



WANG ON GROUP LIMITED
宏安集團有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司
股份代號: 1222

2016

年報





| | |
|--------------|-----|
| 公司資料 | 2 |
| 財務撮要 | 4 |
| 主席報告 | 6 |
| 管理層討論及分析 | 10 |
| 董事會及高級管理層 | 20 |
| 企業管治報告 | 22 |
| 董事會報告 | 36 |
| 獨立核數師報告 | 49 |
| 綜合損益及其他全面收益表 | 51 |
| 綜合財務狀況表 | 53 |
| 綜合權益變動表 | 55 |
| 綜合現金流量表 | 57 |
| 財務報表附註 | 59 |
| 物業詳情 | 154 |
| 五年財務概要 | 156 |

董事會

執行董事

鄧清河先生，*太平紳士*，主席
游育燕女士，副主席
陳振康先生，董事總經理

獨立非執行董事

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

審核委員會

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*，主席
王津先生，*BBS, MBE*，*太平紳士*
蕭錦秋先生

薪酬委員會

王津先生，*BBS, MBE*，*太平紳士*，主席
李鵬飛博士，*CBE, BS, FHKIE*，*太平紳士*
蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*
蕭錦秋先生
鄧清河先生，*太平紳士*
游育燕女士
陳振康先生

提名委員會

李鵬飛博士，*CBE, BS, FHKIE*，*太平紳士*，主席
王津先生，*BBS, MBE*，*太平紳士*
蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*
蕭錦秋先生
鄧清河先生，*太平紳士*
游育燕女士
陳振康先生

投資委員會

鄧清河先生，*太平紳士*，主席
陳振康先生
蕭錦秋先生

常務委員會

鄧清河先生，*太平紳士*，主席
游育燕女士
陳振康先生

公司秘書

麥婉明女士

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

歐華律師事務所
何耀棣律師事務所

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港辦事處及主要營業地點

香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

百慕達股份過戶登記及轉讓總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda



香港股份過戶登記及轉讓分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

每手股數

20,000股股份

投資者關係

電郵：pr@wangon.com

網頁

<http://www.wangon.com>

股份代號

1222

截至三月三十一日止年度

| | 二零一六年 | 二零一五年 | | 變動 |
|------------|-----------|-------------|---|-------|
| 營業額 | 916.9百萬港元 | 1,500.0百萬港元 | ▼ | 38.9% |
| 母公司擁有人應佔溢利 | 449.1百萬港元 | 588.2百萬港元 | ▼ | 23.6% |
| 每股基本盈利 | 2.3港仙 | 3.00港仙 | ▼ | 23.3% |
| 每股股息總額 | 0.6港仙 | 4.00港仙 | ▼ | 85% |

於三月三十一日

| | 二零一六年 | 二零一五年 | | 變動 |
|--------|---------|---------|---|-------|
| 總資產 | 70.4億港元 | 73.4億港元 | ▼ | 4.1% |
| 淨資產 | 45.6億港元 | 41.9億港元 | ▲ | 8.8% |
| 每股資產淨值 | 0.23港元 | 0.21港元 | ▲ | 9.5% |
| 負債比率 | 20.2% | 37.7% | ▼ | 17.5% |

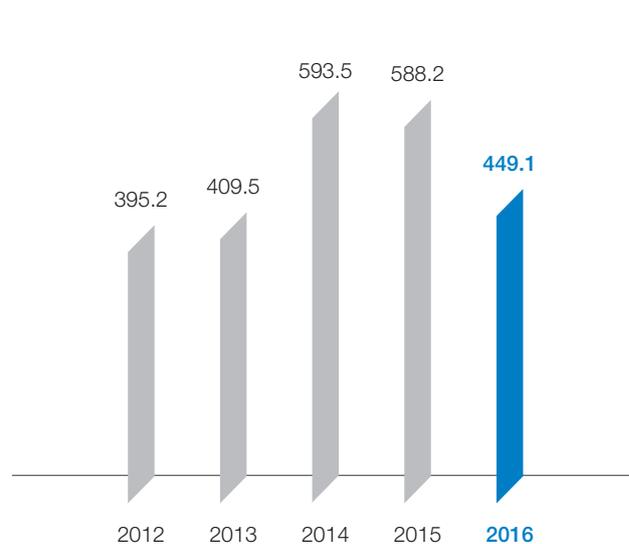
營業額

百萬港元



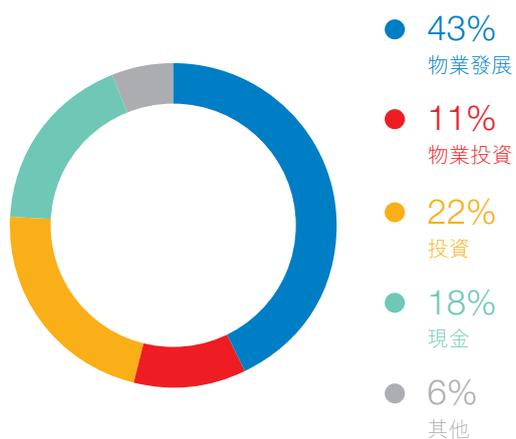
母公司擁有人應佔溢利

百萬港元



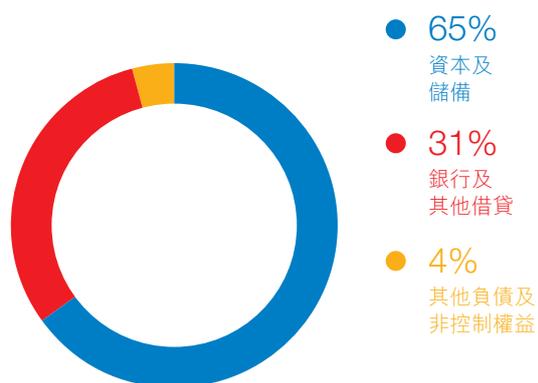
佔用資產

於二零一六年三月三十一日



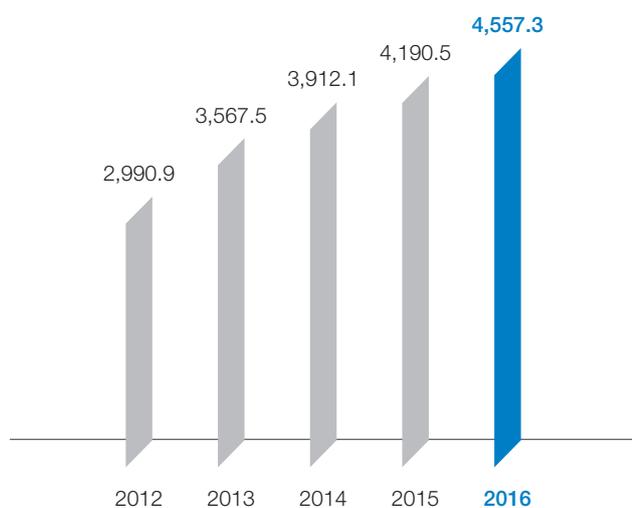
資本及負債

於二零一六年三月三十一日



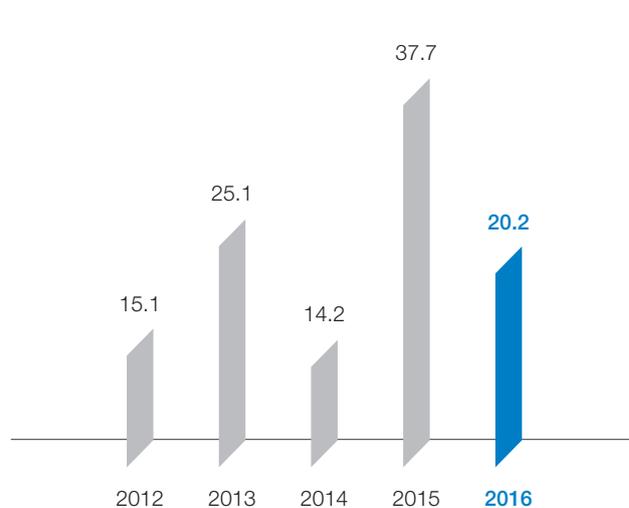
母公司擁有人應佔權益

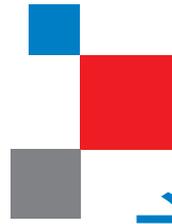
百萬港元



負債比率

百分比





主席報告

本人謹代表宏安集團有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」或「**董事**」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零一六年三月三十一日止(「**回顧年**」)之年度業績。





致各位股東

於回顧年內，本公司透過宏安地產有限公司（「宏安地產」）獨立上市的方式分拆本集團住宅及商用物業發展，以及商用和工業物業投資業務（「分拆業務」）。宏安地產於2016年4月12日，正式於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，股份代號1243。分拆後，宏安地產（本公司附屬公司）連同其附屬公司（「宏安地產集團」）主要從事分拆業務，而本公司及其他附屬公司（不包括宏安地產集團）（「餘下集團」）將繼續主要從事包括管理及分租中式街市和融資等多項業務，亦持有其他業務的投資。

本集團除了上述物業發展和投資及中式街市管理等核心業務之外，亦透過持有位元堂藥業控股有限公司（「位元堂控股」）股份權益，間接擁有其他上市公司的權益。這些投資擴大本集團的業務，並讓本集團面對經濟周期轉變時，具備更大的抗風險能力。

業績回顧

我從事地產行業已經超過30年，當年政府大力推動公屋和居屋發展，為我們造就商機，通過承接政府屋宇裝修和維修工程累積了一定的經驗。我一直認為香港地少人多，房地產市場必然是持續發展的，於是在集團開始成立專門、專業的地產部，並開始積極參與香港房地產行業。

現在，我非常高興向各位匯報，於今年四月我們旗下的宏安地產已成功從本公司分拆出來，成為一家獨立上市的地產發展商。在我看來，分拆不僅為宏安地產提供獨立平台，籌集未來擴展業務所需資金，而無須依賴本公司，同時分拆亦有助本公司及宏安地產更有效針對各自的投資者，以更具競爭力基礎提高集資及改善資本分配，而推動本公司及宏安地產長遠增長。對於成功分拆宏安地產上市，我實在感謝各位股東的支持。

作為全港最大的中式街市租賃營運商之一，本集團於回顧年內於香港及中國內地之廣東省深圳多個區域分別管理12個「萬有」品牌及17個「惠民」品牌的中式街市組合。為了給香港及中國內地市民帶來更多新的購物體驗，本集團為旗下管理的中式街市引入各項新元素，希望在提升街市人流的同時，亦令顧客有更佳的購物環境。

於回顧期內，本集團完成位於將軍澳的彩明街市之升級優化，於2015年12月5日重新開幕，為將軍澳居民提供力臻完善的購物環境。區內市民便能在舒適、乾淨的環境享受購物樂趣。而位於鴨脷洲的利東街市已完成升級優化工程，並開始營業。另外，於報告期後，沙田水泉澳邨萬有街市亦即將進入試業階段。

街市優化後，室內間格整齊規劃，使商舖分佈得以優化，相信可提升其營運效率，進一步吸引居民消費，從而提升本集團旗下街市競爭力。為了方便管理和更佳衛生環境質素，街市亦劃分不同區域，包括：蔬果檔、家禽檔、魚檔、熟食檔等，店舖分佈井然有序。另外，更會提升多種先進設備，為區內居民提供優質及舒適的購物體驗，享受購物樂趣。我們致力為居民提供方便、衛生、優質的購物體驗，並務求盡力滿足商戶及市民的要求。本集團將繼續利用其專業知識及經驗，竭盡所能，以增加市場份額及改善經營環境。

中式街市中國在內地仍有很大的發展空間。我們透過「惠民」在國內引入宏安在香港的現代化營運模式，及符合現代消費者需要的街市佈局，在中國內地街市營運建立起鮮明的品牌。本集團將密切留意市場發展，在中國內地物色合適的項目。

除上述業務外，本集團業務已擴展至借貸及按揭業務範疇，此業務於年內亦為本集團帶來收益。報告期內，本集團進一步向其他法團及個人提供信貸融資。鑑於鄰近地區的貸款成本高昂加上香港按揭貸款政策收緊，我們的專家團隊能夠提供全面的按揭服務和量身定制的一站式解決方案，協助市民實現自己擁有一個夢想家園的目標。本集團的借貸金額及規模得以進一步擴展。

回饋社會

於回顧年度，本集團分別向仁愛堂、香港各界文化促進會慈善基金有限公司、新來港人士服務基金、志蓮淨苑等機構捐款以顯關懷。香港近年的發展令社會貧富間的兩極化日趨嚴重，基層市民面對的生活壓力更為沉重。除了需要生活資源和財政補助外，這群市民亦需要社會大眾對他們的關愛和重視。



香港弱勢家庭子女的就學是另一個令人關注的社會問題。因此，我們特別針對低收入家庭子女提供助學金，並且為這階層人士子女提供工作實習機會，從而獲得更理想的升學和就業機會。

未來展望

由於中國內地經濟增長放緩，而歐元區經濟存在不明朗因素，加上美國經濟復甦遜預期，預料將導致全球量化寬鬆政策之趨勢持續，令到預期加息的壓力有所舒緩，這或多或少均對香港的房地產市場有一定的積極作用。

近期由於周邊國家的匯率明顯下調，令訪港的國內旅客人數減少，對於以中國內地遊客作為主要銷售對象的店舖，彼等的生意將難免受到影響，這情況預期將對部份地區的商用物業租金造成短暫的影響。

政府將加快興建公屋和居屋，未來將有更多由政府房屋署管轄的中式街市落成，我們將積極發揮集團對中式街市的管理經驗優勢，繼續鞏固壯大這項業務。面對來自超市及連鎖店的競爭，我們將不斷優化旗下街市的經營管理，希望可以體現第四代新式街市的模式，為購物者提供更舒適便捷的購物體驗。



另外，除本集團透過宏安地產持有物業相關業務的權益外，我們預期借貸業務將為本集團的盈利增長帶來動力。香港持續實施樓市降溫政策，有助刺激樓市交投，希望以專業全面的按揭知識，為客戶提供度身訂造的一站式按揭服務，助香港人達成置業夢想。我們將全力把握市場機遇，保持競爭力。

面對瞬息萬變的市場環境，本集團在企業策略、業務模式、管理架構等方面都致力與時並進，變革創新。本著持續發展及勇於嘗試的業務發展方針，本集團將繼續積極把握市場發展機遇，提升營運及財務能力，期望為股東提供更佳回報。

鳴謝

我很高興能夠在過去二十年和我們的管理層一起經歷了本集團的成長，衷心感謝本集團的同寅、所有合作夥伴和各位股東在這段道路上，一直給予我們的支持及信任。我深信本集團的不懈努力和上述各界貫切的支持，有助繼續推動本集團向前邁進，並為各持份者帶來最大的回報。

主席

鄧清河

香港，二零一六年六月八日

財務業績

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本集團之收益及母公司權益持有人應佔溢利分別約為916,900,000港元（二零一五年：約1,500,000,000港元）及約為449,100,000港元（二零一五年：約588,200,000港元）。

股息

董事會建議向於二零一六年八月十七日（星期三）名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股0.5港仙（二零一五年：1.0港仙）。待股東在將於二零一六年八月九日（星期二）舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一六年八月二十五日（星期四）或前後派付。連同中期股息每股普通股0.1港仙（二零一五年：(i)現金股息1.0港仙；(ii)實物分派一名上市發行人（即易易壹金融集團有限公司（「易易壹」）（前稱PNG資源控股有限公司））之股份，比例為本公司已發行股本中每125股股份獲發三(3)股每股面值0.01港元之易易壹股份，折合每股之股息約為0.5港仙；及(iii)特別股息每股普通股1.5港仙），截至二零一六年三月三十一日止年度的股息總額將為每股普通股0.6港仙（二零一五年：4.0港仙）。





暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記：

- (a) 為釐定股東出席二零一六年股東週年大會及於會上投票的資格：

| | |
|-------------------------------|---|
| 遞交股份過戶文件 以作登記的 最後時限及日期： | 二零一六年八月三日 (星期三) 下午四時三十分 |
| 暫停辦理股份 過戶登記： | 二零一六年八月四日 (星期四)至 二零一六年八月九日 (星期二)(包括首尾兩天) |
| 記錄日期： | 二零一六年八月九日 (星期二) |

- (b) 為釐定獲派建議末期股息的資格：

| | |
|-------------------------------|---|
| 遞交股份過戶文件 以作登記的 最後時限及日期： | 二零一六年八月十五日 (星期一) 下午四時三十分 |
| 暫停辦理股份 過戶登記： | 二零一六年八月十六日 (星期二)至 二零一六年八月十七日 (星期三)(包括首尾兩天) |
| 記錄日期： | 二零一六年八月十七日 (星期三) |

為確保符合資格出席二零一六年股東週年大會及於會上投票，以及符合資格獲取擬派付末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及已填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於上述各個最後時限及日期前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記。

業務回顧

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之收入約為916,900,000港元(二零一五年：約1,500,000,000港元)，較上年度顯著減少約583,100,000港元。本年度，本集團物業發展項目之銷售完成數目較少。回顧年度，母公司權益持有人應佔溢利約為449,100,000港元(二零一五年：約588,200,000港元)，較上年度溫和下跌。總括而言，本集團於本年度繼續取得佳績。除經常性租金及中式街市分租收入外，本集團收入主要來自完成交付住宅項目「薈悅」及「薈臻」餘下單位。此外，本集團於年內亦出售多個投資物業，包括荃灣購物商場—海濱廣場。提供融資業務亦為本集團帶來滿意的業績。



物業發展

年內，此業務分部已確認之收入約為567,500,000港元(二零一五年：約1,210,200,000港元)，主要來自完成交付長沙灣營盤街的住宅項目「薈悅」及西營盤桂香街的「薈臻」項目之若干餘下單位。報告年度收益減少，主要因竣工交付的項目較去年少。本集團現有物業發展項目的整體概要及最新資訊列載如下。

「彌敦道726號」兩個未售出高層單位其中一個已於二零一六年二月出售，而另一個未售的高層單位則已成功出租。該物業一個地舖單位亦持續為本集團帶來租金收入。

旺角彌敦道575-575A號地盤已完成地基工程，並快將展開上蓋建設。鑒於「彌敦道726號」項目取得成功，本集團會將該地盤發展為彌敦道鬧市中另一銀座式綜合商廈，預期該發展項目將於二零一七年底落成。

於二零一四年七月，本集團在香港政府公開土地招標中成功投得沙田馬鞍山馬錦街一幅用地(沙田市地段第599號)。該地盤為受限制住宅用地，發展規定建築最少310個單位。地基工程即將完成，隨之開始上蓋建設。預期該項目於二零一八年落成。本集團擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況會綜合入賬至本集團財務報表。

於二零一四年九月，本集團在香港政府公開土地招標中再成功投得沙田馬鞍山恆光街一幅用地(沙田市地段第598號)。該地盤亦為受限制住宅用地，發展規定建築最少180個單位。該地盤之建築工程預期於二零一七年底竣工。本集團同樣擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況會綜合入賬至本集團財務報表。

於二零一五年二月，本集團以與前述兩塊地之同樣方式購入第三塊住宅用地，位於沙田大埔公路一大圍段(沙田市地段第587號)。現時建築圖則已獲批准，斜坡及地盤平整工程亦進展順利。該地盤位於傳統優質住宅分區，毗鄰沙田嶺路及下城門道，環境清幽，位置優越，非常適合豪宅發展項目。該發展項目由本集團全資擁有，預期於二零一九年初交付買家。

位於油塘四山街13及15號地盤的工程繼續暫停，以等待本集團與香港政府就釐定該地盤重建所需的補地價磋商。

於二零一六年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

| 地點 | 概約佔地 面積 (平方呎) | 擬定用途 | 預期竣工 年度 |
|----------------------------|---------------------|-------|------------|
| 旺角彌敦道575-575A號 | 2,100 | 商業 | 二零一七年 |
| 馬鞍山恆光街 (沙田市地段第598號) | 33,300 | 住宅 | 二零一七年 |
| 馬鞍山馬錦街 (沙田市地段第599號) | 33,300 | 住宅 | 二零一八年 |
| 沙田大埔公路一大圍段 (沙田市地段第587號) | 71,000 | 住宅 | 二零一九年 |
| 油塘四山街13及15號 | 41,000 | 住宅及商業 | 二零二零年 |

擁有充足的發展土地儲備對本集團能否長遠持續經營而言至為重要，本集團一向積極尋找及參與招標，以增加土地儲備。本集團亦已發掘其他與外界人士合作發展的商機。另一方面，本集團管理層已採取多項成本節約措施，以控制建築成本上漲的情況，因為其認為除了整體經濟氛圍及土地供應外，建築成本是對其物業發展業務最具影響力的風險因素之一。本集團亦會撥出更多資源，為其物業發展及住宅及商業項目建設品牌。

物業投資

於二零一六年三月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港的商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為795,300,000港元(二零一五年三月三十一日：約1,569,600,000港元)。

年內，本集團的租金收入總額約為40,800,000港元(二零一五年：約34,000,000港元)，較去年增加約6,800,000港元。租金收入總額增加乃主要由於本集團於二零一五年二月收購的銅鑼灣波斯富街的店舖產生額外租金收入，就此訂立之租賃協議月租總額為900,000港元。

此外，本集團年內出售多項物業，代價合共約為1,175,000,000港元。本集團認為年內該等投資物業對其租金收入構成的影響不大。年內主要出售事項載列於下文。

於二零一五年八月，本集團訂立臨時買賣協議，以出售一間附屬公司，該附屬公司於旺角旺角道持有一個商舖單位，出售代價約為158,000,000港元，有關詳情載於本公司日期為二零一五年八月十二日的公佈。該交易已於二零一五年十一月十一日完成。

