章海上傾倒物料條例、香港法例第499章環境影響評估條例、香港法例第123章建築物條例、中國有關物業發展之法律及法規以及其他相關法例及規例。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一八年三月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

附屬公司

本公司於二零一八年三月三十一日之主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註1。

股本

於二零一八年三月三十一日，本公司之已發行股本總數為9,074,000,000股每股面值0.025港元之普通股。

本公司股本於截至二零一八年三月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註35。

可供分派儲備

本公司及本集團之可供分派儲備詳情分別載於綜合財務報表附註50及第65頁之綜合權益變動表。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款合共約189,000港元。

購股權計劃

於二零一三年九月二十二日採納之購股權計劃（「該計劃」）詳情載於綜合財務報表附註36。

自採納該計劃以來並無授出購股權，而於二零一八年三月三十一日及本報告日期並無購股權尚未行使。於本報告日期，根據該計劃可發行之本公司股份總數為907,400,000股，相當於本公司當時已發行股本之10%。

董事

於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至本年報日期之董事如下：

執行董事

戴東行先生（主席）（於二零一七年八月十四日獲委任）

莫偉賢先生

黃潤權博士

張生海先生（於二零一七年八月十四日獲委任）

非執行董事

崔光球先生

獨立非執行董事

陳志強先生（於二零一七年十一月十五日獲委任）

華山先生（於二零一七年八月十四日獲委任）

王喆先生（於二零一七年八月十四日獲委任）

許良偉先生（於二零一七年八月十四日獲委任）

柴志敏先生（於二零一七年九月二十七日辭任）

達振標先生（於二零一七年八月十四日辭任）

林智偉先生（於二零一七年八月十四日辭任）

劉美盈女士（於二零一七年七月十七日辭任）

戴依敏女士（於二零一七年四月十九日辭任）

董事會 報告

根據細則第108條，於每屆股東週年大會上，為數三分之一之當時之董事須輪流退任，惟每名董事須最少每三(3)年輪流退任一次。張生海先生、華山先生及陳志強先生將於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上退任董事職務。彼等各自符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事一職。

根據細則第112條，獲董事會委任以填補臨時空缺之任何董事僅任職至其獲委任後本公司之首個股東大會為止，並可於有關大會上膺選連任。

陳志強先生將於應屆股東週年大會上退任董事職務，且根據細則第112條符合資格並願意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。

董事服務合約

概無擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事訂有本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

各執行董事亦有權獲得酌情花紅，金額由董事會根據（其中包括）董事個人表現及本集團整體財務狀況釐定，並由本公司薪酬委員會建議。

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債權證之權益

於二零一八年三月三十一日，概無董事或本公司之最高行政人員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、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據本公司採納之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益

於二零一八年三月三十一日，據董事所知，以下人士（本公司之董事或最高行政人員除外）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，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	好／淡倉	所持股份數目	佔本公司股權 概約百分比 (附註3)
立耀投資有限公司 (附註1)	實益擁有人(附註2)	好倉	2,600,000,000	28.65%
裘東方先生	受控制法團權益 (附註2)	好倉	2,600,000,000	28.65%

附註：

- 於二零一六年九月三十日，本公司與立耀投資有限公司（作為認購人）訂立認購協議，據此，立耀投資有限公司有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行合共2,600,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.20港元。該認購已於二零一七年四月十九日完成。
- 立耀投資有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由裘東方先生擁有100%權益。
- 於二零一八年三月三十一日，本公司已發行股份總數為9,074,000,000股每股0.025港元的本公司普通股。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，本公司並無獲知會有任何其他人士（本公司之董事及最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有登記於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

主要客戶

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團五大客戶佔本集團總收益約29.8%（二零一七年：53.3%），而本集團最大客戶則佔總收益約20.5%（二零一七年：22.1%）。

年內，概無董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%）於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

董事會 報告

主要供應商

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團五大供應商佔本集團總採購額18.0%（二零一七年：18.0%），而本集團最大供應商則佔總採購額10.1%（二零一七年：5.3%）。

年內，概無董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%）於本集團五大供應商中擁有任何實益權益。

董事合約權益

除綜合財務報表附註43所披露之關連方交易外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無訂立董事或與董事有關連的任何實體於當中直接或間接擁有重大權益，而於報告期末或截至二零一八年三月三十一日止年度內任何時間存續之重大合約。

管理合約

於截至二零一八年三月三十一日止年度並無訂立或存在涉及本公司全部或任何重大部分業務之管理合約。

董事收購股份或債權證之權利

於截至二零一八年三月三十一日止年度內任何時間，董事或彼等各自之聯繫人概無獲授任何權利，可藉收購本公司股份或債權證而獲得利益，亦無行使有關權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，以使董事獲得任何其他法人團體之有關權利。

關連交易及持續關連交易

關連方交易

於二零一八年二月七日，本公司之全資附屬公司岳陽南湖美墅置業有限公司（「岳陽南湖美墅」）與本公司之非全資附屬公司上海金盛隆置地有限公司（「上海金盛隆」）訂立貸款協議，據此，岳陽南湖美墅按年利率10%向上海金盛隆提供人民幣30,000,000元之貸款，以滿足其營運資金需求（「貸款」）。

立耀投資有限公司由裘先生全資擁有，而立耀投資有限公司擁有2,600,000,000股股份權益，佔本公司全部已發行股本之約28.65%。因此，根據上市規則，裘先生為本公司之關連人士。由於裘先生及其配偶間接擁有上海金盛隆之直接控股公司之32%股權及本公司間接擁有上海金盛隆之直接控股公司之68%股權，故上海金盛隆被視為裘先生之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，岳陽南湖美墅向上海金盛隆提供貸款構成本公司之關連交易。

上市規則第14.07條項下有關提供貸款之一項或多項適用百分比率均超過0.1%但未超過5%，因此，根據上市規則第14A.76(2)條，貸款僅須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。根據適用會計準則上述交易亦被視為關聯方交易。

有關詳情載於本公司日期為二零一八年二月七日之公告。

本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度訂立之重大關聯方交易載於本年報綜合財務報表附註9、12、31及43。

除上文所披露者外，於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團並無訂立任何根據上市規則第十四A章不獲豁免之關連交易或持續關連交易。

獲准許之彌償條文

根據細則第191條，本公司當時之董事、公司秘書及其他高級職員當時就本公司任何事務行事，將獲以本公司資產彌償及擔保，使彼等不會因履行或執行本公司職務而可能招致或蒙受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損害。

有關條文於截至二零一八年三月三十一日止財政年度有效，並於本年報日期維持有效。本公司於年內已投購及維持董事及高級職員責任保險，為董事提供合適保障。

酬金政策

有關本集團僱員之酬金政策訂明，薪酬乃根據彼等之長處、資歷及能力而定。執行董事之酬金由薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、個人表現及當前市況後檢討及釐定。非執行董事及獨立非執行董事之酬金由薪酬委員會檢討，並由董事會釐定。概無董事或其任何聯繫人參與決定其本身之薪酬。

優先購買權

細則或開曼群島法律並無優先購買權之條文，對本公司施加向現有股東按比例發售新股份之責任。

董事於競爭業務中之權益

經向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，於截至二零一八年三月三十一日止年度，彼等或彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）並無於與本集團業務構成或可能構成重大競爭之任何業務或公司出任任何職務，或於當中擁有權益，或產生任何有關利益衝突之疑慮。

董事會 報告

購買、出售及贖回本公司證券

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

公眾持股量之充足程度

據董事所知及依照於公眾領域可得有關本公司之資料，於本年報日期，本公司已發行股本中至少25%由公眾人士持有。

報告期後事項

報告期後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註47。

審核委員會審閱

本公司審核委員會已與獨立核數師審閱截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並已就有關審計、風險管理及內部監控，以及財務報告等事宜（包括審閱本集團採納之會計慣例及準則）進行討論。

獨立核數師

載於本年報內之綜合財務報表已由誠豐會計師事務所有限公司審核。彼將於股東週年大會上任滿告退，惟符合資格並願意膺聘連任。

代表董事會
保集健康控股有限公司

主席
戴東行

香港，二零一八年六月二十七日



致保集健康控股有限公司股東 (前稱毅信控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第61至138頁的保集健康控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,此等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,此等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於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佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「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

關鍵審計事項為根據我們的專業判斷,認為對我們審計本期綜合財務報表而言最為重要的事項。此等事項乃於我們審計整體綜合財務報表及就此出具意見時處理,而我們不會對此等事項提供單獨意見。就下述各項事項而言,有關我們的審計處理該事項的方式的闡述乃在該情況下提供。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節闡述的責任,包括有關該等事項的責任。因此,我們的審計包括執行專為應對我們對綜合財務報表出現重大錯誤陳述的風險的評估而設的程序。我們審計程序(包括為處理下述事項執行的程序)的結果為我們對隨附綜合財務報表的審計意見提供基礎。

獨立核數師 報告

致保集健康控股有限公司股東 (前稱毅信控股有限公司) (於開曼群島註冊成立之有限公司)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

1. 估計發展中物業及已落成之持作銷售物業的可變現淨值

貴集團之發展中物業及已落成之持作銷售物業因開發成本增加／減少、客戶需求及市場售價變動而承擔未售物業風險。此外，確定這種可能的價值減少涉及重大判斷及估計。該等判斷及估計包括評估由於各種原因（如未來售價及完成物業的意外成本）而進展緩慢之發展中物業及已落成之持作銷售物業。因此，有關發展中物業及已落成之持作銷售物業的減值撥備為我們審計的關鍵審計事項。

有關已落成之持作銷售物業及發展中物業的重大會計判斷及估計以及相關披露資料分別載於綜合財務報表附註4、23及24。

我們的審計處理關鍵審計事項的方式

我們有關發展中物業及已落成之持作銷售物業減值評估之審計程序包括（其中包括）以下：

- 我們了解發展中物業及已落成之持作銷售物業的減值評估；
- 我們就 貴集團物業及可資比較物業的最近期售價抽樣對已落成之持作銷售物業之可變現淨值進行測試；
- 我們透過與已簽訂建築合約比較，抽樣評估發展中待售物業竣工所需估計日後成本的合理性；
- 我們獲得管理層參考獨立專業估值師採用市場法所得出估值而進行的減值評估；並評估估值師所採用的整體估值方法及主要參數及假設；
- 我們參考已落成之持作銷售物業及發展中待售物業過往撥備對比實際虧損的準確性，對管理層的方法提出質詢。

致保集健康控股有限公司股東
(前稱毅信控股有限公司)
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計處理關鍵審計事項的方式

2. 在建投資物業估值

貴集團之在建投資物業按報告期末之公平值列賬，其中包括度假區、住宅公寓、別墅及停車場等多類物業。釐定各類不同性質投資物業之公平值所用估值模式或有不同。

不同投資物業的估值模式包括餘值法及直接比較法。貴集團之在建投資物業由獨立專業估值師於各報告期末個別進行估值，以就所持全部該等類別物業釐定公平值。

對該等估值具有最重大影響的輸入數據(包括資本化比率、預期開發商溢利及估計項目發展成本)於綜合財務報表附註18披露。

我們有關在建投資物業估值之審計程序包括：

- 我們了解 貴集團所委聘獨立專業估值師進行的工作，考慮估值師之客觀性、獨立性及專業性；
- 我們透過向管理層查詢及參考過往資料及公開市場資料，評估所採用之估值技術及抽樣測試有關主要估計及假設，而抽樣測試涉及資本開支詳情、發展成本預算表及竣工所需建築成本方面；及
- 我們評估有關在建投資物業估值之披露資料之充足性，包括公平值層級及在建投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據。

刊載於年報內的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，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了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師 報告

致保集健康控股有限公司股東 (前稱毅信控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯地反映狀況的綜合財務報表，並負責處理董事認為就擬備並無重大錯誤陳述（不論因欺詐或錯誤而引起）的綜合財務報表而言屬必要的內部監控。

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。

審核委員會須協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本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匯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。

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。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 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。

致保集健康控股有限公司股東
(前稱毅信控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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醒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。我們的結論是基於截至核數師報告日期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地列報相關交易和事項。
- 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監控的任何重大缺陷。

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。

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洪佩瑜。

誠豐會計師事務所有限公司

執業會計師

洪佩瑜

執業證書編號：P06702

香港

二零一八年六月二十七日

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
持續經營業務			
收益	6	738,147	487,119
銷售成本		(846,758)	(676,104)
毛損		(108,611)	(188,985)
其他收入及收益／(虧損)淨額	7	45,275	7,409
銷售及分銷開支		(22,063)	(7,141)
行政及其他開支		(106,348)	(81,616)
股本投資收益／(虧損)淨額	8	65,593	(193,633)
分佔一間聯營公司溢利及虧損		(11,242)	–
財務成本	9	(93,868)	(127,891)
除稅前虧損	10	(231,264)	(591,857)
所得稅抵免	14	35,647	18,559
來自持續經營業務之年內虧損		(195,617)	(573,298)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年內溢利	11	389	1,054
年內虧損		(195,228)	(572,244)
其他全面收益／(虧損)			
其後期間將予重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
可供出售投資			
– 公平值變動		(684)	(2,290)
出售可供出售投資時解除可供出售投資重估儲備		(1,481)	(555)
換算海外業務產生之匯兌差額		–	(19,635)
		(2,165)	(22,480)
其後期間不會重新分類至損益之其他全面收益：			
換算至呈列貨幣產生之匯兌差額		165,244	–
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		163,079	(22,480)
年內全面虧損總額		(32,149)	(594,724)

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
以下人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人			
—來自持續經營業務		(187,725)	(570,475)
—來自已終止經營業務		389	—
非控股權益		(7,892)	(2,823)
		(195,228)	(572,244)
以下人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人			
—來自持續經營業務		(74,207)	(591,901)
—來自已終止經營業務		389	—
非控股權益		41,669	(2,823)
		(32,149)	(594,724)
本公司普通權益持有人應佔每股虧損	16		
基本			
—年內虧損		2.09港仙	11.77港仙
—來自持續經營業務虧損		2.12港仙	11.79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
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	389,808	57,742
在建投資物業	18	1,559,467	–
商譽	19	–	17,336
於一間聯營公司之權益	20	43,094	–
可供出售投資	21	192	875
預付款項及按金	26	120,788	2,474
非流動資產總值		2,113,349	78,427
流動資產			
存貨	22	–	370
已落成之持作銷售物業	23	438,928	72,781
發展中物業	24	45,158	917,927
貿易應收款項及應收保固金	25	42,409	68,316
預付款項、按金及其他應收款項	26	36,175	43,434
按公平值透過損益列賬之股本投資	27	14,947	121,916
可收回稅項		36,659	16,568
受限制現金	28	101,111	64,969
現金及現金等價物	28	210,385	410,740
流動資產總值		925,772	1,717,021
流動負債			
貿易應付款項	29	21,893	35,137
其他應付款項及應計費用	30	184,266	253,306
應付關連公司款項	31	68,216	50,687
計息銀行及其他借貸	32	874,520	802,310
應付稅項		848	770
流動負債總額		1,149,743	1,142,210
流動(負債)/資產淨值		(223,971)	574,811
資產總值減流動負債		1,889,378	653,238

