

# 目 錄

公司資料	2
管理層報告書	3
董事及高級管理人員簡歷	9
企業管治報告書	12
環境、社會及管治報告	21
董事會報告書	32
獨立核數師報告書	39
綜合損益表	46
綜合損益及其他全面收益表	47
綜合財務狀況表	48
綜合權益變動表	49
綜合現金流量表	50
綜合財務報表附註	52
五年財務概要	125
主要物業概覽	126

## 董事會

### 執行董事

姜照柏先生(主席)  
林長盛先生  
陳懿先生  
沈安剛先生

### 獨立非執行董事

何耀瑜先生  
高明東先生  
單喆懋教授

## 董事委員會

### 審核委員會

何耀瑜先生(委員會主席)  
高明東先生  
單喆懋教授

### 薪酬委員會

何耀瑜先生(委員會主席)  
高明東先生  
林長盛先生

### 提名委員會

高明東先生(委員會主席)  
何耀瑜先生  
林長盛先生

## 公司秘書

劉志樂先生

## 上市資料

股份代號：202  
每手買賣單位：5,000股

## 註冊辦事處

香港灣仔  
告士打道108號  
光大中心  
6樓601-603室

## 網站

[www.everchina202.com.hk](http://www.everchina202.com.hk)

## 核數師

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
中環畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 律師

高蓋茨律師事務所  
麥家榮律師行

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

## 投資關係顧問

亞洲公關有限公司  
香港  
干諾道中13-14號  
歐陸貿易中心5樓

# 管理層報告書

本人謹代表潤中國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之董事(「董事」)會(「董事會」)，向閣下欣然提呈本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之年度業績。

## 經營業績

年內，本集團繼續努力擴張其核心業務，並錄得總收益約89,912,000港元(二零一七年：67,951,000港元)，較去年增長約32.3%。收益增長大部分受物業投資業務所推動，抵銷了融資及證券投資業務所減少的收益。然而，經營業務未如理想。本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度錄得虧損約775,873,000港元(二零一七年：溢利82,344,000港元)。轉盈為虧主要由於：

- (i) 經營成本(包括員工成本、折舊及行政成本)增加24.5%至約117,956,000港元(二零一七年：約94,730,000港元)，原因在於年內本集團物業的裝修成本增加以及人民幣升值；
- (ii) 其他經營開支增加至約140,408,000港元(二零一七年：無)，乃源自(i)呆賬應收款項及預付款項之撥備約73,853,000港元；及(ii)天津稅務局收取逾期罰金約66,555,000港元之撥備；
- (iii) 按公平值計入損益表之金融資產錄得虧損約409,850,000港元(二零一七年：收益約223,176,000港元)，原因在於證券交易市場氛圍出現變動；
- (iv) 本年度融資成本較二零一七年增加20%至約79,226,000港元(二零一七年：約66,009,000港元)，原因在於總借貸增加；及
- (v) 稅項增加至約97,237,000港元(二零一七年：約5,386,000港元)，原因在於經天津稅務局查稅後須就過往期間支付中國企業所得稅約人民幣88,530,000元(相當於約109,297,000港元)。

本年度本公司股東應佔虧損為約775,807,000港元，而去年本公司股東應佔溢利則為約82,403,000港元。每股基本及攤薄虧損(包括持續經營及已終止經營業務)為12.763港仙，而去年每股基本及攤薄盈利則為1.356港仙。

## 業務回顧

### 物業投資業務

本集團之物業投資業務主要包括分別位於北京及上海中心的兩項投資物業。於二零一八年三月三十一日，本集團投資物業總值由獨立專業估值師估算為約1,347,788,000港元(二零一七年：約1,261,679,000港元)。根據所進行的獨立估值，年內錄得投資物業公平值變動產生虧損約36,072,000港元(二零一七年：約33,703,000港元)。

年內，此分部錄得收益約56,214,000港元(二零一七年：約25,211,000港元)及溢利約1,706,000港元(二零一七年：虧損約20,695,000港元)。年內收益上升且扭虧為盈乃主要由於上海物業貢獻租金收入約26,585,000港元(二零一七年：無)。於二零一八年三月三十一日，北京及上海物業之平均佔用率分別超過99%及84%。

收購上海物業於二零一六年八月完成。本集團與沃華商業管理(上海)有限公司(「沃華」)(一間由姜照柏先生(「姜先生」)及姜先生胞弟姜雷先生分別間接擁有99%及1%之公司)訂立租賃協議(「租賃協議」)，為期三年，直至二零一九年八月十一日，據此，(i)沃華向本集團提供租賃代理服務，年度代理服務費不超過每年人民幣1,800,000元；(ii)沃華保證，本集團自上海物業所收取之年度租金收入，減去期間每年向沃華支付有關上海物業之任何費用或稅項，將不少於人民幣21,560,000元，即本集團就收購上海物業所支付代價人民幣616,000,000元之3.5%。倘年度租金收入少於人民幣21,560,000元，沃華須以對額形式賠償差額。年內，本集團向沃華收取保證租金收入約人民幣21,300,000元，且並無向沃華支付任何代理服務費。租賃協議為上市規則第14A章下的獲豁免持續關連交易。更多詳情請參閱本公司日期為二零一六年二月十九日的通函。

展望未來，本集團將緊密監察物業市場狀況及審慎地捉緊此分部之任何機遇。

### 酒店業務

本集團持有的唯一一項酒店物業是上海五角場快捷假日酒店，位於中國上海市楊浦區，該酒店高20層，總樓面面積約為15,949平方米，擁有296間客房。於二零一八年三月三十一日，年度平均入住率約為80%。

年內，此分部錄得收益約39,072,000港元(二零一七年：約28,279,000港元)及溢利約1,447,000港元(二零一七年：虧損約3,151,000港元)。

預期此分部將繼續為本集團提供穩固收入來源以及潛在資本收益。

## 融資及證券投資業務

於二零一八年三月三十一日，涉及融資業務之應收貸款總額為約91,084,000港元(二零一七年三月三十一日：97,328,000港元)，按公平值計入損益表之證券投資／金融資產總額為約1,393,232,000港元(二零一七年三月三十一日：1,673,308,000港元)。年內，按公平值計入損益表之證券投資／金融資產總額減少主要歸因於黑龍江國中水務股份有限公司(「黑龍江國中」)(股份代號：600187)(於上海證券交易所上市)之股價下跌，為本集團帶來未變現公平值虧損每股人民幣1.18元。於二零一八年三月三十一日，本集團持有以下公司的上市證券，分別為黑龍江國中的227,312,500股股份(或約為其13.74%權益)以及光啟科學有限公司(股份代號：439)的54,981,000股股份(或約為其0.75%權益)。

有關投資的未來前景如下：

### (i) 黑龍江國中

基於黑龍江國中的已發佈資料，於二零一七年報告期間，黑龍江國中關注供水、污水及其他環保領域，繼續鞏固水業為核心業務，並全面利用上市公司的融資平台為該集團的水務項目募資約人民幣951,892,000元，為該公司的長期健康發展打下紮實基礎。截至二零一七年十二月三十一日止年度，黑龍江國中錄得人民幣438,782,000元的收益，年增長率為22.91%，主要由於工程服務及設備銷售較去年增長，上市公司股東應佔的純利為人民幣17,833,000元，年增長率為10.16%。因此，本公司董事對黑龍江國中的未來發展持樂觀態度。

### (ii) 光啟

基於光啟的已發佈資料，截至二零一七年十二月三十一日止年度，其錄得營業額306,192,000港元，較去年增長5.40%，虧損為66,612,000港元(二零一六年：溢利596,544,000港元)。年內，光啟股價由二零一七年三月三十一日的每股3.4港元大幅下跌46.8%至二零一八年三月三十一日的每股1.81港元。考慮到光啟股價持續呈下滑趨勢以及證券交易市場的氛圍，本公司並不排除出售於光啟投資的可能，以避免為本集團帶來更多損失，令資金可自由為營運資金需求撥資。

年內，本分部錄得融資業務所得利息收入約4,552,000港元(二零一七年：約14,461,000港元)及出售證券投資業務所得按公平值計入損益表金融資產之變現虧損約10,397,000港元(二零一七年：無)。分部虧損約為482,352,000港元(二零一七年：溢利237,449,000港元)。轉盈為虧主要由於年內確認按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之虧損為約409,850,000港元(二零一七年：收益約223,176,000港元)。

本集團將繼續留意市場發展及繼續審慎管理其投資組合，實現投資風險最小化。

## 天然資源業務

本集團透過本公司非全資附屬公司P.T. Satwa Lestari Permai(「SLP」，為一間根據印尼法律獲發牌照之礦業公司)經營天然資源業務。SLP擁有採礦牌照，可在位於印尼東努沙登加拉省(Nusantara Timor Tenggara)古邦市(Kupang City) Amfoang Selatan分區、Takari分區及Fatuleu分區以及各分區之周邊面積約2,000公頃之礦區進行建設、生產、銷售運輸及錳礦石之加工／提純，為期二十年並將於二零三一年十一月十八日屆滿(「採礦權」)，其估計資源量為約18,800,000公噸。估計資源量於本年度並無重大變動。自於二零一一年收購採礦權以來本集團尚未投產。

年內，此分部並無為本集團貢獻任何收益(二零一七年：無)。分部虧損約為1,951,000港元，較去年減少2.9%。虧損主要指年內行政開支。

儘管年內礦石市場顯著改善，該分部仍面對多個不確定因素，包括但不限於(i)印尼政府實行礦產品之出口限制仍然生效；(ii)開採及生產成本有上升趨勢，其可降低盈利能力；及(iii)全球經濟及政治狀況不穩，其可令礦產品市場價格受挫。商業生產估計未能於短期內開展。然而，本集團將對此分部持保守態度及緊密監察市場狀況，以及考慮其他方案，如於適當時機變現投資。

## 農業業務

本集團透過本公司於玻利維亞的一間全資附屬公司Sociedad Agropecuaria Argotanto S.A.(「Argotanto」)從事養牛業。Argotanto於玻利維亞聖克魯斯赫爾曼布希省Municipio El Carmen Rivero Torres擁有約5,100公頃農地，且處於開始發展養牛業的初步階段。年內，Argotanto按平均售價每隻牛370美元出售163隻牛，為本集團貢獻收益約471,000港元(二零一七年：無)。分部虧損為約2,404,000港元。

於二零一八年三月三十一日，養牛農場飼養868隻牛。估計透過改善設施、培訓工人及引入先進技術，養牛農場可飼養6,000隻牛。

於二零一七年六月十三日，本公司與本公司執行董事、主席兼主要股東姜照柏先生(「姜先生」)訂立買賣協議，據此，本公司將購買而姜先生將出售鵬欣農業控股有限公司的全部股權，代價為46,000,000美元(相當於約358,800,000港元)，惟可按本公司日期為二零一七年六月十三日之公佈「代價及該調整」一段所述作出調整。根據上市規則，交易構成本公司一項主要及關連交易。交易詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日的通函。

其認為上述收購將為本集團提供機遇，令收入來源更添多元，並為農業業務建立穩健基礎。

# 管理層報告書

## 前景

展望未來，本集團將繼續探索投資機遇，並會專心致志持續檢討、改善及於適當情況下重組其現有業務分部，以提高及改善股東回報。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一八年三月三十一日，權益達致約3,147,461,000港元(二零一七年：約3,643,398,000港元)。於二零一八年三月三十一日，本集團之手頭現金及銀行存款約為179,712,000港元(二零一七年：約429,651,000港元)，主要以人民幣及港元計值。減少主要由於過往年度就收購附屬公司已付之按金及支付中國企業所得稅所致。於二零一八年三月三十一日，本集團之流動資產淨額約為774,654,000港元，而二零一七年三月三十一日則約為1,588,133,000港元。於二零一八年三月三十一日，本集團之流動比率為1.6(二零一七年：2.4)。於二零一八年三月三十一日，本集團之資產負債率為24.8%(二零一七年：21.4%)。