於二零一五年十一月，本集團與位元堂控股訂立買賣協議，以出售本集團兩間間接全資附屬公司。該等附屬公司於荃灣及深水埗持有兩個商舖，出售總代價約為70,000,000港元。該交易已於二零一五年十二月二十三日完成。

此外，於二零一五年十二月，本集團訂立協議，以出售本集團另一間間接全資附屬公司，該附屬公司間接持有荃灣一座購物商場—海濱廣場，出售代價約為823,000,000

港元，有關詳情載於本公司日期為二零一五年十二月一日的公佈。該交易已於二零一六年二月十五日完成。該物業乃由本集團於二零一三年七月收購，旨在持作長期投資物業，加強本集團的租金收入來源。其後本集團在該購物商場的佈置設計及營銷計劃方面大力投放資源。本集團有意將該商場翻新成現代潮流社區商場，提供多種購物選擇及愉快購物體驗，翻新後的商場有望成為區內新地標。為籌備規劃翻新工作，該商場自二零一四年以來一直空置，本集團於本財政年度在敲定建築圖則及申請批准改建及提升計劃。預計裝修工程隨後將進行。然而，本集團管理層認為出售海濱廣場有助本集團於整體零售市道不景氣及短期內經濟預測不明朗的情況下，套現該物業的已貼現長期潛力。

另外，本集團於二零一五年十一月亦收購了沙田中心多個停車位，代價為96,800,000港元，以賺取買賣收益。當中若干個車位已於年度結束前轉售，產生毛收益總額53,300,000港元。其餘停車位將計劃轉售和賺取租金收入。

於二零一六年三月三十一日，在本集團的投資物業組合中，本集團持有一批先前從市場收購之物業組合，包含48項二手住宅物業，價值約216,100,000港元(二零一五年：62項二手住宅物業，價值約305,700,000港元)，於分拆宏安地產後將計劃由餘下集團保留及持有。誠如宏安地產分拆計劃已宣佈之文件所披露，餘下集團預期其將不會從事與宏安地產競爭之任何業務活動，故餘下集團將積極尋求在下一個財政年度將該物業組合出售。截至二零一六年六月八日，本集團已出售上述48項物業中的兩項，其中一項已於二零一六年四月交吉，而另一項將於二零一六年七月交吉。

本集團管理層認為本集團可透過多個出售事項間接套現該等長期投資，加強流動資金和整體財務狀況。

分拆物業發展及投資分部

近年來，儘管本集團亦從事中式街市管理及提供融資，惟本集團之主要業務一直為香港的物業發展及投資，專注於發展住宅和商用物業以供銷售及投資商用及工業物業以獲取資本增值。本集團的收益增長主要源於銷售物業，而賺取來自投資物業之租金收入亦為本集團之整體經營提供基本支持。

本集團銷售物業及相關業務有賴於經濟狀況，尤其是香港的物業市場表現。獲得所需發展土地儲備對本集團維持其發展至關重要，然而，近年來，諸多中小型發展商湧現，加上中國內地發展商積極參與，獲得發展土地之競爭顯得尤為激烈。此外，建築成本日趨上漲，亦成為香港本地發展商共同面對的問題之一。

然而，透過其強健的財務表現，本集團已於過往年度彰顯其於銷售物業及相關業務的突出優勢。本集團已成功在精品住宅物業市場建立品牌「The Met.」，而且物業發展及投資之範圍亦甚廣。本集團亦已建立及定義多種物業投資及發展策略模式，可及時應對瞬息萬變的市場。此外，物業業務之管理層團隊經驗豐富、穩定且深諳市場。

基於上述背景及考慮到(其中包括)分拆業務已增長至充足規模，足以支持獨立上市，而新上市實體將有本身獨立之管理架構，專注於分拆業務，而餘下集團之管理層將可專注於其他業務承擔，董事會決定「分拆業務」予獨立上市公司宏安地產並於二零一五年十二月二十八日聯交所提交申請。董事會相信，有關安排將有助投資者評估獨立集團之策略、風險及回報。投資者將有機會對任何一間或兩個獨立集團之經營模式作出投資。同時，亦釋放兩個集團之價值，使其市值得到更好的反映，而獨立業務及融資平台預期可使企業更有效地自行集資，毋須互相依賴。經營模式得以之清晰界定，亦有助多元化發展業務。本公司間接持有宏安地產之75%股權，並持續得益於附屬公司的物業相關之經營模式。分拆安排於二零一六年四月十二日完成，而宏安地產成為於聯交所獨立上市的公司。有關分拆安排之詳情分別披露於本公司日期為二零一五年十二月二十八日、二零一六年三月四日、二零一六年三月二十四日、二零一六年三月三十日、二零一六年四月十一日及二零一六年四月十二日之公佈。

中式街市管理及分租

截至二零一六年三月三十一日止年度，該分部錄得收益約181,400,000港元(二零一五年：約173,600,000港元)，較去年增加約7,800,000港元。收益增加乃主要由於本集團與多個中式街市的商舖營運商重續牌照協議產生之新增牌照收入。

年內，本集團主要在香港管理12個「萬有」品牌之中式街市組合，約有920個檔位，總建築面積超過262,000平方呎。本集團年內取得三個街市的管理牌照，包括鴨脷洲利東邨、沙田水泉澳邨及馬鞍山利安邨。利東邨街市已完成翻新，並已投入營運。水泉澳邨目前正進行翻新，將於二零一六年中正式投入營運。利安邨街市乃為向業主收購所得的營運中街市。於二零一六年二月二十九日，東涌富東邨街市的牌照經已屆滿，並交回業主。

本集團繼續於其管理轄下的中式街市進行改善工程，以及提升其管理及改善整體環境。此外，隨著經營成本不斷上漲，本集團已修訂多項成本節約及效益提升措施，藉此控制成本及擴大利潤。

在中國內地方面，本集團繼續於中國內地廣東省深圳多個區域管理17個「惠民」品牌之中式街市組合，合共約1,000個檔位，總建築面積超過283,000平方呎。於中國內地的業務為本集團帶來穩定收入。由於管理及分租中式街市將繼續為餘下集團的主要業務分部，餘下集團矢志於香港及中國內地進一步擴充業務，現正積極尋覓此分部的其他商機。

提供融資

本集團於上個財政年度增設提供融資作為本集團額外的業務支線。該業務支線為本集團提供機會，可更有效益地運用其盈餘財務資源，賺取較存款及證券投資相對較高的回報。這亦反映本集團多元化發展業務的策略。

年內，本集團深入拓展該業務支線，並將信貸融資進一步延展至個人及其他公司。此業務分部產生收益約76,100,000港元(二零一五年：約82,300,000港元)。鑑於鄰近地區的借貸成本較高，而香港預期會繼續收緊按揭放貸政策，本集團預計該業務分部來年會有進一步拓展的空間。提供融資將繼續為餘下集團的業務分部。

投資於製藥及保健產品相關業務

於二零一六年三月三十一日，本集團持有位元堂控股(於聯交所主板上市)22.08%權益，較二零一五年三月三十一日即位元堂控股於二零一五年五月十九日完成位元堂控股股份的供股後增加約1.58%。本集團在該次供股中已悉數接納其暫定股份配額及申請額外股份。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，位元堂控股錄得營業額約825,300,000港元(二零一五年：約831,100,000港元)及權益持有人應佔溢利約25,400,000港元(二零一五年：約121,000,000港元)。該公司業績大幅倒退，主要由於(其中包括)投資物業公平值虧損、減少按公平值經損益表入賬之股權投資公平值收益，即使應佔聯營公司損益有所增加。截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團分佔位元堂控股溢利約為31,700,000港元(二零一五年：約135,700,000港元)，包括收購位元堂控股額外權益之議價收購收益約26,300,000港元(二零一五年：約112,100,000港元)。

多項經濟及政治因素繼續影響香港整體零售市場，加上近期中國內地遊客的消費重心及金額明顯改變，對位元堂控股的表現略有打擊。為審慎起見，本集團已就其於位元堂控股的投資計提減值撥備約19,800,000港元(二零一五年：無)。本集團認為該影響僅為暫時性，基於位元堂控股在本港及大中華地區的根基穩健，且質量及品牌價值備受認可，本集團認為位元堂控股的業務之後應會穩定增長，特別是在中國內地的市場。本集團視其於位元堂控股的投資為長期投資，自信長遠將提升本集團股東的價值。

授予中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)之貸款融資

於二零一四年十月四日，本集團與中國農產品訂立認購協議，據此，本集團已認購中國農產品所發行本金額高達200,000,000港元的兩年期8.5%票息債券及330,000,000港元的五年期10.0%票息債券(統稱「中國農產品債券」)，有關詳情載於本公司日期分別為二零一四年十月四日及二零一四年十月二十四日的公佈及通函。於二零一六年三月三十一日，本集團持有的中國農產品債券的公平值約為503,500,000港元(二零一五年：約465,700,000港元)。

此外，於二零一六年三月三十一日，根據本集團與中國農產品於二零一五年七月二十一日及二零一五年八月十七日訂立之貸款協議，中國農產品結欠本集團本金額70,000,000港元(二零一五年：約50,000,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為6,199,700,000港元(二零一五年：約6,013,100,000港元)，而流動比率由二零一五年三月三十一日約3.2倍升至二零一六年三月三十一日約6.0倍。

於二零一六年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為1,631,000,000港元(二零一五年：約1,256,900,000港元)。於二零一六年三月三十一日之總借貸約為2,208,800,000港元(二零一五年：約2,628,600,000港元)。資產負債比率約為20.2%(二零一五年：約37.7%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行及其他借貸總額及母公司擁有人應佔權益計算。

於二零一六年三月三十一日，本集團賬面值分別約為60,100,000港元、654,000,000港元、2,910,500,000港元及零(二零一五年：約62,000,000港元、1,516,700,000港元、2,655,200,000港元及359,100,000港元)之土地及樓宇、投資物業(包括待出售資產)、發展中物業及待出售物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

於二零一六年三月三十一日，本集團之資本承擔約為127,500,000港元(二零一五年：約49,700,000港元)。於報告年末，本集團並無重大或然負債。

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

外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險。於二零一六年三月三十一日，本集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分亦以港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。因此，本集團並無參與任何對沖活動。

僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，本集團共有198名(二零一五年：182名)僱員，約98.0%(二零一五年：98.4%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團亦因應其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。因應以上目標，本集團已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每一至兩年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

潛在風險及不明朗因素

本集團已根據我們的風險管理機制，審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的潛在風險及不明朗因素，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有適合土地儲備，以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故本集團的收益直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)

所有建築工程已外判予獨立第三方，彼等未必可在本集團要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損，或會對起伏波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；及(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去中式街市的管理合約。

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

前景

隨著降溫措施繼續推行，以及香港及全球經濟持續呈放緩跡象，以致市場氣氛仍然沉寂。自二零一五年下半年起，香港物業價格出現逆轉，導致價格出現二零零九年以來的首次大幅度調整。中小型單位的價格跌幅最大，以致二零一六年初的成交量轉趨活躍，惟成交量仍處於較低水平。其後，將軍澳等地推出新落成住宅單位，市場反應踴躍，當中大部分單位以相當於甚至低於二手市場價格出售，反映置業者的需求依然強勁，尤以不受降溫措施影響的置業者為甚。

近月物業價格明顯止跌，數據亦顯示價格逐漸靠穩，甚至有些微回升跡象。此外，今年待批預售樓花同意書的住宅單位數目達致高水平，反映未來數年住宅單位供應預期會逐漸增加，可能對物業價格水平復甦構成壓力，同時意味著發展商吸納住宅單位買家的競爭將越趨激烈。此外，建築成本不斷上漲，繼續困擾發展商，並對利潤率造成一定程度的壓力。雖然餘下集團將繼續透過其附屬公司宏安地產營運物業相關業務，作為其主要投資，惟本集團將加大力度籌劃及完成在建項目的預售，期望可把握最佳推銷時機，降低風險並維持高水準品質。本集團預期香港人口會持續輕微增長，加上置業需求強勁，定會繼續成為香港樓市的推動力，因此本集團依然對後市抱持審慎樂觀態度。

宏安地產的策略性分拆顯示本集團致力投入物業發展及投資行業。基於企業及產品品牌建立策略，本集團預期該業務分支將延續亮麗往績，並繼續大展宏圖。餘下集團自身雖然將主要專注於其中式街市營運以及提供融資，惟亦會全力支持附屬公司營運。此外，餘下集團將擔當額外重任，成為主要策略投資旗艦，積極發掘不同市場機遇及發展或投資可為本集團及其股東帶來可觀回報的新業務。



董事會及高級管理層

董事會

執行董事

鄧清河先生，太平紳士，五十四歲，本集團（於一九八七年創立）創辦人之一，自一九九三年十一月起為本公司之主席。彼亦為本公司授權代表、薪酬委員會、提名委員會、投資委員會及常務委員會成員。鄧先生負責本集團之策略規劃、政策制定及業務拓展，具豐富企業管理經驗。鄧先生亦為位元堂控股之主席。鄧先生為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會（「全國委員會」）委員及獲委任為第十屆廣西壯族自治區政協常務委員兼召集人以及香港廣西社團總會有限公司會長及廣西玉林市第三屆政協常務委員。彼為本公司副主席游育燕女士之丈夫。

游育燕女士，五十四歲，本集團創辦人之一，自一九九三年十一月起為本公司副主席。彼亦為本公司薪酬委員會、提名委員會及常務委員會成員。游女士負責本集團之整體人力資源及行政工作。彼於人力資源及行政管理工作方面累積逾二十三年經驗。游女士為本公司主席鄧清河先生之妻子。

陳振康先生，五十二歲，於一九九七年三月加入本集團，出任執行董事，並於二零零五年九月被調派為董事總經理。彼亦為本公司授權代表、薪酬委員會、提名委員會、投資委員會及常務委員會成員。陳先生目前負責管理本集團整體營運。彼兼任位元堂控股之董事總經理、易易壹之主席兼董事總經理、中國農產品之主席兼行政總裁，該等

公司全部均為聯交所主板上市公司。陳先生於二零一五年十二月二十三日獲委任為宏安地產的非執行主席，該公司的股份於二零一六年四月十二日在聯交所主板上市。陳先生於二零一四年六月二十七日辭任聯交所主板上市公司上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事。陳先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

獨立非執行董事

李鵬飛博士，CBE, BS, FHKIE，太平紳士，七十六歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之薪酬委員會成員及提名委員會主席。李博士持有香港理工大學之工程榮譽博士學位及香港中文大學榮譽法律博士學位。彼現為進智公共交通控股有限公司、ITE (Holdings) Limited及彩星集團有限公司之獨立非執行董事，上述公司全部均於聯交所上市。彼於二零一三年六月十四日，辭任佐丹奴國際有限公司之獨立非執行董事。

王津先生，BBS, MBE，太平紳士，六十二歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之審核委員會及提名委員會成員，並為薪酬委員會主席。王先生畢業於加拿大Simon Fraser University，持有商業及電腦科學學士學位。王先生為加拿大銀行公會資深會員。王先生曾任撲滅罪行委員會、投訴警方獨立監察委員會會員及法律援助服務局成員、優質教育基金評審及監督委員會主席。彼為前新界鄉議局成員及現為香港律師紀律審裁團成員、教育人員專業操守議會成員及多個其他政府諮詢組織之成員。

蕭炎坤先生，S.B.St.J.，六十九歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之審核委員會主席，並為提名委員會及薪酬委員會成員。蕭先生亦為多個慈善機構及體育團體之執行委員，並為香港上市公司易還財務投資有限公司(前稱「無限創意控股有限公司」)之獨立非執行董事。

蕭錦秋先生，五十一歲，於二零零四年九月加入本集團，出任獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及投資委員會成員。蕭先生持有香港城市大學會計學士學位。蕭先生為執業會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。蕭先生於審計、會計、公司秘書事務及企業融資方面，擁有逾二十六年之工作經驗。彼目前為迪臣發展國際集團有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。蕭先生分別於二零一六年二月一日及二零一四年十月二十二日辭任君陽金融控股有限公司(君陽太陽能電力投資有限公司)之執行董事及中國新經濟投資有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均於聯交所主板上市。彼亦於二零一四年十月二十七日辭任中國神農投資有限公司(前稱東麟農業集團有限公司)之獨立非執行董事，該公司於聯交所創業板上市。

高級管理層

王紀倫女士，於二零一三年十月加入本集團，為本公司之集團法務總監。王女士為香港及英國法學會會員。王女士持有原City of London Polytechnic商務法學院法律學士學位，

且為獲准在香港執業的合資格律師，執業逾二十年。王女士亦持有National University of Ireland金融學理學碩士及市場學理學碩士學位。彼先前曾於一家跨國公司任職逾十二年，負責環球房地產項目的法律事務。

陳世寬先生，於二零一二年十一月加入本集團，為本集團財務總監。陳先生持有香港理工大學頒授的會計學士學位、香港中文大學頒授的工商管理碩士學位以及哲學文學碩士學位。彼為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員及香港稅務學會資深會員、以及香港註冊稅務師。彼於專業會計及財務管理方面擁有逾十九年經驗。加入本集團前，彼曾任職數間香港上市集團，在財務及公司秘書方面擔任高級行政人員職務。

胡家聰先生於二零一五年七月加入本集團擔任本集團的高級資訊科技經理。Wu先生負責本集團於香港的整體資訊科技管理。Wu先生持有企業管治及董事碩士學位、資訊科技學士學位。彼擁有逾20年資訊科技管理經驗。加入本集團之前，彼曾於多間香港上市集團任職，並擔任高級資訊科技資訊科技管理職位。

公司秘書

麥婉明女士於二零零七年加入本集團，擔任本公司之公司秘書。麥女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員，並持有University of Lincolnshire and Humberside頒發之工商管理碩士學位。麥女士於公司秘書方面擁有逾20年經驗。加盟本集團前，彼層任職於數間香港上市集團。



企業管治常規

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

本公司繼續採取多項措施以應用聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄14所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)之原則並遵守有關守則條文，董事會定期審閱本公司之企業管治守則之合規情況，並認為本公司已於截至二零一六年三月三十一日止整個年度已遵照企業管治守則之守則條文。

董事及有關僱員進行證券交易之守則

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

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

經營模式及策略

本集團主要從事管理中式街市及融資業務，亦透過宏安地產集團持有物業發展及物業投資業務及，並得以維持穩定的業務發展。中式街市管理為本集團的一個穩定收入來源，本集團繼續投入資源改善設施及提高現有街市的形象，從而增加租金回報；同時本集團繼續增強融資服務的資源，該業務為本集團帶來較高回報。此外，本集團為長期創造及維持股東的價值採取的策略，是(透過宏安地產集團)審慎投資項目及機會，務求為股東帶來最大回報。就物業發展而言，該集團積極物色機會及增加土地組合，為物業發展打好基礎，有望錄得收益。為應對千變萬化及不明朗的市況，宏安地產集團主打發展週期較快的項目，以提供較快的週轉期、靈活性以及減低業務風險。另一方面，宏安地產集團維持均衡的物業投資組合，定期檢討租戶組合，旨在創造最大的租金回報及獲得穩定的收入來源，支撐本集團的經常性業務。整體而言，本集團採取主動及審慎態度發展旗下業務。

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

董事會

成員組成

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

執行董事

鄧清河先生，*太平紳士*(主席)

游育燕女士(副主席)

陳振康先生(董事總經理)

獨立非執行董事

李鵬飛博士，*CBE, BS, FHKIE*，*太平紳士*

王津先生，*BBS, MBE*，*太平紳士*

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*

蕭錦秋先生

游育燕女士為鄧清河先生之配偶，全體董事之履歷簡介載於本報告第20頁至21頁。

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

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

董事會及高級管理人員之角色及責任

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

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

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

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

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

於年內，本公司董事會舉行四次例會，以審閱、考慮及批准（其中包括）年度及中期業績，以及檢討本集團之業務運作及內部監控制度之成效。除此等例會外，董事會亦於

有需要時就考慮主要事宜召開董事會會議。每次舉行例會前，全體董事均會於至少十四日前獲發通知。所有有關會議記錄均由本公司之公司秘書保管，可供任何董事在發出合理通知後於任何合理時間查閱。除定期舉行董事會會議外，主席於年內亦已在執行董事缺席下與獨立非執行董事會面。

主席及行政總裁

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

委任及重選董事

根據本公司之公司細則(「**公司細則**」)，全體獨立非執行董事均以各自委任書或服務協議載列之特定任期獲委任，且全體董事均須於股東週年大會上輪席退任及合資格膺選連任。所有獨立非執行董事獲委任之任期不得超過三年。根據守則條文第A.4.2條及公司細則第87條，當時的三分之一董事(倘數目並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪席退任，惟每名董事(包括以特定任期獲

委任之董事)應至少每三年一次輪席退任，並合資格於各屆股東週年大會上膺選連任。此外，獲董事會委任以填補臨時空缺或增加現有董事會成員的董事，須於獲委任後的本公司首次股東大會上重選。

獨立非執行董事的獨立性

獨立非執行董事須在彼等獲委任時及其後每年確認彼等的獨立性。截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認書，而本公司繼續認為於回顧年度及截至本報告日期止所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

企業管治職能

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

董事會已採納制定董事會成員組成之董事會成員多元化政策(「**多元化政策**」)、檢討本集團企業管治的各種政策及常規、審查董事及僱員適用的行為守則、監察本公司的法律