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
非流動負債			
計息銀行借貸	32	280,800	—
長期服務金撥備	33	841	3,262
遞延稅項負債	34	48,943	96,680
非流動負債總額		330,584	99,942
資產淨值		1,558,794	553,296
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	35	226,850	161,850
儲備		721,968	340,786
非控股權益		948,818	502,636
		609,976	50,660
權益總額		1,558,794	553,296

董事
戴東行

董事
莫偉賢

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	本公司普通權益持有人應佔							小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 [#] 千港元	可供出售 投資重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元				
於二零一六年四月一日	24,900	153,962	10,000	5,010	(1,437)	-	(3,396)	189,039	-	189,039	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(569,421)	(569,421)	(2,823)	(572,244)	
年內其他全面虧損	-	-	-	(2,845)	(19,635)	-	-	(22,480)	-	(22,480)	
年內全面虧損總額	-	-	-	(2,845)	(19,635)	-	(569,421)	(591,901)	(2,823)	(594,724)	
發行供股股份	35	136,950	766,920	-	-	-	-	903,870	-	903,870	
股份發行開支	35	-	(24,889)	-	-	-	-	(24,889)	-	(24,889)	
部分出售附屬公司權益	40(b)	-	-	-	-	-	26,517	26,517	53,483	80,000	
		136,950	742,031	-	-	-	26,517	905,498	53,483	958,981	
於二零一七年三月三十一日		161,850	895,993	10,000	2,165	(21,072)	26,517	(572,817)	50,660	553,296	
年內虧損		-	-	-	-	-	-	(187,336)	(187,336)	(7,892)	(195,228)
年內其他全面收益/(虧損):		-	-	-	(2,165)	115,683	-	113,518	49,561	163,079	
年內全面(虧損)/收益總額		-	-	-	(2,165)	115,683	-	(187,336)	41,669	(32,149)	
發行新股份	35	65,000	455,000	-	-	-	-	520,000	-	520,000	
收購資產及負債	39	-	-	-	-	-	-	-	517,647	517,647	
		65,000	455,000	-	-	-	-	520,000	517,647	1,037,647	
於二零一八年三月三十一日		226,850	1,350,993*	10,000*	-*	94,611*	26,517*	(760,153)*	948,818	1,558,794	

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備721,968,000港元(二零一七年: 340,786,000港元)。

合併儲備指本公司就於二零一三年九月重組所發行股份面值與所換取其附屬公司股本面值間之差額。

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
經營活動所得現金流量			
持續經營業務除稅前虧損		(231,264)	(591,857)
已終止經營業務除稅前溢利		389	1,562
		(230,875)	(590,295)
按下列各項調整：			
按公平值透過損益列賬之股本投資股息收入	7	(425)	(340)
應佔一間聯營公司之損益		11,242	–
出售物業、廠房及設備收益	7	(10,223)	(4,933)
利息收入	7	(14,769)	(240)
折舊		27,298	33,166
出售可供出售投資之收益	8	(1,481)	(539)
在建投資物業之公平值收益		(17,407)	–
出售附屬公司虧損		2,286	–
撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值		20,531	11,137
撇減發展中物業至可變現淨值		2,026	93,720
已確認其他應收款項之減值虧損	7	2,374	–
撥回長期服務金撥備	7	(1,326)	–
財務成本	9	93,868	127,891
營運資金變動前之經營現金流量		(116,881)	(330,433)
存貨減少		93	99
已落成之持作銷售物業減少		598,393	304,070
發展中物業增加		(115,484)	(219,368)
貿易應收款項及應收保固金減少		25,907	5,444
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(479)	88,211
按公平值透過損益列賬之股本投資減少		106,969	115,248
受限制現金增加		(36,142)	(46,428)
貿易及其他應付款項減少		(137,624)	(70,600)
動用長期服務金		(1,095)	(1,586)
經營所得/(所用)現金		323,657	(155,343)
香港利得稅退款		–	14,216
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅		(18,405)	(9,698)
已付中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)		(7,992)	(5,706)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		297,260	(156,531)

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
投資活動所得現金流量			
就上市投資已收股息	7	425	340
購買物業、廠房及設備項目		(1,947)	(12,999)
出售物業、廠房及設備以及可供出售投資項目之所得款項		16,488	9,552
收購資產及負債	39	(859,471)	–
收購一間聯營公司		(52,682)	–
在建投資物業增加	18	(95,249)	–
有關在建投資物業之預付建築成本		(68,730)	–
來自一間關連公司的退款		327,522	–
出售附屬公司	40	24,261	–
已收利息		14,769	240
投資活動所用現金流量淨額		(694,614)	(2,867)
融資活動所得現金流量			
發行股份之所得款項	35(d)	520,000	903,870
股份發行開支		–	(24,889)
新造銀行貸款		374,400	14,220
新造其他貸款		785,821	25,000
償還銀行貸款		(809,976)	(23,563)
贖回承兌票據		–	(245,000)
償還其他貸款		(240,000)	(100,000)
關連公司墊款		29,913	–
向關連公司還款		(353,541)	–
已付利息		(91,395)	(108,717)
融資活動所得現金流量淨額		215,222	440,921
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(182,132)	281,523
年初之現金及現金等價物		410,740	108,901
外幣匯率變動影響淨額		(18,223)	20,316
年末之現金及現金等價物		210,385	410,740

1. 公司及集團資料

保集健康控股有限公司（「本公司」）為於開曼群島註冊成立之有限公司，而其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊地址為P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司之主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼26樓2603室。

本公司之主要業務為投資控股。年內，本集團從事之主要業務如下：

- 地基業務
- 物業發展業務
- 養生度假區發展及經營
- 投資證券
- 提供餐飲服務（已於年內出售）

於過往年度，董事將港元（「港元」）視為本公司功能貨幣。於二零一七年四月完成收購英威房地產有限公司（「英威」）及其附屬公司後，董事認為主要經濟環境已大幅改變及採用人民幣（「人民幣」）作為本公司功能貨幣更為恰當。本公司功能貨幣之變更根據香港會計準則第21號自變更日期起追溯應用。就編製綜合財務報表而言及為方便財務報表使用者，綜合財務報表乃以港元呈列。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/註冊地點	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零一七/ 一八年	二零一六/ 一七年	
毅信鑽探工程有限公司	香港	10,000,000港元	51%	51%	於香港地基打樁
上海金盛隆置地有限公司 ^{2,3,6}	中華人民共和國 （「中國」）	人民幣652,575,078元	68%	-	於中國養生度假區發展及經營業務
星鑽有限公司	香港	1港元	100%	100%	於香港投資證券
創達（香港）有限公司 ⁴	香港	1港元	100%	不適用	於香港投資控股
岳陽南湖美墅置業有限公司 ^{2,6}	中國	人民幣306,000,000元	100%	100%	於中國物業發展
岳陽市楓藍物業管理服務有限公司 ^{1,6}	中國	人民幣500,000元	100%	100%	於中國物業管理

綜合財務報表 附註

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

名稱	註冊成立/註冊地點	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零一七/ 一八年	二零一六/ 一七年	
Pride Review Limited ^{5,6}	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1美元	-	100%	於香港投資控股
志雄有限公司 ^{5,6}	香港	100港元	-	100%	於香港提供餐飲服務
易泰有限公司 ^{5,6}	香港	100港元	-	100%	於香港提供餐飲服務
Ace Wealthy Limited ^{5,6}	香港	100港元	-	100%	於香港提供餐飲服務

1 該公司乃根據中國法律註冊為境內獨資企業。

2 該公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

3 該公司(為英威之附屬公司)於年內收購。有關該收購之進一步詳情載於綜合財務報表39。

4 該公司於年內註冊成立。

5 該等公司於年內出售。有關出售之進一步詳情載於綜合財務報表附註11及40。

6 該等附屬公司之法定財務報表並未經誠豐會計師事務所有限公司審核。

上表列出董事認為主要影響本集團年內業績或構成本集團淨資產主要部分之本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司會令篇幅過於冗長。

2. 呈列基準

於編製綜合財務報表時，鑒於本集團於二零一八年三月三十一日之流動負債超出流動資產約223,971,000港元，本公司董事已對本集團日後流動資金作出審慎周詳考慮。本公司董事已謹慎評估本集團之流動資金狀況。根據本集團的現金流量預測並計及以下因素，董事認為，本集團在可預見的未來將擁有充足的營運資金為其業務營運撥資並履行其到期的財務責任：

- (i) 於報告期後，本公司已自一名獨立第三方及關連人士取得合共1,125,000,000港元之貸款信貸融資，為期自報告期末後起計至少十二個月，為本集團之營運資金提供資金；及
- (ii) 本集團物業發展分部之已收銷售所得款項。

因此，綜合財務報表已按照持續經營基準編製。

3.1 編製基準

此等綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「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」）（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。此等綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟在建投資物業、可供出售投資及按公平值透過損益列賬之股本投資按公平值計量除外。此等綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，而除另有指明者外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括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年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當本集團透過參與投資對象之事務而可獲得或有權獲得可變回報，並且有能力透過其對投資對象行使之權力（即本集團目前有能力主導投資對象之相關活動之現有權利）影響該等回報時，即證明取得控制權。

當本公司直接或間接擁有之投資對象表決權或類似權利少於大多數，在評估其是否擁有對投資對象行使之權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他表決權持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之表決權及潛在表決權。

3.1 編製基準 (續)

綜合賬目基準 (續)

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益中各部分分配至本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。本集團成員公司交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素之一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動（並無失去控制權）入賬列為權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債，及(ii)於權益內記錄之累計換算差額；以及確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何所保留投資之公平值及(iii)損益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分佔部分按照於本集團直接出售相關資產或負債時須依據之相同基準重新分類至損益或保留溢利（按適當情況而定）。

3.2 會計政策及披露變動

本集團就本年度之綜合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號修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號修訂本計入 香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期年度改進	於其他實體中權益的披露；對香港財務報告準則第12號 範圍的澄清

上述香港財務報告準則修訂本概無對此等綜合財務報表造成重大財務影響。香港會計準則第7號要求實體作出披露，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產生的變動，而本集團於採納香港會計準則第7號修訂本後已於綜合財務報表附註41作出相關披露。

3.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團於此等綜合財務報表內並無提早應用以下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號修訂本	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號修訂本	應用香港財務報告準則第9號金融工具時一併應用香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港會計準則第19號修訂本	僱員福利 ²
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號修訂本	具負補償的提前還款特性 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ¹
香港財務報告準則第15號修訂本 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益 ¹ 外幣交易及預付代價 ¹
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 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本 (二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產銷售或出資 ⁴
二零一四年至二零一六年週期的 年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂 ¹
二零一五年至二零一七年週期的 年度改進	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 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

下文載列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。視乎本集團於應用準則及最終採納的過渡條文及政策選擇時可得的額外合理及支持性資料，採納後的實際影響可能有別於下文所述者。

3.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零一四年九月，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合併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確認就期初權益結餘作出的任何交易調整。年內，本集團已詳細評估採納香港財務報告準則第9號之影響。有關分類及計量以及減值規定之預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號將不會對其金融資產之分類與計量造成重大影響。其預期將繼續以公平值計量現時以公平值持有之所有金融資產。現時持作可供出售投資之股本投資將按公平值計入損益計量，原因為該等投資擬於可見未來持有，而本集團預期將應用選擇權以於損益內呈列公平值變動。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本列賬或按公平值計入其他全面收益之債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及並無根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益之財務擔保合約，須根據預期損失模型或按十二個月基準或存續期間基準記錄減值。本集團將採納簡化方式，並將根據於所有其貿易應收款項餘下年期內之所有現金差額現值估計之存續期間的預期信用損失記錄減值。此外，本集團將採用一般方法，並根據其他應收款項於未來十二個月內可能發生的違約事件估計十二個月預期信用損失。本集團預期於初步採納該準則後，減值撥備及相關遞延稅項資產將會增加。

3.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，建立新五步驟模型，以將來自客戶合約之收益列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取之代價金額確認。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有條理之方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收益、有關履約責任之資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間之變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代香港財務報告準則之所有現行收益確認規定。初始採納該項準則必須進行全面追溯採用，或經調節之追溯採用。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號之修訂，以應對有關識別履約責任、委託人及代理人之應用指引及知識產權許可，以及過渡之實施問題。該等修訂亦旨在確保實體更貫徹一致地採納應用香港財務報告準則第15號，並減低應用該準則之成本及複雜程度。本集團將自二零一八年四月一日起採用香港財務報告準則第15號及計劃採用香港財務報告準則第15號之過渡性條文，通過調整保留溢利二零一八年四月一日期初結餘，確認初始採納之累計影響。此外，本集團計劃將新規定之應用局限於二零一八年四月一日尚未完成之合約。本集團預計，初始採納香港財務報告準則第15號時，須於二零一八年四月一日作出之過渡性調整將不會重大。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團已對採納香港財務報告準則第15號之影響進行初步詳細評估。

本集團之主要業務包括地基打樁及物業發展。採納香港財務報告準則第15號對本集團之預計影響概述如下：

(a) 地基打樁業務

本集團來自地基打樁業務的收益乃根據各建築工程個別合約之完工百分比確認，完工百分比的估計乃根據總預算成本中所產生之實際成本作出。管理層亦基於修訂訂單之合約金額及工程價值而估計相應之合約收益。本集團會考慮香港財務報告準則第15號中有關合約合併、修訂訂單產生的合約修訂、浮動代價及評估合約中是否存在重大融資組成部分的指引，尤其會考慮貨品及服務的控制權轉移至客戶的時間與相關款項的時間差異的原因。本集團的初步評估結果是履約責任隨時間而達成，故該等建築工程合約的收益應在本集團建造過程中隨時間確認。根據目前進行的評估，本集團預期經營業績及財務狀況將會不受重大影響。