本集團之借貸並無特定季節性模式。於二零一八年三月三十一日，本集團之借貸約為1,119,651,000港元，須於一年內償還(二零一七年：約1,040,134,000港元於一年內償還及約3,759,000港元於一年後償還)於二零一八年三月三十一日，平均融資成本大約為每年7.3%(二零一七年：8.3%)。於二零一八年三月三十一日，本集團以人民幣及港元計值之借貸分別為約人民幣819,000,000元及約108,540,000港元。

於本年度，本公司股本概無變動。於二零一七年四月一日及二零一八年三月三十一日，本公司已發行股份數目為6,078,669,363股。

### 資產抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面值約為650,257,000港元(二零一七年：約587,522,000港元)之投資物業及賬面值約為523,403,000港元(二零一七年：約489,232,000港元)之酒店物業已抵押作其負債之擔保。此外，本集團所持有黑龍江國中股份有限公司之180,000,000股股份亦已抵押予貸款人，作為本集團獲授貸款融資額度之擔保。

### 外匯風險

本集團大部份收入及開支均以人民幣及港元結算。年內，本集團並無因外匯率波動而遭遇任何重大困阻或導致其營運或流動資金遭受任何影響。本集團目前並無參與針對外匯風險之對沖活動，因為其相信該等對沖安排所衍生的成本會超出得益。然而，管理層將繼續監察相關情況，並會採取被視為是審慎的措施。

### 或然負債

本集團於二零一八年三月三十一日概無重大或然負債(二零一七年：無)。

## 資本承擔

於二零一八年三月三十一日，本集團概無重大資本承擔(二零一七年：無)。

## 重大收購及出售

除本節其他部分所披露資料外，本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度概無任何附屬公司或聯營公司重大收購或出售事項。

## 人力資源

於二零一八年三月三十一日，本集團聘有約120名(二零一七年：120名)員工。本集團的政策是支付具競爭力的薪酬待遇，並視乎僱員的表現，向彼等發放獎勵，包括薪金及花紅。

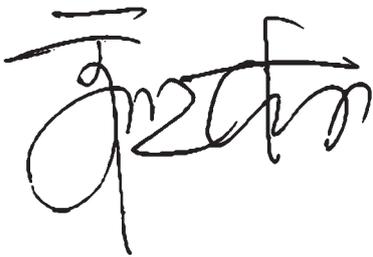
## 報告期後重大事項

於二零一七年六月十三日，本公司與本公司執行董事、主席及主要股東姜照柏先生(「姜先生」)訂立一份買賣協議，據此，本公司將購買而姜先生將出售於鵬欣農業控股有限公司的全部股權，代價為46,000,000美元(相當於約358,800,000港元)，可根據本公司日期為二零一七年六月十三日之公佈內「代價及該調整」一段所載予以調整。根據上市規則，該交易構成本公司之主要及關連交易。該交易之詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日之通函。

## 致謝

本人藉此機會代表董事會感謝全體股東、客戶、員工及合作夥伴一直以來之支持及鼓勵。

代表董事會



主席  
姜照柏

香港，二零一八年六月二十九日

# 董事及高級管理人員簡歷

## 董事

### 姜照柏先生，執行董事及主席

姜照柏先生，五十五歲，於二零一二年九月獲委任為本公司的執行董事及董事會主席。彼擁有逾二十七年中國房地產開發及投資經驗及在國際投資包括礦業、乳業及農業和物業投資擁有豐富的經驗。彼亦為上海鵬欣(集團)有限公司(「鵬欣集團」)董事局主席，姜先生為鵬欣集團及上海鵬欣房地產開發有限公司(「鵬欣房地產」)之創辦人。彼自一九九七年四月至二零零零年五月期間出任鵬欣集團董事長，並於一九九五年一月至一九九七年三月期間為鵬欣房地產董事長。於二零一零年七月至二零一五年七月期間，姜先生獲委任為中國民營企業家協會副會長及現任為上海新滬商聯合會輪值主席。姜先生畢業南京建築工程學院，並於二零零五年六月獲中歐國際工商學院頒授EMBA學位。

### 林長盛先生，執行董事、副主席及行政總裁

林長盛先生，六十歲，自二零零九年六月起出任本公司副主席兼行政總裁。林先生於二零零一年八月獲委任為本公司之執行董事兼副行政總裁，並於二零零九年五月至二零零九年六月期間調任為主席。林先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會之資深會員，並於二零零六年獲香港中文大學頒發之工商管理碩士學位。林先生曾於國際會計師事務所羅兵咸會計師事務所任職超過十年至高級核數經理一職，擁有豐富會計、稅務及企業融資經驗。加入本集團前，林先生曾任香港多家上市公司的高級行政職位，其中包括新鴻基有限公司、滙富資產管理有限公司及航宇數碼科技控股有限公司。

除於本公司擔任董事職務外，林先生現時也是拉近網娛集團有限公司的獨立非執行董事(其已發行股份於聯交所GEM上市)。此外，於二零一三年五月至二零一四年十二月期間，林先生獲委任為鵬程亞州有限公司的獨立非執行董事，於二零零一年十二月至二零零八年七月期間，林先生獲委任為開源控股有限公司之執行董事，並於二零零八年七月至二零零八年十一月期間調任為非執行董事，各公司股份均在香港聯合交易所主板上市。於二零零七年六月至二零零九年二月期間，林先生獲委任為中國管業集團有限公司(其已發行股份於聯交所上市)之執行董事。

### 陳懿先生，執行董事

陳懿先生，三十五歲，於二零一二年二月加入本公司出任本公司獨立非執行董事，自二零一四年十月起調任為本公司執行董事。彼持有加拿大溫哥華不列顛哥倫比亞大學應用科學(電氣工程專業)學士學位，陳先生熟知金融工具，且於國際資本市場擁有豐富經驗。於是項調任前，陳先生於香港運寶集團有限公司出任投資助理副總裁、加拿大Kobex Minerals Inc.及International Barytex Resources Ltd出任工程分析師以及於熔盈投資有限公司出任分析師兼助理副總裁。

### 沈安剛先生，執行董事

沈安剛先生，六十二歲，於二零一二年二月獲委任為本公司執行董事。彼自一九九五年起獲委任為上海安盛集團有限公司總裁兼董事長，於金融投資、房地產及礦業資源等業務擁有豐富的經驗。沈先生曾出任上海科委幹部，上海海洋直升機專業有限公司上海工貿公司及貴州省國際信託投資公司上海證券業務部總經理。

### 何耀瑜先生，獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席

何耀瑜先生，七十歲，於二零零九年四月獲委任為獨立非執行董事。他現時亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席，本公司提名委員會委員。何先生於加拿大康戈迪亞大學(Concordia University)獲得金融及運籌工商管理碩士學位，並為香港會計師公會及澳洲執業會計師公會之會員。何先生於國際會計師行擁有逾三十年的工作經驗，曾出任安永會計師事務所、普華永道中天會計師事務所有限公司及安達信會計師事務所合夥人，專注於技術風險、系統與流程管理以及風險諮詢實務。期間何先生向中港兩地多間藍籌公司提供管理及顧問服務。何先生曾出任中國管業之獨立非執行董事(其已發行股份於聯交所上市)。

### 高明東先生，獨立非執行董事及提名委員會主席

高明東先生，五十七歲，於二零零九年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。高先生於一九八六年八月以校外生的身份取得英國倫敦大學法律學士學位，現為香港律師會會員。高先生為高明東律師行之主管律師及在香港擁有逾二十六年執業律師經驗。

除於本公司擔任董事職務外，高先生現時也是中化化肥控股有限公司、偉俊集團控股有限公司及正大企業國際有限公司的獨立非執行董事，各公司股份均在香港聯合交易所主板上市，及於二零一八年一月為Zioncom Holdings Limited的獨立非執行董事，該公司股份在香港聯合交易所GEM上市。高先生曾分別出任和協海峽金融集團有限公司(現稱亞投金融集團有限公司)的非執行董事，該公司股份在香港聯合交易所主板上市，以及華夏能源控股有限公司的獨立非執行董事，該公司股份在香港聯合交易所GEM上市。

# 董事及高級管理人員簡歷

## 單喆愨教授，獨立非執行董事

單喆愨教授，四十六歲，於二零一四年十月獲委任為獨立非執行董事。單教授亦為審核委員會成員。單教授為上海財經大學管理學博士、中國註冊會計師、美國金融分析師。現任上海國家會計學院副教授，金融研究所所長，同時擔任清華大學五道口金融學院及上海高級金融學院(SAIF)等知名高校EMBA客座教授。單教授在會計、財務管理、企業財務、投資及融資各方面均擁有豐富經驗，彼亦曾出任香港城市大學會計學系任研究員、上海財經大學會計學院副教授、申銀萬國證券公司證券投資總部高級投資經理及投資銀行總部內核專家。

除於本公司擔任董事職務外，單教授現為上海美特斯邦威股份有限公司(深圳證券交易所上市，股份代號：002269)、光正集團股份有限公司(深圳證券交易所上市，股份代號：002524)、上海蘭生股份公司(上海證券交易所上市，股份代號：600826)及奧瑞金包裝股份有限公司(深圳證券交易所上市，股份代號：002701)之獨立董事。彼亦為寶山鋼鐵股份有限公司(上海證券交易所上市，股份代號：600019)之全資附屬公司寶鋼氣體股份有限公司之獨立董事。

## 企業管治常規

本公司致力維持良好之企業管治常規及程序。董事會及管理層認為良好之企業管治常規乃本公司得以成功及提升股東價值之關鍵。本公司已採用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為本身之企業管治常規守則。

本公司於整個回顧年度已在適用及允許範圍內遵守企業管治守則所載守則條文，惟下文所披露之偏離情況除外：

- (i) 根據企業管治守則之守則條文A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須予以重選。目前，全體董事(包括非執行董事)並未獲委以任何特定任期。然而，根據本公司之組織章程細則，每年應有三分之一董事(包括執行及非執行董事)退任，而各名董事應最少每三年輪值告退一次。退任董事符合資格重選連任。此規定實際上代表概無董事可在未經本公司股東於本公司股東大會上或以其他方式重選之情況下留任超過三年。本公司認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規不遜於企業管治守則所載之規定。
- (ii) 根據企業管治守則之守則條文E.2.1條，董事會之主席須出席股東週年大會(「股東週年大會」)，以於會上回答提問。董事會主席姜照柏先生因有其他事務在身，未有出席二零一七年股東週年大會。本公司執行董事林長盛先生已出席於二零一七年九月一日舉行之股東週年大會，並獲授權於會上回答所有提問。

本公司將繼續不時檢討及改善本集團之企業管治常規及程序，並作出其認為合適之更改。

## 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事及本公司相關僱員進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至二零一八年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

## 董事會

### (I) 董事會之組成

董事會現時由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會組成之詳情如下：

董事姓名	於本集團之服務年資
<b>執行董事</b>	
姜照柏先生(主席)	5.5年
林長盛先生(行政總裁)	17.4年
陳懿先生	6.1年
沈安剛先生	6.1年
<b>獨立非執行董事</b>	
何耀瑜先生	9年
高明東先生	9年
單喆愨教授	3.4年

就本公司所深知，董事會成員之間不存在任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

### (II) 董事會成員多元化

本公司明白並深信一個兼容並蓄的董事會對其表現質素的裨益。董事會於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，旨在載列達致董事會成員多元化的方法。董事會所有委任將以用人唯才為原則，而甄別候選人將以一系列多元因素為基準。

### (III) 董事會會議

於截至二零一八年三月三十一日止年度，已舉行了五次董事會會議。董事會處理之事宜主要包括本集團之整體策略、年度及中期業績、內部監控、企業管治及收購事宜。董事會會議大致上每個季度舉行一次或因應業務需要而舉行。通常向全體董事就董事會例會作出最少14日通知(就其他會議則作出合理通知)，使董事有機會在議程內加入其他審議事項。公司秘書協助編製會議議程，並確保遵守一切適用規則及法規。議程及相應董事會文件通常於董事會會議擬定日期最少三日前送交全體董事。全部會議記錄由公司秘書保存，任何董事經合理通知後，可於合理時間內查閱。