和監管合規情況及董事的培訓和持續專業發展情況、以及審閱本公司遵守企業管治守則的情況及本報告內的披露情況。

本企業管治報告已由董事會審閱，以履行其企業管治功能。

董事會成員多元化

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

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

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

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

持續專業發展

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

此外，公司秘書每月及定期向董事提供及傳閱最新資訊，內容有關本集團業務、財務狀況及本集團營商環境。年內，所有董事均已遵守有關持續專業發展之守則條文。除

閱讀有關本公司業務、董事職務及責任之資料外，鄧清河先生、陳振康先生、李鵬飛博士及蕭錦秋先生亦有出席研討會／講座，及／或於研討會／講座上發表簡報。

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

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

董事之責任保險

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

董事委員會

董事會已成立各個委員會，包括常務委員會(「**常務委員會**」)、審核委員會(「**審核委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)、提名委員會及投資委員會(「**投資委員會**」)，並分別以書面具體列明其職權範圍，在有需要情況下將予以檢討及更新。各委員會之所有會議記錄及決議案均由公司

秘書保存，並於任何董事給予合理通知下於任何合理時間內可供查閱。各委員會須向董事會匯報其決定及作出建議(倘適合)。

常務委員會

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

審核委員會

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

審核委員會之功能旨在(其中包括)協助董事會檢討財務匯報(包括中期及全年業績)，監察本集團之內部控制、風險管理，並監控內部及外部審計功能，以及向董事會作

出相關推薦建議，藉以確保切實高效之業務營運及可靠之匯報。審核委員會之功能將由董事會定期檢討，並不時作出適當修訂，以遵從企業管治守則之守則條文（經不時修訂）。其職權範圍已於二零一五年十二月檢討及更新，確保管理層履行其職責，維持有效之內部監控制度，包括充足之資源以及擁有具資歷及經驗之人員以落實本集團之會計及財務匯報功能。

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

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

- (a) 截至二零一五年九月三十日止六個月之中期業績以及截至二零一六年三月三十一日止年度之全年業績，以確保上述根據會計準則及其他法律規定編製並呈列董事會以供批准之財務報表作出全面、完整及準確的披露；
- (b) 委任安永會計師事務所為外聘核數師之條款及薪酬，以對截至二零一五年九月三十日止六個月之中期業績進行商定程序，及對截至二零一六年三月三十一日止年度之全年業績進行審核；
- (c) 外聘核數師之獨立性，尤其就非核數服務而言；

(d) 本集團之持續關連交易；

(e) 內部監控之整體成效；及

(f) 資源、員工資歷及經驗是否充足，會計及財務報告事宜，以及彼等之培訓課程及預算。

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

薪酬委員會

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

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

薪酬委員會之角色及職能如下：

- (a) 根據基本薪金及津貼、酌情花紅及購股權，就本公司全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構，以及就制定薪酬政策成立正式及具透明度的程序，向董事會提供推薦建議；

- (b) 參考董事會之企業目標及目的，審閱及批准高級管理層之薪酬建議；
- (c) 就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇(包括但不限於)實物利益、退休金權利及離職或終止職務或委任賠償付款，向董事會提供推薦建議；
- (d) 經參考同類行業其他非執行董事之薪酬範圍，就獨立非執行董事之董事袍金向董事會提出建議，並准許其在履行職責時所產生之自付費用；
- (e) 考慮可資比較公司支付的薪酬、須付出的時間及職責，以及本集團內其他職位的聘用條件；
- (f) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或被終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平及不致過多；及
- (g) 省覽並批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及的補償安排，以確保補償與合約條款一致，且屬合理及適宜。

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

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

董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註8。此外，根據企業管治守則守則條文第B.1.5條，截至二零一六年三月三十一日止年度高級管理層其他成員的年度薪酬按薪酬等級載列如下：

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

提名委員會

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

提名委員會之職責及職務如下：

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

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

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

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

投資委員會

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

董事於各個會議的出席率

個別董事於截至二零一六年三月三十一日止年度舉行的董事會會議、委員會會議及股東大會的出席率詳情載列如下：

| 董事姓名 | 董事會 | 審核委員會 | 薪酬委員會 | 提名委員會 | 投資委員會 | 股東週年大會 |
|-------|-----|-------|-------|-------|-------|--------|
| 鄧清河先生 | 4/4 | 不適用 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| 游育燕女士 | 4/4 | 不適用 | 1/1 | 1/1 | 不適用 | 1/1 |
| 陳振康先生 | 4/4 | 不適用 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| 李鵬飛博士 | 4/4 | 不適用 | 1/1 | 1/1 | 不適用 | 1/1 |
| 王津先生 | 4/4 | 2/2 | 1/1 | 1/1 | 不適用 | 1/1 |
| 蕭炎坤先生 | 4/4 | 2/2 | 1/1 | 1/1 | 不適用 | 1/1 |
| 蕭錦秋先生 | 4/4 | 2/2 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |

外聘核數師之酬金

截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司已付／應付外聘核數師安永會計師事務所之酬金載列如下：

| 向本集團提供之服務 | 已付／應付 安永會計師事務所 之費用 千港元 |
|------------------|---------------------------------|
| 核數服務： | |
| — 年度財務報表 | 3,200 |
| 非核數服務： | |
| — 協定程序 | 250 |
| — 稅務及專業服務 | 4,164 |
| — 就分拆宏安地產之專業服務費用 | 3,365 |
| — 其他專業服務 | 700 |
| 總計： | 11,679 |

問責及審核

董事明白彼等須負責即時編製並刊發財務報表，且須確保財務報表乃根據法定要求及適用會計準則予以編製。編製截至二零一六年三月三十一日止年度之賬目時，董事會已採納與本集團業務及財務報表相關之適用會計政策，並呈列對本集團之狀況及前景作出易明之評估。

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

內部監控

董事會對維持穩健有效之內部監控及風險管理制度，保障本公司資產及股東權益，以及由審核委員會檢討該等制度之成效承擔整體責任。業務分析及監控部門獲授權確保及

維持健全內部監控及風險管理功能，並透過持續監察有關內部監控及風險管理制度和程序，以確定該等制度和程序提供合理的運作，以減少誤差或損失，以及控制本集團營運系統故障的風險。另外，本公司可於有需要時聘請獨立顧問對本集團的內部監控制度及風險管理進行檢討。董事會負責批准及審閱整體內部監控政策，而管理層則負責管理日常業務之營運風險。

內部監控制度旨在就重大損失提供合理而非絕對之保證，並控制而非全面消除系統故障之風險。此外，該制度應為維持妥當及公正之會計記錄提供一個基礎，並協助遵從相關規則及法規。截至二零一六年三月三十一日止財政年度，董事會已審閱所有重大內部監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理功能，並與審核委員會按業務分析及監控部門提供之報告就本集團內部監控制度之效能、資源以及負責本公司會計及財務匯報功能之僱員資歷及經驗是否足夠進行了檢討，並發現有關事項均屬具有效率及符合本集團之政策。

投資者關係及與股東溝通

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

於公司網頁披露資料

有關本集團業務及財務狀況之詳盡資訊，將於年報、中期報告、公佈、通函及其他企業通訊資料內披露，而上述資料將寄發予股東及／或刊載於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (www.wangon.com)。其他內幕消息亦會以正式公佈方式發表，以符合上市規則之規定，以及證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)(香港法例第571章)第XIVA之內幕消息條文。

舉行股東大會

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

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

投資者關係

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

股東召開股東特別大會之權利

根據百慕達公司法(一九八一年)(「**公司法**」)第74條及公司細則第58條，董事會可於認為合適時召開股東特別大會，而於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本十分之一且附有權利於本公司股東大會投票之股東，有權以書面形式向董事會或本公司之公司秘書提出請求，要求董事會召開股東特別大會(「**股東特別大會**」)。書面請求(i)必須列明股東特別大會之目的；及(ii)必須由請求人簽署及遞交至本公司於香港之主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓)，並註明董事會或本公司之公司秘書收，而書面請求可由多份形式相似的文件組成，並均由一名或以上請求人簽署。有關大會須於遞呈請求後兩(2)個月內舉行。

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

倘於遞呈請求日期後二十一日內董事會未能正式召開股東特別大會，請求人或當中佔彼等之總投票權超過一半以上

之任何一人可根據公司法第74(3)條之條文規定召開股東特別大會，惟任何如此召開之股東特別大會不得於上述遞呈請求日期起計三個月屆滿後舉行。請求人須盡量以與董事會召開任何股東特別大會之相同方式召開股東特別大會。

於股東大會提呈建議

根據公司法第79及80條，持有不少於本公司繳足股本二十分之一且於本公司股東大會擁有投票權之股東（不論人數）或不少於100名股東，可以書面形式要求本公司(a)向有權接收下一屆股東周年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議並擬於會上動議之決議案；及(b)向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。經所有請求人簽署之請求書必須送達香港主要營業地點，地址為香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓，或本公司之香港股份過戶登記及轉讓分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，連同合理應付本公司相關開支的款項，於大會舉行前不少於六星期送達（為對決議案通知之要求），或於大會舉行前不少於一星期送達（為任何其他要求）。

提名人士參選董事

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

向董事會提出查詢

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

關於企業事務：

董事會／公司秘書／公關經理
宏安集團有限公司
香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓

關於其他股權／權益事務：

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

舉報政策

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

公司秘書

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

於截至二零一六年三月三十一日止年度，麥女士已遵守上市規則第3.29條，參予不少於15小時的有關專業訓練。

財務申報

董事明白彼等須負責編製提供真實而公平的意見且符合香港財務報告準則、法定要求及其他監管規定之財務報表。於二零一六年三月三十一日，董事會並不知悉有任何嚴重錯誤陳述或不確定因素，可能令人對本集團之財務狀況或持續經營能力存疑。董事會致力確保於財務申報中對本集團之表現、狀況及前景作出持平、清楚及易明之評估。

核數師就彼等之申報責任發出之聲明載於本報告第49至50頁。目前並無任何重大不明朗事件或狀況可能令本公司之持續經營能力出現重大疑問。

企業社會責任

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

憲章文件

截至二零一六年三月三十一日止年度，憲章文件概無變動。組織章程大綱及經修訂及經重列之公司細則已分別登載於聯交所(www.hkex.com.hk)及本公司(www.wangon.com)之網站。

總結

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



董事謹此提呈本公司及本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務包括物業發展、物業投資及於香港及中國管理及分租中式街市以及提供融資，詳情列於財務報表附註1。於本年度內，本集團之主要業務性質並無重大改變。

業績及股息

本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第51至153頁之綜合財務報表。

本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為916,900,000港元(二零

一五年：約1,500,000,000港元)及約為449,100,000港元(二零一五年：約588,200,000港元)。

報告期末後，董事會建議向於二零一六年八月十七日(星期三)名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股0.5港仙(二零一五年：1.0港仙)。待股東在將於二零一六年八月九日(星期二)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一六年八月二十五日(星期四)或前後派付。連同中期股息0.1港仙(二零一五年：(i)現金股息1.0港仙；(ii)實物分派一間上市發行人易易壹(前稱PNG資源控股有限公司)之股份，比例為持有本公司每125股之股份可獲發三(3)股每股面值0.01港元之易易壹股份折合每股之股息約為0.5港仙；及(iii)特別股息每股普通股1.5港仙，截至二零一六年三月三十一日止年度的股息總額將為每股普通股0.6港仙(二零一五年：4.0港仙)。

業務回顧及主要財務表現指標分析

本集團業務回顧及業務之主要財務表現指標(包括但不限於下列所載資料)於本報告第10至19頁之「管理層討論及分析」披露：

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

據董事會所知，於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響之相關法律及法規。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績與資產、負債及非控股權益之概要載於本報告第156頁。此概要摘錄自己刊發之經審核財務報表(經重列(倘適用))，但不屬於經審核財務報表之一部份。

物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註13、14及15。

優先購買權

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

股本及購股權

本公司之股本及購股權於本年度之變動及相關原因之詳情分別載於財務報表附註31及32。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司在聯交所購回合共287,000,000股每股面值0.01港元本公司股份，所有已購回股份其後已由本公司註銷。

年內已購回股份之詳情如下：

| 購回月份 | 購回股份數目 (百萬港元) | 每股購買價 | | 總額(扣除開支) 港元 (百萬) |
|---------|------------------|----------|----------|------------------------|
| | | 最高 港元 | 最低 港元 | |
| 二零一六年一月 | 156.0 | 0.121 | 0.100 | 16.2 |
| 二零一六年二月 | 131.0 | 0.106 | 0.101 | 13.6 |
| | 287.0 | | | 29.8 |

於年內購回本公司股份乃由董事根據股東於本公司上屆股東週年大會授予的授權作出，藉此提升每股股份的資產淨值及本公司每股盈利，令股東整體受惠。於二零一六年三月三十一日及直至本報告日期，本公司已發行股份總數為19,288,520,047股。

除上文披露者外，年內本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註33及綜合權益變動表。



可供分派之儲備

於二零一六年三月三十一日，根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)之規定計算，本公司可向母公司權益持有人分派之儲備約為1,303,500,000港元(二零一五年：約1,261,100,000港元)，其中約96,400,000港元已用作截至二零一六年三月三十一日止年度之擬派末期股息。

獲准彌償條文

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

主要客戶及供應商

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團五大客戶之銷售額佔本年度總收益少於14.8%(二零一五年：26.7%)，其中向最大客戶之銷售額約佔4.7%。本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額約82.0%(二零一五年：約82.2%)，其中向最大供應商之採購額佔本年度總採購額約26.0%。

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

資產抵押

於二零一六年三月三十一日之總銀行借貸約為2,208,800,000港元(二零一五年：約2,628,600,000港元)。於二零一六年三月三十一日，本集團賬面值分別約為60,100,000港元、654,000,000港元、2,910,500,000港元及零(二零一五年：約62,000,000港元、1,516,700,000港元、2,655,200,000港元及359,100,000



港元)之土地及樓宇、投資物業(包括待售資產)、發展中物業及待出售物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

董事

於本年度及截至本報告日期止之本公司董事為：

執行董事

鄧清河先生，*太平紳士*
游育燕女士
陳振康先生

獨立非執行董事

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

根據公司細則第87條，陳振康先生、李鵬飛博士及蕭炎坤先生將於應屆股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願膺選連任。

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

董事及高級管理層履歷簡介

董事及本集團之高級管理層之履歷簡介載於本報告第20至21頁。

董事之服務合約

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

董事於交易、安排或合約中之重大權益

除財務報表附註8及41所披露者外，年內概無董事或董事之關連實體直接或間接於對本集團業務屬重大且本公司或其任何附屬公司為訂約方之交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事於競爭業務中的權益

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

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零一六年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員及/或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則項下標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

| 董事姓名 | 所持普通股數目、身份及權益性質 | | | | 總計 | 佔本公司 全部已發行股本 之概約百分比 (附註f) % |
|--------------|-----------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------|---|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | | |
| 鄧清河先生(「鄧先生」) | 28,026,339 | 28,026,300 (附註a) | 4,938,375,306 (附註b) | 4,989,928,827 (附註c) | 9,984,356,772 | 51.76 |
| 游育燕女士(「游女士」) | 28,026,300 | 4,996,401,645 (附註d) | - | 4,989,928,827 (附註e) | 9,984,356,772 | 51.76 |

附註：

- (a) 鄧先生被視為擁有其配偶游女士所持有該等股份之權益。
- (b) 鄧先生被視為擁有由彼全資實益擁有之公司Caister Limited(「Caister」)所持有該等股份之權益。
- (c) 鄧先生因作為全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被視為擁有該等股份之權益。
- (d) 游女士被視為擁有其配偶鄧先生所持有該等股份之權益。
- (e) 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被視為擁有該等股份之權益。
- (f) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一六年三月三十一日全部已發行股本19,288,520,047股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一六年三月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊中，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉」、下文「購股權計劃」以及財務報表附註32購股權計劃所披露事項外，於年內任何時間，概無向任何董事或彼等各自之配偶或其未成年子女授出權利，可藉購買本公司股份、相關股份或債券而獲益，而彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦概無參與任何安排可使董事於任何其他法人團體中取得該等權利。

購股權計劃

於二零零二年五月三日，本公司採納一項購股權計劃(「**二零零二年計劃**」)，主要目的是為本集團作出貢獻之合資格人士提供獎勵。二零零二年計劃於二零一二年五月二日的營業時間結束時屆滿後，概無再據此進一步授出購股權，而238,328份尚未行使購股權已於回顧年內行使。

本公司於其在二零一二年八月二十一日舉行的股東週年大會上採納一項新購股權計劃(「**二零一二年計劃**」)，主要作為合資格人士對本集團之發展及增長所作出或可能作出之貢獻之激勵或獎賞。於回顧年度，並無購股權根據二零一二年計劃獲授出、行使、失效或註銷。

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

二零一二年計劃於二零一二年八月二十一日生效，除非於股東大會上由股東提早終止，不然將一直生效，由該日起，為期十年。根據二零一二年計劃，董事會可授出購股權予參與者，認購本公司股份，每批已授出購股權之代價為1.00港元，而每批購股權必須由提呈日期起計三十日內接納。購股權沒有賦予持有人權利，可獲得股息或於股東大會上投票。

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

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

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

行使價必須最少為以下三者中最高者：(i)本公司股份於提呈日期(必須為營業日)於聯交所日報表所列之正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所日報表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

截至二零一六年三月三十一日止年度，二零零二年計劃項下之購股權變動詳情載列如下：

| 姓名或類別 | 授出日期 | 截至二零一五年四月一日 | | | 年內 已屆滿/ 或已作廢 ^a | 截至二零一六年三月三十一日 | | 購股權 行使期 | 每股股份 之行使價 港元 | 於購股權 行使日期 本公司 之股價 |
|-----------|-----------|-------------|-------|-----------|---------------------------------|---------------|---------------------------|------------|--------------------|----------------------------|
| | | 尚未行使 | 年內已授出 | 年內已行使 | | 尚未行使 | 尚未行使 | | | |
| 其他僱員 | 8-1-2009 | 20,803 | - | (20,803) | - | - | 8/1/2010 – 7/1/2019* | 0.3893 | 0.435 | |
| | 12-5-2010 | 217,525 | - | (217,525) | - | - | 12/5/2011 – 11/5/2020* | 0.2234 | 0.435 | |
| 總計 | | 238,328 | - | (238,328) | - | - | | | | |

附註：

* 根據該計劃授出之購股權歸屬情況如下：

| | |
|------------|----------|
| 於授出日期第一週年： | 歸屬30% |
| 於授出日期第二週年： | 進一步歸屬30% |
| 於授出日期第三週年： | 進一步歸屬40% |

於報告期末，本公司於二零零二年計劃及二零一二年計劃項下概無尚未行使購股權。

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

除上文所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

二零一二年計劃之其他詳情載於財務報表附註32。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年三月三十一日，就董事所知，本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東登記冊所顯示，下列股東已知會本公司及聯交所其於本公司股份及相關股份中擁有之相關權益及淡倉：

於本公司普通股之好倉：

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

附註：

- (1) Caister (一間由鄧清河先生全資擁有之公司)實益擁有4,938,375,306股股份。
- (2) 致力由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託之受託人身份全資擁有，因此，Fiducia Suisse SA被視為擁有致力所持有該等股份之權益。
- (3) Fiducia Suisse SA為鄧氏家族信託之受託人。Fiducia Suisse SA由David Henry Christopher Hill先生全資擁有，因此，David Henry Christopher Hill先生被視為擁有Fiducia Suisse SA所擁有權益之該等股份之權益。
- (4) Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生之配偶，因此就David Henry Christopher Hill先生擁有權益之股份，彼被視為擁有權益。
- (5) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一六年三月三十一日全部已發行股本19,288,520,047股股份計算。

除上文披露者外，於二零一六年三月三十一日，除董事外，概無人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予記錄的權益或淡倉。

企業社會責任

在致力推動業務發展，為持份者爭取更佳回報的同時，本集團並沒有忘記取之社會用於社會的企業公民責任。往年，集團分別向仁愛堂、香港新來港人士服務基金有限公司、和桂基金有限公司及志蓮淨苑及各種非政府及非牟利機構等機構捐款以顯關懷。香港近年的發展令社會貧富間的兩極化日趨嚴重，低下階層的市民面對的生活壓力更為沉重。除了需要生活資源和財政補助外，這群市民亦需要社會大眾對他們的關愛和重視。本集團將不斷投入更大資源及努力，達到成為有社會承擔的企業的目標。

環保事宜

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵本集團建立紙張循環再用及節能文化。本集團亦就發展我們部分物業發展(包括薈悅、馬鞍山恒光街及馬錦街之項目，以及沙田大埔公路一大圍段之項目)，參與綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可的樓宇全面環保評估計劃)，委聘第三方顧問公司，提供有關綠建環評計劃認證及其他環保評估的服務。

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

與客戶及供應商的關係

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

關連交易

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

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

根據上市規則第14A.56條，本公司委聘其核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」進行若干審閱程序，以報告持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有核數師對有關本集團上文所披露之持續關連交易之發現及結論。本公司已根據上市規則之規定將核數師函件副本送呈聯交所。