3.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益（續）

(b) 物業發展業務

本集團的物業發展活動僅在中國進行。考慮到合約條款，本集團的業務慣例以及中國的法律及監管環境，本集團已評估其物業銷售合約將不符合隨時間確認收益的準則，因此物業銷售收益將繼續在某個時間點被確認。目前，本集團於向買方移交物業後確認物業銷售收益，當時物業擁有權的風險及回報已被視為轉移給買方。本集團評估認為，根據新準則中的控制權轉移法，物業銷售收益一般將於法定轉讓完成時確認，在此時間點買方有能力指導使用財產，獲得該財產的所有其餘利益。這可能導致收益比現在遲確認。

(c) 呈報與披露

香港財務報告準則第15號之呈報與披露規定較現行之香港會計準則第18號更加詳盡。該等呈報規定，要求對現有執行方式作出重大變更，將使本集團財務報表之披露內容大幅增加。香港財務報告準則第15號之披露規定，很多都是全新內容，本集團經評估後認為，部分披露規定將造成重大影響。本集團尤其預計，綜合財務報表附註將會增加，因為需要披露決定合約交易價格之重大判斷，包括對可變因素之考慮、交易價格如何匹配履約義務，並須披露估算個別履約義務獨立售價時所作假設。此外，遵照香港財務報告準則第15號要求，本集團將把客戶合約收益細分不同類別，表明經濟因素如何影響收益之性質、金額、時間和不確定性。本集團亦將披露，各呈報分類所披露之細分收益和收益信息，彼此之間之關係。

3.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號於二零一六年五月頒佈，取代香港會計準則第17號「租賃」、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賃」、香港（準則詮釋委員會）－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港（準則詮釋委員會）－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債（即租賃負債）及代表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號投資物業之定義或與應用重估模型之物業、廠房及設備類別有關，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。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃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時重新計量租賃負債，例如租賃期變更及用於釐定該等付款之一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債之數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賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人較根據香港會計準則第17號作出更多披露。承租人可選擇以全面追溯或經修改追溯方法應用該準則。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。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號後之影響，且正考慮會否選擇利用現有可行權宜方法，以及將會採用之過渡方法及寬免。如綜合財務報表附註42(a)所披露，於二零一八年三月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款總額約為4,835,000港元。採納香港財務報告準則第16號後，當中所列若干金額或需確認為新有使用權資產及租賃負債。然而，本集團需作進一步分析，以確定將予確認之新有使用權資產及租賃負債金額，包括但不限於涉及低價值資產租賃及短期租賃之金額、所選其他可行權宜方法及寬免以及採用該準則日期前訂立之新租約。

3.4 主要會計政策概要

於一間聯營公司之投資

聯營公司為本集團於其持有一般附帶不少於20%表決權的長期權益，並可對其行使重大影響力的實體。重大影響力指有權參與投資對象的財務及經營政策決定，惟並非控制或共同控制該等政策。

本集團於一間聯營公司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內列賬。本集團會作出調整以使任何可能存在差異的會計政策保持一致。

3.4 主要會計政策概要 (續)

於一間聯營公司之投資 (續)

本集團應佔一間聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入損益及其他全面收益。此外，倘於聯營公司權益有直接確認的變動，則本集團將於綜合權益變動表內確認其應佔任何變動（如適用）。本集團與其聯營公司之間交易產生的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司之投資為限對銷，惟未變現虧損提供所轉讓資產減值的憑證除外。

業務合併及商譽

業務合併按收購法入賬。所轉讓代價按收購日之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓資產、本集團對被收購公司前擁有人所承擔負債及本集團為換取被收購公司控制權所發行股權於收購日之公平值之總和。就各項業務合併而言，本集團選擇以公平值或被收購公司可識別淨資產之應佔比例，計量被收購公司中屬現時擁有權權益並賦予持有人權利在清盤時按比例分佔淨資產之非控股權益。非控股權益之所有其他部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務，會按照合約條款、於收購日之經濟狀況及相關條件評估所取得之金融資產及所承擔之金融負債，以進行適當分類及指定。此舉包括分開被收購公司主合約中之嵌入式衍生工具。

商譽初步按成本計量，而成本乃所轉讓代價、就非控股權益確認之金額及本集團之前所持有被收購公司股權之任何公平值之總和超出所收購可識別淨資產及所承擔可識別負債之部分。倘該代價及其他項目之總和低於所收購淨資產之公平值，則有關差額在重估後於損益確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。本集團會每年進行商譽減值測試，或於有事件或情況變動顯示賬面值可能已減值時更頻密地進行商譽減值測試。本集團於三月三十一日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，於業務合併中收購之商譽自收購日起分配至預期從合併協同效應受惠之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

本集團透過評估商譽所屬現金產生單位（現金產生單位組別）之可收回金額釐定減值。倘現金產生單位（現金產生單位組別）之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於後續期間撥回。

3.4 主要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

倘商譽已分配至某現金產生單位 (或現金產生單位組別)，而該單位內之部分業務已出售，則與被出售業務有關之商譽會於釐定出售收益或虧損時計入該業務賬面值。在此情況下出售之商譽按被出售業務及所保留現金產生單位部分之相對價值計量。

收購並不構成業務之附屬公司

倘本集團收購並不構成業務的一組資產及負債，本集團識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，方法為首先將購買價格分配至按各自之公平值列值之投資物業 (其後按公平值模式計量) 及金融資產／金融負債。購買價格餘額隨後按其於購買日期之相對公平值分配至其他個別可識別資產及負債。該項交易並無產生商譽或議價購買收益。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量在建投資物業、可供出售投資及股本投資。公平值為市場參與者之間於計量日進行之有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量所依據之假設為出售資產或轉讓負債之交易於該資產或負債之主要市場或 (在無主要市場之情況下) 於對該資產或負債最有利之市場進行。主要市場或最有利市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值利用市場參與者為資產或負債定價時採用之假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

非金融資產之公平值計量會計及市場參與者透過以最高及最佳用途使用資產或透過將資產售予將以最高及最佳用途使用資產之另一名市場參與者而產生經濟利益之能力。

本集團利用在有關情況下屬適當並有足夠數據以計量公平值之估值技術，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於綜合財務報表中計量或披露公平值之資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大之最低級輸入數據分類至下述公平值層級：

- | | | |
|-----|---|-------------------------------------|
| 第一級 | — | 根據相同資產或負債於活躍市場之報價 (未調整) |
| 第二級 | — | 根據其最低級輸入數據對公平值計量而言屬重要且可直接或間接觀察之估值技術 |
| 第三級 | — | 根據其最低級輸入數據對公平值計量而言屬重要但不可觀察之估值技術 |

就按經常基準於綜合財務報表確認之資產及負債而言，本集團於各報告期末透過重新評估分類 (根據對整體公平值計量而言屬重要之最低級輸入數據) 釐定層級之間是否出現轉移。

3.4 主要會計政策概要（續）

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須每年對資產（發展中物業、已落成之持作銷售物業、金融資產及在建投資物業除外）作減值測試時，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本之較高者，並就個別資產釐定，除非資產產生之現金流入很大程度上並非獨立於自其他資產或資產組別產生之現金流入，在此情況下，可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，本集團按可反映當時對貨幣時間值及該項資產特定風險之市場評估之除稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現為現值。減值虧損按與該減值資產功能一致之開支分類於其產生期間自損益扣除。

於各報告期末，本集團會評估是否有跡象顯示先前確認之減值虧損可能不再存在或可能已減少。倘存在該跡象，則會估計可收回金額。倘用以釐定資產（商譽除外）可收回金額之估計出現變動，該資產先前確認之減值虧損方可撥回，惟所得數額不得超過有關資產於過往年度倘並未有確認減值虧損而予以釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該減值虧損之撥回於其產生期間計入損益，除非該資產按重估數額列賬，於此情況下，減值虧損之撥回根據該經重估資產之有關會計政策入賬。

關連方

如屬以下任何一方，則被視為與本集團有關連：

(a) 該方為某一人士或該人士家族之直系親屬，而該人士

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員之成員；

或

(b) 該方為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一間實體（或該另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營企業；

3.4 主要會計政策概要 (續)

關連方 (續)

(b) (續)

- (iii) 該實體及本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一間實體為某第三方實體之合營企業，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團或與其有關之實體之僱員福利而設立之離職後福利計劃；及離職後福利計劃之資助僱主；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體擁有重大影響力或為該實體（或其母公司）之主要管理人員之成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價，及令有關資產達致其運作狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之支出（例如維修及保養）通常於產生支出期間自損益扣除。在符合確認標準之情況下，主要檢查之支出會於資產賬面值中撥充資本以作為重置成本。倘物業、廠房及設備之主要部分須定期重置，則本集團會將有關部分確認為具有特定可用年期之個別資產，並據此折舊。

除在建工程外，本集團於物業、廠房及設備各項目之估計可用年期內以直線法撇銷有關項目之成本至其剩餘價值計算折舊。就此目的採用之主要年率如下：

租賃物業裝修	預期可用年期及租期（以較短者為準）或25%
廠房及機械	25%
傢俬及裝置	20%至25%
辦公室設備	20%至50%
汽車	25%至33%

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同可用年期，則該項目之成本將按合理基礎於各部分之間分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可用年期及折舊方法最少須於各財政年度年結日予以檢討，並作調整（如適用）。

3.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備以及折舊 (續)

物業、廠房及設備項目(包括初始確認之任何重大部分)於出售或預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產之年度在損益確認之任何出售或報廢收益或虧損為有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指一處在建中樓宇，按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。成本包括建築期間的直接建築成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備的適用類別。

在建投資物業

在建投資物業初步按成本計量，其後以公平值模型按公平值計量。本集團根據經營租賃持有作賺取租金或資本增值用途之所有物業權益分類為投資物業入賬，並使用公平值模式計量。在建投資物業公平值變動產生之收益或虧損於其產生期間計入損益。

在建投資物業產生之建築成本乃資本化作在建投資物業賬面值之一部分。

就轉移在建投資物業至自有物業而言，物業的視作成本其後按用途變動當日之公平值進行會計處理。

在建投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生年度計入損益內。

廢棄或出售在建投資物業之任何收益或虧損於廢棄或出售年度之損益確認。

租賃

資產擁有權之絕大部分回報及風險仍歸出租人所有之租賃，均入賬列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租之資產計入非流動資產，根據經營租賃應收之租金乃於租期內按直線法計入損益。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金(扣除已收出租人之任何獎勵)乃於租期內以直線法自損益扣除。

3.4 主要會計政策概要 (續)

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作銷售。

發展中物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬,並包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期間所產生與該等物業直接相關之其他成本。

發展中物業分類為流動資產,除非相關物業發展項目之施工期預期將於一般營運週期後完成則作別論。有關物業會於落成時轉撥至已落成之持作銷售物業。

已落成之持作銷售物業

已落成之持作銷售物業按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本按未售物業應佔之土地及樓宇成本總額之比例釐定。可變現淨值由董事依照當前市價按個別物業基準估計。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產在初始確認時分類為按公平值透過損益列賬之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售投資(如適用)。金融資產於初始確認時以公平值加收購金融資產之交易成本計量,惟按公平值透過損益列賬之金融資產除外。

金融資產之所有常規買賣會於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日期)確認。常規買賣指須於普遍以市場規例或慣例確立之期間內交付資產之金融資產買賣。

後續計量

金融資產之後續計量取決於其分類如下:

按公平值透過損益列賬之金融資產

按公平值透過損益列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初始確認時指定為按公平值透過損益列賬之金融資產。金融資產如購入之目的為於短期內銷售,則會分類為持作買賣。

3.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

按公平值透過損益列賬之金融資產 (續)

按公平值透過損益列賬之金融資產按公平值於綜合財務狀況表內列賬，公平值淨變動於損益內列作股本投資收益／(虧損)。該等公平值淨變動不包括就該等金融資產賺取之任何股息或利息，該等股息或利息根據下文「收益確認」所載政策確認。

於初始確認時指定為按公平值透過損益列賬之金融資產僅於符合香港會計準則第39號之條件時，在初始確認日期指定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項是指具有固定或可釐定付款(不在活躍市場報價者)之非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本扣除任何減值撥備計量。在計算攤銷成本時會計及任何收購折讓或溢價，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會計入損益內之其他收入及收益／(虧損)。

可供出售投資

可供出售投資為上市股本投資中之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資為既非歸類為持作買賣亦非指定為按公平值透過損益列賬之股本投資。

於初始確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收益，直至有關投資被終止確認為止，屆時累計收益或虧損於損益內之股本投資收益／(虧損)確認，或直至有關投資被釐定為減值為止，屆時累計收益或虧損由可供出售投資重估儲備重新分類至損益內之其他收入及收益／(虧損)。持有可供出售投資時賺取之利息及股息分別以利息收入及股息收入呈報，並按照下文「收益確認」所載政策於損益確認為其他收入及收益／(虧損)。

3.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產

在下列情況下，本集團一般會終止確認（即從本集團之綜合財務狀況表剔除）金融資產（或（如適用）某金融資產之一部分或一組相類似金融資產之一部分）：

- i. 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- ii. 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或已根據一項「轉付」安排承擔向一名第三方全數支付（不得出現重大延誤）所收現金流量之責任；且(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

當本集團已轉讓其收取某資產所得現金流量之權利或已作出一項轉付安排時，會評估是否保留該資產所有權之風險及回報以及相關程度。當本集團既無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產之控制權時，本集團會以持續參與該資產之程度為限，繼續確認已轉讓之資產。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可反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

以所轉讓資產之擔保形式持續參與乃按資產原賬面值及本集團可能被要求償還之最高代價金額（以較低者為準）計量。

金融資產減值

本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初始確認資產後發生之一項或多項事件對一項或一組金融資產之估計未來現金流量構成能可靠地估計之影響，則出現減值虧損。減值證據可包括以下跡象：一名或一組債務人正經歷重大財務困難、未有支付或拖欠利息或本金、可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如與未有還款相關之拖欠情況或經濟狀況變動。

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，本集團首先會就個別屬重大之金融資產個別評估是否存在減值，或就個別不屬重大之金融資產共同評估是否存在減值。倘本集團釐定個別評估之金融資產（無論是否屬重大）並無客觀證據顯示存在減值，則該項資產會歸入一組具有類似信貸風險特徵之金融資產內，並共同評估減值。經個別評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損之資產，不會納入共同減值評估內。

3.4 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)