## (IV) 董事會及管理層的責任

在高級管理層的協助下，執行董事形成本公司核心管理團隊。執行董事整體負責制訂本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之業務策略及發展計劃，高級管理層則負責監察及落實本集團的計劃。董事會亦負責評估及確定已識別風險的性質和程度，決定如何適當減輕該等風險以達致本集團策略目標，以及確保本集團設立並維持適當和有效的風險管理及內部監控系統。此外，董事會在審核委員會的協助下，監督管理層設計、實行及監察風險管理及內部監控系統的工作。

## (V) 獨立非執行董事之獨立性

遵從上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條，本公司已委任三名獨立非執行董事。董事會認為全體獨立非執行董事均屬有才幹之士，於立法以及會計及財務範疇具備學術及專業資歷，以履行彼等職責，保障股東之權益。其中一名獨立非執行董事何耀瑜先生於會計及風險諮詢方面擁有逾30年經驗。彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份按年發出之確認聲明，而本公司亦認為該等董事均具獨立性。

董事會已注意到何耀瑜先生(「何先生」)及高明東先生(「高先生」)各自已擔任獨立非執行董事超過九年，彼等之續任須經股東於應屆股東週年大會上以獨立決議案批准。於彼等任期內，何先生及高先生各自已展現就本公司事宜提供獨立見解之能力。儘管已擔任獨立非執行董事多年，董事會認為何先生及高先生有能力繼續履行所規定之職務，故推薦彼等於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上膺選連任。再者，本公司認為何先生及高先生各自符合上市規則第3.13條所載獨立指引之規定，並考慮到(i)上市規則所規定之年度獨立性確認；(ii)並無參與本公司日常管理；(iii)並不牽涉任何會干涉彼等行使獨立判斷的關係或情況；及(iv)並無從本公司收取董事袍金及授予彼等之購股權(如有)以外的薪酬。

# 企業管治報告書

## (VI) 持續專業發展

截至二零一八年三月三十一日止年度，董事透過不同方法發展和更新彼等的知識和技能，包括但不限於參與管理簡報會、培訓及研討會，或其他專業發展如閱讀本公司提供之文章、研究資料、文獻及最新法規資訊。本公司已收到來自全體董事有關其出席截至二零一八年三月三十一日止年度培訓記錄的確認函，詳列如下：

董事姓名	培訓類型
姜照柏先生	A, B
林長盛先生	A, B
陳懿先生	A, B
沈安剛先生	B
何耀瑜先生	A, B
高明東先生	A, B
單喆敏教授	A, B

附註：

(A) 參加研討會／課程／會議

(B) 閱讀有關業務或董事職責的資料

## (VII) 企業管治之功能

董事會負責履行企業管治職責，以發展及檢討本集團之企業管治政策及常規，並向董事會作出推薦建議；檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；檢討及監察本集團在遵守法例及監管規定方面之政策及常規；發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及遵章手冊(如有)；及檢視本集團遵守企業管治守則及在企業管治報告書作出披露之情況。

年內及截至本報告日期，董事會已根據企業管治守則的守則條文D.3.1所載者履行企業管治職責。

## (VIII) 董事和高級人員的責任保險

本公司已安排責任保險，以彌償本公司董事及高級管理層於截至二零一八年三月三十一日止年度一切損失。

## 主席及行政總裁

現時主席及行政總裁分別由兩名執行董事姜照柏先生及林長盛先生擔任。彼等之角色及職務有明確區分，彼此各司其職。主席姜照柏先生負責領導及管理董事會，而行政總裁林長盛先生則負責執行董事會所制定之策略及目標，並就本集團之營運向董事會問責。

## 董事委員會

董事會設有三個委員會(即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會)。各委員會於成立時已設有書面職權範圍，訂明其權力、職責及職能，文件可於本公司及香港聯交所網站閱覽。

### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括何耀瑜先生(審核委員會主席)、高明東先生及單喆愨教授。審核委員會負責監察本公司之財務匯報制度、風險管理及內部監控系統，檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀，以及檢討負責會計及財務匯報職能之員工的資源、資歷與經驗及彼等參與之培訓課程是否足夠，並按適用準則檢討審核程序之成效。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，審核委員會舉行兩次會議，以(i)檢討外聘核數師之工作、相關費用及聘用條款、本集團採納之會計原則及常規、上市規則及法定合規情況；(ii)與核數師檢討及討論經審核財務報表及未經審核中期財務報表，並提出建議供董事會批准；(iii)檢討涵蓋財務、營運及程序合規情況及風險管理職能之內部監控系統；及(iv)考慮核數師之獨立性，檢討核數師之薪酬，並就核數師之續聘向董事會提出建議。

### 薪酬委員會

薪酬委員會包括兩名獨立非執行董事何耀瑜先生(薪酬委員會主席)及高明東先生以及一名執行董事林長盛先生，主要負責檢討本公司董事及高級管理層之薪酬政策和架構。

截至二零一八年三月三十一日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議。薪酬委員會已於會上審閱並就一名於年內委任之高級管理層人員之薪酬待遇向董事會提供推薦建議。

# 企業管治報告書

## 提名委員會

提名委員會包括兩名獨立非執行董事高明東先生(提名委員會主席)及何耀瑜先生以及一名執行董事林長盛先生。提名委員會負責檢討董事會之架構、規模及組成，就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會須物色具備合適資格出任董事會成員的人士，並甄選或就甄選獲提名之候選董事向董事會提供推薦建議，以及評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會負責監督及檢討董事會多元化政策。

截至二零一八年三月三十一日止年度，提名委員會已舉行一次會議。提名委員會已於會上檢討董事會之架構、規模及成員多元化，並討論於股東週年大會上重選退任董事。

## 會議出席記錄

下表載列董事會、董事委員會及本公司截至二零一八年三月三十一日止年度已舉行之會議次數及各董事之出席率：

董事姓名	任期內已出席／已舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會*
<b>執行董事</b>					
姜照柏先生	4/5	不適用	不適用	不適用	0/1
林長盛先生	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1
陳懿先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
沈安剛先生	5/5	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
何耀瑜先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
高明東先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
單喆勉教授	5/5	2/2	不適用	不適用	0/1

\* 股東大會為於二零一七年九月一日舉行的股東週年大會。

## 核數師酬金

截至二零一八年三月三十一日止年度，就本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司（「國衛」）提供審核服務及非審核服務而已付／應付國衛之費用總額如下：

所提供服務	港元
審核服務	1,800,000
非審核服務：	
— 中期審閱	200,000
	<hr/> 2,000,000

## 問責性及審核

董事會負責審閱執行委員會所編製截至二零一八年三月三十一日止年度之本公司賬目，並確保該等賬目乃根據所有相關法定規定及適用會計準則編製。董事負責確保合適之會計政策獲貫徹選用；作出公平合理之判斷及估計；及按持續經營基準編製賬目。

核數師就其申報責任而發出之聲明載於本年報第39至45頁之獨立核數師報告。

## 公司秘書

公司秘書向行政總裁匯報，並負責向董事會提供有關企業管治事務的意見。於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司之公司秘書為劉志樂先生，彼已接受不少於十五小時之相關專業培訓以增進其技能與知識。

## 股東權利

### (i) 召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議

根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第566條，如本公司收到佔全體有權在股東大會上表決之股東之總投票權最少5%之本公司股東提出召開股東大會之要求，則董事須召開股東大會。該要求須述明有待在有關股東大會上處理之事務之一般性質；及可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議之決議案文本。該要求可採用印本形式或電子形式送交本公司；及須經提出該要求之人士認證。根據公司條例第567條，董事須於彼等受到公司條例第566條之規定所規限當日之後21日內召開股東大會，而該股東大會須在發出召開股東大會之通告後28日內舉行。

此外，公司條例第615條規定，本公司如收到(a)佔全體有權在該要求所關乎之股東週年大會上，就該決議案表決之股東之總投票權最少2.5%之本公司股東；或(b)最少50名有權在該要求所關乎之股東週年大會上就該決議案表決之股東提出應就某決議案發出通知之要求，則本公司須發出該通知。該要求(a)可採用印本形式或電子形式送交本公司；(b)須指出有待發出通知所關乎之決議案；(c)須經所有提出該要求之人士認證；及(d)須於(i)該要求所關乎之股東週年大會舉行前6個星期；或(ii)(如較遲)就該股東大會通告發出之時送抵本公司。公司條例第616條規定，本公司根據公司條例第615條須就某決議案發出通知時，須(a)按發出有關股東大會通告之同樣方式；及(b)就該股東大會發出通告之同時(或在發出該股東大會的通告後在合理切實可行範圍內盡快)，自費將該決議案之通知文本，送交每名有權收到該股東週年大會通告之本公司股東。

## (ii) 股東提名人士參選董事的程序

根據本公司組織章程細則第105條，除非由董事推薦參選，否則除退任董事外，任何人士均不得於任何股東大會上參選出任董事。惟倘一名股東發出書面通知，表示其有意推薦該名人士參選董事，而該名人士亦發出書面通知，表示其願意被推選為董事，且於股東大會舉行日期前至少七日，將有關通知送呈本公司，則另作別論。送呈該兩份通告之期限，須由不早於就推選董事召開之股東大會寄發通告當日之翌日開始，並不遲於有關股東大會舉行日期前七日結束。

## (iii) 向董事會查詢之程序

股東可將向董事會提呈之查詢及關注事項郵寄至本公司秘書，地址為香港灣仔告士打道108號光大中心6樓601至603室。本公司之公司秘書負責將有關董事會內部直屬責任之事宜之通訊提交董事會，將有關一般業務事宜之通訊(例如建議及查詢)提交本公司之行政總裁。

## 投資者關係

### 與股東溝通

為了促進與公眾的有效溝通，本公司設立網站([www.everchina202.com.hk](http://www.everchina202.com.hk))，提供有關本公司主要業務、財務資料以及公佈、年度及中期報告和通函之全面資訊。

本公司亦已委聘一家專業公關顧問公司策劃各類投資者關係活動，旨在提高本公司之透明度，加強與股東及投資者溝通，加深彼等對本集團業務之了解及信心，及促進本公司之市場知名度及爭取市場支持。

本公司深明與股東保持溝通之重要性，故鼓勵股東出席股東大會，以密切留意本集團之業務動向及向董事及高級管理層反映彼等關注之問題。

董事會主席及董事委員會成員將出席股東週年大會，以回答提問。本公司股東大會之表決將根據上市規則以投票方式進行。表決結果將於股東大會公佈，並刊載於聯交所及本公司網站。

## 憲章文件

於二零一八年三月三十一日止年度，本公司之憲章文件並無任何變動。本公司之綜合版憲章文件刊載於本公司網站及聯交所網站。

## 風險管理與內部監控

董事會負責維持本集團之充足風險管理及內部監控制度，並持續檢討其有效性，而審核委員會則透過年度檢討及評估協助董事會履行其監督職責。風險管理及內部監控制度旨在促進有成效及有效率之經營、保障資產及確保內部及外部報告之質量及遵守適用法律及法規。其亦旨在管理而並非消除不能達致業務目標之風險，且僅能就不出現重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本集團已制定一個清晰界定責任及匯報程序的風險管理架構，以辨認、評估和管理重大風險。本集團的營運單位在日常營運過程中識別潛在風險並採取措施紓緩風險。此外，營運單位管理層進行風險評估，向本公司匯報重大發現及相關應對方案，以監察及確保適當的監控及紓緩措施已實施。

因應本集團之規模及計及成本效益，本集團並無設有內部審核職能。然而，本公司已聘用外部顧問履行內部審核職能。外部顧問就本集團的風險管理及內部監控系統是否足夠及具有成效進行獨立檢討，並向審核委員會提交載有審查結果及建議之內部審核報告。審核委員會會一併考慮外部核數師在法定審計過程中識別出的監控事項之後，於定期會議上向董事會報告並發表其意見。本集團在處理事務時恪守證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月刊發的《內幕消息披露指引》。

年內，董事會已委聘捷耀會計師事務所有限公司(「捷耀」)進行兩次內部審核檢討以評核本集團之風險管理及內部監控系統的成效。該評核以輪流方式涵蓋本公司及其主要附屬公司的所有重要監控，包括財務監控、運作監控及合規監控等方面。由捷耀編製之內部審核報告已獲審核委員會通過。董事會連同高級管理層已分別檢閱、考慮及討論關於內部監控系統之重大審查結果及建議，且認為本公司整體內部監控系統已有效地運作，在檢討過程中，並無發現可能影響股東利益之重大監控失誤或須特別關注之事宜。