年內本集團於其日常業務過程中所進行屬上市規則第14A.73條範圍之其他關連交易的詳情載於財務報表附註41。

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

根據上市規則第13.20條之披露

於回顧年度，本集團透過其全資附屬公司已墊支或持續墊支以下財務援助予中國農產品：

- (a) 根據日期為二零一四年十月四日之認購協議，認購(i)中國農產品發行之本金總額最多為200,000,000港元兩年期8.5%票息債券(「二零一六年債券」)；及(ii)本金總額最多為330,000,000港元五年期10.0%票息債券(「二零一九年債券」)(「債券認購事項」)(經二零一四年十一月二十八日補充)；
- (b) 本公司間接全資附屬公司倍利投資有限公司(「倍利」)與中國農產品訂立日期為二零一四年十一月二十八日之貸款融資，據此，倍利同意就償還到期應付之先前貸款融資對應計利息合共約17,200,000港元延期，而有關款項實際已於二零一五年五月三十一日償還；
- (c) 倍利與中國農產品訂立日期為二零一五年二月十三日之貸款協議，據此，倍利同意提供110,000,000港元之無抵押循環信貸融資予中國農產品，於截至二零一六年二月十二日之期限內按12.0%之年利率計息，其中50,000,000港元於二零一五年二月二十四日提取及60,000,000港元於二零一五年四月二十四日提取。有關貸款已於二零一五年八月十七日償還及終止；

- (d) 倍利與中國農產品訂立日期為二零一五年七月二十一日之貸款協議，據此，倍利同意提供30,000,000港元之無抵押循環信貸融資予中國農產品，於截至二零一六年七月二十日之期限內按12.0%之年利率計息，其中20,000,000港元於二零一五年七月二十三日提取。貸款結餘已於二零一六年二月償還；及
- (e) 倍利與中國農產品訂立日期為二零一五年八月十七日之貸款協議，據此，倍利同意提供100,000,000港元之無抵押循環信貸融資予中國農產品，於截至二零一八年八月十六日之期限內按12.0%之年利率計息，其中50,000,000港元於二零一五年八月二十六日提取及20,000,000港元於二零一五年九月二十九日提取。

因此，於報告期末，中國農產品結欠本集團之尚未償還本金總額合計約為600,000,000港元。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款合共約12,000,000港元（二零一五年：約12,000,000港元）。

薪酬政策

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

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

本公司已採納購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵，有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註32。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於本報告第22至35頁之企業管治報告。

充足之公眾持股量

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

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，並訂立具體職權範圍。年內，審核委員會與管理層及外聘核數師舉行兩次會議審閱及考慮(其中包括)以下事宜：本集團採納之會計原則及慣例；財務申報事宜(包括審閱截至二零一五年九月三十日止六個月之綜合中期業績)；法規合規；內部監控；持續關連交易；及本公司會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗是否充足，以及彼等之培訓課程及預算。截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表已由審核委員會連同本公司管理層及外部核數師審閱。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為蕭炎坤先生、王津先生及蕭錦秋先生組成，其與管理層及核數師已審閱截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表。蕭炎坤先生被推選為審核委員會之主席。

報告期後事項

本集團報告期後重大事件之詳情載於財務報表附註45。

核數師

截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表經安永會計師事務所審核，安永會計師事務所將任滿告退，惟合資格並願意接受續聘。有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於本公司之應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

鄧清河

主席

香港，二零一六年六月八日

獨立核數師報告



致宏安集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核列載於第51至153頁宏安集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之綜合財務報表，此財務報表包括於二零一六年三月三十一日之綜合財務狀況表、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，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製作出真實及公平反映的綜合財務報表，並落實其認為屬必要的相關內部控制，致使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表發表意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第九十條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們是按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則實行審核工作。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製作出真實及公平反映的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對該實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及其附屬公司於二零一六年三月三十一日的財務狀況及其於截至該日止年度的財務表現和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定而妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

二零一六年六月八日

綜合損益及 其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------------------|----|------------------|--------------|
| 收入 | 5 | 916,947 | 1,500,023 |
| 銷售成本 | | (569,046) | (802,976) |
| 毛利 | | 347,901 | 697,047 |
| 其他收入及收益淨額 | 5 | 338,638 | 45,622 |
| 銷售及分銷開支 | | (49,882) | (64,580) |
| 行政開支 | | (190,956) | (152,270) |
| 其他開支 | | (34,106) | (239,103) |
| 融資成本 | 7 | (23,993) | (18,765) |
| 按公平值經損益表入賬之金融資產公平值收益／(虧損)淨額 | | (29,656) | 71,615 |
| 投資物業公平值收益淨額 | 14 | 5,098 | 111,701 |
| 轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益 | 14 | - | 107,929 |
| 撥回發展中物業之撇銷 | 15 | 49,564 | - |
| 應佔溢利及虧損： | | | |
| 合營企業 | | 514 | 4,788 |
| 聯營公司 | | 31,695 | 135,658 |
| 除稅前溢利 | 6 | 444,817 | 699,642 |
| 所得稅抵免／(開支) | 10 | 3,641 | (111,629) |
| 本年度溢利 | | 448,458 | 588,013 |
| 其他全面收益 | | | |
| 其後可重新分類至損益之項目： | | | |
| 可供出售投資： | | | |
| 公平值變動 | 18 | 33,437 | (126,625) |
| 對計入損益表之減值作出之重新分類調整 | 18 | - | 74,236 |
| | | 33,437 | (52,389) |
| 換算海外業務之匯兌差額 | | 1,951 | (278) |
| 其他儲備： | | | |
| 於視作部分出售聯營公司時解除 | | - | 69 |
| 應佔合營企業其他全面虧損 | | (4,134) | (1,047) |
| 應佔聯營公司其他全面收益／(虧損) | | 1,195 | (21,298) |
| | | (2,939) | (22,276) |

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------------------|----|----------------|--------------|
| 本年度其他全面收益／(虧損) | | 32,449 | (74,943) |
| 本年度全面收益總額 | | 480,907 | 513,070 |
| 溢利應佔： | | | |
| 母公司權益持有人 | | 449,077 | 588,188 |
| 非控制權益 | | (619) | (175) |
| | | 448,458 | 588,013 |
| 全面收益總額應佔： | | | |
| 母公司權益持有人 | | 481,526 | 513,245 |
| 非控制權益 | | (619) | (175) |
| | | 480,907 | 513,070 |
| 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 | 12 | | (經重列) |
| 基本 | | 2.30港仙 | 3.00港仙 |
| 攤薄 | | 2.30港仙 | 3.00港仙 |

綜合財務狀況表

二零一六年三月三十一日

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------|----|----------------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 13 | 92,554 | 66,973 |
| 投資物業 | 14 | 579,200 | 1,569,570 |
| 發展中物業 | 15 | 350,000 | 300,273 |
| 於合營企業之投資 | 16 | 88,253 | 95,082 |
| 於聯營公司之投資 | 17 | 571,469 | 504,702 |
| 可供出售投資 | 18 | 313,996 | 478,104 |
| 應收貸款及利息 | 21 | 7,196 | 371 |
| 已付按金 | 22 | 1,896 | 3,499 |
| 遞延稅項資產 | 30 | 1,577 | 3,649 |
| 總非流動資產 | | 2,006,141 | 3,022,223 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | 15 | 2,560,519 | 2,354,889 |
| 待出售物業 | 19 | 91,981 | 438,149 |
| 可供出售投資 | 18 | 201,424 | – |
| 應收賬款 | 20 | 9,438 | 3,120 |
| 應收貸款及利息 | 21 | 279,622 | 84,978 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 22 | 37,425 | 180,805 |
| 按公平值經損益表入賬之金融資產 | 23 | 343,639 | 209,933 |
| 可收回稅項 | | 906 | 4,102 |
| 現金及現金等同項目 | 24 | 1,287,315 | 1,046,987 |
| 分類為可供出售之資產 | 25 | 4,812,269 226,059 | 4,322,963 – |
| 總流動資產 | | 5,038,328 | 4,322,963 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 26 | 52,444 | 87,730 |
| 其他應付款項及應計費用 | 27 | 57,355 | 65,357 |
| 已收按金及預收款項 | | 82,254 | 209,320 |
| 計息銀行及其他貸款 | 28 | 600,047 | 820,816 |
| 繁重合約撥備 | 29 | – | 1,651 |
| 應付稅項 | | 51,247 | 147,211 |
| 分類為待出售資產直接相關之負債 | 25 | 843,347 1,471 | 1,332,085 – |
| 總流動負債 | | 844,818 | 1,332,085 |
| 流動資產淨值 | | 4,193,510 | 2,990,878 |
| 總資產減流動負債 | | 6,199,651 | 6,013,101 |

綜合財務狀況表

二零一六年三月三十一日

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|---------------------|----|------------------|--------------|
| 總資產減流動負債 | | 6,199,651 | 6,013,101 |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他貸款 | 28 | 1,608,741 | 1,807,781 |
| 遞延稅項負債 | 30 | 12,970 | 7,307 |
| 其他應付款項 | 27 | 21,973 | 7,581 |
| 總非流動負債 | | 1,643,684 | 1,822,669 |
| 資產淨值 | | 4,555,967 | 4,190,432 |
| 權益 | | | |
| 母公司權益持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 31 | 192,885 | 65,249 |
| 儲備 | 33 | 4,364,385 | 4,125,205 |
| | | 4,557,270 | 4,190,454 |
| 非控制權益 | | (1,303) | (22) |
| 權益總額 | | 4,555,967 | 4,190,432 |

鄧清河
董事

陳振康
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年三月三十一日止年度

| | 母公司權益持有人應佔 | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-----------------|------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------|
| | 已發行 股本 附註 | 股份 溢價賬 千港元 | 實繳盈餘 千港元 附註33(a) | 可供出售 | | | | | 保留溢利 千港元 | 合計 千港元 | 非控制 權益 千港元 | 總股本 千港元 |
| | | | | 投資重估 儲備 千港元 | 購股權 儲備 千港元 附註33(b) | 外匯變動 儲備 千港元 | 其他儲備 千港元 | 合計 | | | | |
| 於二零一四年四月一日 | 65,249 | 1,462,363 | 306,353 | (585) | 5,933 | 637 | 16,159 | 2,055,945 | 3,912,054 | 153 | 3,912,207 | |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | 588,188 | 588,188 | (175) | 588,013 | |
| 本年度其他全面收益/(虧損)： | | | | | | | | | | | | |
| 可供出售投資： | | | | | | | | | | | | |
| 可供出售投資之公平值變動 | 18 | - | - | (126,625) | - | - | - | - | (126,625) | - | (126,625) | |
| 計入損益之減值虧損之重新分類 調整 | 18 | - | - | 74,236 | - | - | - | - | 74,236 | - | 74,236 | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | - | - | - | - | - | (278) | - | - | (278) | - | (278) | |
| 於視作部分出售聯營公司時解除 | - | - | - | - | - | - | 69 | - | 69 | - | 69 | |
| 應佔合營企業其他全面虧損 | - | - | - | - | - | - | (1,047) | - | (1,047) | - | (1,047) | |
| 應佔聯營公司其他全面虧損 | - | - | - | - | - | - | (21,298) | - | (21,298) | - | (21,298) | |
| 本年度全面收益總額 | - | - | - | (52,389) | - | (278) | (22,276) | 588,188 | 513,245 | (175) | 513,070 | |
| 於購股權沒收及註銷時轉撥 | | | | | | | | | | | | |
| 購股權儲備 | - | - | - | - | (5,899) | - | - | 5,899 | - | - | - | |
| 二零一四年末期股息 | - | - | - | - | - | - | - | (39,150) | (39,150) | - | (39,150) | |
| 二零一五年中期股息 | 11 | - | - | - | - | - | - | (65,249) | (65,249) | - | (65,249) | |
| 以實物分派之二零一五年特別 | | | | | | | | | | | | |
| 中期股息 | 11 | - | - | - | - | - | - | (32,572) | (32,572) | - | (32,572) | |
| 二零一五年特別股息 | 11 | - | - | - | - | - | - | (97,874) | (97,874) | - | (97,874) | |
| 於二零一五年三月三十一日 | 65,249 | 1,462,363* | 306,353* | (52,974)* | 34* | 359* | (6,117)* | 2,415,187* | 4,190,454 | (22) | 4,190,432 | |

綜合權益變動表

截至二零一六年三月三十一日止年度

| 附註 | 母公司權益持有人應佔 | | | | | | | | | | 非控制 權益 千港元 | 總股本 千港元 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|-------------|-------------|-----------|------------------|------------|
| | 已發行 股本 千港元 | 股份 溢價賬 千港元 | 實繳盈餘 千港元 附註33(a) | 可供出售 | | | 外匯變動 儲備 千港元 | 其他儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 合計 千港元 | | |
| | | | | 投資重估 儲備 千港元 | 購股權 儲備 千港元 附註33(b) | 購股權 儲備 千港元 | | | | | | |
| 二零一五年四月一日 | 65,249 | 1,462,363 | 306,353 | (52,974) | 34 | 359 | (6,117) | 2,415,187 | 4,190,454 | (22) | 4,190,432 | |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | 449,077 | 449,077 | (619) | 448,458 | |
| 本年度其他全面收益/(虧損)： | | | | | | | | | | | | |
| 可供出售投資： | | | | | | | | | | | | |
| 可供出售投資之公平值變動 | 18 | - | - | 33,437 | - | - | - | - | 33,437 | - | 33,437 | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | - | - | - | - | - | 1,951 | - | - | 1,951 | - | 1,951 | |
| 應佔合營企業其他全面虧損 | - | - | - | - | - | - | (4,134) | - | (4,134) | - | (4,134) | |
| 應佔聯營公司其他全面收益 | - | - | - | - | - | - | 1,195 | - | 1,195 | - | 1,195 | |
| 本年度全面收益總額 | - | - | - | 33,437 | - | 1,951 | (2,939) | 449,077 | 481,526 | (619) | 480,907 | |
| 行使購股權後發行股份 | 31(a) | 2 | 88 | - | (34) | - | - | - | 56 | - | 56 | |
| 紅股發行 | 31(b) | 130,504 | - | - | - | - | - | (130,504) | - | - | - | |
| 購回及註銷股份 | 31(c) | (2,870) | (27,070) | - | - | - | - | - | (29,940) | - | (29,940) | |
| 清盤一間附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (662) | (662) | |
| 二零一五年末期股息 | 11 | - | - | - | - | - | - | (65,250) | (65,250) | - | (65,250) | |
| 二零一六年中期股息 | 11 | - | - | - | - | - | - | (19,576) | (19,576) | - | (19,576) | |
| 於二零一六年三月三十一日 | | 192,885 | 1,435,381* | 306,353* | (19,537)* | -* | 2,310* | (9,056)* | 2,648,934* | 4,557,270 | (1,303) | 4,555,967 |

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表內的綜合儲備4,364,385,000港元(二零一五年：4,125,205,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------------------|----|--------------|--------------|
| 來自經營業務之現金流量 | | | |
| 除稅前溢利 | | 444,817 | 699,642 |
| 已調整以下各項： | | | |
| 融資成本 | 7 | 23,993 | 18,765 |
| 應佔合營企業及聯營公司盈虧 | | (32,209) | (140,446) |
| 視作部份出售聯營公司之虧損 | 6 | – | 164,079 |
| 銀行利息收入 | 5 | (6,493) | (10,424) |
| 債券投資之估計利息收入 | 5 | (3,878) | (947) |
| 上市證券股息收入 | 5 | (1,271) | (2,500) |
| 出售投資物業之虧損淨額 | 6 | 4,576 | 660 |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損 | 6 | – | 42 |
| 出售附屬公司之收益淨額 | 36 | (304,306) | – |
| 投資物業之公平值收益淨額 | 14 | (5,098) | (111,701) |
| 轉撥一間待出售物業至一間投資物業之公平值收益 | 14 | – | (107,929) |
| 按公平值經損益表入賬之金融資產公平值虧損／(收益)淨額 | | 29,656 | (71,615) |
| 折舊 | 13 | 7,229 | 5,998 |
| 繁重合約已動用淨額 | 6 | (1,651) | (2,398) |
| 撥回撇減發展中物業 | 15 | (49,564) | – |
| 可供出售投資減值 | 6 | – | 74,236 |
| 應收賬項減值淨額 | 6 | – | 86 |
| 聯營公司投資減值 | 6 | 19,800 | – |
| 累計免租租金收入 | 14 | (332) | (2,555) |
| | | 125,269 | 512,993 |
| 待出售物業減少 | | 321,325 | 654,936 |
| 發展中物業增加 | | (159,648) | (2,142,469) |
| 存貨減少 | | 173 | – |
| 應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項減少 | | 137,975 | 165,582 |
| 應收貸款及利息減少／(增加) | | (201,469) | 454,713 |
| 應付賬款增加／(減少) | | (35,286) | 30,938 |
| 其他應付款項及應計費用增加／(減少) | | (6,097) | 3,360 |
| 已收按金及預收款項減少 | | (125,674) | (152,126) |
| | | 56,568 | (472,073) |
| 經營業務產生／(所用)現金 | | 56,568 | (472,073) |
| 已付利得稅 | | (80,117) | (89,906) |
| | | (23,549) | (561,979) |
| 經營業務所用現金流淨額 | | (23,549) | (561,979) |

綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------------------|-------|------------------|------------------|
| 來自投資業務之現金流量 | | | |
| 已收銀行利息 | 5 | 6,493 | 10,424 |
| 上市證券股息收入 | 5 | 1,271 | 2,500 |
| 來自聯營公司的股息收入 | 17 | - | 2,594 |
| 來自合營企業的股息收入 | 16 | 3,209 | - |
| 購入時原到期日超逾三個月之無抵押定期存款之減少 | | - | 10,000 |
| 於聯營公司的投資 | 17 | (57,464) | (35,354) |
| 添置投資物業 | 14 | (1,518) | (235,244) |
| 收購一間附屬公司 | 35 | (7,940) | - |
| 購入物業、廠房及設備項目 | 13 | (33,122) | (2,345) |
| 購入按公平值經損益表入賬之金融資產 | | (176,444) | (37,380) |
| 出售投資物業之所得款項 | | 59,154 | 59,340 |
| 出售可供出售投資所得款項 | | - | 100 |
| 出售按公平值經損益表入賬之金融資產所得款項 | | 13,082 | 4,336 |
| 出售附屬公司 | 36 | 1,048,358 | - |
| 投資活動產生／(所用)現金流淨額 | | 855,079 | (221,029) |
| 來自融資活動之現金流量 | | | |
| 已付利息 | | (55,992) | (40,038) |
| 已付股息 | | (84,826) | (202,273) |
| 償還銀行貸款 | | (1,000,330) | (324,015) |
| 已購回股份 | 31(c) | (29,940) | - |
| 行使購股權後發行股份之所得款項 | | 56 | - |
| 新增銀行貸款 | | 571,321 | 1,450,595 |
| 新增其他貸款 | | 9,200 | 235,162 |
| 融資活動所得／(所用)現金流淨額 | | (590,511) | 1,119,431 |
| 現金及現金等同項目之增加淨額 | | | |
| 年初現金及現金等同項目 | | 241,019 | 336,423 |
| 匯率變動之影響淨額 | | 1,046,987 | 710,591 |
| | | 78 | (27) |
| 年終現金及現金等同項目 | | 1,288,084 | 1,046,987 |
| 現金及現金等同項目之結餘分析 | | | |
| 現金及銀行結餘 | 24 | 795,141 | 555,102 |
| 購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款 | 24 | 492,943 | 491,885 |
| | | 1,288,084 | 1,046,987 |
| 減：計入分類為持作出售之資產 | 25 | (769) | - |
| 列入綜合現金流量表及綜合財務狀況表之現金及現金等同項目 | | 1,287,315 | 1,046,987 |

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

1. 公司及集團資料

宏安集團有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立的有限公司，其總辦事處及主要營業地點均位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓。

年內，本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務如下：

- 物業發展
- 物業投資
- 中式街市之管理及分租
- 提供融資

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

| 公司名稱 | 註冊成立及營業地點 | 已發行普通股本 | 本公司應佔權益百分比 | | 主要業務 |
|----------|-----------|------------|------------|-----|------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 俊興投資有限公司 | 香港 | 普通股 2港元 | — | 100 | 物業投資 |
| 和偉投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | — | 100 | 物業投資 |
| 安興投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | — | 100 | 物業投資 |
| 信行有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | — | 100 | 物業投資 |
| 友邦有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | — | 100 | 物業投資 |
| 迅強有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | — | 100 | 物業發展 |
| 同明有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | — | 100 | 物業發展 |
| 倍利投資有限公司 | 英屬處女群島 | 普通股 1美元 | — | 100 | 放債 |

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

| 公司名稱 | 註冊成立及 營業地點 | 已發行 普通股本 | 本公司應佔權益百分比 | | 主要業務 |
|-------------------------------------|---------------|--------------------|------------|-----|-------------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 培盛有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業發展 |
| 仁達投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |
| Everlong Limited | 英屬處女群島 | 普通股 1美元 | - | 100 | 投資控股 |
| East Run Investments Limited | 英屬處女群島 | 普通股 1美元 | - | 100 | 投資控股 |
| Earnest Spot Investments Limited | 英屬處女群島 | 普通股 2美元 | - | 100 | 投資控股 |
| Ever Task Limited | 英屬處女群島 | 普通股 1美元 | - | 100 | 投資控股 |
| 永聖有限公司* | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業發展 |
| 富英有限公司 | 香港 | 普通股 100港元 | - | 100 | 放債及證券 投資 |
| 金利寶投資有限公司 | 香港 | 普通股 2港元 | - | 100 | 物業投資 |
| 高達管理有限公司 | 香港 | 普通股 2,800,100港元 | - | 100 | 商場管理 |
| 高和投資有限公司* | 香港 | 普通股 100港元 | - | 60 | 物業發展 |