已識別之任何減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量 (不包括尚未產生之未來信貸虧損) 現值之間的差額計量。估計未來現金流量之現值按該金融資產之原實際利率 (即初始確認時計算之實際利率) 貼現。

資產之賬面值透過使用備抵賬方式扣減，而虧損於損益確認。利息收入持續採用計量減值虧損時貼現未來現金流量所使用之利率，按已扣減賬面值累計。當預期貸款及應收款項實際上無法收回且所有抵押品已變現或轉撥至本集團時，貸款及應收款項連同任何相關撥備會一併撇銷。

倘於後續期間，估計減值虧損金額因確認減值後發生之事件而增加或減少，則本集團會透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘撇銷在其後收回，則有關收回款項會計入損益內之其他收入及收益／(虧損)。

可供出售投資

就可供出售金融投資而言，本集團會於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組投資出現減值。

就分類為可供出售投資之股本投資而言，客觀證據將包括投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資之原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損 (按收購成本與當前公平值之差額並扣除該項投資先前已於損益內確認之任何減值虧損計量) 會從其他全面收益中剔除，並於損益確認。分類為可供出售投資之股本工具之減值虧損不會透過損益撥回，而其公平值於減值後之增加部分會直接於其他全面收益確認。

釐定何謂「大幅」或「長期」時需要作出判斷。於作出該等判斷時，本集團會評估 (其中包括) 投資公平值低於其成本之時間或程度。

3.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借貸。

所有金融負債初始時均按公平值確認，而倘為貸款及借貸，則應扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關連公司款項以及計息銀行及其他借貸。

後續計量

金融負債之後續計量取決於其分類如下：

貸款及借貸

於初始確認後，計息銀行貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響不大，則按成本列賬。於終止確認負債時及按實際利率進行攤銷過程中，收益及虧損會於損益確認。

計算攤銷成本時會計及任何收購折讓或溢價及屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會計入損益內之財務成本。

終止確認金融負債

當負債下之責任已履行、取消或屆滿時，本集團會終止確認金融負債。

抵銷金融工具

當目前有法定可強制執行權利將已確認之金額抵銷，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債會互相抵銷並於綜合財務狀況表呈報淨額。

3.4 主要會計政策概要 (續)

存貨

存貨按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本按先進先出基準釐定。可變現淨值依照估計售價減任何將就完成及出售將予產生之估計成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知數額現金、毋須承受重大價值變動風險及一般於購入後三個月內到期之短期高流動性投資，扣除須按要求償還且構成本集團之現金管理整體構成部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，當中包括定期存款及性質與現金相似而用途不受限制之資產。

撥備

倘因過往事件而產生目前責任(法定或推定)及有可能需要動用未來資源以履行責任，則會確認撥備，惟以該責任之金額能可靠估計為限。

當貼現之影響重大時，就撥備而確認之金額為預期履行責任所需之未來開支於報告期末之現值。因時間流逝而引致之貼現現值金額增加會計入損益內之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。

即期稅項資產及負債依照於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)，並考慮本集團經營業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅務機關收回或向其支付之金額計量。

遞延稅項乃利用負債法，就於報告期末之資產及負債稅基與財務報告之賬面值之間之所有暫時差額計提撥備。

3.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額確認，惟以下情況除外：

- i. 於非業務合併交易中初始確認商譽或資產或負債時產生遞延稅項負債，且在交易時，遞延稅項負債既不影響會計溢利，亦不影響應課稅溢利或虧損；及
- ii. 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、結轉之未用稅項抵免及任何未用稅項虧損確認。若日後有可能出現應課稅溢利可用以抵銷該等可扣稅暫時差額、結轉之未用稅項抵免及未用稅項虧損，則確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- i. 於非業務合併交易中初始確認資產或負債時產生有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產，且在交易時，遞延稅項資產既不影響會計溢利，亦不影響應課稅溢利或虧損；及
- ii. 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之可扣稅暫時差額而言，只有在暫時差額將有可能於可見將來撥回，且日後有可能出現應課稅溢利可用以抵扣該等暫時差額時，方會確認遞延稅項資產。

本集團於各報告期末審閱遞延稅項資產之賬面值，並於不可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產時扣減有關賬面值。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利可用以抵銷全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用之稅率計量，並以報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法）為基準。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅限於本集團擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一納稅實體或不同納稅實體（其有意以淨額結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債）於未來各期間（其間遞延稅項負債或資產的大部分款項預計將獲結算或回收）徵收有關所得稅時可抵銷。

3.4 主要會計政策概要（續）

收益確認

收益於經濟利益有可能流入本集團，並能可靠計量時按以下基準確認：

- (a) 提供餐飲服務之收益於向客戶提供服務及出售貨品時確認；
- (b) 物業管理之收益於提供服務的會計期間確認；
- (c) 物業銷售所產生之收益於擁有權之重大風險及回報已轉移至買家時確認，即當物業竣工及交付予買家時。於收益確認日期前就已售物業收取之按金及分期款項計入綜合財務狀況表之流動負債；
- (d) 建築合約之收益按竣工百分比確認，進一步詳情載於下文有關「建築合約」之會計政策；
- (e) 證券買賣之已變現公平值收益或虧損按交易日基準確認，而證券之未變現公平值收益或虧損乃參照於報告期末之通行價格確認；
- (f) 利息收入以實際利率法按應計基準確認；及
- (g) 股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

建築合約

合約成本在產生時確認。當一項建築合約之結果未能可靠地估算時，本集團只會就有可能收回之已產生合約成本確認合約收益。當一項建築合約之結果能可靠地估算，而該合約有可能得到溢利時，本集團會於合約期內確認合約收益。當總合約成本有可能會超過總合約收益時，預期虧損即時確認為開支。

合約工程修改、申索及獎勵金計入合約收益，以已與客戶協定且能可靠計量者為限。

合約工程之收益根據合約完成階段確認，惟合約完成階段及合約工程之總賬單值必須能可靠地計量。合約之完成階段按客戶發出之進度證書（參考由測量師確認之工程完成量）計算。

3.4 主要會計政策概要 (續)

建築合約 (續)

在建建築工程按所產生成本加適當比例之溢利減進度款項及可預見虧損撥備列值。成本包括為使在建工程達致現況而產生之建築材料成本、勞工及間接開支。

就所產生成本加已確認溢利(減已確認虧損)超過進度付款之所有進行中合約而言,本集團將應收合約工程客戶總額呈列為資產。客戶未支付之進度付款及保固金列入貿易應收款項及應收保固金內。就進度款項超過所產生成本加已確認溢利(減已確認虧損)之所有進行中合約而言,本集團將應付合約工程客戶款項總額呈列為負債。

僱員福利

本集團根據強制性公積金計劃條例,為其所有僱員營辦一個界定供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。本集團依照僱員基本薪金之某一百分比作出供款,並按照強積金計劃規則於供款到期時在損益扣除供款。強積金計劃之資產於獨立管理之基金中與本集團資產分開持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬於僱員。

本集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參與由地方市政府經營之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪資成本之若干百分比向中央退休金計劃作出供款。本集團按照中央退休金計劃規則於供款到期時在損益扣除供款。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即須長時間方可作擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本作為該等資產成本之一部分撥充資本。該等借貸成本於資產大致可作擬定用途或出售時停止撥充資本。個別借貸在用於合資格資產前暫時投資所賺取之投資收入從撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括實體因借入資金而產生之利息及其他成本。

3.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)計值之交易乃按該等交易當日通用的匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日通用的匯率進行換算。按外幣計值以公平值列賬之非貨幣項目按公平值釐定當日通用的匯率換算。以歷史成本及外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額在其產生期間於損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團營運之資產及負債採用各報告期末通用的匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目按期內平均匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益確認並於匯兌儲備項下之權益累計(歸屬於非控股權益(如適當))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或涉及失去一間附屬公司(包括海外業務)控制權之出售，或部分出售合營安排或聯營公司(包括海外業務)之權益(其中保留權益成為一項金融資產))時，本公司擁有人應佔就該業務於權益累計之全部匯兌差額會重新分類至損益。

4. 主要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層就影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及相關披露以及或然負債之披露作出判斷、估計及假設。有關該等假設及估計之不確定因素可能導致須於未來對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

對綜合財務報表內所確認金額有最重大影響並有重大風險可導致於下一個財政年度對資產及負債賬面值造成重大調整之主要判斷、估計及假設載列如下：

確認及分配發展中物業之建築成本

於建築期間，物業發展成本入賬列為發展中物業，並將於物業落成時轉撥至已落成持作出售物業。確認物業銷售後，該等成本之分配會於損益確認。於最終結算發展成本及有關物業銷售之其他成本前，該等成本由本集團按管理層之最佳估計累計。

4. 主要會計判斷及估計（續）

發展物業時，本集團或會將項目分為多期發展。與發展某一期直接相關之特定成本會作為該期之成本入賬。各期分佔之成本會依照整個項目之估計可銷售面積分配至各期。

倘成本之最終結算及相關成本分配有別於最初估計，則發展成本及其他成本之任何增加或減少將會影響未來年度之損益。

發展中物業及已落成持作出售物業之可變現淨值估計

發展中物業及已落成持作出售物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值由本集團於各報告期末參照現行市況及當前價格按個別物業基準釐定。於二零一八年三月三十一日，發展中物業及已落成持作出售物業之賬面值分別約為45,158,000港元（二零一七年：917,927,000港元）及438,928,000港元（二零一七年：72,781,000港元）。於截至二零一八年三月三十一日止年度，已就發展中物業及已落成持作出售物業分別計提2,026,000港元（二零一七年：93,720,000港元）及20,531,000港元（二零一七年：11,137,000港元）撥備。

在建投資物業之公平值

本集團在建投資物業之公平值由獨立專業估值師報價。估值涉及（其中包括）可資比較市場交易、適用資本化比率、預期開發商溢利以及估計開發成本等若干估計。管理層根據估值作出判斷，並信納估值方法能反映現時市況。於二零一八年三月三十一日，在建投資物業之公平值為1,559,467,000港元（二零一七年：無）。

應收款項減值

管理層會根據應收款項的可收回性評估釐定貿易應收款項、應收保固金及其他應收款項的減值撥備。有關估計乃基於客戶及其他債務人之信貸紀錄及當前市況作出。管理層會於各報告期末重新評估撥備。

物業、廠房及設備之可用年期及減值

該等資產之可用年期乃於購入時經考慮未來技術變革、業務發展及本集團之策略後作出估計。本集團每年進行檢討以評估有關估計可用年期是否適當。有關檢討計及於有關情況下或事件中之任何突如其來不利變動，包括預測經營業績下滑、行業或經濟趨勢逆轉及技術進步迅速。本集團按照檢討結果延長或縮短可用年期及／或作出減值撥備。

4. 主要會計判斷及估計（續）

每當有事件或情況轉變顯示可能無法收回賬面值時，本集團會檢討物業、廠房及設備有否減值。管理層須就資產減值範圍作出判斷，尤其是評估：(i)有否發生任何事件可能顯示可能無法收回有關資產值；(ii)資產賬面值可否獲得可收回金額（即公平值減出售成本或以於業務中持續使用資產為基礎估計之日後現金流量現值淨額兩者中之較高者）支持；及(iii)編製現金流量預測時使用之適當主要假設，包括該等現金流量預測是否以適用比率貼現。倘管理層就評估減值所選假設（包括現金流量預測所用貼現率或增長率假設）有所變更，則可能會影響減值測試所用現值淨額，因而影響本集團之財務狀況及經營業績。

非金融資產（商譽除外）減值

本集團於各報告期末評估是否有任何跡象顯示所有非金融資產出現減值。其他非金融資產於出現賬面值可能無法收回之跡象時進行減值測試。當資產或現金產生單位賬面值高於可收回金額（即其公平值減出售成本與使用價值間之較高者）時，即出現減值。公平值減出售成本乃按類似資產公平交易中之具約束力銷售交易可用數據或可觀察市價，減出售資產之增量成本計算。於計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選擇適當貼現率計算該等現金流量之現值。

訴訟撥備

將訴訟及其他項目之撥備入賬時，本集團已於考慮已知由本集團提出或針對本集團提出之法律申索及訴訟時採納內部及外部之意見。本集團審慎評估申索或訴訟勝訴之可能性。本集團會根據可能出現之結果就針對其提出之法律申索或訴訟作出適當撥備，惟不會就管理層認為不大可能勝訴之法律申索或訴訟作出撥備。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項負債而言，本公司董事已審閱本集團投資物業組合及認為本集團投資物業乃根據業務模式持有，而該業務模式旨在於一段時間內而非透過出售消耗投資物業內含之絕大部分經濟利益。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，本公司董事已釐定，使用公平值模式計量之投資物業的賬面值透過出售悉數收回的假設被推翻。

4. 主要會計判斷及估計（續）

投資物業之遞延稅項（續）

因此，本集團根據董事之最佳估計就投資物業之公平值變動確認遞延稅項，當中假設透過將該等物業用於租賃用途而非透過出售之未來稅務結果。倘本集團其後出售投資物業，而非在一段時間內透過租賃消耗投資物業內含之絕大部分經濟利益，則最終稅項結果可能與綜合財務報表所確認之遞延稅項負債有所不同。倘投資物業被出售，考慮到企業所得稅及土地增值稅的影響，本集團於出售時可能須繳付更高的稅項。

於二零一八年三月三十一日，本集團就在建投資物業重估確認遞延稅項4,352,000港元（二零一七年：無）。

企業所得稅（「企業所得稅」）

本集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確定若干與企業所得稅有關之事項，故於釐定企業所得稅撥備時，須按照目前已頒佈稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項之最終稅務結果有別於原先列賬金額，則任何差異將影響差異變現期間之企業所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國不同城市稅務管轄區的稅務執行及結算方式不同，本集團尚未與中國多數稅務機關確定其土地增值稅之計算方法及款項。因此，在釐定土地增值稅及其相關稅項時需要作出重大判斷。本集團根據對稅務規則的理解按照管理層的最佳判斷確認該等中國土地增值稅。最終稅務結果可能有別於初始入賬之金額，該等差額將影響與地方稅務機關確定相關稅項的年度的稅項及稅項撥備。

5. 經營分部資料

為管理目的，本集團乃按產品及服務組織為不同業務單位，並擁有以下四個可呈報經營分部：

- (a) 地基打樁：地基分包業務；
- (b) 物業發展：物業銷售及提供物業管理服務；
- (c) 證券投資：證券買賣及投資；及
- (d) 養生度假區發展及經營業務：提供居家養老護理、醫療保健及休閒服務。