# 環境、社會及管治報告

## 範疇及報告期間

此為本集團第二份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，主要強調本集團於環境、社會及管治方面的表現，乃參考香港聯合交易所有限公司的上市規則與指引中附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》作出披露。

本集團的主要業務為上海五角場快捷假日酒店(「酒店」，位於中華人民共和國(「中國」)上海楊浦區20層高的酒店)的酒店業務及位於中國北京市辦事處的物業投資業務。上述業務於報告期間為本集團的主要收入帶來貢獻，故納入報告範疇。除另有說明外，本環境、社會及管治報告涵蓋本集團於中國上海的酒店及北京的辦事處業務由二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日止在環境及社會的整體表現。

## 持份者參與及重要性

為識別本集團於本環境、社會及管治報告中匯報的重要議題，主要持份者(包括投資者、股東及僱員)已透過不同溝通渠道，例如會議、聯繫小組、電話會議、電郵及電話，參與定期會面，共同探討及審議有助公司實現潛在增長及應對未來挑戰的關注事項。

## 持份者反饋

本集團歡迎持份者就我們的環境、社會及管治方針和表現提供意見。如有任何建議或意見，敬請電郵至 [general@everchina202.com.hk](mailto:general@everchina202.com.hk)。

## 本集團可持續發展使命及願景

本集團透過盡量減低環境影響，致力為客戶提供最高品質的服務。我們日後作出投資決策時將加以考慮可持續發展因素。我們致力與所有持份者攜手合作，力求不斷改善可持續發展的能力。

氣候變化直接影響我們的生活水平及窒礙社會發展。我們以負責任的商業常規經營業務的同時並無放棄未來發展機會。我們致力在發展業務的同時盡量降低對環境的影響，將社會及環境影響作為重點問題對待，為持份者及社區締造及分享可持續價值。我們貫徹高水平企業管治，深信我們可共同為打造可持續發展的明天貢獻力量。

## A. 環境

本集團酒店業務及物業投資業務所涉及的消耗主要為製冷劑、天然氣、電力、紙類、食水、般空交通公幹以及產生日常廢物(包括廚餘)、廢紙及廢水。我們並不涉及消耗包裝材料；於報告期間概無發現任何有關空氣及溫室氣體排放、向水域及土地排污以及產生有害及無害廢物的重大違規事宜。

本集團深知其業務營運會消耗自然資源及對環境造成一定影響。因此，本集團的酒店業務遵循洲際酒店集團(「IHG」)認證的綠色環保計劃(Green Engage System)(第一級別)，該系統為一套針對所有IHG管理下酒店的結合環境責任與商業觸覺之標準。該系統為負責任的營運提供指引，隨時監控業務營運對環境的影響及所消耗的資源。其追蹤能源、廢物、水及碳排放，並提供綠色環保解決方案，幫助酒店降低對環境的影響及節省金錢。

報告所述的總建築面積為約16,117.14平方米，當中15,997平方米由酒店佔用及120.14平方米由北京辦事處佔用。

## 1. 承擔環境責任

### (i) IHG綠色環保計劃

作為全球所有IHG酒店貫徹的標準，該系統設立10項實踐方案，達成即獲得第1級認證：

- 召集一支綠色環保團隊，確保酒店上下維持投身環保行動的動力及參與度
- 發展預防性維護例行程序，確保在引致較嚴重的問題或浪費情況前發現錯誤及不良系統表現
- 發展一項辦公場所的溝通及常規實施計劃，確保簡單改變行為即可立即節省能源及廢物成本
- 控制照明，如使用自然日光及關閉不必要的燈具
- 控制客房走廊的照明，利用自然光
- 通過培訓及監控，落實並確保維持最佳的清潔及清洗常規
- 追蹤能源數據以了解能源消耗情況及釐定年度減能目標
- 客房內不再使用白熾燈或燈泡，轉而使用緊湊型熒光燈或LED燈
- 追蹤每月用水量以了解用水情況及釐定年度節水目標
- 確保供水裝置不超過國際管路規範(二零零六年)建議最大流量

### (ii) 其他綠色措施

#### 節能及節水

本集團明白其酒店業務的電能消耗對環境造成重大影響。除空調設為常溫模式外，本集團繼續尋找機會，更換LED照明設備及將客房電視更換為LED背光電視。本集團亦安裝便池沖水感應器及節水淋浴頭以避免浪費食水。

# 環境、社會及管治報告

## 環保提示卡

本集團鼓勵客人節約天然資源，並以環保提示卡提示客人可重複使用乾淨床單。按過去慣例，床單乃每日更換。自實施環保計劃後，現時床單每三天更換一次，除非客人將環保提示卡放置於床上要求更換床單。

## 減廢及回收

在廢物管理方面，本集團大力鼓勵廢物分類及回收。其就程序性回收設立指引，在酒店公眾地方放置足夠的廢物回收設施，並獨立收集廚餘。

提供早餐供應是酒店餐飲服務主要的一環。為免在源頭浪費食物，酒店根據每日客房的佔用率估計早餐的供應量，然後才購買早餐食材。酒店有效地為客戶和僱員分配早餐菜品，以控制不必要的食物浪費。此外，透過將餐飲部績效考核與酒店的食品成本掛鉤，能夠鼓勵員工控制及減少食物浪費。

## 綠色辦公室

辦公室員工落實節約用紙行動（例如在用過的紙張的另一面打印及複印並將打印機預設為雙面打印）。本集團購買再造墨盒以供補充墨盒。酒店業務的辦公室亦透過在當值時間一小時後才啟動空調，並在下班前一小時關閉空調減少耗電。

## 2. 溫室氣體排放

溫室氣體 排放範圍	排放源	排放 (以噸二氧化碳 當量計)	總排放量 (百分比)
<b>範圍 1</b>			
直接排放	製冷劑	220.32	41%
	天然氣用量	463.55	
<b>範圍 2</b>			
能源間接排放	外購用電	979.57	58%
<b>範圍 3</b>			
其他間接排放	耗紙量	2.52	1%
	耗水量	16.76	
	航空交通公幹	2.05	
<b>總計</b>		<b>1,684.77</b>	

附註：

- 除文義另有所指外，排放系數乃參考香港交易及結算有限公司載列的主板上市規則附錄27及其提述的參考文件作出。
- 固定源燃燒天然氣產生的排放系數已參考溫室氣體核算體系提供的「固定源的燃料燃燒所致的溫室氣體排放計算工具(中文)」計算。
- 合併邊際排放系數(平均值)每千瓦時0.76千克二氧化碳當量及每千瓦時0.70公斤二氧化碳當量，已用於計算於中國內地分別於北京和上海外購用電。
- 噸二氧化碳當量指溫室氣體排放的二氧化碳當量。

於報告期間本集團業務的溫室氣體排放量為1,684.77噸二氧化碳當量(主要為二氧化碳、甲烷及氧化亞氮)。年度排放密度為每平方米0.10噸二氧化碳當量。

酒店業務產生的排放(包括煮食油煙)符合有關大氣污染物排放量的適用法定標準，包括中國飲食油煙排放標準(GB18483-2001)，並設置煮食油煙排放控制設備(例如機械排風及油煙過濾裝置)，確保排放量達到規定標準。

### 3. 排放源頭及資源運用

#### (i) 製冷劑

於報告期間，酒店業務的空氣調節系統使用了68千克HCFC-22(氯二氟甲烷)及68千克HFC-134a(四氟乙烷)，產生排放量為220.32噸二氧化碳當量。

#### (ii) 天然氣、電力及食水

本集團因煮食、熱水鍋爐及冬天期間提供暖氣而使用天然氣。於報告期間，餐廳業務已經擴大，因而消耗較多天然氣。本集團每月追蹤記錄能源及水使用量數據，以了解酒店的資源利用情況，識別可節約的範疇並設定減耗目標。本集團亦整理一份客房及後勤區域的管路裝置流水量清單以對流水量進行比較及評估該系統。此舉在不影響優質入住體驗的情況下避免使用高水流量的用水裝置(例如客房浴室花灑)。此外，本集團確保流水量符合國際暖通管道規範(IPC)標準，幫助本集團在提供水準穩定的住客體驗的同時，達致顯著的用水節約。

資源	直接用量 (本集團)	間接用量 (本集團)	密度 (酒店業務)	密度 (辦公室 部門運作)
天然氣	212,050 立方米	2,096 兆瓦時	每平方米0.13 兆瓦時	不適用
電	1,393 兆瓦時	1,393 兆瓦時	每平方米0.08 兆瓦時	每平方米0.04 兆瓦時
水	27,761 立方米	不適用	每平方米1.74 立方米	不適用

上表數據僅納入本集團酒店業務的用水量，此乃由於辦公室部門運作的用水量由大廈物業管理處管控，沒有相關數字可供列示，但應注意本集團辦公室部門運作的用水量很低。

# 環境、社會及管治報告

## (iii) 廢物

本集團在營運過程中並無產生主要有害廢物。本集團業務營運產生的無害廢物主要屬商業廢物如廚餘及廢紙。於報告期間產生合共4,014.4千克的商業廢物。

商業廢物由持牌垃圾收集商定期收集，確保本集團的酒店及辦事處達致高度衛生水平。辦公室日常運作的用紙量（例如文件列印及貨品送運包裝用紙）達524.4千克。棄置廢紙排放2.52噸二氧化碳當量。本集團實行減少用紙計劃，例如鼓勵員工採用雙面列印方式打印內部文件，及採取較環保的影印習慣。於報告期間，262.2千克的紙張已經回收，令排放減少1.26噸二氧化碳當量。

酒店的餐飲業務營運符合所有關於餐廳食肆廢水及廢置食用油的相關法定要求。本集團已設置隔油裝置，含有食用油的廢水必須通過隔油池後方可排出。

## (iv) 航空交通公幹

於報告期間，辦公室部門員工乘坐航班，往返北京和香港兩地開會及合作，共產生2.04噸二氧化碳當量的排放。

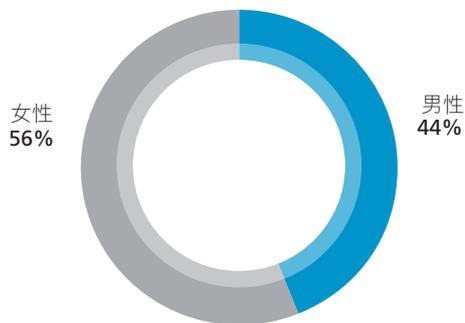
## B. 社會

### 1. 僱傭及勞工常規

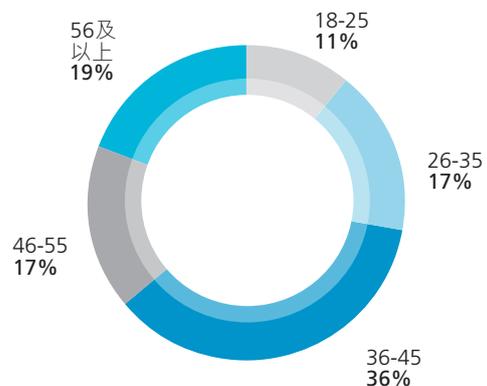
#### (i) 僱傭

於二零一八年三月三十一日，本集團共有70名員工，所有僱員來自中國內地不同省份。89%為全職僱員，而11%為兼職僱員。

根據性別劃分



根據年齡組別劃分



### 薪酬及福利

本集團十分珍惜和重視員工，為彼等提供具競爭力的薪酬及福利，以吸引和挽留人才。本集團為不同職位的僱員設定一套系統化的福利架構，較高級職位的員工可獲的福利會更加優厚。僱員享有法定有薪大假、住房公積金及基本社會保險(包括退休保險金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)。本集團的酒店業務營運會為當值員工在食堂提供免費膳食，而其辦公室部門運作則有午膳津貼。工作時間以每天八小時及每周四十小時為限。如有需要，本集團與僱員及工會達成協議後，有權延長工作時間。一般超時工作為每日一小時以內，在特別情況不會超過三小時。本集團遵從香港及中國一切適用僱傭及勞工相關法例，且於報告期間並無就涉及僱傭的法例及法規中出現任何重大違規個案。