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

| 公司名稱 | 註冊成立及 營業地點 | 已發行 普通股本 | 本公司應佔權益百分比 | | 主要業務 |
|------------------------------------|---------------|-----------------|------------|-----|---------------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 聯豐行(鮮活食品) 有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 管理及分租 中式街市 |
| 僑達投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |
| 聯保投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |
| 朗寶有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |
| Mailful Investments Limited | 英屬處女群島 | 普通股 1美元 | - | 100 | 投資控股 |
| 集旺有限公司 | 香港 | 普通股 10,000港元 | - | 100 | 管理及分租 中式街市 |
| More Action Investments Limited | 英屬處女群島 | 普通股 1美元 | - | 100 | 投資控股 |
| 萬臨投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |
| 利樂投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |
| 新嘉投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

| 公司名稱 | 註冊成立及 營業地點 | 已發行 普通股本 | 本公司應佔權益百分比 | | 主要業務 |
|-------------------------------|---------------|--------------|------------|-----|------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 龍勝投資有限公司* | 香港 | 普通股 100港元 | - | 60 | 物業發展 |
| 良寶投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |
| 新兆投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |
| 東華投資有限公司 | 香港 | 普通股 2港元 | - | 100 | 物業投資 |
| 偉駿投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 投資控股 |
| 金峰有限公司 | 香港 | 普通股 2港元 | - | 100 | 物業投資 |
| 悅勝投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業發展 |
| Rich Time Strategy Limited | 英屬處女群島 | 普通股 1美元 | - | 100 | 投資控股 |
| 生利投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |
| 光暉投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |
| Sparkle Hope Limited | 英屬處女群島 | 普通股 1美元 | - | 100 | 投資控股 |
| 德堡投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

| 公司名稱 | 註冊成立及營業地點 | 已發行普通股本 | 本公司應佔權益百分比 | | 主要業務 |
|---|-----------|----------------|------------|-----|---------------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 永宜投資有限公司* | 香港 | 普通股 2港元 | - | 100 | 物業發展 |
| Wang On Enterprises (BVI) Limited | 英屬處女群島 | 普通股 1美元 | 100 | - | 投資控股 |
| 宏安管理有限公司 | 香港 | 普通股 2港元 | - | 100 | 提供管理服務 |
| 宏集策劃有限公司 | 香港 | 普通股 1,000港元 | - | 100 | 管理及分租 中式街市 |
| Wang On Properties Limited 宏安地產有限公司# | 百慕達/香港 | 普通股 1,000港元 | - | 100 | 投資控股 |
| 宏安服務有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 提供管理服務 |
| Wang To Investments Limited | 香港 | 普通股 2港元 | - | 100 | 物業投資 |
| 運英投資有限公司 | 香港 | 普通股 1港元 | - | 100 | 物業投資 |

* 本集團若干銀行貸款由該等附屬公司之股權之股份押記作抵押(附註28)。

二零一六年四月十二日於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

年內已出售附屬公司詳情於財務報表附註36概述。

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

2.1 編製基準

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

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

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

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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

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

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

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號修訂本界定福利計劃：僱員供款

香港財務報告準則之年度改進二零一零年至二零一二年週期

香港財務報告準則之年度改進二零一一年至二零一三年週期

各項修訂的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第19號修訂本適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。倘供款金額獨立於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的抵減項。由於本集團並無任何界定福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (b) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂本詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本集團構成影響。

香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

香港會計準則第24號關連方披露：釐清管理實體(即提供關鍵管理人員服務的實體)為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

- (c) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂本詳情如下：

香港財務報告準則第3號業務合併：釐定合營安排(而非合營企業)不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報表的會計處理。該修訂將於生效後應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量：釐清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港財務報告準則第39號(如適用)範圍內的其他合約。該修訂將自香港財務報告準則第13號首次應用的年度期間開始起應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號(而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業)以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂於生效後應用於收購投資物業。由於本集團於年內並未收購任何投資物業，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

此外，本公司於本財務年度內採納香港聯合交易所有限公司有關財務資料披露的證券上市規則(「上市規則」)修訂本，並參考香港公司條例(第622章)。對財務報表的影響主要在於呈列及披露財務報表內若干資料。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

| | |
|---|---------------------------------------|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ² |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(二零一一年) (修訂) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁵ |
| 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年) (修訂) | 投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ¹ |
| 香港財務報告準則第11號(修訂) | 收購合營業務權益的會計法 ¹ |
| 香港財務報告準則第14號 | 監管遞延賬目 ⁴ |
| 香港財務報告準則第15號 | 客戶合約收入 ² |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 ³ |
| 香港會計準則第1號(修訂) | 披露計劃 ¹ |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂) | 澄清折舊及攤銷之可接受方法 ¹ |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂) | 農業：生產性植物 ¹ |
| 香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂) | 獨立財務報表之權益法 ¹ |
| 二零一二年至二零一四年周期之 年度改進項目 | 多項香港財務報告準則之修訂 ¹ |

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 適用於對首次採納香港財務報告準則之實體於二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表，因此不適用於本集團

⁵ 尚未釐定強制生效日期，但可供提早採納

預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

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號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一體，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團現正評估該準則所之影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第11號(修訂)規定合營業務(其中合營業務的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦澄清過往於合營業務中持有的權益於收購相同合營業務中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂並不適用。該等修訂適用於收購合營業務的初始權益以及收購相同合營業務中的任何額外權益。預期於二零一六年四月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生的收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收入確認的規定。於二零一五年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號(修訂)，將香港財務報告準則第15號的強制性生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。本集團預期於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號後的影響。

香港財務報告準則第16號列載租賃之確認、計量、呈報及披露。該準則引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。本集團尚未評估該準則對其財務狀況及經營業績之影響。該準則由二零一九年一月一日或之後開始之年度期間起強制性生效。

香港會計準則第1號(修訂)包括有關財務報表之呈列及披露，該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
- (ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
- (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業其他全面收入必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及不會重新分類至損益的項目。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於二零一六年四月一日採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收入反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收入法不得用於物業、廠房及設備折舊，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂將於日後應用。預期於二零一六年四月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響，原因是本集團並未使用收入法計算其非流動資產的折舊。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營企業之投資

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

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

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

倘出現任何不相符之會計政策，即會作出調整加以修正。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

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

業務合併及商譽

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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

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

公平值計量

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

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

非金融資產之減值

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

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

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

一方會被視為與本集團有關聯，如果：

(a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

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

或

(b) 該方為適用任何以下條件的實體：

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

物業、廠房及設備及折舊

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

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

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

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

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

投資物業

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

投資物業之公平值變動所產生之盈虧，計入所產生年度之損益賬。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在損益賬中確認。

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

至於將投資物業轉撥入自用物業，其後入賬方法是以物業於更改用途日之公平值作為成本。如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備及折舊」所列政策於更改用途日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公平值之任何差額乃根據於上文「物業、廠房及設備及折舊」所列政策入賬列作重新估值。

持作出售之非流動資產及出售組別

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

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

無形資產(商譽除外)

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)(續)

專利及特許權

所購入的專利及特許權按成本減去任何減值虧損列賬，在其預計使用年限10至15年內以直線法攤銷。

租賃

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

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

發展中物業

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

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

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

待出售物業

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

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

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

後續計量

金融資產之後續計量視乎其分類如下：

按公平值經損益表入賬之金融資產

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

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

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

貸款及應收款項

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

可供出售之金融投資

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售之金融投資(續)

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

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

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

終止確認金融資產

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

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

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

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

按攤銷成本列賬之金融資產

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

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

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

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

可供出售金融投資

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資(續)

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

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

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

金融負債

初步確認及計量

金融負債初步確認時劃分為貸款及借貸(倘適合)。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘屬貸款及借貸，則扣除直接應佔之交易成本。

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

後續計量

貸款及借貸

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

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債會終止確認。

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

金融工具之抵銷

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

存貨

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

現金及現金等同項目

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

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

撥備

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備(續)

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

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

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

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

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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

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

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

收入確認

收入乃在經濟利益可能轉移至本集團及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

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

以股份付款

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

對於二零零二年十一月七日之後授出之購股權，與僱員進行以股權支付之交易之成本，乃參照授出日期之公平值而計量。該公平值乃由外部估值師採用二項式模式釐定，其他詳情請見財務報表附註32。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份付款(續)

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

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

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

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

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

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利(續)

退休金計劃(續)

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

借貸成本

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

股息

末期股息於獲得股東於股東大會上批准後確認為負債。

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

外幣

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

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

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

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

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

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

經營租賃承擔 – 本集團作為出租人

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

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

按公平值列賬之投資物業可經銷售收回之假設於釐定遞延稅項時是否會被反駁

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

估計不明朗因素

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

非金融資產減值(商譽除外)

本集團會於各報告期末評估所有非金融資產出現任何減值跡象。當有跡象顯示可能無法收回賬面值時，則對非金融資產進行減值測試。當資產賬面值或現金產品單位高於其可收回金額時，則出現減值。可收回金額為公平值減銷售成本與其使用價值之較高者。公平值減銷售成本乃根據來自類似資產或可觀察市價減出售資產之增量成本之公平交易之有約束力銷售交易之可用數據計算。管理層計算使用價值時，必須估計資產或現金產生單位之預期未來現金流量，以及須選出合適之折現率，以計算該等現金流量之現值。

遞延稅項資產

在很有可能足有足夠之應課稅利潤來抵扣虧損之情況下，應就未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量之判斷來估計未來應課稅利潤發生之時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認之遞延稅項資產之金額。延遲稅項資產之進一步詳情載於財務報表附註30。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

發展中物業及待出售物業估值

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

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將減少，結果可能導致需為發展中物業及待出售物業作撥備。有關撥備需要使用判斷及估計。倘預期與原來估計不同，賬面值及該等估計變動的有關期間的物業撥備將須作出相應調整。

截至二零一六年三月三十一日止年度，撥回發展中物業之撇減49,564,000港元於損益確認。

投資物業公平值估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之未來折現現金流量估算作出之折現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如在同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金金額及出現時間不明朗因素之現行市場評估之折現率計算。

本集團對公平值作出估算時之主要假設與下列者有關：同一地點及相同狀況之類似物業之現行市值租金、合適之折現率以及預計未來市場租金及未來的維修成本。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

物業、廠房及設備之可使用年期及減值

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

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

可供出售投資之減值

本集團將若干資產分類為可供出售，並於權益確認其公平值變動。當公平值減少時，管理層對減值作出假設來釐定應否於損益賬確認減值。於二零一五年三月三十一日，就可供出售資產確認減值虧損74,236,000港元。

應收賬款及其他應收款項撥備

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

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

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳付中華人民共和國(「中國」)所得稅。由於一些有關所得稅之事項尚未獲有關地方稅局確認，因此，本集團須以現行稅法、規例及其他相關政策為依據，就這些事項釐定將作出之所得稅撥備作出客觀估計及判斷。如這些事項之最終稅務結果有別於原記錄之金額，則該差額將會對實現該差額期內之所得稅及稅項撥備有所影響。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，四個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資及買賣泊車位、於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入及銷售利潤；
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；及
- (d) 提供融資分類指放債及債務證券投資。

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

於本年度，管理層決定修訂管理資訊之格式，就評估經營分部之表現，在可報告經營分部剔除從按公平值計入損益之金融資產產生之公平值收益／虧損。管理層認為該等投資產生之收益／虧損與各經營分部之主要業務並無關連，因此，彼等應作為公司項目計入對賬部分。比較數字已重列，以符合本年報之呈報。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

4. 經營分類資料(續)

截至三月三十一日止年度

| | 物業發展 | | 物業投資 | | 中式街市 | | 提供融資 | | 總計 | |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 分類收入： | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界顧客 | 567,509 | 1,210,177 | 91,960 | 33,973 | 181,406 | 173,566 | 76,072 | 82,307 | 916,947 | 1,500,023 |
| 其他收入 | 52,616 | 128,788 | 312,575 | 112,385 | 14,143 | 6,950 | 1,202 | 1,967 | 380,536 | 250,090 |
| 總計 | 620,125 | 1,338,965 | 404,535 | 146,358 | 195,549 | 180,516 | 77,274 | 84,274 | 1,297,483 | 1,750,113 |
| 分類業績 | 117,991 | 526,880 | 330,660 | 121,461 | 26,600 | 25,496 | 65,631 | 82,219 | 540,882 | 756,056 |
| 對賬： | | | | | | | | | | |
| 銀行利息收入 | | | | | | | | | 6,493 | 10,424 |
| 融資成本 | | | | | | | | | (23,993) | (18,765) |
| 按公平值計入損益之金融資產 所產生公平值收益/(虧損) | | | | | | | | | (29,656) | 71,615 |
| 企業及未分配收入 | | | | | | | | | 9,238 | 4,738 |
| 企業及未分配開支 | | | | | | | | | (90,356) | (264,872) |
| 應佔溢利及虧損： | | | | | | | | | | |
| 合營企業 | | | | | | | | | 514 | 4,788 |
| 聯營公司 | | | | | | | | | 31,695 | 135,658 |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | 444,817 | 699,642 |
| 所得稅抵免/(開支) | | | | | | | | | 3,641 | (111,629) |
| 本年度溢利 | | | | | | | | | 448,458 | 588,013 |

4. 經營分類資料(續)

截至三月三十一日止年度

| | 物業發展 | | 物業投資 | | 中式街市 | | 提供融資 | | 企業及其他 | | 總計 | |
|------------------|----------|-----------|---------|-----------|--------|---------|-------|-------|----------|-----------|----------|-----------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 其他分類資料： | | | | | | | | | | | | |
| 折舊 | 12 | 40 | 1,960 | 1,959 | 3,085 | 1,523 | - | - | 2,172 | 2,476 | 7,229 | 5,998 |
| 可供出售投資減值 | - | - | - | - | - | - | - | 1,917 | - | 72,319 | - | 74,236 |
| 撥回發展中物業之撇減 | (49,564) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (49,564) | - |
| 應收賬款減值淨額 | - | - | - | - | - | 86 | - | - | - | - | - | 86 |
| 資本開支* | 82 | - | 1,518 | 235,265 | 32,249 | 564 | - | - | 791 | 1,760 | 34,640 | 237,589 |
| 按公平值經損益表入賬之金融資產 | | | | | | | | | | | | |
| 公平值虧損/(收益) | - | - | - | - | - | - | - | - | 29,656 | (71,615) | 29,656 | (71,615) |
| 投資物業公平值虧損/(收益)淨額 | 2,967 | - | (8,065) | (111,701) | - | - | - | - | - | - | (5,098) | (111,701) |
| 轉撥待出售物業至投資物業之 | | | | | | | | | | | | |
| 公平值收益 | - | (107,929) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (107,929) |
| 於合營企業之投資 | - | - | - | - | 88,253 | 95,082 | - | - | - | - | 88,253 | 95,082 |
| 於聯營公司之投資 | - | - | - | - | - | - | - | - | 571,469 | 504,702 | 571,469 | 504,702 |
| 應佔溢利及虧損： | | | | | | | | | | | | |
| 合營企業 | - | - | - | - | (514) | (4,788) | - | - | - | - | (514) | (4,788) |
| 聯營公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | (31,695) | (135,658) | (31,695) | (135,658) |

* 資本開支由添置物業、廠房及設備及投資物業組成。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

4. 經營分類資料(續)

地區資料

(a) 銷售予外界顧客

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------|----------------|------------------|
| 香港 | 916,947 | 1,499,957 |
| 中國內地 | - | 66 |
| | 916,947 | 1,500,023 |

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

(b) 非流動資產

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------|------------------|------------------|
| 香港 | 1,593,223 | 2,441,518 |
| 中國內地 | 88,253 | 95,082 |
| | 1,681,476 | 2,536,600 |

以上非流動資產資料乃按資產所在地作出，不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度，並無與單一客戶進行交易產生的收入，佔本集團總收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入指已收及應收之分租及管理費收入；已提供服務之價值；投資物業已收及應收之總租金收入、年內出售物業之所得款項及已收及應收之利息收入。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------------|----------------|--------------|
| 收入 | | |
| 分租收入 | 179,806 | 173,118 |
| 物業管理費收入 | 1,472 | 2,358 |
| 總租金收入 | 45,670 | 33,599 |
| 出售物業 | 613,927 | 1,208,641 |
| 應收貸款及債券投資之利息收入 | 76,072 | 82,307 |
| | 916,947 | 1,500,023 |
| 其他收入 | | |
| 銀行利息收入 | 6,493 | 10,424 |
| 債券投資之估計利息收入 | 3,878 | 947 |
| 上市證券之股息收入 | 1,271 | 2,500 |
| 管理費收入 | 3,510 | 2,760 |
| 沒收訂金 | 2,693 | 18,978 |
| 銷售豬肉 | 1,241 | - |
| 其他 | 15,246 | 9,984 |
| | 34,332 | 45,593 |
| 收益淨額 | | |
| 出售附屬公司之收益淨額(附註36) | 304,306 | - |
| 匯兌收益淨額 | - | 29 |
| | 304,306 | 29 |
| 其他收入及收益淨額 | 338,638 | 45,622 |

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------------------|----|----------------|--------------|
| 提供服務成本 | | 151,066 | 137,398 |
| 出售物業成本 | | 409,423 | 654,936 |
| 折舊 | 13 | 7,229 | 5,998 |
| 按經營租約之最低租金 | | 123,928 | 105,746 |
| 核數師酬金 | | 3,200 | 2,400 |
| 僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))： | | | |
| 工資及薪金 | | 114,283 | 124,817 |
| 退休金供款計劃 | | 2,089 | 1,818 |
| 減：資本化金額 | | (12,991) | (19,679) |
| | | 103,381 | 106,956 |
| 收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養) | | 8,557 | 10,642 |
| 可供出售投資減值 | 18 | – | 74,236* |
| 出售投資物業之虧損 | | 4,576* | 660* |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損 | | – | 42* |
| 於一間聯營公司之投資減值 | 17 | 19,800* | – |
| 視作部分出售聯營公司之虧損 | | – | 164,079* |
| 議價購買收益 | 17 | (26,272) | (112,066) |
| 繁重合約運用淨額 | 29 | (1,651) | (2,398) |
| 應收賬項減值淨額 | 20 | – | 86* |
| 外匯差額淨額 | | 9,730* | (29) |

* 該等開支計入綜合損益及其他全面收益表「其他開支」項下。

7. 融資成本

本集團之融資成本分析如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------|---------------|--------------|
| 銀行貸款及其他貸款利息 | 70,138 | 48,222 |
| 減：資本化利息 | (46,145) | (29,457) |
| | 23,993 | 18,765 |

8. 董事酬金

本年度董事酬金根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------|---------------|--------------|
| 袍金 | 771 | 771 |
| 其他酬金： | | |
| 薪金、津貼及實物利益 | 18,856 | 18,426 |
| 表現花紅* | 22,815 | 28,522 |
| 退休金計劃供款 | 110 | 109 |
| | 41,781 | 47,057 |
| | 42,552 | 47,828 |

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

8. 董事酬金(續)

執行董事及獨立非執行董事：

| | 薪金、津貼及 袍金 | 實物利益 | 表現花紅 | 退休金計劃 供款 | 酬金總額 |
|-------------------------------|--------------|--------|--------|-------------|--------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 二零一六年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 鄧清河先生，太平紳士 | - | 12,546 | 15,077 | 18 | 27,641 |
| 游育燕女士 | - | 4,799 | 577 | 18 | 5,394 |
| 陳振康先生 | - | 1,511 | 7,161 | 74 | 8,746 |
| | - | 18,856 | 22,815 | 110 | 41,781 |
| 獨立非執行董事： | | | | | |
| 李鵬飛博士， CBE, BS, FHKIE，太平紳士 | 297 | - | - | - | 297 |
| 王津先生， BBS，MBE，太平紳士 | 217 | - | - | - | 217 |
| 蕭炎坤先生， S.B.St.J. | 117 | - | - | - | 117 |
| 蕭錦秋先生 | 140 | - | - | - | 140 |
| | 771 | - | - | - | 771 |
| | 771 | 18,856 | 22,815 | 110 | 42,552 |

8. 董事酬金(續)

執行董事及獨立非執行董事：(續)

| | 薪金、津貼及 袍金 | | 表現花紅 千港元 | 退休金計劃 | 酬金總額 千港元 |
|-------------------------------|--------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| | 千港元 | 實物利益 千港元 | | 供款 千港元 | |
| 二零一五年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 鄧清河先生，太平紳士 | - | 12,240 | 19,395 | 18 | 31,653 |
| 游育燕女士 | - | 4,712 | 564 | 18 | 5,294 |
| 陳振康先生 | - | 1,474 | 8,563 | 73 | 10,110 |
| | - | 18,426 | 28,522 | 109 | 47,057 |
| 獨立非執行董事： | | | | | |
| 李鵬飛博士， CBE, BS, FHKIE，太平紳士 | 297 | - | - | - | 297 |
| 王津先生， BBS，MBE，太平紳士 | 217 | - | - | - | 217 |
| 蕭炎坤先生，S.B.St.J. | 117 | - | - | - | 117 |
| 蕭錦秋先生 | 140 | - | - | - | 140 |
| | 771 | - | - | - | 771 |
| | 771 | 18,426 | 28,522 | 109 | 47,828 |