管理層會分開監察本集團經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃依照作為經調整除稅前溢利／（虧損）計量方式之可報告分部溢利／（虧損）評估。經調整除稅前溢利／（虧損）之計量方式與本集團除稅前虧損之計量方式一致，惟當中不會計及利息收入、分佔一間聯營公司之溢利及虧損、出售附屬公司之虧損、財務成本以及總辦事處以及企業收入及開支。

分部資產不包括於聯營公司之權益、可收回稅項及其他未分配總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按組別基準管理。

分部負債不包括應付關連公司款項、計息銀行及其他借貸、應付稅項、遞延稅項負債以及其他未分配總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按組別基準管理。

截至二零一八年三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止經營業務	
	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	總計 千港元	餐飲 千港元
分部收益						
來自外部客戶之收益	220,041	518,106	-	-	738,147	7,866
分部業績	(23,310)	(128,881)	65,998	(1,609)	(87,802)	2,675
利息收入					14,769	-
分佔一間聯營公司之溢利及虧損					(11,242)	-
出售附屬公司之虧損					-	(2,286)
財務成本					(93,868)	-
企業及其他未分配開支淨額					(53,121)	-
除稅前（虧損）／溢利					(231,264)	389

5. 經營分部資料 (續)

其他分部資料

截至二零一八年三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止 經營業務	
	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	總計 千港元	餐飲 千港元
按公平值透過損益列賬之股本投資						
股息收入	-	-	(425)	-	(425)	-
折舊	26,527	401	-	239	27,167	105
在建投資物業公平值收益	-	-	-	(17,407)	(17,407)	-
按公平值透過損益列賬之股本投資						
公平值收益淨額	-	-	(6,040)	-	(6,040)	-
出售可供出售投資之收益	-	-	(1,481)	-	(1,481)	-
出售按公平值透過損益列賬之股本投資之 收益淨額	-	-	(58,072)	-	(58,072)	-
出售物業、廠房及設備之 (收益)/虧損淨額	(10,535)	13	-	241	(10,281)	-
撥回長期服務金撥備	(1,326)	-	-	-	(1,326)	-
就其他應收款項確認減值虧損	-	2,374	-	-	2,374	-
撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值	-	20,531	-	-	20,531	-
撇減發展中物業至可變現淨值	-	2,026	-	-	2,026	-
資本開支*	79	96,096	100	1,643,793	1,740,068	838

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及在在建投資物業。

綜合財務報表 附註

5. 經營分部資料 (續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

	持續經營業務			總計 千港元	已終止 經營業務
	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元		餐飲 千港元
分部收益					
來自外部客戶之收益	268,029	219,090	-	487,119	24,027
分部業績	(25,740)	(221,585)	(193,302)	(440,627)	1,562
銀行利息收入				240	-
財務成本				(127,891)	-
企業及其他未分配開支淨額				(23,579)	-
除稅前(虧損)/溢利				(591,857)	1,562

其他分部資料

截至二零一七年三月三十一日止年度

	持續經營業務			總計 千港元	已終止 經營業務
	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元		餐飲 千港元
按公平值透過損益列賬之股本投資股息收入	-	-	(340)	(340)	-
折舊	32,560	326	-	32,886	253
按公平值透過損益列賬之股本投資公平值虧損淨額	-	-	143,111	143,111	-
出售可供出售投資之收益	-	-	(539)	(539)	-
出售按公平值透過損益列賬之股本投資之虧損淨額	-	-	51,061	51,061	-
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(4,933)	-	-	(4,933)	-
撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值	-	11,137	-	11,137	-
撇減發展中物業至可變現淨值	-	93,720	-	93,720	-
資本開支	12,534	315	-	12,849	150

5. 經營分部資料 (續)

二零一八年三月三十一日

	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	總計 千港元
分部資產	113,289	736,079	952	2,051,981	2,902,301
對賬：					
於聯營公司之權益					43,094
可收回稅項					36,659
企業及其他未分配資產					57,067
資產總值					3,039,121
分部負債	17,629	88,687	-	98,328	204,644
對賬：					
應付關連公司款項					68,216
計息銀行及其他借貸					1,155,320
應付稅項					848
遞延稅項負債					48,943
企業及其他未分配負債					2,356
負債總額					1,480,327

二零一七年三月三十一日

	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	餐飲 千港元	總計 千港元
分部資產	171,365	1,085,923	468,480	28,049	1,753,817
對賬：					
可收回稅項					16,568
企業及其他未分配資產					25,063
資產總值					1,795,448
分部負債	33,368	250,386	-	6,187	289,941
對賬：					
應付一間關連公司款項					50,687
計息銀行及其他借貸					802,310
應付稅項					770
遞延稅項負債					96,680
企業及其他未分配負債					1,764
負債總額					1,242,152

5. 經營分部資料 (續)

地區資料：

收益資料以客戶位置為依據。非流動資產以資產位置為依據，不包括可供出售投資。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	220,041	268,029	24,101	76,624
中國內地	518,106	219,090	2,089,056	928
	738,147	487,119	2,113,157	77,552

有關主要客戶的資料

年內，持續經營業務之收益約151,218,000港元（二零一七年：248,637,000港元）源自地基打樁分部其中一名單一客戶（二零一七年：兩名客戶），包括向一組實體（由該客戶共同控制）的銷售。有關年度貢獻本集團總收益10%以上的來自客戶之收益概要載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶甲	151,218	195,266
客戶乙	不適用*	53,371
	151,218	248,637

* 由於有關年度內，該客戶並無個別貢獻本集團總收益之10%以上，故並無披露有關客戶之相應收益。

6. 收益

收益指於年內出售物業及提供物業管理服務之所得款項總額(扣除營業稅)以及建築合約的合約收入。

來自持續經營業務之收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合約收入	220,041	268,029
物業銷售	516,293	218,370
提供物業管理服務	1,813	720
	738,147	487,119

7. 其他收入及收益／(虧損)淨額

來自持續經營業務之其他收入及收益／(虧損)淨額分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息收入	14,769	240
按公平值透過損益列賬之股本投資股息收入	425	340
出售物業、廠房及設備收益淨額	10,223	4,933
在建投資物業之公平值收益(附註18)	17,407	—
已確認其他應收款項之減值虧損	(2,374)	—
撥回長期服務金撥備	1,326	—
其他	3,499	1,896
	45,275	7,409

8. 股本投資之收益／(虧損)淨額

來自持續經營業務之股本投資之收益／(虧損)淨額分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
按公平值透過損益列賬之股本投資之公平值收益／(虧損)淨額	6,040	(143,111)
出售可供出售投資收益，扣除交易成本	1,481	539
出售按公平值透過損益列賬之股本投資之收益／(虧損)淨額	58,072	(51,061)
	65,593	(193,633)

綜合財務報表 附註

9. 財務成本

來自持續經營業務之財務成本分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及其他貸款之利息	91,395	120,145
一間關連公司貸款之利息	2,473	4,231
承兌票據之利息	-	3,515
	93,868	127,891

10. 除稅前虧損

本集團來自持續經營業務之除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
核數師酬金	1,540	1,350
已售物業成本	598,393	304,070
已提供服務成本	5,300	5,927
折舊	27,193	32,912
匯兌差額淨額	10,275	16,403
撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值 [#]	20,531	11,137
撇減發展中物業至可變現淨值 [#]	2,026	93,720
經營租賃下之最低租賃付款	1,549	1,785
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬(附註12))：		
— 工資、薪金及花紅	106,232	109,281
— 向定額供款計劃供款	3,048	4,209
減：已撥充資本金額	(2,980)	(4,807)
	106,300	108,683

[#] 列入綜合損益及其他全面收益表之「銷售成本」中。

11. 已終止經營業務

於二零一七年七月十七日，本公司向一名獨立第三方出售Pride Review Limited及其附屬公司（「Pride Review集團」）（從事提供餐飲服務）之100%股權，現金代價為30,000,000港元。Pride Review集團之業績於此等綜合財務報表中列為已終止經營業務。

Pride Review集團之年內業績呈列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	7,866	24,027
服務成本	(2,252)	(10,782)
毛利	5,614	13,245
行政開支	(2,939)	(11,683)
已終止經營業務之除稅前溢利	2,675	1,562
所得稅（附註14）	-	(508)
已終止經營業務之溢利（附註16）	2,675	1,054
出售Pride Review集團虧損（附註40）	(2,286)	-
來自己終止經營業務之年內溢利	389	1,054

Pride Review集團產生之現金流量淨額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動	(3,563)	1,883
投資活動	(838)	(150)
融資活動	5,432	207
現金流量淨額	1,031	1,940
每股盈利：		
基本及攤薄，來自己終止經營業務	0.03港仙	0.02港仙
來自己終止經營業務之每股基本盈利及攤薄 乃基於下列各項計算：		
	二零一八年	二零一八年
本公司普通權益持有人應佔來自己終止經營業務之溢利	2,675,000港元	1,054,000港元
用於計算每股基本及攤薄盈利之年內 已發行普通股加權平均數（附註16）	8,945,780,000	4,838,065,000

12. 董事及最高行政人員薪酬

根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司（披露董事利益資料）規例第2部披露之年內董事及最高行政人員薪酬如下：

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	向定額供款 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零一八年：					
執行董事：					
戴東行先生 ³	-	1,091	-	12	1,103
莫偉賢先生	-	600	-	18	618
黃潤權博士 ⁸	-	600	-	18	618
張生海先生 ³	-	422	-	-	422
	-	2,713	-	48	2,761
非執行董事：					
崔光球先生	120	-	-	-	120
獨立非執行董事：					
陳志強先生 ¹	45	-	-	-	45
華山先生 ³	76	-	-	-	76
許良偉先生 ³	76	-	-	-	76
王喆先生 ³	76	-	-	-	76
柴志敏先生 ²	53	-	-	-	53
達振標先生 ⁴	55	-	-	-	55
林智偉先生 ⁵	55	-	-	-	55
劉美盈女士 ⁶	45	-	-	-	45
戴依敏女士 ⁷	6	-	-	-	6
	487	-	-	-	487
總計	607	2,713	-	48	3,368

附註：

1. 於二零一七年十一月十五日獲委任
2. 於二零一七年四月十九日獲委任及於二零一七年九月二十七日辭任
3. 於二零一七年八月十四日獲委任
4. 於二零一六年七月十八日獲委任及於二零一七年八月十四日辭任
5. 於二零一七年八月十四日辭任
6. 於二零一七年七月十七日辭任
7. 於二零一七年四月十九日辭任
8. 於二零一六年七月五日獲委任
9. 於二零一六年八月二十二日辭任

12. 董事及最高行政人員薪酬（續）

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	向定額供款 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零一七年：					
執行董事：					
莫偉賢先生	-	600	300	18	918
黃潤權博士 ⁸	-	444	-	13	457
王欣先生 ⁹	-	-	-	-	-
	-	1,044	300	31	1,375
非執行董事：					
崔光球先生	120	-	-	-	120
獨立非執行董事：					
林智偉先生 ⁵	120	-	-	-	120
劉美盈女士 ⁶	120	-	-	-	120
達振標先生 ⁴	85	-	-	-	85
戴依敏女士 ⁷	120	-	-	-	120
	445	-	-	-	445
總計	565	1,044	300	31	1,940

年內並無任何有關董事或最高行政人員（如有）放棄或同意放棄任何薪酬之安排（二零一七年：無）。

13. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員中包括一名董事(二零一七年:一名董事)(彼等之薪酬詳情載於上文附註12)。四名(二零一七年:四名)既非本公司董事亦非本公司最高行政人員之最高薪僱員年內之薪酬詳情如下:

	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	7,409	7,143
酌情花紅	813	738
向定額供款計劃供款	61	72
	8,283	7,953

薪酬介乎下列範圍之非董事及非最高行政人員最高薪僱員人數如下:

	二零一八年	二零一七年
零至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
1,500,001港元至2,000,000港元	-	-
2,000,001港元至2,500,000港元	-	1
2,500,001港元至3,000,000港元	-	-
3,000,001港元至3,500,000港元	2	1
	4	4

14. 所得稅

本集團已就年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一七年:16.5%)作出香港利得稅撥備。其他地方應課稅溢利之稅項乃按本集團經營所在司法權區之通行稅率計算。

中國內地業務之中國企業所得稅乃根據有關現行法例、詮釋及常規按適用稅率計算。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地價值增幅(即物業銷售所得款項減所有物業開發開支等可扣除開支)按遞進稅率徵收。

14. 所得稅 (續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內開支：		
即期－香港	(193)	－
即期－中國	(623)	－
即期－中國土地增值稅	(11,274)	(6,925)
遞延 (附註34)	47,737	25,484
持續經營業務之年內稅項抵免總額	35,647	18,559
已終止經營業務之年內稅項開支總額 (附註11)	－	(508)
	35,647	18,051

按香港 (本公司總部所在地區) 法定稅率計算適用於除稅前溢利 / (虧損) 之稅項開支 / (抵免) 之對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持續經營業務之除稅前虧損	(231,264)	(591,857)
已終止經營業務之除稅前溢利	389	1,562
	(230,875)	(590,295)
按法定稅率16.5%計算之稅項	(38,094)	(97,399)
於其他司法權區經營之附屬公司稅率差額	(9,770)	(18,729)
毋須課稅收入	(316)	(213)
不可扣稅開支	20,205	49,228
過往期間動用之稅項虧損	(101)	(157)
未確認之稅項虧損	31,816	65,851
中國土地增值稅	11,274	6,925
出售物業時解除公平值調整之遞延稅項	(49,750)	(23,207)
其他	(911)	(350)
年內稅項抵免	(35,647)	(18,051)
持續經營業務之稅項抵免	(35,647)	(18,559)
已終止經營業務之稅項抵免	－	508

15. 股息

截至二零一八年三月三十一日止年度內概無派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息（二零一七年：無）。

16. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
虧損		
用以計算每股基本盈利之本公司普通權益持有人應佔（虧損）／溢利：		
來自持續經營業務	(190,011)	(570,475)
來自已終止經營業務（附註11）	2,675	1,054
本公司普通權益持有人應佔虧損	(187,336)	(569,421)

	股份數目	
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
股份		
用以計算每股基本虧損之年內已發行普通股加權平均數 （二零一七年：就股份合併及供股作出調整）	8,945,780	4,838,065

由於截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度內並無任何發行在外的潛在攤薄普通股，故並無就有關年度呈列每股攤薄虧損。