### 升遷及解僱

本集團主要根據員工於年度表現評估所反映的工作能力、性格及工作表現提供升遷機會。於評核過程中，經理及團隊成員會定出彼等的目標，然後進行自我評價並由合資格的上司審視。至於終止合約，任何一方均可藉發出一個月事先書面通知或相當於一個月薪水的代通知金終止合約。

### 平等機會

本集團在招聘、培訓發展、工作晉升以及薪酬和福利方面，均會給予員工同等機會。員工概不會基於性別、種族、背景、宗教、膚色、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、退休、傷殘、懷孕或適用法律禁止的任何其他歧視範疇而受到不公平對待或遭剝奪有關機會。

### 人權

本集團的酒店業務謹守IHG有關人權的政策，包括：

- 支持保障人權，尤其支持對員工、業務夥伴及酒店運營所在社區的人權保障；
- 尊重員工在法律許可的範圍內自由自願結社的權利；
- 提供安全和健康的工作環境；
- 不會支持強逼或強制性用工或剝削童工；
- 支持消除僱傭歧視並促進工作場所員工多樣化；
- 為我們的員工提供報酬和職業發展的工具，注重員工的健康；

# 環境、社會及管治報告

- 提倡公平競爭並且不會支持貪污；
- 遵守適用的法律，誠實、正直地開展業務；及
- 開發和實行本公司流程和過程，確保酒店遵守此項政策。

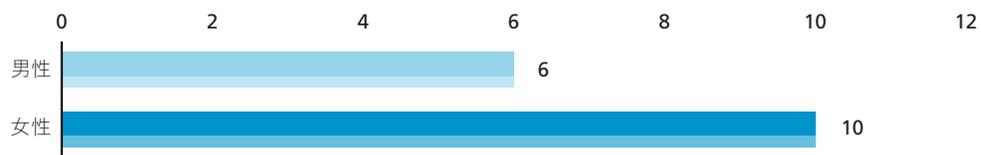
## 僱員溝通

本集團鼓勵全體僱員使用多種溝通渠道進行橫向或縱向交流(例如電郵、社交媒體、員工福利會議及僱主僱員會議)。本集團亦定期舉辦年會、節日和生日慶祝活動以加強歸屬感及提供更多高級管理層及普通員工之間的溝通渠道。於報告期間，本集團曾舉辦杭州旅行團，超過20名僱員參加，獲得正面回饋。

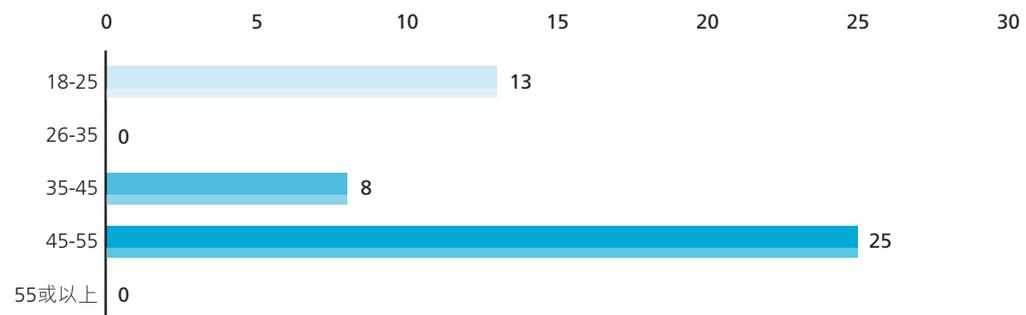
## 員工流失率

於二零一七年／一八年，合共6名僱員離任本集團，整體流失率為9%。報告期內的全年員工流失率(按性別及年齡組別分類)為：

按性別劃分的全年員工流失率 (%)



按年齡組別劃分的全年員工流失率 (%)



## (ii) 職業健康及安全

本集團有關職業健康及安全的政策確保前線僱員在健康及安全環境工作。本集團向僱員提供必要個人防護設備，包括：

- 向廚房員工提供防滑工作鞋；
- 向清潔員工提供護手霜及防護手套以避免皮膚因頻繁接觸清潔劑而變得乾燥；及
- 向電工及工程人員提供絕緣安全鞋。

除了在急救箱供應充足的急救設備外，本集團亦向僱員提供基本急救培訓課程以確保僱員獲得基本的急救知識及技能。於報告期間，並無工作相關死亡個案、工傷個案或任何有關職業健康及安全法例及法規的重大違規個案。

## (iii) 發展及培訓

本集團向酒店業務的員工提供多種培訓課程，確保為客戶帶來高質量的服務，並提升員工的個人發展。培訓主題包括但不限於入門知識、消防安全、危機管理及領袖訓練。

由於本集團重視食品安全，因此至少設有一名食品安全培訓師，其計劃或直接提供食品安全的培訓。除強制性食品安全培訓外，新入職僱員亦須接受基於IHG食品安全管理系統（「食品安全管理系統」）及本地法規之食品安全知識及常規培訓。主要部門的員工（如廚房及餐飲部等）須每年至少參加兩次更新培訓，而其他部門則須每年至少參加一次培訓。

# 環境、社會及管治報告

本集團維持可追蹤的培訓詳情及參與者出席記錄，並由部門主管簽名。

## 於二零一七／一八年培訓及發展數據

### 按性別劃分的受訓僱員百分比

— 男性	87%
— 女性	72%

### 按聘用類別劃分的受訓僱員百分比

— 高級管理層	67%
— 中層管理層	100%
— 前線及其他僱員	77%

### 按性別劃分每名僱員完成培訓的平均時數

— 男性	14.06
— 女性	14.97

### 按僱員類別劃分每名僱員完成培訓的平均時數

— 高級管理層	5.33
— 中層管理層	12
— 前線及其他僱員	15.33

#### (iv) 勞工標準

根據中國《勞動法》，本集團於報告期間的營運概無僱用童工或強迫勞力的情況。人力資源部門會檢查求職者身份證及相關證明，確保彼等所提供資料屬準確。

## 2. 營運常規

### (i) 供應鏈管理

本集團為其酒店營運確立採購政策，其控制酒店的所有採購。所有採購必須經由採購部門進行，並需要用戶部門主管、董事(就財務及業務支援)及總經理批准。酒店的供應商必須符合預審資格，包括但不限於供應穩定、能符合交付時間表、遵守品質規定、員工的行政及技術實力、定價與市價比較屬合理和良好口碑。有關設立新供應商及應急採購的標準程序已確立。

購買食品及食品相關產品(包括設備)時，採購經理根據有關資深廚師及衛生人員的技術指引篩選、評估及選擇新供應商。供應商名單經常更新，確保供應商的名稱、牌照及證書屬妥當及有效。採購辦公室設備時，本集團優先選擇符合能源效益的設置及裝置。

## (ii) 外判管理

酒店的外判服務包括餐廳、洗衣、公共區域清潔、管理員、設備維修、滅蟲及垃圾房管理等。所有外判服務供應商必須擁有受認可的相關資格。處理食品安全相關服務時，酒店及所有外判餐廳確立的合約訂明有關食品安全責任的條款。外判餐廳的僱員亦接受初步食品安全培訓，確保彼等符合所需標準。

## (iii) 產品責任

本集團深知與其所提供產品及服務相關的責任。已設立多項政策及指引，確保產品及服務的質量。於報告期間，概無獲悉涉及產品及服務的健康及安全、廣告、標籤及隱私事宜的重大違法違規事項。

### *食品安全管理*

本集團的酒店營運遵循IHG食品安全管理標準手冊所載的食品安全指引。手冊涵蓋食品及食品相關產品採購、食品製備及處理、清潔及害蟲管理、檢驗、調查、投訴及召回、相關監管合規及外判管理等的程序。

本集團挑選可靠及信譽良好的食品及食品相關產品供應商，其符合監管機構確立的食物衛生及安全標準。製備及處理食品的一般規定載於手冊，確保防止食源性疾病及污染。食品安全管理標準委員會每月至少進行一次檢驗，並由不屬於受檢驗部門的人員進行交叉檢查。檢驗後會採取相應修正措施及存置記錄。每半年由擁有合格資質的獨立實驗室進行微生物檢測，樣本包括食品、冰塊、接觸即食食品的操作人員的手部、即食食品專用器皿／刀／砧板及餐具。倘測試結果不合格，則須予調查及採取修正行動及存檔，直至重新測試結果符合標準。每年會進行一次或兩次食品安全事故應急演習(包括報告、調查、追蹤及召回)，以改善員工的緊急應對能力。

### *客戶服務*

酒店旨在向賓客提供最佳服務。IHG為僱員的儀容裝扮及如何提供優質服務配備指引。僱員表現亦時常受到監督及審核。當接獲客戶或賓客的一般投訴，投訴個案會於酒店的電腦系統詳細記錄，並記錄跟進行動及狀況。所有食品安全事故、外來材料或食品相關投訴亦必須記錄及匯報予酒店管理層及食品安全委員會。

## 消費者資料保護

本集團透過制定技術措施及程序，致力保護賓客或僱員的資料。酒店資料分為三類，即公開資料、保密資料及受限制資料。保密資料離開IHG前應貼上標籤並僅在訂立保密協議的前提下方可如是操作；已列印副本必須於使用後銷毀，通常採用粉碎方式處理。對受限制資料的獲取僅限於相關人員。受限制資料只應存儲於中央伺服器；已列印副本必須於使用後銷毀，電子副本亦須妥善清除。

為保護系統免受惡意軟件攻擊，殺毒軟件已啟用並時常更新。防火牆用以攔截無用及預料以外的網絡流量，防止其入侵酒店內網。本集團亦提醒僱員慎用電郵，避免惡意軟件的散播。

## (iv) 反貪污

本集團堅守最高誠信水平，於其酒店營運中與供應商簽署反貪污協議，嚴禁任何營運程序（包括採購、分包、租賃、營銷、規劃及推廣）中出現任何貪污、賄賂、勒索、洗黑錢及不當行為。如發現任何違反協議的事項，供應商亦須向其直屬監督或管理層匯報。不得向報告違規事項的個人報復。為確保協議條款有效執行，本集團亦訂有接受饋贈／酬酢的政策以及舉報熱線。

除內部反貪污管理外，政府及監管機構官員會進行不公佈的視察（即突擊檢查），以調查在反壟斷（如合謀定價）、商業賄賂、虛假廣告、消費者權益保障及刑事罪行（如賄賂、嚴重食品安全意外、嚴重污染意外）方面可能違反行政或刑事法的事項。已就突擊檢查確立指引，確保員工與官員合作。

本集團符合所有禁止貪污及賄賂的香港及中國適用法律。於報告期間，概無對本集團或其僱員發起有關貪污行為的已了結法律案件。

## 3. 社區投資

本集團致力幫助弱勢社群，並以各種方法團結不同群體。本集團售賣慈善產品，當中 Holiday Inn Express 品牌會為售出的每款慈善產品捐出人民幣 10 元予 IHG 基金。IHG 基金旨在為本地社區創造就業機會；協助弱勢社群及為環境持續發展出一分力。本集團亦捐出酒店投幣洗衣機設備的 50% 收入予希望工程，其向中國郊區的貧困兒童提供學習機會。

## 本集團的未來方針

本集團將定期與酒店檢討營運與管理政策、制度及標準，務求提升本公司之營運效率及服務質素。展望未來，本集團在爭取業務增長之過程中，將繼續以負責任之方式行事，同時亦會謹慎管理我們的生態足跡，全力實現一個更美好兼可持續發展之未來。

本公司董事謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一八年三月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務乃投資控股，及主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註42。

## 業務回顧

本集團年內業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論，載於本年報第3至8頁「管理層報告書」內。管理層報告書亦構成本董事會報告書一部分。