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一五年：無)。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零一五年：三名)為董事，其酬金詳情已於上文附註8披露。年內餘下兩名(二零一五年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 薪金、津貼及實物利益 | 2,861 | 3,629 |
| 表現花紅 | 1,698 | 6,565 |
| 退休金計劃供款 | 36 | 35 |
| | 4,595 | 10,229 |

酬金屬於下列範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

| | 僱員人數 | |
|-------------------------|-------|-------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 1,500,001港元至2,000,000港元 | - | - |
| 2,000,001港元至2,500,000港元 | - | - |
| 2,500,001港元至3,000,000港元 | 1 | 1 |
| 超過3,000,000港元 | 1 | 1 |

10. 所得稅

香港利得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一五年：16.5%)作出撥備。年內，本集團於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之附屬公司概無應課稅溢利。

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 即期－香港 | | |
| 年內稅項開支 | 16,867 | 83,037 |
| 過往年度撥備不足／(超額) | (29,324) | 28,813 |
| | (12,457) | 111,850 |
| 遞延(附註30) | 8,816 | (221) |
| 本年度之稅項開支／(抵免)總額 | (3,641) | 111,629 |

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

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 除稅前溢利 | 444,817 | 699,642 |
| 按不同司法權區之法定稅率計算之稅項 | 73,512 | 115,423 |
| 就以往期間即期稅項之調整 | (29,347) | 28,813 |
| 就以往期間遞延稅項之調整 | (2,421) | (3,637) |
| 應佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損 | (5,315) | (23,174) |
| 毋須課稅收入 | (69,915) | (44,728) |
| 不可扣減稅項之開支 | 35,913 | 41,216 |
| 動用以往期間之稅項虧損 | (9,773) | (6,910) |
| 未確認稅項虧損 | 4,531 | 5,486 |
| 其他 | (826) | (860) |
| 按本集團實際稅率計算之稅項支出／(抵免) | (3,641) | 111,629 |

聯營公司應佔之稅項開支及合營公司應佔之稅項抵免分別為848,000港元及455,000港元(二零一五年：稅項開支分別為3,000港元及1,007,000港元)，分別計入綜合損益及其他全面收入表之「應佔聯營公司損益」及「應佔合營公司損益」。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

11. 股息

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------------------|------|----------------|--------------|
| 中期－每股普通股0.1港仙(二零一五年：1.0港仙) | | 19,576 | 65,249 |
| 以實物分派方式派付的特別中期股息(附註) | (i) | – | 32,572 |
| 特別股息－每股普通股零(二零一五年：1.5港仙) | | – | 97,874 |
| 擬派末期－每股普通股0.5港仙(二零一五年：1.0港仙) | (ii) | 96,443 | 65,249 |
| | | 116,019 | 260,944 |

附註：

- (i) 於截至二零一五年三月三十一日止年內，本公司已透過實物分派本集團持有之易易壹金融集團有限公司(前稱「PNG資源控股有限公司」)(「易易壹」)股份向本公司股東宣派特別中期股息，比例為本公司已發行股本中每125股股份獲發3股易易壹股份。合共156,597,840股易易壹股份總市值為32,572,000港元，已於截至二零一五年三月三十一日止年內確認為分派。
- (ii) 擬於報告期後派發之末期股息於報告期終尚未確認為負債，並須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准後方可作實。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔本年度溢利以及年內已發行19,524,327,549股(二零一五年：19,574,805,063股(經重列))普通股之加權平均數計算，於年內已作出追溯調整以反映發行紅股(定義見財務報表附註31)。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔本年度溢利計算，並已作調整以反映全部尚未行使購股權被視為已行使時對普通股之影響。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之年內已發行普通股數目，並假設普通股之加權平均數已就全部尚未行使購股權被視為無償發行為普通股。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------------------|-----------------------|----------------|
| 盈利 | | |
| 用以計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通權益持有人應佔溢利 | 449,077 | 588,188 |
| | | |
| | 股份數目 | |
| | 二零一六年 | 二零一五年 (經重列) |
| 股份 | | |
| 用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數 | 19,524,327,549 | 19,574,805,063 |
| 攤薄影響－普通股加權平均數：購股權 | 23,799 | 162,429 |
| 用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | 19,524,351,348 | 19,574,967,492 |

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

13. 物業、廠房及設備

| | 土地及樓宇 千港元 | 租賃 物業裝修 千港元 | 廠房及機器 千港元 | 傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元 | 汽車 千港元 | 電腦設備 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------------------|--------------|-------------------|--------------|------------------------|-----------|-------------|-----------|
| 二零一六年三月三十一日 | | | | | | | |
| 於二零一五年三月三十一日及 於二零一五年四月一日： | | | | | | | |
| 按成本 | 64,643 | 28,175 | 1,234 | 6,004 | 3,506 | 10,785 | 114,347 |
| 累計折舊 | (2,622) | (27,416) | (1,029) | (5,136) | (2,524) | (8,647) | (47,374) |
| 賬面淨值 | 62,021 | 759 | 205 | 868 | 982 | 2,138 | 66,973 |
| 於二零一五年四月一日，扣除累計折舊 | 62,021 | 759 | 205 | 868 | 982 | 2,138 | 66,973 |
| 添置 | - | 28,948 | 1,298 | 160 | 82 | 2,634 | 33,122 |
| 業務合併(附註35) | - | 464 | 68 | 408 | - | 120 | 1,060 |
| 分類為待出售之出售集團資產(附註25) | - | (438) | (66) | (401) | - | (467) | (1,372) |
| 年內折舊撥備 | (1,939) | (2,598) | (307) | (299) | (495) | (1,591) | (7,229) |
| 於二零一六年三月三十一日， 扣除累計折舊 | 60,082 | 27,135 | 1,198 | 736 | 569 | 2,834 | 92,554 |
| 於二零一六年三月三十一日： | | | | | | | |
| 按成本 | 64,643 | 52,798 | 2,519 | 6,143 | 3,588 | 13,055 | 142,746 |
| 累計折舊 | (4,561) | (25,663) | (1,321) | (5,407) | (3,019) | (10,221) | (50,192) |
| 賬面淨值 | 60,082 | 27,135 | 1,198 | 736 | 569 | 2,834 | 92,554 |

13. 物業、廠房及設備(續)

| | 土地及樓宇 千港元 | 租賃 物業裝修 千港元 | 廠房及機器 千港元 | 傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元 | 汽車 千港元 | 電腦設備 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------------------|--------------|-------------------|--------------|------------------------|-----------|-------------|-----------|
| 二零一五年三月三十一日 | | | | | | | |
| 於二零一四年四月一日： | | | | | | | |
| 按成本 | 64,643 | 46,187 | 1,535 | 7,648 | 3,378 | 10,100 | 133,491 |
| 累計折舊 | (683) | (45,559) | (833) | (6,695) | (1,817) | (7,236) | (62,823) |
| 賬面淨值 | 63,960 | 628 | 702 | 953 | 1,561 | 2,864 | 70,668 |
| 於二零一四年四月一日，扣除累計折舊 | 63,960 | 628 | 702 | 953 | 1,561 | 2,864 | 70,668 |
| 添置 | - | 1,163 | 50 | 282 | 128 | 722 | 2,345 |
| 出售 | - | (10) | - | (13) | - | (19) | (42) |
| 年內折舊撥備 | (1,939) | (1,022) | (547) | (354) | (707) | (1,429) | (5,998) |
| 於二零一五年三月三十一日， 扣除累計折舊 | 62,021 | 759 | 205 | 868 | 982 | 2,138 | 66,973 |
| 於二零一五年三月三十一日： | | | | | | | |
| 按成本 | 64,643 | 28,175 | 1,234 | 6,004 | 3,506 | 10,785 | 114,347 |
| 累計折舊 | (2,622) | (27,416) | (1,029) | (5,136) | (2,524) | (8,647) | (47,374) |
| 賬面淨值 | 62,021 | 759 | 205 | 868 | 982 | 2,138 | 66,973 |

於二零一六年三月三十一日，本集團賬面淨值60,082,000港元(二零一五年：62,021,000港元)之土地及樓宇已抵押作為本集團獲授予一般銀行融資之擔保(附註28)。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

14. 投資物業

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------------|----|------------------|--------------|
| 於四月一日之賬面值 | | 1,569,570 | 1,140,070 |
| 添置 | | 1,518 | 235,244 |
| 出售 | | (63,730) | (60,000) |
| 出售附屬公司 | 36 | (717,498) | – |
| 轉撥自待出售物業 | | – | 32,071 |
| 累計免租租金收入 | | 332 | 2,555 |
| 公平值調整收益淨額 | | 5,098 | 111,701 |
| 待出售物業轉撥至投資物業之公平值收益 | | – | 107,929 |
| | | 795,290 | 1,569,570 |
| 計入待出售物業 | 25 | (216,090) | – |
| 於三月三十一日之賬面值 | | 579,200 | 1,569,570 |

本集團之投資物業包括位於香港之七項商業物業、一項工業物業及48項住宅物業。本公司董事決定，根據各項物業之性質、特性及風險，投資物業分為三類資產，即商業、工業及住宅。本集團之投資物業於二零一六年三月三十一日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司及資產評估有限公司重估其價值為795,290,000港元。本集團之財務總監決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。本集團財務總監已於估值時每年兩次與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列中期及年度財務報告。

投資物業按經營租約租予第三方及關連方，其他詳情載於財務報表附註39(a)及41。

於二零一六年三月三十一日，本集團賬面總值達654,000,000港元(二零一五年：1,516,670,000港元)之投資物業，及其所產生之若干租金收入已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之擔保(附註28)。

本集團投資物業之其他詳情載於第154頁。

14. 投資物業(續)

公平值層級

本集團投資物業之公平值計量層級載於下表：

| | 採用重大不可觀察元素之 公平值計量(第三層) | |
|---------------|---------------------------|------------------------|
| | 二零一六年 三月三十一日 千港元 | 二零一五年 三月三十一日 千港元 |
| 經常性公平值計量： | | |
| 商業物業 | 562,900 | 1,247,100 |
| 工業物業 | 16,300 | 16,800 |
| 住宅物業 | 216,090 | 305,670 |
| | 795,290 | 1,569,570 |
| 計入待出售資產(附註25) | (216,090) | — |
| | 579,200 | 1,569,570 |

年內，公平值計量概無於第一層及第二層之間轉讓，亦無自第三層轉入或轉出(二零一五年：無)。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

分類為公平值層級第三層之公平值計量之調節如下：

| | 商業物業 千港元 | 工業物業 千港元 | 住宅物業 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|
| 於二零一四年四月一日之賬面值 | 883,100 | 15,500 | 241,470 | 1,140,070 |
| 添置 | 235,157 | – | 87 | 235,244 |
| 出售 | (60,000) | – | – | (60,000) |
| 轉撥自待出售物業 | 32,071 | – | – | 32,071 |
| 累計免租租金收入 | 2,555 | – | – | 2,555 |
| 公平值調整收益淨額 | 46,288 | 1,300 | 64,113 | 111,701 |
| 待出售物業轉撥至投資物業之公平值收益 | 107,929 | – | – | 107,929 |
| 於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日之賬面值 | 1,247,100 | 16,800 | 305,670 | 1,569,570 |
| 添置 | 1,272 | – | 246 | 1,518 |
| 出售 | – | – | (63,730) | (63,730) |
| 出售附屬公司 | (706,998) | – | (10,500) | (717,498) |
| 累計免租租金收入 | 332 | – | – | 332 |
| 公平值調整收益/(虧損)淨額 | 21,194 | (500) | (15,596) | 5,098 |
| | 562,900 | 16,300 | 216,090 | 795,290 |
| 計入待出售物業 | – | – | (216,090) | (216,090) |
| 於二零一六年三月三十一日之賬面值 | 562,900 | 16,300 | – | 579,200 |

14. 投資物業(續)

下文概述投資物業估值所採用之估值方法及主要元素：

| | 估值方法 | 重大不可觀察元素 | 範圍或加權平均 | |
|------|-----------|----------|-------------------------------|----------------------|
| | | | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 商業物業 | 投資法及直接比較法 | 估計每平方呎 | 415港元 | 405港元 |
| | | 每月租金價值 | | |
| | | 資本化率 | 2.5% | 2.3% |
| | | 每平方呎價格 | 28,090港元至 73,775港元 | 2,000港元至 85,437港元 |
| 工業物業 | 直接比較法 | 每平方呎價格 | 5,514港元 | 5,683港元 |
| 住宅物業 | 投資法及直接比較法 | 估計每平方呎 | 15港元至 | 21港元至 |
| | | 每月租金價值 | 51港元 | 47港元 |
| | | 資本化率 | 3%至7% | 3.2%至6.5% |
| | | 每平方呎價格 | 4,637港元至 11,619港元 | 4,851港元至 12,950港元 |

於二零一六年三月三十一日，投資物業乃根據投資法(即將現有租賃應收之租金及物業在租賃期滿後可能收取之市場租金資本化)或直接比較法(即參考可資比較市場交易)進行估值。

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

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

15. 發展中物業

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 於四月一日之賬面值 | 2,655,162 | 1,267,283 |
| 添置(包括開發成本及資本化利息) | 205,793 | 2,171,926 |
| 轉撥至待出售物業 | - | (784,047) |
| 撥回撇減發展中物業 | 49,564 | - |
| 於三月三十一日之賬面值 | 2,910,519 | 2,655,162 |

預計於下列期間落成之發展中物業：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 超過正常營運週期，計入非流動資產 | 350,000 | 300,273 |
| 於正常營運週期內，計入流動資產 | 2,560,519 | 2,354,889 |
| | 2,910,519 | 2,655,162 |

預計於正常營運週期內落成及收回之發展中物業：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----|--------------|--------------|
| 一年內 | - | - |
| 一年後 | 2,560,519 | 2,354,889 |
| | 2,560,519 | 2,354,889 |

於二零一六年三月三十一日，本集團賬面總值達2,910,519,000港元(二零一五年：2,655,162,000港元)之發展中物業已抵押作為本集團獲取一般銀行融資之擔保(附註28)。

16. 於合營企業之投資

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|---------|---------------|--------------|
| 應佔資產淨值 | 86,877 | 93,706 |
| 收購產生之商譽 | 1,376 | 1,376 |
| | 88,253 | 95,082 |

本集團合營企業之詳情如下：

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

上述合營企業並無上市且由本公司間接持有。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

16. 於合營企業之投資(續)

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

下表載述深圳集貿之財務資料概要及與財務報表內之賬面值對賬：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------------|----------------|--------------|
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 2,395 | 1,927 |
| 現金及現金等同項目 | 48,349 | 43,256 |
| 流動資產 | 50,744 | 45,183 |
| 物業、廠房及設備 | 1,090 | 1,379 |
| 投資物業 | 137,171 | 157,262 |
| 遞延稅項資產 | 332 | – |
| 非流動資產 | 138,593 | 158,641 |
| 其他應付款項及應計費用 | 5,946 | 5,716 |
| 已收按金及預收款項 | 8,033 | 7,585 |
| 應付稅項 | 1,604 | 2,489 |
| 流動負債 | 15,583 | 15,790 |
| 遞延稅項負債及非流動負債 | – | 622 |
| 資產淨值 | 173,754 | 187,412 |
| 與本集團於合營企業之權益對賬： | | |
| 本集團擁有權所佔比例 | 50% | 50% |
| 本集團應佔合營企業之資產淨值(不包括商譽) | 86,877 | 93,706 |
| 收購產生之商譽 | 1,376 | 1,376 |
| 投資之賬面值 | 88,253 | 95,082 |
| 收入 | 35,405 | 35,035 |
| 利息收入 | 998 | 646 |
| 折舊及攤銷 | (95) | (161) |
| 稅項 | 909 | (2,015) |
| 本年度溢利 | 1,028 | 9,576 |
| 其他全面虧損 | (8,268) | (2,094) |
| 本年度全面收益/(虧損)總額 | (7,240) | 7,482 |
| 已收股息 | 3,209 | – |

17. 於聯營公司之投資

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 應佔資產淨值 | 591,269 | 504,702 |
| 減值撥備(附註(ii)) | (19,800) | — |
| | 571,469 | 504,702 |

聯營公司詳情如下：

| 名稱 | 所持已發行 股份詳情 | 註冊成立及 經營地點 | 本集團應佔權益百分比 | | 主要業務 |
|---------------------------|--------------------|---------------|------------------|-------|--------------------------------|
| | | | 二零一六年 | 二零一五年 | |
| 位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂控股」)* | 每股面值0.01港元 之普通股 | 百慕達／香港 | 22.08 (附註(i)) | 20.50 | 生產及銷售中西藥 產品、保健食品 產品及物業投資 |

* 於香港聯交所主板上市

附註：

- (i) 於二零一五年三月二十六日，位元堂控股擬以供股方式籌集所得款項總額最高約228,000,000港元，按每股認購價0.108港元向位元堂控股股東供股2,108,571,484股股份，供股之基準為於二零一五年四月二十三日每持有兩股位元堂控股股份獲發一股新位元堂控股股份(「位元堂控股供股股份」)(「位元堂控股供股」)。

位元堂控股供股於二零一五年五月十一日完成。於完成位元堂控股供股後，合共532,070,017股位元堂控股供股股份配發予本集團認購(包括透過額外申請方式配發之99,799,000股位元堂控股供股股份)。因此，年內本集團於位元堂控股之股權由20.50%增至22.08%及議價購買收益26,272,000港元(二零一五年：112,000,000港元)已確認並計入分佔聯營公司損益。

- (ii) 減值乃參考位元堂控股之估計可收回數額作出，其乃按適用價值基準釐定，使用價值則根據位元堂控股管理層批准之現金流量預測計算。管理層認為，有關減值乃主要由於遊客於香港消費持續跌勢及減少導致預算溢利及預算銷售額減少。估計未來現金流量之稅前折現率為11%。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

17. 於聯營公司之投資(續)

本集團名下之位元堂控股之股權包括經本公司全資附屬公司持有之權益股。

本集團聯營公司之財政年度與本集團共同結束。

於此等財務報表中，採用權益法將本集團聯營公司入賬。

下表載述位元堂控股之財務資料概要及與綜合財務報表內之賬面值對賬並已作出調整，反映於本集團完成收購日期，位元堂控股可識別資產及負債的公平值：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 流動資產 | 799,042 | 676,135 |
| 非流動資產 | 2,794,778 | 2,571,019 |
| 流動負債 | (319,952) | (424,781) |
| 非流動負債 | (596,019) | (360,412) |
| 資產淨值 | 2,677,849 | 2,461,961 |
| 與本集團於聯營公司之權益對賬： | | |
| 本集團擁有權所佔比例 | 22.08% | 20.50% |
| 投資之賬面值 | 591,269 | 504,702 |
| 收入 | 825,331 | 831,088 |
| 本年度溢利 | 23,380 | 114,392 |
| 其他全面收益／(虧損) | 6,296 | (103,115) |
| 本年度全面收益總額 | 29,676 | 11,277 |
| 已收股息 | - | 2,594 |

18. 可供出售投資

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------|------------------|--------------|
| 上市債務證券，按公平值 | 11,969 | 12,368 |
| 香港之非上市債務證券，按公平值 | 503,451 | 465,736 |
| | 515,420 | 478,104 |
| 減：計入非流動資產之可供出售投資 | (313,996) | (478,104) |
| 流動部份 | 201,424 | - |

截至二零一六年三月三十一日止年內，於其他全面收益確認之本集團可供出售投資之總收益達33,437,000港元（二零一五年：總虧損126,625,000港元）。

於截至二零一五年三月三十一日止年內，易易壹股份之市值大幅下跌。董事認為市值下跌顯示於易易壹之投資出現減值，減值虧損74,236,000港元（包括由其他全面收益重新分類之74,236,000港元）截至二零一五年三月三十一日止年度於損益確認。

19. 待出售物業

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------|---------------|--------------|
| 於三月三十一日之賬面值 | 91,981 | 438,149 |

於二零一五年三月三十一日，本集團賬面總值達359,109,000港元之待出售物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資（附註28）。

有關本集團待出售物業之進一步詳情載於第155頁。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

20. 應收賬款

按發票日期計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 90日內 | 9,295 | 3,101 |
| 91日至180日 | 1 | 144 |
| 180日以上 | 359 | 92 |
| | 9,655 | 3,337 |
| 減：減值 | (217) | (217) |
| | 9,438 | 3,120 |

本集團一般就其分租業務給予客戶15至30日之信貸期。本集團就其他業務一般不會給予客戶任何信貸。

本集團就其尚未收取之應收賬款尋求維持嚴格控制，並設立信貸監控部門將信貸風險減至最低。到期餘款由高級管理層定期檢視。鑒於上述情況及本集團之應收賬款與大量多元化客戶有關，故並無特別集中的信貸風險。本集團並無就應收賬款結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。應收賬款為免息。應收賬款之賬面值與其公平值相若。

應收賬款減值撥備之變動如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 於四月一日 | 217 | 131 |
| 已確認減值虧損(附註6) | - | 158 |
| 減值虧損撥回(附註6) | - | (72) |
| 於三月三十一日 | 217 | 217 |

20. 應收賬款(續)

上述應收賬款之減值撥備包括個別已減值之應收賬款撥備217,000港元(二零一五年：217,000港元)，該等個別已減值之應收賬款於撥備前之賬面值為236,000港元(二零一五年：236,000港元)。

個別已減值之應收賬款與面臨財務困難之客戶有關，預期只有部分賬款能收回。

並非個別或集體視作減值之應收賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 未過期或未減值 | 9,295 | 3,101 |