17. 物業、廠房及設備

二零一八年三月三十一日	租賃物業裝修 千港元	廠房及機械 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日：							
成本	1,195	199,620	1,002	1,666	7,078	-	210,561
累計折舊	(530)	(145,331)	(477)	(830)	(5,651)	-	(152,819)
賬面淨額	665	54,289	525	836	1,427	-	57,742
於二零一七年四月一日，已扣除累計折舊	665	54,289	525	836	1,427	-	57,742
添置	1,114	70	302	340	121	-	1,947
收購資產及負債(附註39)	73	-	116	81	274	-	544
轉自在建投資物業(附註18)	-	-	-	-	-	364,416	364,416
年內計提之折舊撥備	(326)	(25,450)	(270)	(392)	(860)	-	(27,298)
出售	(21)	(5,858)	(32)	(32)	(322)	-	(6,265)
出售附屬公司(附註40(a))	(966)	-	(163)	(274)	-	-	(1,403)
匯兌調整	1	-	37	50	37	-	125
於二零一八年三月三十一日，已扣除累計折舊	540	23,051	515	609	677	364,416	389,808
於二零一八年三月三十一日：							
成本	1,812	117,769	1,195	1,857	4,721	364,416	491,770
累計折舊	(1,272)	(94,718)	(680)	(1,248)	(4,044)	-	(101,962)
賬面淨額	540	23,051	515	609	677	364,416	389,808

綜合財務報表 附註

17. 物業、廠房及設備 (續)

二零一七年三月三十一日	租賃物業裝修 千港元	廠房及機械 千港元	傢私及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日：						
成本	1,195	200,339	1,019	1,186	6,386	210,125
累計折舊	(211)	(126,541)	(278)	(512)	(4,612)	(132,154)
賬面淨額	984	73,798	741	674	1,774	77,971
於二零一六年四月一日，						
已扣除累計折舊	984	73,798	741	674	1,774	77,971
添置	-	11,782	-	517	700	12,999
年內計提之折舊撥備	(319)	(31,291)	(190)	(327)	(1,039)	(33,166)
匯兌調整	-	-	(26)	(28)	(8)	(62)
於二零一七年三月三十一日，						
已扣除累計折舊	665	54,289	525	836	1,427	57,742
於二零一七年三月三十一日：						
成本	1,195	199,620	1,002	1,666	7,078	210,561
累計折舊	(530)	(145,331)	(477)	(830)	(5,651)	(152,819)
賬面淨額	665	54,289	525	836	1,427	57,742

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面值364,416,000港元(二零一七年：無)之在建工程已作抵押以取得本集團獲授的銀行貸款(附註32)。

18. 在建投資物業

	附註	千港元
於二零一七年四月一日之賬面值		-
收購資產及負債	39	1,643,166
添置		95,249
公平值調整收益	7	17,407
轉至物業、廠房及設備	17	(364,416)
匯兌調整		168,061
於二零一八年三月三十一日之賬面值		1,559,467

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面值1,559,467,000港元(二零一七年：無)之在建投資物業已作抵押以取得本集團獲授的銀行貸款(附註32)。

18. 在建投資物業（續）

本集團在建投資物業擬持作經營租賃賺取租金或作資本增值用途。

本集團之在建投資物業於二零一八年三月三十一日基於由獨立專業合資格估值師羅馬國際評估有限公司進行之估值為1,559,467,000港元（相等於人民幣1,250,000,000元）（二零一七年：無）。年內，本集團管理層決定委任負責為本集團物業進行外部估值之外聘估值師。甄選條件包括市場知識、聲譽、獨立性及能否維持專業標準。本集團管理層於進行估值時與估值師討論估值假設及估值結果。

本集團之在建投資物業詳情如下：

位置	用途	租期	本集團應佔權益
中國上海市松江區佘山鎮 佘苑路1號（「佘山項目」）	商業	中期租賃	68%

公平值層級

下表顯示本集團之在建投資物業之公平值計量層級：

	於二零一八年十二月三十一日使用下列項目 之公平值計量			總計 千港元
	活躍市場報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
經常性公平值計量：				
商業物業	-	-	1,559,467	1,559,467

年內，並無公平值計量於第一級與第二級之間轉移，亦無轉入或轉出第三級。

18. 在建投資物業（續）

在建投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概要如下：

本集團所持有 在建投資物業	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據 及範圍或加權平均值	不可觀察輸入數據及 公平值之關係
余山項目的度假區及 住宅公寓（第一期及 第二期）	直接比較法	下文估計市價已計及位置及其他 個別因素，如樓齡、樓宇設施。	
	主要輸入數據為每平方米估計市價	就住宅（公寓）物業而言： 介乎24,504港元至29,765港元	每平方米市價越高，公平值越高
		就住宅（別墅）物業而言： 介乎36,247港元至36,521 港元	
		就停車位而言： 介乎187,200港元至287,040港元	
余山項目的發展中 住宅（第三期）	剩餘法		
	主要輸入數據：		
	(1) 每平方米估計價格	介乎36,247港元至36,521 港元 （每平方米估計市價已計及位置及其他 個別因素，如樓齡及樓宇設施）	每平方米市價越高，公平值越高
	(2) 估計開發成本	554,112,000港元	項目開發成本越高，公平值越低
	(3) 資本化比率	4.75%	資本化比率越高，公平值越低
(4) 預期開發商溢利	15%	預期開發商溢利越高，公平值越低	

19. 商譽

於二零一七年三月三十一日，透過業務合併收購之賬面值為17,336,000港元之商譽乃分配至餐飲現金產生單位以進行減值測試。

餐飲現金產生單位之可收回金額乃利用由獨立合資格估值師中證評估有限公司採納之使用價值法，依照利用基於經高級管理層批准之涵蓋五年期財務預算之現金流量預測計算之使用價值釐定。下文描述管理層為進行商譽減值測試而作出之現金流量預測所依據之各項主要假設：

- 參照過往平均表現及相關行業之預期回報後得出之平均收益增長率2.6%；
- 參照相關行業及可資比較公司現時之市場數據後使用15.0%之貼現率；及
- 參照香港過去五年之平均通脹率後使用永久增長率3.0%。

上述有關餐飲行業市場發展之主要假設、貼現率及通脹率所涉及之價值與外部資料來源相符。

於二零一七年七月十七日，餐飲業務已終止經營，而商譽於出售Pride Review集團後已終止確認（載於附註40(a)）。

20. 於一間聯營公司之權益

	二零一八年 千港元
於一間聯營公司之投資成本	52,682
分佔虧損	(11,242)
匯兌調整	1,654
於二零一八年三月三十一日	43,094

於報告期末，本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊及業務地點	本集團應佔權益百分比	主要活動
騰衝縱橫火山旅遊發展有限公司 （「騰衝項目」）	中國	44%	物業發展、物業投資及提供保健服務

本集團於二零一七年十二月二十二日取得騰衝項目之44%股權，而有關股權乃透過本公司一間全資附屬公司持有。

20. 於一間聯營公司之權益（續）

下表闡明就會計政策之任何差異而作出調整之騰衝項目的財務資料概要，及與綜合財務報表之賬面值對賬：

	二零一八年 千港元
流動資產	374,086
非流動資產	416
流動負債	(276,560)
非流動負債	-
淨資產	97,942
與本集團於聯營公司之權益對賬：	
本集團所有權比列	44%
本集團應佔聯營公司淨資產及投資賬面值	43,094
收益	-
期內虧損	(25,550)
其他全面收益	-
期內全面虧損總額	(25,550)
已收股息	-

21. 可供出售投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上市股本投資，按公平值	192	875

年內，於其他全面收益內確認有關本集團可供出售投資之虧損總額為2,165,000港元（二零一七年：2,845,000港元），其中1,481,000港元（二零一七年：555,000港元）已於年內從其他全面虧損重新分類至損益。

上述投資包括指定為可供出售金融資產之股本證券投資，並無固定到期日或票面利率。

22. 存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
餐飲	-	370

23. 已落成之持作銷售物業

本集團已落成之持作銷售物業位於中國。所有已落成之持作銷售物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。

本集團已落成之持作銷售物業之進一步詳情載於年報第139頁。

24. 發展中物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
發展中物業，預期收回時間：		
一年內	45,158	358,541
一年後	-	559,386
	45,158	917,927

本集團之發展中物業位於中國，按成本與可變現淨值之較低者列賬。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團賬面總值為1,008,991,000港元（二零一七年：無）之若干發展中物業項目已轉撥至已落成之持作銷售物業。

本集團發展中物業之進一步詳情載於年報第139頁。

25. 貿易應收款項及應收保固金

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項	24,712	37,050
應收保固金	17,697	31,266
	42,409	68,316

貿易應收款項來自地基打樁業務建築合約之應收款項（二零一七年：貿易應收款項667,000港元包括來自提供餐飲服務之應收款項）。就提供餐飲服務而言，本集團與其客戶訂立之交易條款主要為30天信貸期。就合約應收款項及應收保固金而言，授予客戶之信貸期一般為一個月（或於相關合約訂明之合約工程付款條款），當對手方不能於合約到期時支付款項時則為逾期。本集團力求嚴格控制其未清償之應收款項，而高級管理層會定期審閱逾期結餘。鑑於上文所述以及本集團之貿易應收款項及應收保固金涉及大量分散之客戶，故並無重大集中信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項及應收保固金結餘持有任何抵押品或其他信用提升項目。貿易應收款項及應收保固金不計息。

依照發票日期，貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
1個月內	10,767	20,978
1至2個月	13,217	15,876
2至3個月	-	196
3個月以上	728	-
	24,712	37,050
應收保固金	17,697	31,266
	42,409	68,316

並無個別或共同被視為減值之貿易應收款項及應收保固金之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
既無逾期亦無減值	22,905	49,962
逾期少於1個月	13,217	15,876
逾期1至2個月	-	196
逾期2個月以上	6,287	2,302
	42,409	68,316

既無逾期亦無減值之應收款項涉及大量並無近期拖欠紀錄之不同客戶。

已逾期但無減值之應收款項涉及多名與本集團之往績紀錄良好之獨立客戶。依照過往經驗，董事認為由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視為可全數收回，故無須就該等結餘計提減值撥備。

26. 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
按金		1,252	3,730
預付款項		124,486	21,969
其他應收款項	(a)	31,225	20,209
		156,963	45,908
減：預計將於12個月後收回且分類為非流動資產之 預付款項及按金	(b)	(120,788)	(2,474)
		36,175	43,434

(a) 其他應收款項27,572,000港元(二零一七年：無)包括授予一名獨立第三方的應收貸款，按年利率10厘計息且須於提取日期起計12個月內償還。本集團概無就應收貸款持有任何抵押品或其他增信，並已參考借款人的個人財產及收入來源評估應收貸款之可收回性。

(b) 非流動部分之預付款項120,520,000港元(二零一七年：無)包括就位於中國的在建養生度假區項目支付予本集團總承包商的預付建築成本。物業於竣工後將用作租賃用途，故其分類為非流動資產。

上述資產概無逾期或減值。金融資產計入上述有關近期並無違約記錄之應收款項之結餘。

27. 按公平值透過損益列賬之股本投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上市股本投資，按市值	14,947	121,916

上述股本投資於二零一八年及二零一七年三月三十一日分類為持作買賣，並於初始確認時由本集團指定為按公平值透過損益列賬之金融資產。

於本財務報表獲批准當日，本集團上市股本投資之市值為11,140,000港元。

綜合財務報表 附註

28. 現金及現金等價物以及受限制現金

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及銀行結餘 減：受限制現金（附註(a)）	311,496 (101,111)	475,709 (64,969)
現金及現金等價物	210,385	410,740
以人民幣計值（附註(b)） 以港元計值	253,094 58,402	78,358 397,351
	311,496	475,709

附註：

- (a) 根據中國相關法規，本集團旗下若干物業發展公司須將若干已收預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設之擔保按金。於二零一八年三月三十一日，有關擔保按金為101,111,000港元（二零一七年：64,969,000港元）。
- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地之外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。銀行結餘及受限制現金乃存入近期並無拖欠紀錄且信譽良好之銀行。

29. 貿易應付款項

依照發票日期，貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
1個月內	10,166	22,809
1至2個月	3,193	2,084
2至3個月	23	4,864
3個月以上	8,511	5,380
	21,893	35,137

30. 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
應計費用	12,133	11,605
已收按金及預收款項	134,827	241,323
其他應付款項	37,306	378
	184,266	253,306

其他應付款項為不計息，平均為期一個月。

31. 應付關連公司款項

- (a) 該筆款項包括Excellent Speed Limited (「**Excellent Speed**」) 墊付之貸款49,456,000港元(二零一七年: 49,456,000港元)及於二零一八年三月三十一日之應付利息3,704,000港元(二零一七年: 1,231,000港元)。Excellent Speed由黃世忠博士(「**黃博士**」)實益擁有50%權益,並由林榮森先生(「**林先生**」)實益擁有50%權益。於二零一八年及二零一七年三月三十一日,黃博士及林先生為本公司一間附屬公司之董事,並被視為本集團之主要管理人員。Excellent Speed墊付之貸款為無抵押、按年利率5厘計息及須按要求償還。

年內,本集團就應付Excellent Speed款項而支出之財務成本為2,473,000港元(二零一七年: 4,231,000港元)。

- (b) 應付關連公司(本公司主要股東裘東方先生(「**裘先生**」)同時為其最終控股股東)款項15,056,000港元(二零一七年: 無)乃無抵押、免息及須按要求償還。

32. 計息銀行及其他借貸

	二零一八年			二零一七年		
	實際利率(%)	到期日	千港元	實際利率(%)	到期日	千港元
流動						
銀行貸款—無抵押(附註(a))	2.375-2.5	按要求	10,805	2.2-3.0	按要求	29,338
銀行貸款—有抵押(附註(b))	4.75	二零一八年 十月	76,714	-	-	-
其他貸款—有抵押(附註(c))	10	二零一八年 十月	787,001	13.4	二零一七年 十月	772,972
			874,520			802,310
非流動						
銀行貸款—有抵押(附註(b))	4.75	二零一九年至 二零二零年	280,800			-
			1,155,320			802,310

附註:

- (a) 於二零一八年三月三十一日,黃博士及林先生就本集團最多69,800,000港元(二零一七年: 97,821,000港元)之銀行貸款提供個人擔保。銀行貸款以港元計值。
- (b) 本集團之銀行貸款以本集團賬面總值1,923,883,000港元之在建建築及在建投資物業、關連公司(由裘先生控制)擁有之土地;及裘先生及其配偶黃堅女士各自作出之個人擔保作抵押;及關連公司(由裘先生控制)提供之公司擔保作抵押。銀行貸款以人民幣計值。
- (c) 本集團之其他貸款以本公司持有之一間聯營公司及若干附屬公司(二零一七年: 本公司兩間附屬公司)之抵押股份作抵押。其他貸款以美元(「**美元**」)計值。

33. 長期服務金撥備

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	3,262	4,848
撥回撥備	(1,326)	–
年內已動用款項	(1,095)	(1,586)
於年末	841	3,262

根據香港僱傭條例，本集團須於若干情況下在本集團服務最少達五年之若干僱員離職時向彼等支付一筆款項。應付金額視乎該等僱員之最後薪金與年資而定，並會減去根據本集團對退休計劃作出供款所累算之權益。本集團並無預留任何資產作為任何餘下承擔之資金。長期服務金於需要支付時以本集團之銀行現金支付。撥備乃以各報告期末對僱員向本集團提供服務賺取之有可能未來付款之最佳估計為依據計算。

34. 遞延稅項負債

年內遞延稅項負債變動如下：

	收購 附屬公司所 產生之 公平值調整 千港元	折舊撥備 超出相關折舊 千港元	在建投資 物業重估 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	114,967	7,197	–	122,164
計入損益(附註14)	(23,207)	(2,277)	–	(25,484)
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	91,760	4,920	–	96,680
計入損益(附註14)	(49,750)	(2,339)	4,352	(47,737)
於二零一八年三月三十一日	42,010	2,581	4,352	48,943

本集團有稅項虧損595,215,000港元(二零一七年:461,154,000港元)可永久用於抵銷產生虧損公司之未來應課稅溢利。由於無法確定動用情況，故概無就該等虧損確認遞延稅項資產。

35. 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.025港元之普通股(附註(b))	16,000,000,000	400,000	16,000,000,000	400,000

本公司已發行股本之變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
已發行及繳足：				
於二零一六年四月一日	24,900,000,000	24,900	153,962	178,862
股份合併(附註(a))	(23,904,000,000)	-	-	-
供股(附註(c))	5,478,000,000	136,950	766,920	903,870
	6,474,000,000	161,850	920,882	1,082,732
股份發行開支(附註(c))	-	-	(24,889)	(24,889)
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	6,474,000,000	161,850	895,993	1,057,843
發行新股份(附註(d))	2,600,000,000	65,000	455,000	520,000
於二零一八年三月三十一日	9,074,000,000	226,850	1,350,993	1,577,843

附註：

- (a) 於二零一六年六月十四日舉行之本公司股東特別大會上，一項普通決議案獲通過，內容有關按每二十五(25)股本公司每股面值0.001港元之已發行及未發行普通股合併為一(1)股本公司每股面值0.025港元之合併股份(「合併股份」)之基準進行股份合併(「股份合併」)。緊隨股份合併於二零一六年六月十五日生效後，本公司之已發行及繳足普通股本為996,000,000股每股面值0.025港元之股份。
- (b) 於二零一六年六月十四日舉行之本公司股東特別大會上，一項普通決議案獲通過，以於上文(a)所述之股份合併進行後，透過增設8,000,000,000股每股面值0.025港元之普通股，將本公司之法定股本由200,000,000港元增加至400,000,000港元。

35. 股本 (續)

附註：(續)

- (c) 於二零一六年七月二十日，本公司完成按於記錄日期每持有兩(2)股合併股份供十一(11)股本公司每股面值0.025港元之供股股份(「供股股份」)之基準進行之供股(「供股」)。本公司按認購價每股供股股份0.165港元發行5,478,000,000股供股股份。供股之所得款項總額為903,870,000港元，其中136,950,000港元已計入股本賬，而766,920,000港元則計入股份溢價賬。有關詳情載於本公司日期為二零一六年五月二十七日之通函。供股直接產生之開支24,889,000港元已於股份溢價賬扣除。
- (d) 於二零一六年九月三十日，本公司與立耀投資有限公司(「認購人」)訂立一份認購協議，據此，認購人同意認購，而本公司同意配發及發行合共2,600,000,000股本公司普通股(「認購股份」)，發行價為每股認購股份0.20港元，涉及總額520,000,000港元。有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十六日之通函及日期為二零一七年四月十九日之公告內。

36. 購股權計劃

本公司根據於二零一三年九月二十二日通過之決議案採納購股權計劃(「該計劃」)，旨在吸納及挽留最稱職人員及向該計劃之合資格參與者提供額外獎勵。

根據該計劃，董事可全權酌情在該計劃條款之規限下，向本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、諮詢人或顧問，或本集團任何主要股東，或本集團任何分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、商業夥伴或服務供應商授出可認購本公司股份之購股權。董事可不時據彼等認為參與者對本集團發展及增長之貢獻而釐定參與者獲授購股權之資格。

根據該計劃，因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份數目上限，合共不得超出股份於聯交所上市及獲准買賣日期已發行股份之10%。該10%上限可隨時經本公司股東批准後重新釐定，惟因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使而可予發行之本公司股份總數，不得超出批准重新釐定上限批准當日本公司已發行股份之10%。待本公司股東批准後，因根據該計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之所有發行在外購股權獲行使而可予發行之本公司股份總數，不得超出本公司不時已發行股份之30%。倘根據該計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權會導致超出該上限，則不得授出購股權。

36. 購股權計劃 (續)

截至授出日期止任何12個月期間內，因根據該計劃授予各名參與者之購股權（包括已行使及尚未行使購股權）獲行使而發行及將予發行之股份總數，不得超出本公司當時已發行股本之1%。倘向該計劃參與者進一步授出購股權會導致截至該進一步授出日期（包括該日）止12個月期間內，因已授予及將授予該名參與者之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲行使而發行及將予發行之股份，合共相當於已發行股份1%以上，則有關進一步授出必須經本公司股東於股東大會上另行批准，而該名參與者及其聯繫人必須放棄表決權。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出任何購股權，均須經本公司獨立非執行董事（不包括身為承授人之獨立非執行董事）批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出任何購股權，會導致在截至授出日期（包括該日）止任何12個月期間內，因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已向上述人士授出之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲行使而發行及將予發行之股份總數合共超出本公司已發行股份之0.1%，且總值超過5,000,000港元，則須事先經本公司股東批准。

授出購股權之要約須於由要約日期起計七日內以書面接納。承授人可於董事可能釐定之期間，隨時根據該計劃之條款行使購股權，惟不得超過由授出日期起計10年，並受有關提前終止條文所規限。接納獲授之購股權時，承授人須於要約可能列明之時間內（不得遲於由要約日期起計七天）向本公司支付1港元名義代價。

認購價由董事全權釐定並通知參與者，認購價最少須為下列各項中之最高者：(i)聯交所每日報價表所報本公司股份於授出購股權日期之收市價；(ii)聯交所每日報價表所報本公司股份於緊接授出購股權日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)授出購股權日期之本公司股份面值。

該計劃由二零一三年九月二十二日起計十年期間內有效及生效，並受該計劃所載之提前終止條文所規限。

年內概無購股權根據該計劃獲授出、行使、註銷或失效，於報告期末亦無購股權發行在外。

37. 儲備

本集團在本年度及過往年度之儲備金額及其變動於年報第65頁之綜合權益變動表內呈列。

38. 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		
珍旋有限公司及其附屬公司(「珍旋集團」)	49%	49%
英威及其附屬公司(「英威集團」)	32%	不適用
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分配至非控股權益之年內(虧損)/溢利：		
珍旋集團	(10,518)	(2,823)
英威集團	2,626	不適用
於報告日期之非控股權益累計結餘：		
珍旋集團	40,142	50,660
英威集團	569,834	不適用

下表闡述珍旋集團及英威集團之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	珍旋集團 千港元	英威集團 千港元	二零一八年 總計 千港元	二零一七年 總計 千港元
收益	220,041	30,641	250,682	276,760
開支總額	(241,507)	(22,436)	(263,943)	(300,992)
年內(虧損)/溢利	(21,466)	8,205	(13,261)	(24,232)
年內全面(虧損)/收益總額	(21,466)	163,087	141,621	(24,232)
流動資產	89,541	259,200	348,741	115,330
非流動資產	23,749	2,045,802	2,069,551	56,076
流動負債	(27,946)	(239,117)	(267,063)	(59,836)
非流動負債	(3,422)	(285,152)	(288,574)	(8,182)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	4,630	51,930	56,560	(24,878)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	16,334	(264,585)	(248,251)	(8,161)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額	(19,007)	138,924	119,917	(10,111)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	1,957	(73,731)	(71,774)	(43,150)

39. 收購資產及負債

於二零一六年九月三十日，本集團與保集國際有限公司（「賣方」）訂立買賣協議，以收購英威集團之68%權益，代價為1,100,000,000港元。收購已於二零一七年四月十九日完成。於收購時，英威集團持有之主要資產包括在建投資物業。本公司董事認為，收購英威集團並不構成業務合併，而是收購資產及負債。英威集團於收購日期收購之資產及負債載列如下：

	附註	千港元
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	17	544
在建投資物業	18	1,643,166
預付款項、按金及其他應收款項		52,875
應收關連公司款項		311,705
現金及銀行結餘		529
貿易應付款項		(1,530)
其他應付款項及應計費用		(50,959)
應付關連公司款項		(338,683)
應付股東款項		(781,383)
已收購可識別淨資產總額		836,264
已轉讓股東貸款		781,383
非控股權益		(517,647)
		1,100,000
支付方式：		
現金		860,000
其他借貸		240,000
		1,100,000

有關收購英威集團的現金流量分析如下：

	千港元
現金及銀行結餘	529
已付現金	(860,000)
現金及現金等價物流出淨額	(859,471)

綜合財務報表 附註

40. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

誠如綜合財務報表附註11所披露，本集團已出售其於Pride Review集團之股權，及於出售日期所出售之資產及負債如下：

	附註	千港元
所出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	17	1,403
存貨		277
貿易及其他應收款項		8,655
可收回稅項		77
現金及銀行結餘		5,739
貿易及其他應付款項		(431)
應付直接控股公司款項		(10,676)
應付稅項		(770)
		4,274
透過業務合併收購之商譽	19	17,336
已轉讓應付直接控股公司款項		10,676
出售Pride Review集團之虧損	11	(2,286)
		30,000
支付方式：		
現金		30,000

有關出售Pride Review集團的現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	30,000
所出售現金及銀行結餘	(5,739)
現金及現金等價物流入淨額	24,261

40. 出售附屬公司 (續)

(b) 部分出售附屬公司權益

於二零一六年七月二十五日，本公司(作為賣方)與Excellent Speed(作為買方)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意向Excellent Speed出售珍旋有限公司(本公司之附屬公司)49%已發行股本，代價為80,000,000港元(「出售事項」)。珍旋有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，其直接全資附屬公司毅信鑽探工程有限公司主要從事地基打樁業務。

出售事項已於二零一六年九月三十日完成，代價已與本公司結欠Excellent Speed之貸款70,544,000港元及應付利息9,456,000港元抵銷。截至二零一七年三月三十一日止年度，由於出售事項為一項非現金交易，故並無計入現金流量表。於出售事項完成後，本公司及Excellent Speed分別持有珍旋有限公司已發行股本總額之51%及49%。由於珍旋集團之擁有權權益變動並無失去控制權，故珍旋集團之財務業績將繼續於本集團之財務報表綜合計算。

本公司所持珍旋集團之股權由100%攤薄至51%構成部分出售本集團於珍旋集團之股權，而已收代價公平值與視作出售應佔之49%淨資產賬面金額之間之差額26,517,000港元已於截至二零一七年三月三十一日止年度直接在權益確認為其他儲備。

41. 綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	應付 關連公司款項 千港元	計息銀行及 其他借貸 千港元
於二零一七年四月一日	50,687	802,310
融資現金流量變動	(323,628)	110,245
收購資產及負債	338,693	240,000
利息開支	2,473	91,395
已付利息	—	(91,395)
匯兌調整	(9)	2,765
於二零一八年三月三十一日	68,216	1,155,320

42. 承擔

(a) 經營租賃安排

本集團租賃若干辦公室物業及員工宿舍，經磋商後之物業租賃期為一至三年（二零一七年：兩至三年）。

於二零一八年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額之到期情況如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	3,278	6,662
第二至第五年（包括首尾兩年）	1,557	11,287
	4,835	17,949

(b) 其他承擔

本集團於報告期末之承擔如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資本承擔：		
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	-	2,240
在建投資物業	334,034	-
其他承擔：		
待售發展中物業之發展成本	1,076	83,156
	335,110	85,396

43. 關聯方交易

除此等綜合財務報表其他地方所詳述之交易外，本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度與關聯方訂立下列重大交易。

- (a) 於二零一七年九月二十日，應收一間關連公司—上海申標建築工程有限公司（「申標」）之尚未收回款項297,229,000港元連同應收利息36,714,000港元已獲悉數償還。申標由裘先生之兄長控制。墊付予申標之款項乃按年利率12厘計息，及報告期內之應計利息15,325,000港元於綜合損益及其他全面收益表中「其他收入及收益／（虧損）淨額」入賬。
- (b) 採購額958,000港元（二零一七年：無）乃由裘先生控制之公司上海錦臻盛國際貿易有限公司作出。董事認為採購原材料之費用乃根據各訂約方共同協商之條款收取。
- (c) 本集團主要管理人員補償

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	3,368	1,940

有關董事及最高行政人員薪酬之進一步詳情載於綜合財務報表附註12。

44. 金融工具分類

各類金融工具於報告期末之賬面值如下：

於二零一八年三月三十一日

金融資產	按公平值 透過損益列賬之 金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	-	-	192	192
貿易應收款項及應收保固金	-	42,409	-	42,409
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	-	32,477	-	32,477
按公平值透過損益列賬之股本投資	14,947	-	-	14,947
受限制現金	-	101,111	-	101,111
現金及現金等價物	-	210,385	-	210,385
	14,947	386,382	192	401,521

金融負債	按攤銷成本 列賬之金融負債 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	21,893	21,893
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	37,306	37,306
應付關連公司款項	68,216	68,216
計息銀行及其他借貸	1,155,320	1,155,320
	1,282,735	1,282,735

44. 金融工具分類 (續)