## 業績及分配

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之業績載於年報第46頁之綜合損益表。

本公司董事不建議就截至二零一八年三月三十一日止年度派付任何股息(二零一七年：無)。

## 五年財務概要

本集團最近五個財政年度之業績及資產與負債之概要載於年報第125頁。

## 股本

本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註31。

## 儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動分別載於第49頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註33。

## 可分派儲備

於二零一八年三月三十一日，本公司概無任何可分派儲備。

## 投資物業

本集團於年內之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註17。

本集團於二零一八年三月三十一日所持有作投資用途之主要物業詳情載於年報第126頁。

## 物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註18。

# 董事會報告書

## 銀行及其他借貸

本集團於二零一八年三月三十一日之銀行及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註29。

## 董事

本年度及截至本報告書之編製日期，本公司之董事如下：

### 執行董事：

姜照柏先生(主席)  
林長盛先生(行政總裁)  
陳懿先生  
沈安剛先生

### 獨立非執行董事：

何耀瑜先生  
高明東先生  
單喆敏教授

根據本公司之組織章程細則，本公司董事(包括獨立非執行董事)須於每年股東週年大會上輪值告退。林長盛先生、何耀瑜先生及高明東先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，彼等全部符合資格且已表示願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

## 披露董事資料

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條的披露要求對董事資料作出如下變更／更新：

本公司獨立非執行董事高明東先生於二零一七年八月十四日退任華夏能源控股有限公司的獨立非執行董事職務。另外，高先生於二零一八年一月十八日獲委任為Zioncom Holdings Limited的獨立非執行董事。

## 附屬公司之董事

於本年度內及截至本報告書之編製日期本集團主要附屬公司之董事名單於本公司網站([www.everchina202.com.hk](http://www.everchina202.com.hk))「公司資料」項下可供查閱。

## 獲准許之彌償條文

獲准許之彌償條文(定義見公司條例第469條)正於惠及本公司之董事之情況下有效且於年內有效。本公司已為其董事之法律訴訟風險安排保險計劃，有關保險計劃之覆蓋範圍每年至少檢討一次，確保董事和高級職員面對潛在責任時有足夠保障。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一八年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須存置之登記冊所記錄，各董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	持股之概約
			百分比
姜照柏	受控法團權益	1,742,300,000	28.66%
沈安剛	實益擁有人	392,995,000	6.47%
林長盛	實益擁有人	7,700,000	0.13%

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，概無任何董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相關法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

## 董事服務合約

擬於應屆股東週年大會上連任之董事概無與本公司或其附屬公司簽訂任何不可於一年內由本集團不作賠償(除法定賠償外)而終止之服務合約。

## 董事之重大合約權益

本公司或其附屬公司於本年度結束時或本年度任何時間概無訂立本公司董事直接或間接於其中擁有重大權益之重大合約。

## 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「購股權計劃」)，藉以向對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者給予激勵及獎勵。於年內及截至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出任何購股權。購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註32。

# 董事會報告書

## 主要股東

於二零一八年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之名冊所記錄，該等人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及香港聯交所披露之權益或淡倉如下：

## 股份及相關股份之好倉

主要股東姓名／名稱	身份	所持股份數目	持股之概約
			百分比
姜照柏	受控法團權益(附註)	1,742,300,000	28.66%
Rich Monitor Limited	實益擁有人	1,033,300,000	17.00%
鵬欣控股有限公司	實益擁有人	709,000,000	11.66%
沈安剛	實益擁有人	392,995,000	6.47%

附註： Rich Monitor Limited 及鵬欣控股有限公司全部已發行股本由姜照柏持有。因此，根據證券及期貨條例，姜照柏被視為於本公司1,742,300,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，本公司並無獲任何其他人士或法團知會，於本公司股份及相關股份擁有中相當於本公司已發行股本5%或以上之權益或淡倉。

## 關連交易

關連交易詳情載於綜合財務報表附註38。

## 關連人士交易

關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註38。

## 主要客戶及供應商

本集團五大客戶所佔營業額百分比為本年度總營業額之32%。本集團最大客戶所佔營業額百分比為本年度總營業額之9%。

基於本集團之業務性質，本年度概無主要供應商佔本集團採購額之重大部分。

本公司各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無擁有本集團五大客戶及供應商之任何權益。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註37。

## 報告期後事項

本集團結算日後之重大事項詳情載於綜合財務報表附註43。

## 足夠公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，董事確認本公司於本年度已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定維持充足公眾持股量。

## 企業管治

本公司致力維持高水平企業管治常規。本公司所採納企業管治常規之資料載於第12至20頁之企業管治報告書。

## 主要風險及不明朗因素

本集團的業務、經營業績、財務狀況及業務前景均可能因若干與本集團業務直接或間接相關的風險或不明朗因素而受影響。本集團已設立風險管理及內部監控系統，以確保一直識別到主要風險及重大新風險，並能持續監控及管理有關風險。下列主要風險及不明朗因素可能對本集團的業務、經營業績、財務狀況及業務前景有重大影響，惟有關資料絕非詳盡全面。

## 法規及遵守風險

作為於多個國家經營多元業務的上市公司，本集團面臨並受限於中國內地、香港及印尼的廣泛政府政策及法規，包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）、香港公司條例，以及不同司法權區與我們不同業務種類有關的法律、稅項、環境及任何其他合法規定。本集團透過經驗豐富的專業人員，加上向外部專家進行諮詢，致力遵守適用於其營運的相關政策、法規及指引。

## 市場及投資風險

本集團的業務包括物業投資業務、酒店業務及天然資源業務，均可能受不同因素的影響，包括政府政策及法規、經濟增長、社會環境、客戶需求等。本集團一直留意業務環境的變動，並不時評估對業務的影響，從而為不斷增長構思最佳策略。此外，本集團緊貼其明智的投資策略，並具規劃地擴展其業務規模。本集團將對新業務機遇履行盡職審查，並謹慎篩選適合的投資項目。

# 董事會報告書

## 財務風險

本集團面臨利率、信貸、流動資金、貨幣及其他價格風險，有關風險於本集團日常業務過程中產生。有關風險分析於財務報表的附註40內詳細闡述。

## 環境政策及表現

本集團致力保護環境及善用資源。本集團鼓勵員工養成良好習慣、保存資源和能源，建設綠色和舒適之辦公室環境。本集團已採納多項環境政策，包括盡量減少用電及用紙，減少廢物並提倡使用電子通訊和儲存方式。政策會定期予以檢討並密切監察。有關本集團環境政策及表現之資料載於本年報第21至31頁之「環境、社會及管治報告」。

## 遵守相關法律及規例

本集團的業務營運主要由本公司在香港及中國的附屬公司執行，因此本集團的架構及運作須遵守其設有業務之司法權區一切適用法律及規例。同時，本公司為香港一家上市公司，故本集團亦須遵守香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）。

就董事會及管理層所知悉，本集團於重大方面已遵守對本集團之業務及經營有重大影響的相關法律法規。年內，除第12至20頁之企業管治報告所披露外，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及法規。

## 與重要利益相關者的關係

人力資源被視為本集團最重要和珍貴的資產。集團為員工提供具競爭力之薪酬組合以吸引及激勵員工。另外，本集團按照市場標準，定期檢討員工薪酬組合並作出必要調整。本集團明白與業務夥伴保持良好關係對於達成其長遠目標十分重要，因此，本集團管理層與彼等一直維持良好溝通、緊密交流想法及在適當時候分享業務最新資訊。年內，本集團與其業務夥伴之間並無發生嚴重及重大之爭議。

## 核數師

截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會屆滿。於應屆股東週年大會上，本公司將提呈一項決議案，續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司下一年度之核數師。

代表董事會



主席  
姜照柏

香港，二零一八年六月二十九日

# 獨立核數師報告書



國衛會計師事務所有限公司  
Hodgson Impey Cheng Limited

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 致潤中國國際控股有限公司全體股東

(於香港註冊成立之有限公司)

### 意見

我們已審核第46至124頁所載潤中國國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

### 意見的基礎

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

### 關鍵審核事項

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

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項

### 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

#### 商譽的減值評估

請參閱綜合財務報表附註20及附註4之會計政策。

於二零一八年三月三十一日，貴集團商譽約為91,454,000港元。

就評估減值而言，商譽被分配至現金產生單位(「現金產生單位」)，酒店業務約為45,738,000港元、物業投資業務約為18,069,000港元及農業業務約為27,647,000港元，而各現金產生單位的可收回金額由管理層基於採用現金流預測的使用價值計算方法釐定。在進行減值評估時，管理層運用重大判斷以適當地識別現金產生單位及釐定關鍵假設(包括經營毛利率、終端增長率及貼現率、相關使用價值計算)。管理層之結論為並無有關商譽之減值。

就管理層對貴集團主要業務的減值評估而言，我們執行的程序包括：

- 根據貴集團的會計政策及我們對貴集團的酒店業務、物業投資業務及農業業務了解，評估管理層對產生現金單位的識別方式；
- 評估管理層採用的使用值計算方法，以及根據我們對業務及行業的知識，評估關鍵假設(包括經營毛利率、終端增長率及貼現率)的合理性；及
- 以抽樣方式檢查所採用的輸入數據的準確程度及相關程度。

我們認為關鍵假設得到現有證據支持。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項(續)

#### 貴集團投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註17及附註4之會計政策。

於二零一八年三月三十一日，管理層估計 貴集團之投資物業的公平值約為1,347,788,000港元，公平值變動的虧損淨額約為36,072,000港元於截至二零一八年三月三十一日止年度的綜合損益表中確認。管理層已就 貴集團所有投資物業組合進行獨立外部估值以支持其估計。

估值乃視乎若干關鍵假設，須管理層作出重大判斷，包括復歸收益及基於現時市況的未來復歸租約所得租金收入。

### 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項(續)

就管理層對 貴集團投資物業的估值而言，我們執行的程序包括：

- 評估獨立估值師之資歷、能力及客觀性；
- 根據我們地產行業的知識以及借助我們的核數師估值專業知識，評估所用之方法及關鍵假設及參數之恰當性；及
- 以抽樣方式檢查所採用的輸入數據的準確程度及相關程度。

我們認為關鍵假設得到現有理據支持。

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項(續)

#### 貴集團貿易及其他應收賬款及應收貸款的減值評估

請參閱綜合財務報表附註24及25及附註4之會計政策。

於二零一八年三月三十一日，貴集團擁有(i)賬面淨值約為166,053,000港元的貿易及其他應收賬款；及(ii)賬面淨值約為91,084,000港元的應收貸款。於截至二零一八年三月三十一日止年度，貿易及其他應收賬款減值虧損約73,853,000港元已於綜合損益表內扣除。

釐定貿易及其他應收賬款及應收貸款是否可收回在很大程度上需要管理層作出判斷。管理層所考慮的具體因素包括餘額賬齡、客戶位置、是否存在爭議、近期過往支付方式及有關對手方信用的任何其他可獲得資料。管理層運用該等資料釐定是否須對具體交易或客戶的整體餘額作出減值撥備。

### 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項(續)

就管理層對貴集團貿易及其他應收賬款及應收貸款的減值評估而言，我們執行的程序包括：

- 評估管理層的減值評估，包括以抽樣方式測試管理層於評估貿易及其他應收賬款及應收貸款之可收回程度時所採用的相關數據；
- 根據貿易及其他應收賬款及應收貸款的賬齡分析、於報告期末後的付款、過往付款記錄及趨勢分析以及對業務的知識，評估、核實及與貴集團管理層討論，以及評估彼等就未償還債項的可收回程度及作出的撥備的足夠程度的評估；及
- 以抽樣方式檢查載於貿易及其他應收賬款及應收貸款的減值評估的資料的準確性及相關程度。

我們認為管理層結論與可得資料一致。

# 獨立核數師報告書

## 載於年報的其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告（「其他資料」）。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 貴公司董事和審核委員會就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監察 貴集團的財務申報過程。

## 核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標為合理確定整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們按照香港《公司條例》第405條僅向 閣下（作為整體）作出報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理確定屬高層次核證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

## 核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

根據香港審計準則進行審核時，我們運用專業判斷，於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 瞭解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們需於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審核工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就(其中包括)審核工作的計劃範圍及時間安排及重大審核發現，包括我們於審核期間識別出內部監控的任何重大缺陷溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜及相關防範措施(如適用)與負責管治的人員溝通。