未過期或未減值之應收款項與多名多元化而最近並無違約紀錄之客戶有關。

21. 應收貸款及利息

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------------|-------|--------------------|-------------------|
| 應收貸款及利息，有抵押 | (i) | 71,260 | 905 |
| 應收貸款及利息，無抵押 | (ii) | 221,402 | 90,288 |
| 減：減值 | (iii) | 292,662 (5,844) | 91,193 (5,844) |
| 減：列作非流動資產之應收貸款及利息 | | 286,818 (7,196) | 85,349 (371) |
| | | 279,622 | 84,978 |

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

21. 應收貸款及利息(續)

附註：

- (i) 該等應收貸款乃按攤銷成本以介乎10%至24%之實際利率列示(二零一五年：5%)。該等應收貸款之信貸期介乎一年至六年(二零一五年：六年)。由於該等應收貸款牽涉不同借方，董事認為該等應收貸款並無高度集中的信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。
- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎5%至34.8%(二零一五年：介乎4%至12%)的實際利率按攤銷成本入賬。該等應收貸款之信貸期介乎3個月至22年(二零一五年：介乎1年至22年)。由於該等應收貸款與若干不同借款人有關，董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。
- (iii) 應收貸款及利息之減值撥備變動如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 於四月一日及三月三十一日 | 5,844 | 5,844 |

上述應收貸款及利息之減值撥備包括賬面總值為5,844,000港元(二零一五年：5,844,000港元)之應收賬款個別減值撥備5,844,000港元(二零一五年：5,844,000港元)。

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

並非個別或集體視作減值之應收貸款及利息之賬齡分析如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 未過期或未減值 | 286,818 | 85,349 |

未過期或未減值之應收款項與最近並無違約紀錄之客戶有關。

22. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------|------|-------------------|--------------------|
| 預付款項 | | 11,898 | 8,502 |
| 按金 | (i) | 16,702 | 53,449 |
| 其他應收款項 | | 10,986 | 122,618 |
| 減：減值 | (ii) | 39,586 (265) | 184,569 (265) |
| 減：列作非流動資產之按金 | | 39,321 (1,896) | 184,304 (3,499) |
| | | 37,425 | 180,805 |

附註：

- (i) 於二零一五年三月三十一日，按金包括就發展項目投標而支付予市區重建局之投標按金30,000,000港元，上述按金已於年內悉數退還予本集團。
- (ii) 計入以上其他應收款項之減值撥備為賬面總值達665,000港元(二零一五年：665,000港元)之應收款項個別減值撥備265,000港元(二零一五年：265,000港元)。

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

23. 按公平值經損益表入賬之金融資產

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|---------------|----------------|--------------|
| 非上市股本投資，按公平值： | 53,647 | 35,809 |
| 上市股本投資，按市值： | 289,992 | 174,124 |
| | 343,639 | 209,933 |

以上於二零一六年及二零一五年三月三十一日之金融工具乃分類為持作買賣，或於初步確認後由本集團指定為按公平值經損益表入賬之金融資產。

假設本集團之已上市權益投資組合不變，於批准該等財務報表日期，本集團之已上市權益投資市值為288,821,000港元。

24. 現金及現金等同項目

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------------------|------------------|--------------|
| 現金及銀行結餘 | 795,141 | 555,102 |
| 定期存款 | 492,943 | 491,885 |
| | 1,288,084 | 1,046,987 |
| 減：計入分類為持作出售之資產(附註25) | (769) | — |
| 現金及現金等同項目 | 1,287,315 | 1,046,987 |

本集團於報告期末以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘為3,083,000港元(二零一五年：167,303,000港元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但是根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准於獲授權進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

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

二零一六年三月三十一日

25. 分類為待出售之資產及與分類為待出售資產直接相關之負債

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 分類為待出售之資產 | | |
| 分類為待出售之出售集團資產 | | |
| — Easy Verse Group (附註(i)) | 9,969 | — |
| 分類為待出售非流動資產 | | |
| — 投資物業 (附註(ii)) | 216,090 | — |
| | 226,059 | — |
| 與分類為待出售資產直接相關之負債 | | |
| 分類為待出售之出售集團負債 | | |
| — Easy Verse Group (附註(i)) | (1,471) | — |

附註：

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

Easy Verse Group於二零一六年三月三十一日之資產及負債(不包括於綜合入賬時對銷之集團內公司間貸款)如下：

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

- (ii) 於二零一六年三月三十一日，本集團承諾計劃銷售若干投資物業，賬面總值為216,090,000港元。本公司董事預期銷售該等投資物業將於二零一六年年末完成。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

26. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 90日內 | 52,444 | 87,730 |

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

27. 其他應付款項及應計費用

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 其他應付款項 | 35,959 | 29,018 |
| 應計費用 | 43,369 | 43,920 |
| | 79,328 | 72,938 |
| 減：分類作非流動負債之其他應付款項 | (21,973) | (7,581) |
| | 57,355 | 65,357 |

於二零一六年三月三十一日，本集團其他應付款項及應計款項包括應付深圳集貿款項2,862,000港元(二零一五年：1,636,000港元)。該結餘為無抵押、免息且並無固定還款期。

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

28. 計息銀行及其他貸款

| | 二零一六年 | | | 二零一五年 | | |
|----------------------|---|-----------------|-----------|--|-----------------|-----------|
| | 合約利率 (%) | 到期期限 | 千港元 | 合約利率 (%) | 到期期限 | 千港元 |
| 即期： | | | | | | |
| 銀行貸款－有抵押 | 香港銀行 同業拆息+ (1.25 – 2.35)/ 最優惠利率– (2.5 – 2.75) | 二零一六年 或按要求 | 397,638 | 香港銀行 同業拆息+ (1.0-3.05)/ 最優惠利率– 2.75 | 二零一五年 或按要求 | 731,552 |
| 銀行貸款－無抵押 | 香港銀行 同業拆息+ (1.93 – 2.00)/ 最優惠利率– 2.50 | 按要求 | 51,025 | 香港銀行 同業拆息+ (1.5 – 2.0) | 按要求 | 42,280 |
| 按要求時償還長期銀行貸款 －有抵押 | 香港銀行 同業拆息+ (1.25 – 2.35)/ 最優惠利率– (2.5 – 2.75) | 按要求 | 20,182 | 香港銀行 同業拆息+ (1.0 – 3.05)/ 最優惠利率– 2.75 | 按要求 | 26,766 |
| 按要求時償還長期銀行貸款 －無抵押 | 香港銀行 同業拆息+ (1.93 – 2.00)/ 最優惠利率– 2.50 | 按要求 | 131,202 | 香港銀行 同業拆息+ (1.5 – 2.0) | 按要求 | 20,218 |
| | | | 600,047 | | | 820,816 |
| 非即期： | | | | | | |
| 銀行貸款－有抵押 | 香港銀行 同業拆息+ (1.28 – 1.79) | 二零一七年至 二零二五年 | 1,364,379 | 香港銀行 同業拆息+ (1.49 – 2.24) | 二零一六年至 二零二五年 | 1,450,451 |
| 銀行貸款－無抵押 | - | - | - | 香港銀行 同業拆息+ 1.93 | 二零一八年 | 122,168 |
| 其他貸款－無抵押 | 6 | 二零一八年 | 244,362 | 6 | 二零一八年 | 235,162 |
| | | | 1,608,741 | | | 1,807,781 |
| 總計 | | | 2,208,788 | | | 2,628,597 |

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

28. 計息銀行及其他貸款(續)

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------|------------------|--------------|
| 分析為： | | |
| 須償還之銀行貸款： | | |
| 一年內或按要求(附註) | 600,047 | 820,816 |
| 第二年內 | 984,891 | 342,230 |
| 第三年至第五年內(包括首尾兩年) | 379,488 | 879,041 |
| 五年後 | - | 351,348 |
| | 1,964,426 | 2,393,435 |
| 須償還之其他貸款： | | |
| 一年內或按要求 | - | - |
| 第二年內 | 92,001 | - |
| 第三年至第五年內(包括首尾兩年) | 152,361 | 235,162 |
| 五年後 | - | - |
| | 244,362 | 235,162 |
| | 2,208,788 | 2,628,597 |

附註：誠如財務報表附註44進一步詳述，本集團合共312,680,000港元(二零一五年：234,261,000港元)之定期貸款(載有按
要求償還條款)分類為流動負債。就上述分析而言，該等貸款計入即期計息銀行及其他貸款及列作一年內或按要求償還
之銀行及其他貸款。

28. 計息銀行及其他貸款(續)

於報告期末，按貸款協議指定還款日期，計息貸款之到期情況如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------|------------------|--------------|
| 須償還之銀行貸款： | | |
| 一年內或按要求 | 448,663 | 773,832 |
| 第二年內 | 368,067 | 357,597 |
| 第三年至第五年內(包括首尾兩年) | 1,012,318 | 897,905 |
| 五年後 | 135,378 | 364,101 |
| | 1,964,426 | 2,393,435 |
| 須償還之其他貸款： | | |
| 一年內或按要求 | - | - |
| 第二年內 | 92,001 | - |
| 第三年至第五年內(包括首尾兩年) | 152,361 | 235,162 |
| 五年後 | - | - |
| | 244,362 | 235,162 |
| | 2,208,788 | 2,628,597 |

附註：

- (a) 本集團若干銀行貸款以本集團土地及樓宇(附註13)、投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入(附註14)、在建物業(附註15)、待出售物業(附註19)及就本公司五間(二零一五年：六間)附屬公司之股權質押之股份(附註1)作抵押。於二零一六年三月三十一日，本集團概無(二零一五年：136,268,000港元)預售在建物業之銷售所得款項已作抵押，以獲授任何銀行貸款。
- (b) 本集團之所有銀行貸款均按浮動利率計息。
- (c) 本集團所有其他貸款指本集團若干附屬公司的非控股股東墊付之貸款。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

29. 繁重合約撥備

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 於四月一日之賬面值 | 1,651 | 4,049 |
| 年內已動用款項 | (1,651) | (2,398) |
| 於三月三十一日之賬面值 | - | 1,651 |
| 減：分類為流動負債之部份 | - | (1,651) |
| 長期部份 | - | - |

30. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之組成如下：

遞延稅項負債

| 附註 | 按公平值 計入損益之 上市權益 投資產生之 未變現 公平值收益 千港元 | 超出 有關折舊之 折舊撥備 千港元 | 投資物業 重估收益 千港元 | 預扣稅項 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------------------|---|----------------------------|---------------------|-------------|-----------|
| 於二零一四年四月一日 | - | 5,114 | 436 | 283 | 5,833 |
| 年內(扣自)/計入損益賬之遞延稅項 | 10 | - | 3,058 | (178) | 2,880 |
| 於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日 | - | 8,172 | 258 | 283 | 8,713 |
| 年內扣自/(計入)損益賬之遞延稅項 | 10 | 8,702 | (2,823) | (258) | 5,338 |
| 出售附屬公司 | 36 | - | (1,133) | - | (1,133) |
| 業務合併 | 35 | - | 75 | - | 75 |
| 轉撥至與分類為待出售資產直接相關 之負債 | 25 | - | (23) | - | (23) |
| 於二零一六年三月三十一日 | | 8,702 | 4,268 | - | 12,970 |

30. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

| | 附註 | 超出 有關折舊之 折舊撥備 千港元 | 投資物業 重估收益 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------------------|----|----------------------------|---------------------|----------------|
| 於二零一四年四月一日 | | 1,406 | 548 | 1,954 |
| 年內計入/(扣自)損益賬之遞延稅項 | 10 | 3,459 | (358) | 3,101 |
| 於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日 | | 4,865 | 190 | 5,055 |
| 年內扣自損益賬之遞延稅 | 10 | (3,288) | (190) | (3,478) |
| 於二零一六年三月三十一日 | | 1,577 | - | 1,577 |

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

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------------------|-----------------|--------------|
| 於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨值 | 1,577 | 3,649 |
| 於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨值 | (12,970) | (7,307) |
| | (11,393) | (3,658) |

本集團在香港產生稅項虧損158,969,000港元(二零一五年：236,916,000港元)(取決於稅務局是否同意)，可無限期作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產入賬，因該等虧損乃從一段時間錄得虧損之附屬公司產生，且被認為不可能有應課稅溢利用作抵銷稅項虧損。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

30. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

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

本公司向其股東派付之股息毋須繳納所得稅。

31. 股本

股份

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|---|--------------|--------------|
| 已發行及繳足： 19,288,520,047(二零一五年三月三十一日：6,524,935,021)股每股面值 0.01港元之普通股 | 192,885 | 65,249 |

本公司之股本變動概要載列如下：

| | 附註 | 已發行股份數目 | 股本 千港元 | 股份溢價 千港元 | 總額 千港元 |
|--|-----|----------------|-----------|-------------|-----------|
| 於二零一四年四月一日、 二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日 | | 6,524,935,021 | 65,249 | 1,462,363 | 1,527,612 |
| 行使購股權後發行股份 | (a) | 238,328 | 2 | 88 | 90 |
| 紅股發行 | (b) | 13,050,346,698 | 130,504 | - | 130,504 |
| 註銷購回股份 | (c) | (287,000,000) | (2,870) | (27,070) | (29,940) |
| | | 12,763,585,026 | 127,636 | (26,982) | 100,654 |
| 於二零一六年三月三十一日 | | 19,288,520,047 | 192,885 | 1,435,381 | 1,628,266 |

31. 股本(續)**股份(續)**

附註:

- (a) 年內，20,803份及217,525份購股權附帶之認購權分別按認購價每股0.3893港元及每股0.2234港元獲行使，導致發行合共238,328股每股0.01港元之股份，總現金代價(扣除開支前)56,000港元。購股權獲行使後，34,000港元由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (b) 根據本公司股東於二零一五年八月二十日舉行之本公司股東週年大會通過之普通決議案，本公司股東批准紅股發行(「紅股發行」)，基準為於二零一五年八月二十八日(即釐定可享有紅股資格之日期)名列本公司股東名冊之合資格股東每持有一股現有股份可獲發兩股紅股。紅股發行於二零一五年九月十日完成及合共發行13,050,346,698股每股0.01港元之普通股。
- (c) 本公司於香港聯交所購買287,000,000股其股份，總代價29,940,000港元。購買的股份於年內註銷。

本公司年內購回之股份詳情概述如下：

二零一六年

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

購股權

本公司購股權計劃之詳情載列於財務報表附註32。

32. 購股權計劃

於二零一二年五月二日，本公司於二零零二年五月三日採納之購股權計劃（「二零零二年計劃」）屆滿，而本公司股東於二零一二年八月二十一日採納一項新購股權計劃（「二零一二年計劃」）。因此，本公司不再可按二零零二年計劃進一步授出任何購股權。然而，所有於二零零二年計劃終止前授出之購股權將仍然完全有效及生效。截止二零一六年三月三十一日止年度，概無購股權按二零一二年計劃授出、行使、失效或取消。

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

目的

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

可供認購之最高股份數目

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

每名參與者可獲授權益上限

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

32. 購股權計劃(續)

每名參與者可獲授權益上限(續)

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

釐定行使價之基礎

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

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

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

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

本年度內根據二零一二年計劃尚未行使之購股權如下：

| | 二零一六年 | | 二零一五年 | |
|---------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
| | 每股加權 平均行使價 港元 | 購股權數目 千份 | 每股加權 平均行使價 港元 | 購股權數目 千份 |
| 於四月一日 | 0.2379 | 238 | 1.4088 | 22,610 |
| 年內註銷 | - | - | 1.4331 | (22,155) |
| 年內沒收 | - | - | 0.2234 | (217) |
| 年內行使 | 0.2379 | (238) | - | - |
| 於三月三十一日 | - | - | 0.2379 | 238 |

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

32. 購股權計劃(續)

釐定行使價之基礎(續)

加權平均股價於本年度所行使購股權之行使日期為每股0.435港元(二零一五年：概無購股權獲行使)。

於報告期末未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一六年

年內概無尚未行使之購股權。

二零一五年

| 購股權數目 千份 | 每股行使價* 港元 | 行使期 |
|-------------|--------------|---------------------|
| 21 | 0.3893 | 8/1/2010至7/1/2019 |
| 217 | 0.2234 | 12/5/2011至11/5/2020 |
| <u>238</u> | | |

* 購股權之行使價或會在發生供股或紅股發行或本公司股本出現類似變動時有所調整。

本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度概無確認任何購股權開支(二零一五年：無)。

於報告期末，本公司概無任何根據二零零二年計劃未行使之購股權(二零一五年：238,000份購股權)。

於批准刊發本財務報表之日期，本公司概無任何根據二零零二年計劃未行使之購股權。

33. 儲備

有關本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動已呈列於財務報表第55至56頁之綜合權益變動表內。

(a) 實繳盈餘

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

(b) 購股權儲備

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

34. 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：

| | 二零一六年 | 二零一五年 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 非控股權益持有之股權百分比： | | |
| 龍勝投資有限公司(「龍勝」) | 40% | 40% |
| 高和投資有限公司(「高和」) | 40% | 40% |
| | | |
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 非控股權益獲分配之年內虧損： | | |
| 龍勝 | (459) | (4) |
| 高和 | (798) | (42) |
| | | |
| 非控股權益於報告日期之累計結餘 | | |
| 龍勝 | (474) | (15) |
| 高和 | (840) | (42) |

下表展示上述附屬公司之財務資料概要。所披露金額未扣除任何集團內公司間對銷：

| | 龍勝 千港元 | 高和 千港元 |
|--------------------|-----------|-----------|
| 二零一六年 | | |
| 收益 | - | - |
| 開支總額 | (1,379) | (2,407) |
| 本年度虧損及本年度全面虧損總額 | (1,148) | (1,995) |
| | | |
| 流動資產 | 517,792 | 835,599 |
| 非流動資產 | 233 | 414 |
| 流動負債 | 7,757 | 12,003 |
| 非流動負債 | 511,453 | 826,110 |
| | | |
| 經營活動所用之現金流淨額 | (40,862) | (67,030) |
| 投資活動所得之現金流量淨額 | - | - |
| 融資活動所得之現金流淨額 | 40,587 | 68,825 |
| | | |
| 現金及現金等同項目增加／(減少)淨額 | (275) | 1,795 |

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

34. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司(續)

| | 龍勝 千港元 | 高和 千港元 |
|-----------------|-----------|-----------|
| 二零一五年 | | |
| 收益 | - | - |
| 開支總額 | (10) | (105) |
| 本年度虧損及本年度全面虧損總額 | (10) | (105) |
| 流動資產 | 445,693 | 733,275 |
| 流動負債 | 2,369 | 2,515 |
| 非流動負債 | 443,361 | 730,865 |
| 經營活動所用之現金流淨額 | (432,052) | (712,046) |
| 投資活動所得之現金流淨額 | - | - |
| 融資活動所得之現金流淨額 | 433,658 | 713,308 |
| 現金及現金等同項目增加淨額 | 1,606 | 1,262 |

35. 業務合併

於二零一六年三月十六日，本集團向易易壹之全資附屬公司All Access Limited收購聯豐行100%股權，現金代價9,000,000港元。收購聯豐行於二零一六年三月十六日完成。

聯豐行之可識別資產及負債於收購日期之公平值如下：

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

35. 業務合併(續)

就收購聯豐行之現金流分析如下：

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

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

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

36. 出售附屬公司

截至二零一六年三月三十一日止年度

出售附屬公司之資產淨值詳情及彼等之財務影響概述如下：

| | 附註 | 聯添 千港元 (附註(a)) | 誼堅 千港元 (附註(b)) | 港威龍 千港元 (附註(c)) | 森寶 千港元 (附註(d)) | Level Success Group 千港元 (附註(e)) | 總額 千港元 |
|----------------|----|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---|-----------|
| 出售資產淨值： | | | | | | | |
| 投資物業 | 14 | 10,500 | 158,000 | 28,000 | - | 520,998 | 717,498 |
| 持作銷售物業 | | - | - | - | 24,843 | - | 24,843 |
| 應付稅項 | | - | - | 21 | 33 | - | 54 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 2 | 5 | - | 7 | 722 | 736 |
| 現金及銀行結餘 | | - | 456 | 451 | 433 | 68 | 1,408 |
| 其他應付款項及應計費用 | | (28) | (1) | (32) | (32) | - | (93) |
| 已收按金及預收款項 | | (63) | (285) | (277) | (240) | (527) | (1,392) |
| 應付稅項 | | (138) | (110) | - | - | - | (248) |
| 遞延稅項負債 | 30 | (21) | (1,101) | (9) | (2) | - | (1,133) |
| | | 10,252 | 156,964 | 28,154 | 25,042 | 521,261 | 741,673 |
| 專業費用及開支 | | 99 | 2,552 | 37 | 45 | 10,145 | 12,878 |
| 於一間聯營公司之投資 | | - | - | - | 3,787 | - | 3,787 |
| 出售附屬公司之收益/(虧損) | 5 | 703 | (1,964) | (37) | 13,325 | 292,279 | 304,306 |
| | | 11,054 | 157,552 | 28,154 | 42,199 | 823,685 | 1,062,644 |
| 支付方法： | | | | | | | |
| 現金 | | 11,054 | 157,552 | 28,154 | 42,199 | 823,685 | 1,062,644 |

36. 出售附屬公司(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度(續)

出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨值分析概述如下：

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

附註：

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

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

37. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

- (i) 於截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司以實物分派本集團持有之易易壹股份的方式，向本公司股東宣派特別中期股息，詳情載於財務報表附註11。
- (ii) 於截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團購買中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)發行之非上市債務證券，代價為516,750,000港元，並由中國農產品結欠之貸款及應收利息悉數抵銷。