於二零一七年三月三十一日

金融資產	按公平值 透過損益列賬之 金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	-	-	875	875
貿易應收款項及應收保固金	-	68,316	-	68,316
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	-	23,939	-	23,939
按公平值透過損益列賬之股本投資	121,916	-	-	121,916
受限制現金	-	64,969	-	64,969
現金及現金等價物	-	410,740	-	410,740
	121,916	567,964	875	690,755
金融負債			按攤銷成本 列賬之金融負債 千港元	總計 千港元
貿易應付款項			35,137	35,137
計入其他應付款項及應計費用之金融負債			378	378
應付關連公司款項			50,687	50,687
計息銀行及其他借貸			802,310	802,310
			888,512	888,512

45. 金融工具之公平值及公平值層級

本集團之財務部負責制定計量金融工具公平值之政策及程序。財務部直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具之價值變動，並釐定估值所用之主要輸入值。估值由董事審閱及批准。每年與審核委員會就估值過程及結果進行兩次討論，以供中期及年度財務報告之用。

金融資產及負債之公平值以該工具可由自願買賣方（強迫及清盤銷售除外）在當前交易中交易之金額入賬。

公平值估計已採用以下方法及假設：

股本投資之公平值乃根據市場報價計量。

公平值層級

下表闡述本集團金融工具之公平值計量層級：

以經常性基準按公平值計量之資產：

	使用下列各項計量之公平值			總計 千港元
	活躍市場報價 (第1層) 千港元	重大可 觀察輸入值 (第2層) 千港元	重大不可 觀察輸入值 (第3層) 千港元	
於二零一八年三月三十一日				
可供出售投資：				
股本投資	192	-	-	192
按公平值透過損益列賬之股本投資	14,947	-	-	14,947
	15,139	-	-	15,139

	使用下列各項計量之公平值			總計 千港元
	活躍市場報價 (第1層) 千港元	重大可 觀察輸入值 (第2層) 千港元	重大不可 觀察輸入值 (第3層) 千港元	
於二零一七年三月三十一日				
可供出售投資：				
股本投資	875	-	-	875
按公平值透過損益列賬之股本投資	121,916	-	-	121,916
	122,791	-	-	122,791

45. 金融工具之公平值及公平值層級

公平值層級(續)

於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，第1層與第2層之間概無轉撥公平值計量，亦無將金融資產轉入或轉出第3層。

管理層評估按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之公平值，並認為其賬面值與其公平值相若，主要原因為該等工具於短期內到期。

46. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金以及計息銀行及其他借貸。該等金融工具之主要目的為用於為本集團之營運及投資籌集資金。本集團擁有多種直接源自營運之其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及應收保固金、應付關連公司款項、按金及其他應收款項以及貿易及其他應付款項。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、股本價格風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並協定管理各種有關風險之政策，現概述如下。

利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與其浮息銀行結餘及無抵押銀行借貸有關。此外，本集團亦面臨與固定利率的其他借貸、有抵押銀行貸款及關連方授予的若干貸款有關之公平值利率風險。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃基於所面臨之浮息銀行結餘及銀行借貸的利率風險而釐定。分析乃假設於報告期末尚未償還的銀行結餘及銀行借貸於全年仍未償還而編製。銀行結餘採用上升10個基點(二零一七年：10個基點)及銀行借貸採用上升或下降100個基點(二零一七年：100個基點)，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

就浮息銀行結餘而言，倘利率上升10個基點(二零一七年：10個基點)，而所有其他變數維持不變，則年內之稅後虧損將減少約311,000港元(二零一七年：476,000港元)。由於董事認為，銀行結餘之現行利率水平較低且近乎為零，其財務影響並不重大，故並無進行利率下降之敏感度分析。

就銀行借貸而言，倘利率上升／下降100個基點(二零一七年：100個基點)，而所有其他變數維持不變，則年內之稅後虧損將增加／減少約108,000港元(二零一七年：293,000港元)。

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

股本價格風險

股本價格風險為因股票指數水平及個別證券價值變動而導致股本證券公平值下降之風險。於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本集團面對之股本價格風險來自分類為交易股本投資之個別股本投資（附註27）及可供出售投資（附註21）。本集團之上市投資乃於聯交所上市，並於報告期末按市場報價估值。

下表顯示股本投資之公平值每增加5%（二零一七年：5%）之敏感度（所有其他變數維持不變及未計入任何稅務影響），乃按報告期末之賬面值計算。就本分析而言，可供出售股本投資被視為對重估儲備產生影響，惟並無考慮可能影響損益之減值等因素。

	股本工具之 賬面值 千港元	除稅前 虧損增加／ (減少) 千港元	股本增加／ (減少) 千港元
二零一八年			
於香港上市之投資			
可供出售	192	-	10
持作買賣	14,947	(747)	-
	15,139	(747)	10
二零一七年			
於香港上市之投資			
可供出售	875	-	44
持作買賣	121,916	(6,096)	-
	122,791	(6,096)	44

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

於報告期末，令本集團面對外幣風險之主要外幣列值貨幣負債之賬面值如下：

	負債	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元	787,001	772,972

下表詳述對相關外幣升值及貶值5% (二零一七年：5%) 而所有其他變數維持不變之敏感度。所用之5%敏感度為管理層對匯率可能出現之變動之評估。敏感度分析僅包括未結算之外幣列值貨幣項目，並於報告期末就外幣匯率之5%變動 (二零一七年：5%) 調整換算。下列正數 (負數) 表示在功能貨幣兌外幣升值5% (二零一七年：5%) 之情況下，年內稅後虧損減少 (增加)。倘各集團實體之功能貨幣兌外幣貶值5% (二零一七年：5%)，則會對年內業績造成相等而相反之影響。

	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
美元	39,350	38,649

信貸風險

本集團由於對手方未能履行責任而導致本集團財政虧損所面對之最高信貸風險為綜合財務狀況表所列該等已確認金融資產之賬面值。

於二零一八年三月三十一日，兩名 (二零一七年：三名) 客戶個別佔本集團貿易應收款項及應收保固金超過10%。來自該等客戶之貿易應收款項及應收保固金總額佔本集團貿易應收款項及應收保固金總額88% (二零一七年：85%)。為降低信貸風險，本集團管理層一般僅向具良好信譽歷史的客戶授出信貸期，亦會密切監控逾期貿易債務。本公司會於報告期末審閱各個別貿易債務之可收回款項，並就不可收回款項作出充足呆賬減值撥備。就此而言，董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

由於對手方為具良好聲譽之銀行，故本集團之流動資金信貸風險甚微。

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團定期檢討其主要資金狀況，以確保有足夠財務資源履行財務責任。本集團旨在透過維持可動用之已承諾信貸額保持資金之靈活性，並具備充裕之銀行存款，以應付其短期現金需要。本集團之流動資金風險管理包括分散其資金來源。

於二零一八年三月三十一日，本集團之流動負債淨額為223,971,000港元。經計及(i)本集團已自一名獨立第三方及關連人士取得貸款融資共1,125,000,000港元，期限自二零一八年三月三十一日後報告期結束起計至少十二個月，以撥付本集團之營運資金；及(ii)本集團物業開發分部之銷售所得款項，本公司董事信納本集團將有充足營運資金應付其現時需求。

本集團按合約未貼現款項劃分之金融負債於報告期末之到期情況如下：

	按要求 千港元	三個月內 千港元	三至 十二個月內 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
於二零一八年三月三十一日					
貿易應付款項	10,972	10,921	-	-	21,893
其他應付款項	37,306	-	-	-	37,306
應付關連公司款項	68,216	-	-	-	68,216
計息銀行及其他借貸	10,805	-	911,779	300,807	1,223,391
	127,299	10,921	911,779	300,807	1,350,806
於二零一七年三月三十一日					
貿易應付款項	21,852	13,113	172	-	35,137
其他應付款項	378	-	-	-	378
應付關連公司款項	52,964	-	-	-	52,964
計息銀行及其他借貸	30,001	-	830,082	-	860,083
	105,195	13,113	830,254	-	948,562

46. 財務風險管理目標及政策（續）

資本風險管理

本集團管理資本之目的為確保本集團旗下實體能夠持續經營，同時透過優化債項及權益結餘盡量提高股東之回報。本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本架構包括債項結餘及權益結餘。債項結餘包括計息銀行及其他借貸以及應付關連公司款項。權益結餘包括本公司擁有人應佔權益（包含已發行股本及儲備）。

董事持續每年檢討資本架構。在此項檢討工作中，董事考慮資本成本及各類資本附帶之風險。本集團將依據董事之推薦建議平衡其整體資本架構，並採取適當行動調整本集團之資本架構。

47. 報告期後事項

於截至二零一八年三月三十一日止之報告期後，概無影響本集團且須予披露之重大事項。

48. 或然負債

(a) 本集團於日常業務過程中涉及不時產生之各項索償、訴訟、調查及法律程序。儘管本集團並不預期任何該等法律程序之結果（無論個別或共同）會對其財務狀況或經營業績構成重大不利影響，惟訴訟本身難以預測。因此，本集團或會招致某些判決或訂立索償和解，而可能對其某一期間之經營業績或現金流量構成不利影響。

(b) 待決訴訟

於二零一八年三月三十一日，有四項涉及由分包承建商僱員及本集團僱員向本集團提出賠償及人身傷害索償之案件尚未判決。該等索償與分包承建商之僱員及本集團之僱員有關，彼等聲稱在於本集團建築地盤工作及受僱期間受到身體傷害。該等索償由保險公司處理跟進及由強制保險承保。董事已評估該等案件，並相信其不會對本集團之財務狀況構成重大影響。綜合財務報表內並無就該等案件作出撥備。

49. 比較金額

比較損益及其他全面收益表經已重列，猶如於本年度終止經營之業務於比較期初已終止經營（附註11）。此外，由於管理層認為本年度之呈列將提供更多有關資料供財務資料使用者對本集團的經營表現作出評估，故若干比較金額已重新分類以與本年度之呈列一致。

綜合財務報表
附註

50. 本公司之財務狀況表

本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	83	67
於附屬公司之權益	1,461,352	839,881
租賃按金	268	-
非流動資產總值	1,461,703	839,948
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	646	20,164
按公平值透過損益列賬之股本投資	14,789	116,376
現金及現金等價物	13,443	349,567
流動資產總值	28,878	486,107
流動負債		
其他應付款項及應計費用	2,302	2,994
應付一間關連公司款項	53,160	49,456
計息其他借貸	787,001	772,972
流動負債總額	842,463	825,422
流動負債淨額	(813,585)	(339,315)
資產總值減流動負債及資產淨值	648,118	500,633
權益		
股本	226,850	161,850
儲備(附註)	421,268	338,783
權益總額	648,118	500,633

戴東行先生
董事

莫偉賢先生
董事

50. 本公司之財務狀況表（續）

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份溢價 千港元	特別儲備* 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	153,962	93,267	–	(84,387)	162,842
年內虧損及年內全面虧損總額	–	–	–	(566,090)	(566,090)
發行供股股份（附註35）	766,920	–	–	–	766,920
股份發行開支（附註35）	(24,889)	–	–	–	(24,889)
於二零一七年三月三十一日	895,993	93,267	–	(650,477)	338,783
年內虧損及年內全面虧損總額	–	–	–	(372,515)	(372,515)
發行新股份（附註35）	455,000	–	–	–	455,000
匯兌差額	–	–	75,052	(75,052)	–
於二零一八年三月三十一日	1,350,993	93,267	75,052	(1,098,044)	421,268

特別儲備指根據於二零一三年九月進行之重組收購之珍旋有限公司股份公平值與為此交換而發行之本公司股份面值間之差額。

51. 批准財務報表

綜合財務報表於二零一八年六月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

本集團所持物業詳情

截至二零一八年三月三十一日止年度

發展中投資物業

物業	位置	用途	地盤面積 (平方米)	計劃建築 面積 (平方米)	本集團 應佔權益
----	----	----	---------------	---------------------	-------------

富椿佘山項目	中國上海市松江區佘山鎮佘苑路1號	住宿及餐飲用途	129,438	68,275	68%
--------	------------------	---------	---------	--------	-----

一期及二期建築工程預計將於二零一八年十月竣工，而三期工程預期將於二零二零年十二月竣工。

已落成之持作銷售物業

物業	位置	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益
----	----	----	---------------	---------------	-------------

棠溪人家	中國湖南省岳陽市南湖風景區	商業服務及住宅用途	46,530	31,247	100%
------	---------------	-----------	--------	--------	------

發展中物業

物業	位置	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	預計 落成日期
----	----	----	---------------	---------------	-------------	------------

棠溪人家	中國湖南省岳陽市南湖風景區	商業服務及住宅用途	4,591	3,083	100%	二零一八年八月
------	---------------	-----------	-------	-------	------	---------

財務概要

截至二零一八年三月三十一日止年度

本集團於過往五個財政年度之業績及資產與負債概要（摘錄自己刊發經審核財務報表）如下。

業績	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)	二零一六年 千港元 (經重列)	二零一五年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元 (經重列)
持續經營業務					
收益	738,147	487,119	532,194	558,150	486,906
銷售成本	(846,758)	(676,104)	(480,404)	(408,371)	(353,509)
毛(損)/利	(108,611)	(188,985)	51,790	149,779	133,397
其他收入及收益/(虧損)淨額	45,275	7,409	13,148	22,755	5,146
銷售及分銷開支	(22,063)	(7,141)	(2,251)	-	-
行政開支	(106,348)	(81,616)	(88,508)	(61,155)	(47,293)
應佔一間合營企業業績	(11,242)	-	-	-	-
經營(虧損)/溢利	(202,989)	(270,333)	(25,821)	111,379	91,250
股本投資之收益/(虧損)	65,593	(193,633)	(103,184)	(3,497)	-
財務成本	(93,868)	(127,891)	(71,176)	(1,186)	(1,227)
除稅前(虧損)/溢利	(231,264)	(591,857)	(200,181)	106,696	90,023
所得稅抵免/(開支)	35,647	18,559	6,788	(16,134)	(16,644)
持續經營業務之年內(虧損)/溢利	(195,617)	(573,298)	(193,393)	90,562	73,379
已終止經營業務					
已終止經營業務之年內溢利	389	1,054	-	-	-
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(195,228)	(572,244)	(193,393)	90,562	73,379
資產及負債					
資產總值	3,039,121	1,795,448	1,916,771	544,771	324,164
負債總額	(1,480,327)	(1,242,152)	(1,727,732)	(223,347)	(94,862)
資產淨值	1,558,794	553,296	189,039	321,424	229,302
本公司擁有人應佔權益	948,818	502,636	189,039	321,424	229,302