# 獨立核數師報告書

我們從與審核委員會溝通的事項中，決定哪些事項對本期綜合財務報表的審核工作最為重要，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事是韓冠輝。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

韓冠輝

執業證書編號：P05029

香港，二零一八年六月二十九日

# 綜合損益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	7	<b>89,912</b>	67,951
銷售成本		<b>(3,497)</b>	(2,905)
其他收入及收益，淨額	8	<b>16,520</b>	13,067
員工成本	9	<b>(36,151)</b>	(32,899)
折舊	18	<b>(15,106)</b>	(14,723)
行政成本		<b>(66,699)</b>	(47,108)
其他經營開支		<b>(140,408)</b>	—
投資物業之公平值變動所產生虧損	17	<b>(36,072)</b>	(33,703)
生物資產之公平值變動減銷售成本之虧損	22	<b>(91)</b>	(695)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之 (虧損)/收益	26	<b>(409,850)</b>	223,176
經營(虧損)/溢利	10	<b>(601,442)</b>	172,161
財務成本	11	<b>(79,226)</b>	(66,009)
出售一間附屬公司之收益	34	<b>2,032</b>	—
<b>稅前(虧損)/溢利</b>		<b>(678,636)</b>	106,152
稅項	12	<b>(97,237)</b>	(5,386)
<b>本年度持續經營業務(虧損)/溢利</b>		<b>(775,873)</b>	100,766
<b>已終止經營業務</b>			
本年度已終止經營業務虧損	13	—	(18,422)
<b>本年度(虧損)/溢利</b>		<b>(775,873)</b>	82,344
<b>以下各方應佔本年度(虧損)/溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>(775,807)</b>	82,403
非控股股東權益		<b>(66)</b>	(59)
		<b>(775,873)</b>	82,344
<b>本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利</b>	14	港仙	港仙
來自持續經營業務及已終止經營業務			
— 基本及攤薄		<b>(12.763)</b>	1.356
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄		<b>(12.763)</b>	1.659

所附附註為該等綜合財務報表之組成部分。

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度(虧損)/溢利		<b>(775,873)</b>	82,344
本年度其他全面收益/(虧損)			
可能於其後重新分類至損益之項目：			
換算海外附屬公司之匯兌差額		<b>270,409</b>	(146,939)
出售附屬公司時匯兌儲備回撥	34(a)	<b>9,176</b>	(11,148)
註銷附屬公司時匯兌儲備回撥	34(b)	<b>351</b>	(31,319)
本年度全面虧損總額		<b>(495,937)</b>	(107,062)
以下各方應佔之全面虧損總額：			
本公司擁有人		<b>(495,871)</b>	(107,003)
非控股股東權益		<b>(66)</b>	(59)
		<b>(495,937)</b>	(107,062)

# 綜合財務狀況表

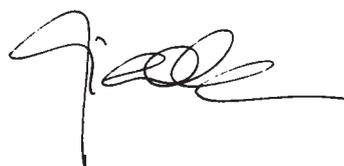
於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	1,347,788	1,261,679
物業、廠房及設備	18	569,177	536,053
採礦權	19	271,880	271,880
商譽	20	91,454	91,454
就收購附屬公司已付之按金	23	195,000	—
		<b>2,475,299</b>	2,161,066
<b>流動資產</b>			
存貨	21	7	5
生物資產	22	2,837	2,883
貿易及其他應收賬款及預付款	24	378,544	446,231
應收貸款	25	91,084	97,328
按公平值計入損益表之金融資產	26	1,393,232	1,673,308
可收回稅項		—	252
現金及現金等值	27	179,712	492,651
		<b>2,045,416</b>	2,712,658
分類為持作出售的資產	13(e)	—	88
		<b>2,045,416</b>	2,712,746
<b>總資產</b>		<b>4,520,715</b>	4,873,812
<b>股本及儲備</b>			
股本	31	2,490,454	2,490,454
儲備		614,320	1,110,191
本公司擁有人應佔權益		<b>3,104,774</b>	3,600,645
非控股股東權益		42,687	42,753
<b>總權益</b>		<b>3,147,461</b>	3,643,398
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	30	102,492	105,801
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收訂金	28	148,848	71,025
應付稅項		2,263	7,694
銀行及其他借貸	29	1,119,651	1,043,893
		<b>1,270,762</b>	1,122,612
分類為持作出售的負債	13(e)	—	2,001
		<b>1,270,762</b>	1,124,613
<b>總負債</b>		<b>1,373,254</b>	1,230,414
<b>總權益及負債</b>		<b>4,520,715</b>	4,873,812
<b>流動資產淨值</b>		<b>774,654</b>	1,588,133
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,249,953</b>	3,749,199

由董事會於二零一八年六月二十九日批准及由以下人士代表董事會簽署：



姜照柏  
董事



林長盛  
董事

所附附註為該等綜合財務報表之組成部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 本公司擁有人應佔權益

	股本	特別儲備	實繳盈餘	匯兌儲備	法定盈餘儲備	保留盈利/ (累計虧損)	小計	非控股 股東權益	總權益
	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
於二零一六年四月一日	2,490,454	571,996	1,342,477	122,828	871	(820,978)	3,707,648	42,812	3,750,460
出售附屬公司時匯兌儲備回撥	—	—	—	(11,148)	—	—	(11,148)	—	(11,148)
註銷附屬公司時匯兌儲備回撥	—	—	—	(31,319)	—	—	(31,319)	—	(31,319)
換算海外附屬公司之匯兌差額	—	—	—	(146,939)	—	—	(146,939)	—	(146,939)
本年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	82,403	82,403	(59)	82,344
本年度全面(虧損)/收益總額	—	—	—	(189,406)	—	82,403	(107,003)	(59)	(107,062)
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	2,490,454	571,996	1,342,477	(66,578)	871	(738,575)	3,600,645	42,753	3,643,398
出售附屬公司時匯兌儲備回撥	—	—	—	9,176	—	—	9,176	—	9,176
註銷附屬公司時匯兌儲備回撥	—	—	—	351	—	—	351	—	351
換算海外附屬公司之匯兌差額	—	—	—	270,409	—	—	270,409	—	270,409
本年度虧損	—	—	—	—	—	(775,807)	(775,807)	(66)	(775,873)
本年度全面(虧損)/收益總額	—	—	—	279,936	—	(775,807)	(495,871)	(66)	(495,937)
於二零一八年三月三十一日	<b>2,490,454</b>	<b>571,996</b>	<b>1,342,477</b>	<b>213,358</b>	<b>871</b>	<b>(1,514,382)</b>	<b>3,104,774</b>	<b>42,687</b>	<b>3,147,461</b>

## 特別儲備

特別儲備乃指栢寧頓國際集團有限公司(「栢寧頓」)股份面值與根據本公司與栢寧頓所刊發日期為二零二零年七月二十七日之文件所載協議計劃所發行以換取栢寧頓股份之股份面值之差額。

## 實繳盈餘

根據於二零零九年九月十八日舉行之股東特別大會上本公司股東通過之一項特別決議案，且待股本重組之所有先決條件於二零一零年四月九日達成後，(i)透過將本公司每股繳足股本註銷0.09港元，每股股份之面值由0.10港元削減至0.01港元，(ii)股本削減產生之部分進賬款項用於抵銷本公司之累計虧損及(iii)本公司實繳盈餘內之進賬款項餘額根據本公司之細則及一切適用法律使用。

## 匯兌儲備

匯兌儲備指與本集團海外業務之資產淨值由其功能貨幣換算為本集團之呈列貨幣(即港元)有關之匯兌差額，已直接於綜合損益及其他全面收益表中確認及於匯兌儲備中累計。於匯兌儲備累計之有關匯兌差額在出售海外業務時重新分類至綜合損益表。

## 法定盈餘儲備

法定盈餘儲備指除稅後收益10%的撥款，乃按照中華人民共和國(「中國」)所設立，且適用於本公司附屬公司的會計準則及規定計算。當有關儲備結餘達到本公司註冊股本50%，則可選擇是否進一步撥款。

# 綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>經營業務</b>			
持續經營業務稅前(虧損)/溢利		<b>(678,636)</b>	106,152
已終止經營業務稅前虧損		—	(18,422)
就下列項目作出之調整：			
物業、廠房及設備之折舊	18	<b>15,106</b>	14,723
投資物業之公平值變動所產生之虧損	17	<b>36,072</b>	33,703
生物資產之公平值變動所產生之虧損減銷售成本	22	<b>91</b>	695
確認貿易及其他應收賬款及預付款之減值虧損撥回	24	—	(46,486)
已確認貿易及其他應收賬款及預付款減值虧損	24	<b>73,853</b>	19,507
撤銷物業、廠房及設備之虧損	18	<b>2,700</b>	203
出售物業、廠房及設備之收益	8	—	(124)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動之虧損/(收益)	26	<b>409,850</b>	(223,176)
利息收入		<b>(6,038)</b>	(5,156)
利息支出	11	<b>79,226</b>	66,009
未計營運資金變動前經營現金流量		<b>(67,776)</b>	(52,372)
存貨(增加)/減少		<b>(2)</b>	4
應收貸款減少		<b>6,244</b>	175,845
貿易及其他應收賬款及預付款減少		<b>38,005</b>	221,679
貿易及其他應付賬款及已收訂金增加/(減少)		<b>67,621</b>	(21)
經營業務所得現金		<b>44,092</b>	345,135
已繳利得稅		<b>(109,366)</b>	(16,714)
已收利息		<b>6,038</b>	5,156
<b>經營業務(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(59,236)</b>	333,577
<b>投資業務</b>			
就收購附屬公司已付之按金		<b>(195,000)</b>	—
購入物業、廠房及設備	18	<b>(3,075)</b>	(1,775)
出售生物資產之所得款項	22	<b>749</b>	—
購入生物資產	22	<b>(925)</b>	—
生物資產減少	22	<b>131</b>	—
購入投資物業	17	—	(493,907)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	240
收購附屬公司產生之現金流出淨額	35	—	(44,033)
出售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項		<b>5,632</b>	—
出售附屬公司所得款項	34(a)(ii)	—	19,917
<b>投資業務所用現金淨額</b>		<b>(192,488)</b>	(519,558)

# 綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>融資業務</b>			
已付利息		<b>(78,931)</b>	(55,684)
新增銀行及其他借貸		<b>481,963</b>	976,098
償還銀行及其他借貸		<b>(455,476)</b>	(485,617)
<b>融資業務(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(52,444)</b>	434,797
<b>現金及現金等值(減少)／增加淨額</b>		<b>(304,168)</b>	248,816
於年初之現金及現金等值		<b>492,651</b>	305,451
匯率變動影響		<b>(8,771)</b>	(61,616)
<b>於年末之現金及現金等值</b>		<b>179,712</b>	492,651
<b>現金及現金等值結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	27	<b>179,712</b>	492,651

所附附註為該等綜合財務報表之組成部分。

## 1. 一般資料

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於香港灣仔告士打道108號光大中心6樓601-603室。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司主要從事(i)物業投資業務、(ii)酒店業務、(iii)融資及證券投資業務、(iv)天然資源業務及(v)農業業務。附屬公司的主要業務詳情載於附註42。

綜合財務報表之呈列單位為港元千位（千港元），亦即本公司之功能貨幣。

## 2. 編製基準

綜合財務報表乃按所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，為包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）之統稱）、香港普遍採納之會計原則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）以及香港公司條例之適用披露條文編製。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表須要管理層於應用本公司會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或假設及估計屬重大之範疇載於附註5。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟就於各報告期末以公平值計量之投資物業及金融工具除外，於下列會計政策內說明。

歷史成本一般以貨物及服務所換取代價公平值為依據。

公平值為於有序交易中，市場參與者間於計量日期出售資產所得款價格，或轉讓債務所付款價格，不論價格可直接觀察或須用其他估值技術估計。估計資產或負債公平值時，本集團考慮市場參與者於計量日期為資產或負債定價時所考慮之資產或負債特性。該等綜合財務報表中公平值計量及／或披露目的均以此為釐定根據，惟以下除外：香港財務報告準則第2號以股份支付之付款所述以股份支付之付款交易、香港會計準則第17號租賃所述租賃交易、似公平值而非公平值之計量（例如香港會計準則第2號存貨之淨額變現值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值）。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 2. 編製基準 (續)