38. 或然負債

如財務報表附註2.4「僱員福利」所詳述，於二零一六年三月三十一日，本集團根據香港僱傭條例就未來或會向僱員支付之長期服務金之或然負債應付最高金額可能為886,000港元(二零一五年：1,557,000港元)。出現或然負債乃由於若干現任僱員於報告期末已於本集團服務滿指定年期，倘在若干情況下終止聘用，則符合根據僱傭條例取得其長期服務金所致。由於本集團認為，該情況將不大可能導致本集團日後出現重大之資金流出，因此並無就該等可能須支付金額作出之撥備確認入賬。

39. 經營租賃安排**(a) 作為出租人**

本集團根據經營租賃安排租賃其物業、廠房及設備(附註13)、投資物業(附註14)及分租中式街市，商議租期由一年至四年不等。租約條款一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

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

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------|---------------------|--------------|
| 一年內 | 207,361 | 158,895 |
| 第二年至第五年內(包括首尾兩年) | 218,850 | 121,051 |
| | 426,211 | 279,946 |

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干中式街市及其部份辦公室物業。租約之商議租期由一年至七年不等。

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

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------|---------------------|--------------|
| 一年內 | 124,472 | 85,953 |
| 第二年至第五年內(包括首尾兩年) | 373,503 | 143,884 |
| 五年後 | 122,443 | 53,448 |
| | 620,418 | 283,285 |

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

40. 承擔

除上文附註39(b)詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團的資本承擔如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 已訂約但未撥備： | | |
| 發展中物業 | 127,543 | 42,757 |
| 投資物業 | - | 6,981 |
| | 127,543 | 49,738 |

41. 關連人士交易

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

(a) 與關連人士進行之交易

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------------------|-------|--------------|--------------|
| 自一位董事收取之租金收入* | (i) | 1,200 | 1,200 |
| 向一位本公司董事為其控股股東的一間公司支付之租金開支* | (ii) | 300 | 300 |
| 與位元堂控股及其附屬公司(統稱「位元堂集團」)之交易： | | | |
| —管理費收入 | (ii) | 960 | 960 |
| —租金收入 | (ii) | 10,841 | 2,084 |
| —租金開支 | (ii) | 2,096 | 1,992 |
| —購入產品 | (iii) | 6,828 | 3,964 |

* 該等關連人士交易亦構成於上市規則第14A章界定之持續關連交易。

附註：

- (i) 本集團向一名董事出租一項物業，月租為100,000港元(二零一五年：100,000港元)。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (ii) 該等交易均按本集團與關連人士互相協定之條款進行。
- (iii) 向位元堂集團購入產品乃根據已發佈之價格及位元堂集團向客戶提供之條件作出。
- (iv) 向位元堂集團出售港威龍及森寶之詳情載於財務報表附註36。

(b) 一名關連人士之未償還結餘

於報告期末本集團與其合營企業之結餘詳情於財務報表附註27披露。

41. 關連人士交易(續)**(c) 本集團主要管理人員之補償**

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 短期僱員福利 | 5,589 | 16,417 |
| 退休福利 | 67 | 108 |
| 支付予主要管理人員的薪酬總額 | 5,656 | 16,525 |

上述主要管理人員之補償不包括董事酬金，詳情載於財務報表附註8。

42. 按類別劃分之金融工具

除按公平值計量之可供出售投資及按公平值經損益表入賬之金融資產外，本集團於二零一六年及二零一五年三月三十一日之其他金融資產及負債分別為應收貸款及利息以及按攤銷成本計值之金融負債。

43. 金融工具公平值及公平值等級

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

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

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

估計公平值時所用之方法及假設載述如下：

應收貸款及利息以及計息銀行及其他貸款之非即期部分的公平值乃透過使用當前可供金融工具使用之市率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。於二零一六年三月三十一日，本集團本身計息銀行及其他貸款之不履約風險被評定為並不重大。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

43. 金融工具公平值及公平值等級(續)

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

就非上市可供出售債務投資之公平值而言，管理層已估計採用合理可行替代方式作為估值模型輸數據之潛在影響，並將其量化為公平值減少約9,855,000港元(二零一五年：11,476,000港元)(採用不利假設)及公平值增加約9,502,000港元(二零一五年：11,956,000港元)(採用有利假設)。

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

| | 估值方法 | 重大不可觀察輸入數據 | 幅度 | 公平值輸入數據之敏感度 |
|---------------------|---------|------------|--------|---|
| 於二零一六年三月三十一日 | | | | |
| 非上市可供出售債務投資 | 貼現現金流量法 | 就信貸風險貼現 | 11.57% | 貼現率增加/(減少)1%將導致公平值減少/(增加)9,855,000港元/(9,502,000港元)。 |
| 於二零一五年三月三十一日 | | | | |
| 非上市可供出售債務投資 | 貼現現金流量法 | 就信貸風險貼現 | 14.06% | 貼現率增加/(減少)1%將導致公平值減少/(增加)11,476,000港元/(11,956,000港元)。 |

43. 金融工具公平值及公平值等級(續)

公平值層級

下表說明本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

於二零一六年三月三十一日

| | 使用以下各項進行公平值計量 | | | 總計 千港元 |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------|
| | 於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元 | 重大可觀察 元素 (第二層) 千港元 | 重大不可觀察 元素 (第三層) 千港元 | |
| 可供出售投資： | | | | |
| 債務投資 | - | 11,969 | 503,451 | 515,420 |
| 按公平值經損益表入賬之股本投資 | 289,992 | 53,647 | - | 343,639 |
| | 289,992 | 65,616 | 503,451 | 859,059 |

於二零一五年三月三十一日

| | 使用以下各項進行公平值計量 | | | 總計 千港元 |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------|
| | 於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元 | 重大可觀察 元素 (第二層) 千港元 | 重大不可觀察 元素 (第三層) 千港元 | |
| 可供出售投資： | | | | |
| 債務投資 | - | 12,368 | 465,736 | 478,104 |
| 按公平值經損益表入賬之股本投資 | 174,124 | 35,809 | - | 209,933 |
| | 174,124 | 48,177 | 465,736 | 688,037 |

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

43. 金融工具公平值及公平值等級(續)

公平值層級(續)

於本年度，第三層公平值計量之變動如下：

| | 千港元 |
|------------------------|----------------|
| 可供出售投資－非上市： | |
| 於二零一四年四月一日 | – |
| 購買 | 516,750 |
| 計入其他收入於損益表確認之收益總額 | 947 |
| 於其他全面收益確認之虧損總額 | (51,961) |
| 於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日 | 465,736 |
| 計入其他收入於損益表確認之收益總額 | 3,878 |
| 於其他全面收益確認之收益總額 | 33,837 |
| 於二零一六年三月三十一日 | 503,451 |

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，本集團並無按公平值計量之金融負債。

年內，就金融資產及金融負債而言，第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，第三層亦無公平值計量轉入或轉出(二零一五年：無)。

44. 財務風險管理目標及政策

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

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

利率風險

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

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

| | 基點 增加／(減少) | 除稅前溢利 增加／(減少) 千港元 |
|-------|---------------|-------------------------|
| 二零一六年 | | |
| 港元 | 100 | (19,644) |
| 港元 | (100) | 19,644 |
| 二零一五年 | | |
| 港元 | 100 | (23,934) |
| 港元 | (100) | 23,934 |

44. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險

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

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

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

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

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

44. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

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

| | 匯率 增加/(減少) % | 除稅前溢利 增加/(減少) 千港元 |
|-----------|--------------------|-------------------------|
| 二零一六年 | | |
| 如歐元兌港元升值 | 7.847 | 7 |
| 如歐元兌港元貶值 | (7.847) | (7) |
| | | |
| 如港元兌人民幣升值 | 5.732 | 3 |
| 如港元兌人民幣貶值 | (5.732) | (3) |
| | | |
| 二零一五年 | | |
| 如歐元兌港元升值 | 22.540 | 19 |
| 如歐元兌港元貶值 | (22.540) | (19) |
| | | |
| 如港元兌人民幣升值 | 2.559 | (4,252) |
| 如港元兌人民幣貶值 | (2.559) | 4,252 |

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

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

至於應收賬款及其他應收款項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。應收賬款主要與租金有關，並一般在十五至三十天到期支付，而本集團向其租戶收取租金按金。

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

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

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

有關本集團因可供出售投資(附註18)、應收賬款及其他應收款項(附註20及22)、應收貸款及利息(附註21)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註23)之債務證券所產生信貸風險之進一步定量資料乃於財務報表相關附註中披露。

流動性風險

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

本集團之目標為致力透過利用銀行貸款，確保資金持續性與靈活性兼備。

44. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

於報告期末，根據合約未貼現付款，本集團金融負債之到期情況如下：

| | 二零一六年 | | | | | 總計 千港元 |
|-------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|-------------|------------------|
| | 於要求時 千港元 | 在1年內 千港元 | 1至2年 千港元 | 3至5年 千港元 | 5年以上 千港元 | |
| 銀行貸款(附註) | 312,680 | 323,765 | 1,014,611 | 386,828 | - | 2,037,884 |
| 其他貸款(附註28) | - | - | 92,001 | 152,361 | - | 244,362 |
| 應付賬款(附註26) | - | 52,444 | - | - | - | 52,444 |
| 其他應付款項及應計費用(附註27) | - | 57,355 | 7,972 | 14,001 | - | 79,328 |
| | 312,680 | 433,564 | 1,114,584 | 553,190 | - | 2,414,018 |

| | 二零一五年 | | | | | 總計 千港元 |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 於要求時 千港元 | 在1年內 千港元 | 1至2年 千港元 | 3至5年 千港元 | 5年以上 千港元 | |
| 銀行貸款(附註) | 234,261 | 631,154 | 374,221 | 903,651 | 358,491 | 2,501,778 |
| 其他貸款(附註28) | - | - | - | 277,491 | - | 277,491 |
| 應付賬款(附註26) | - | 87,730 | - | - | - | 87,730 |
| 其他應付款項及應計費用(附註27) | - | 65,357 | - | 7,581 | - | 72,938 |
| | 234,261 | 784,241 | 374,221 | 1,188,723 | 358,491 | 2,939,937 |

附註：

本集團之計息銀行貸款中，包括總金額為312,680,000港元(二零一五年：234,261,000港元)之定期貸款，當中各貸款協議載有按要求償還條款，給予銀行無條件權利隨時要求償還貸款，因此，就上述到期日而言，總金額分類為「於要求時」。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

附註：(續)

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

| | 在1年內 千港元 | 1至2年 千港元 | 3至5年 千港元 | 5年以上 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 二零一六年三月三十一日 | 167,574 | 58,103 | 90,241 | 8,031 | 323,949 |
| 二零一五年三月三十一日 | 192,498 | 16,091 | 21,659 | 10,911 | 241,159 |

價格風險

價格風險為因股份指數水平及個別債務證券價值變動而導致金融投資公平值下降之風險。於二零一六年三月三十一日，本集團主要面對因分類為可供出售投資(附註18)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註23)之個別金融投資而產生之價格風險。

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

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

| | 二零一六年 三月三十一日 | 二零一六年 最高/最低價 | 二零一五年 三月三十一日 | 二零一五年 最高/最低價 |
|---------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 香港－恆生指數 | 20,777 | 28,133/19,112 | 24,901 | 24,901/22,134 |

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

44. 財務風險管理目標及政策(續)

價格風險(續)

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

| | 金融投資 賬面值 千港元 | 價格 增加/(減少) % | 除稅前溢利 增加/(減少) 千港元 |
|-------------|--------------------|--------------------|-------------------------|
| 二零一六年 | | | |
| 在香港上市之股本證券： | | | |
| 持作買賣 | 289,992 | 47.20 | 136,876 |
| 持作買賣 | 289,992 | (47.20) | (136,876) |
| 香港之非上市股本證券： | | | |
| 持作買賣 | 53,647 | 47.20 | 25,321 |
| 持作買賣 | 53,647 | (47.20) | (25,321) |
| 二零一五年 | | | |
| 在香港上市之股本證券： | | | |
| 持作買賣 | 174,124 | 12.50 | 21,766 |
| 持作買賣 | 174,124 | (12.50) | (21,766) |
| 香港之非上市股本證券： | | | |
| 持作買賣 | 35,809 | 12.50 | 4,476 |
| 持作買賣 | 35,809 | (12.50) | (4,476) |

資本管理

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

本集團管理其資本架構，並因應經濟狀況而作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付之股息、向股東償還之資本或發行新股份。截至二零一六年三月三十一日止年度，有關管理資本之目標、政策或程序並無變動。

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

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

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 計息銀行及其他貸款(附註28) | 2,208,788 | 2,628,597 |
| 減：現金及現金等同項目(附註24) | (1,287,315) | (1,046,987) |
| 淨負債 | 921,473 | 1,581,610 |
| 母公司擁有人應佔權益 | 4,557,270 | 4,190,454 |
| 負債比率 | 20.22% | 37.74% |

45. 報告期後事項

- (a) 於二零一六年四月十二日，本集團透過於香港聯交所主板獨立上市完成分拆宏安地產有限公司(「宏安地產」)(「分拆」)。分拆涉及宏安地產按每股0.92港元之發售價發售380,000,000股每股0.01港元之股份，所得現金款項總淨值約349,600,000港元。緊隨分拆完成後，本集團於宏安地產之股權由100%攤薄為75%。
- (b) 於二零一六年三月三十一日，本集團與獨立第三方就成立合營公司廣東食品集團訂立一項合營協議，以於香港從事豬肉零售。本集團將Easy Verse Group之全部股權用於注資廣東食品集團，以換取廣東食品集團30%股權。交易於二零一六年四月一日完成。

由於交易方才完成，本集團仍在評估所收購資產之公平值。因此，有關於注資廣東食品集團當日出售附屬公司之若干披露，如出售附屬公司所得收益及出售相關成本，尚未呈列。

46. 本公司之財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 非流動資產 | | |
| 於附屬公司之投資 | 2,525,128 | 2,362,795 |
| 流動資產 | | |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 2,512 | 3,032 |
| 按公平值經損益表入賬之金融資產 | 69,254 | 16,516 |
| 現金及現金等同項目 | 642,209 | 662,490 |
| 總流動資產 | 713,975 | 682,038 |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 19,862 | 25,731 |
| 計息銀行及其他貸款 | 236,649 | 94,885 |
| 應付稅項 | 445 | - |
| 總流動負債 | 256,956 | 120,616 |
| 流動資產淨值 | 457,019 | 561,422 |
| 總資產減流動負債 | 2,982,147 | 2,924,217 |
| 非流動負債 | | |
| 計息銀行及其他貸款 | 41,697 | 135,515 |
| 延遲稅項負債 | 8,702 | - |
| 總非流動負債 | 50,399 | 135,515 |
| 資產淨值 | 2,931,748 | 2,788,702 |
| 權益 | | |
| 已發行股本 | 192,885 | 65,249 |
| 儲備(附註) | 2,738,863 | 2,723,453 |
| 權益總額 | 2,931,748 | 2,788,702 |

鄧清河
董事

陳振康
董事

財務報表附註

二零一六年三月三十一日

46. 本公司之財務狀況表(續)

附註:

本公司之儲備概要如下:

| | 附註 | 股份溢價賬 千港元 | 實繳盈餘 千港元 (附註) | 購股權儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總額 千港元 |
|----------------------------|-------|------------------|---------------------|--------------|----------------|------------------|
| 於二零一四年四月一日 | | 1,462,363 | 321,388 | 5,933 | 622,753 | 2,412,437 |
| 本年度全面收入總額 | | - | - | - | 545,861 | 545,861 |
| 於購股權沒收及取消時轉撥購股權儲備 | | - | - | (5,899) | 5,899 | - |
| 二零一四年末期股息 | | - | - | - | (39,150) | (39,150) |
| 二零一五年中期股息 | 11 | - | - | - | (65,249) | (65,249) |
| 以實物分派方式派付之二零一五年 | 11 | - | - | - | (32,572) | (32,572) |
| 二零一五年特別股息中期股息 | 11 | - | - | - | (97,874) | (97,874) |
| 於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日 | | 1,462,363 | 321,388 | 34 | 939,668 | 2,723,453 |
| 本年度全面收益總額 | | - | - | - | 257,756 | 257,756 |
| 行使購股權後發行股份 | 31(a) | 88 | - | (34) | - | 54 |
| 紅股發行 | 31(b) | - | - | - | (130,504) | (130,504) |
| 購回及註銷股份 | 31(c) | (27,070) | - | - | - | (27,070) |
| 二零一五年末期股息 | 11 | - | - | - | (65,250) | (65,250) |
| 二零一六年中期股息 | 11 | - | - | - | (19,576) | (19,576) |
| 於二零一六年三月三十一日 | | 1,435,381 | 321,388 | - | 982,094 | 2,738,863 |

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

47. 比較數字

誠如財務報表附註2.2進一步闡釋，鑒於香港公司條例(第622章)於本年度實施，財務報表之若干項目及結餘之呈列及披露已作修訂，以符合新規定。

48. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一六年六月八日經由董事會批准及授權刊發。

物業詳情

投資物業

| 地點 | 用途 | 租期 | 本集團 應佔權益 |
|---|------|------|-------------|
| 香港筲箕灣筲箕灣道106-108號地下B舖 | 商業出租 | 長期租約 | 100% |
| 香港銅鑼灣利園山道61、63、65、67、71及73號， 波斯富街108號、110號、112號、116號、118號 及120號寶榮大廈地下AB號舖 | 商業出租 | 長期租約 | 100% |
| 九龍旺角彌敦道732號寬成樓 地下連閣樓 | 商業出租 | 長期租約 | 100% |
| 九龍旺角彌敦道726地下1及2號舖 | 商業出租 | 長期租約 | 100% |
| 九龍土瓜灣馬頭圍道111號 地下A、B及C舖 | 商業出租 | 中期租賃 | 100% |
| 新界大埔安慈路3號 翡翠廣場1樓3號舖 | 商業出租 | 中期租賃 | 100% |
| 新界沙田大圍道55至65號、積輝街14至18號 金禧花園地下6號舖 | 商業出租 | 中期租賃 | 100% |

物業詳情

待出售物業

| 物業名稱 | 地點 | 伙數 | 估計概約 總建築面積 (平方呎) | 用途 | 本集團 應佔權益 |
|---------|-----------------------------|-----|------------------------|----|-------------|
| 彌敦道726號 | 九龍旺角彌敦道724至726號 | 1個 | 2,200 | 商業 | 100% |
| 沙田中心停車位 | 新界沙田橫壆街 2-16號沙田中心平台1樓停車位 | 89個 | - | 商業 | 100% |

發展中物業

| 地點 | 概約 地盤面積 (平方呎) | 估計概約 總建築面積 (平方呎) | 用途 | 估計完成日期 | 完成階段 | 本集團 應佔權益 |
|---------------------|---------------------|------------------------|-------|--------|------|-------------|
| 九龍旺角彌敦道575及575A | 2,100 | 25,000 | 商業 | 二零一七年 | 在建 | 100% |
| 馬鞍山恆光街(沙田市地段第598號) | 33,000 | 115,000 | 住宅 | 二零一七年 | 在建 | 60% |
| 馬鞍山馬錦街(沙田市地段第599號) | 33,000 | 200,000 | 住宅 | 二零一八年 | 在建 | 60% |
| 大埔公路一大圍(沙田市地段第587號) | 71,000 | 148,000 | 住宅 | 二零一九年 | 在建 | 100% |
| 九龍油塘四山街13及15號 | 41,000 | 272,000 | 住宅及商業 | 不適用 | 尚在計劃 | 100% |

五年財務概要

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

業績

| | 截至三月三十一日止年度 | | | | |
|-----------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 持續經營業務 | | | | | |
| 收入 | 916,947 | 1,500,023 | 1,686,606 | 807,971 | 438,985 |
| 計及融資成本後溢利 | 412,608 | 559,196 | 629,649 | 266,256 | 122,551 |
| 應佔溢利及虧損： | | | | | |
| 合營企業 | 514 | 4,788 | 8,057 | 4,925 | 4,898 |
| 聯營公司 | 31,695 | 135,658 | 43,038 | 179,379 | 295,704 |
| 除稅前溢利 | 444,817 | 699,642 | 680,744 | 450,560 | 423,153 |
| 所得稅抵免／(開支) | 3,641 | (111,629) | (87,535) | (41,026) | (29,666) |
| 來自持續經營業務之本年度溢利 | 448,458 | 588,013 | 593,209 | 409,534 | 393,487 |
| 已終止經營業務 | | | | | |
| 來自已終止經營業務之本年度溢利 | - | - | - | - | 1,809 |
| 本年度溢利 | 448,458 | 588,013 | 593,209 | 409,534 | 395,296 |
| 應佔： | | | | | |
| 母公司擁有人 | 449,077 | 588,188 | 593,521 | 409,536 | 395,228 |
| 非控制權益 | (619) | (175) | (312) | (2) | 68 |
| | 448,458 | 588,013 | 593,209 | 409,534 | 395,296 |

資產、負債及非控制權益

| | 三月三十一日 | | | | |
|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 總資產 | 7,044,469 | 7,345,186 | 5,788,783 | 5,712,640 | 4,210,172 |
| 總負債 | (2,488,502) | (3,154,754) | (1,876,576) | (2,144,644) | (1,218,777) |
| 非控制權益 | 1,303 | 22 | (153) | (465) | (467) |
| | 4,557,270 | 4,190,454 | 3,912,054 | 3,567,531 | 2,990,928 |