此外，就財務匯報而言，公平值計量按計量時輸入值是否可觀察及輸入值對整體計量是否重要，分為第一、二或三級，說明如下：

- 第一級輸入值為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（無調整）；
- 第二級輸入值為除第一級所包括報價外，資產或負債可直接或間接觀察之輸入值；及
- 第三級輸入值為資產或負債不可觀察輸入值。

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋（以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」），並於本集團自二零一七年四月一日起之財政年度生效。本集團已採納之新訂及經修訂香港財務報告準則概要如下：

香港財務報告準則第 12 號 (修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期之香港財務報告準則年度改進之一部份
香港會計準則第 7 號 (修訂本)	披露計劃
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產

### 香港會計準則第 7 號 (修訂本) 披露計劃

香港會計準則第 7 號 (修訂本) 披露計劃要求實體提供披露以便財務報表使用者能評估融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。此外，該等修訂本亦要求在金融資產所得現金流量已或未來現金流量將計入融資活動所得現金流量的情況下披露該等金融資產的變動。

具體而言，該等修訂本要求披露下列各項：(i) 融資現金流量的變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權產生的變動；(iii) 匯率變動的影響；(iv) 公平值變動；及 (v) 其他變動。

該等項目之年初及年末結餘對賬載於綜合財務報表附註 39。為與該等修訂的過渡性條文一致，本集團並無披露去年的比較資料。除綜合財務報表附註 39 之額外披露外，應用該等修訂本對本集團之綜合財務報表並無影響。

除上文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或此等綜合財務報表之披露資料並無重大影響。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第7號(修訂本)披露計劃(續)

本集團並無提早應用以下已頒佈惟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(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期之香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣匯兌及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期之香港財務報告準則年度改進之一部份 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，容許提早採納。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，容許提早採納。

<sup>3</sup> 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間，或於應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號時生效。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債、一般對沖會計及金融資產之減值規定之分類及計量新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述於下文：

- 屬香港會計準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後均按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，以及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金所產生利息之債務投資，一般於其後報告期末按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及金融資產之合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具，按公平值列賬並於其他全面收益內處理(「按公平值列賬並於其他全面收益內處理」)之方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後報告期間末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可收回選擇以於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣投資)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就指定為透過損益按公平值入賬之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大於損益之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平值入賬之金融負債公平值變動之全部金額於損益內呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告期末將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

本公司管理層預期首次應用香港財務報告準則第9號具以下潛在影響：

#### 分類及計量

本集團持有之金融資產包括現時分類為按公平值計入損益表之金融資產的股本投資。所有其他金融資產及金融負債將繼續按現時根據香港會計準則第39號採納的相同基準計量。

#### 減值

一般而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致本集團於應用香港財務報告準則第9號後，就本集團按攤銷成本計量的金融資產以及其他須作出減值撥備項目的尚未產生信貸虧損提前撥備。

根據本公司董事評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，則本集團於二零一八年四月一日將予確認的累計減值虧損金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額略有增加，主要由於貸款及其他應收賬款的預期信貸虧損撥備所致。按預期信貸虧損模式確認的有關進一步減值將減少於二零一八年四月一日的年初保留溢利。

#### 香港財務報告準則第15號客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之澄清，內容關於識別履約責任、主事人相對代理人之考慮及授權申請指引。

本公司董事已進行初步評估及根據現時業務模式，預期應用香港財務報告準則第15號不會對本集團財務狀況及經營業績造成任何重大影響。同時，採納香港財務報告準則第15號時將有額外披露規定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引入一個綜合模式以供識別租賃安排及出租人和承租人的會計處理。香港財務報告準則第16號生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號以已識別資產是否由客戶控制為基準區分租賃及服務合約。就承租人會計處理方法，經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由另一種模式取代，該模式要求承租人確認所有租賃使用權資產及相應負債，惟短期租賃及低值資產租賃除外。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃付款(非當日支付)的現值初步確認。其後，租賃負債(其中包括)經利息及租賃付款以及租賃修訂的影響所調整。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃款呈列為關於自用及分類為投資物業之租賃土地投資現金流量，而其他租賃付款呈報為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將分配為本金及利息部分，其將以融資現金流量呈列。

根據香港會計準則第17號，本集團已確認本集團為承租人之租賃土地之預付租賃款。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產之分類出現潛在變動，視乎本集團是否將使用權資產獨立呈報或於倘擁有相關資產可相應呈報的相同項目內呈報。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一八年三月三十一日，誠如綜合財務報表附註36所披露，本集團的不可撤銷經營租賃承擔約為7,926,000港元。初步評估顯示該等安排符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將確認一項使用權資產及一項與所有該等租賃相對應的負債，除非其於應用香港財務報告準則第16號時符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上述列示的計量、呈列及披露的變動。然而，於本公司董事完成詳細審閱前，對財務影響作出合理估計屬不切實際。

除上文披露者外，本公司董事並不預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將對本集團之財務表現及財務狀況有重大影響。

## 4. 主要會計政策概要

### 綜合基準

綜合財務報表載入本公司以及本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。倘本公司：

- 對投資對象擁有權力；
- 對所參與投資對象之可變回報承擔風險或擁有權利；及
- 有能力對投資對象利用其權力影響投資者回報金額。

倘有事實及情況指出上述三項控制權因素其中一項或以上出現變動，則本集團會重估其是否控制投資對象。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況，本集團持有投票權之數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能夠指示相關活動之任何額外事實及情況(包括於過往股東大會上之投票模式)。

當本集團獲得一間附屬公司之控制權時開始對該附屬公司綜合入賬，並於本集團失去對該附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售之附屬公司收入及開支乃自本集團獲得控制權當日起計入損益內，直至本集團不再控制該附屬公司當日止。

損益及其他全面收益之各項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益。附屬公司之全面收益總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益，即使此引致非控股股東權益出現虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團各成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量乃於綜合賬目時悉數對銷。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權者會以權益交易入賬。本集團之相關權益部份，包括儲備及非控股股東權益之賬面值經調整以反映彼等於附屬公司之有關權益變動。重新歸屬相關權益部份就非控股權益作出調整的金額與已付或已收代價公平值間的差額直接於權益確認，且歸屬於本公司擁有人。

### 於附屬公司的權益

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基礎入賬。

倘於附屬公司的權益產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉讓代價按公平值計量，而計算方法為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團向收購對象前擁有人產生之負債及本集團於交換收購對象之控制權發行之股權之總額。有關收購之費用通常於產生時於損益中確認。

所收購之可識別資產及所承擔之負債乃於收購日期按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別按香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 訂立與收購對象以股份支付之安排有關或以本集團以股份支付之安排有關之負債或權益工具以取代收購對象以股份支付之安排，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份支付之付款計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽是以所轉讓之代價、非控股股東權益於收購對象中所佔金額以及收購方先前持有之收購對象股權之公平值(如有)之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經重估後，所收購之可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨值高於所轉讓之代價、非控股股東權益於收購對象中所佔金額以及收購方先前持有之收購對象股權之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益中確認為議價收購收益。

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 業務合併(續)

屬現時擁有權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股股東權益可初步按公平值或非控股股東權益應佔收購對象可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準乃按逐項交易基礎選擇。其他類型之非控股股東權益乃按其公平值或(倘適用)按另一項香港財務報告準則準則指明之基準計量。

### 商譽

收購業務產生之商譽按成本(於業務收購日期確立)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽分配到預期從合併之協同效應中獲利之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別。

獲分配商譽之現金產生單位按年或當有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密進行測試減值。當現金產生單位之可收回金額少於單位之賬面值，則首先將減值虧損分配，扣減首先分配到該單位之任何商譽之賬面值，而其後則按單位內各資產之賬面值按比例分配至單位之其他資產。商譽之減值虧損均直接於損益中確認。就商譽確認之減值虧損於其後期間不予撥回。

出售相關現金產生單位時，商譽之應佔金額，會於釐定出售盈虧時計入其中。

本集團就收購聯營公司產生之商譽所制定之政策敘述如下。

### 持作出售非流動資產(或出售集團)及已終止經營業務

倘非流動資產或出售組別之賬面值將主要透過出售交易(而非透過持續使用)收回，則非流動資產或出售組別分類為持作出售。此條件僅於資產或出售組別可以其現況供即時出售，出售條款僅屬出售該資產或出售組別之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。管理層必須承諾進行出售，即應預期於分類日期起計一年內合資格確認為一項已完成出售。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃，倘符合上述條件，該附屬公司之所有資產及負債均分類為持作出售，不論本集團會否於出售後保留其前附屬公司之非控股股東權益。

當本集團承諾進行涉及出售於聯營公司之投資或部分投資之出售計劃，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部分投資分類為持作出售，而本集團將由投資分類為持作出售之時起，不再就該分類為持作出售之部分使用權益法。並無分類為持作出售之於聯營公司投資之任何保留部分，繼續使用權益法入賬。當出售導致本集團失去對聯營公司之重大影響力時，本集團於出售時不再使用權益法。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 持作出售非流動資產(或出售集團)及已終止經營業務(續)

於出售後，本集團按照香港會計準則第39號將於聯營公司之任何投資保留權益入賬，惟倘保留權益仍屬一間聯營公司，則本集團將使用權益法。

分類為持作出售之非流動資產按其以往賬面值與公平值減出售成本之較低者計量。

已終止經營業務為本集團業務之組成部分，其業務及現金流量可與本集團其餘業務清楚區分，該業務指一項個別主要業務或地區營運，或為單一協議計劃以出售一項個別主要業務或地區營運之部分，或僅為轉售而收購之附屬公司。

倘一項業務分類為已終止，單一金額於損益表呈列，當中包括已終止經營業務之稅後溢利或虧損及於計量構成已終止經營業務之資產或出售組別之公平值減出售成本，或出售該等資產或出售組別時確認之稅後收益或虧損。

### 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，指就日常業務過程中所提供服務而應收之款項，扣除折扣及銷售相關稅項，並包括以下各項：

#### (a) 租金收入

租金收入包括預先收取經營租賃物業所得之租金，以直線法按有關租賃年期確認。

#### (b) 貨品銷售

貨品銷售收益在擁有權的風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付運予客戶及所有權轉讓時。

#### (c) 融資收入

融資收入於其產生時以實際利率法確認。

#### (d) 利息收入

利息收入乃根據尚未清償本金及適用利率適時計算。

#### (e) 酒店收入

酒店客房出租、食品飲料銷售及其他配套服務之收益乃於提供有關服務時確認。

## 4. 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備

除發展中物業及在建工程以外之物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

物業、廠房及設備包括持作生產或提供貨物或服務或行政用途之樓宇和租賃土地，於綜合財務狀況表按其成本減往後累計折舊及往後累計減值虧損(如有)入賬。

發展中物業乃按成本減任何減值虧損列賬。成本包括土地成本、建築成本、利息、財務費用及其他發展中物業應佔之直接成本。此等資產之折舊(與其他物業資產之基準相同)於資產可作其擬作用途時開始。

除採礦結構外，折舊乃採用直線法，於資產之可使用年期內按以下主要年度折舊率撇銷其成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末檢討，並提前將任何估計變動之影響入賬。

樓宇 — 酒店物業	按50年估計可使用年期及於租賃年期內撇銷(以較短者為準)
租賃樓宇裝修	於租賃年期內撇銷
傢俬及裝置	15%
設備、汽車及其他	20%

永久業權土地按成本減累計減值虧損(如有)列賬。

採礦構築物(包括主輔礦井)之折舊採用單位產量法，按相關礦井之經濟可回採儲量計算。

物業、廠房及設備項目於出售時或於預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時解除確認。物業、廠房及設備項目之任何出售或報廢收益或虧損，乃釐定為資產之銷售所得款項與賬面值之差額，並於損益中確認。

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或資本增值之物業。於初步確認時，投資物業乃按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以公平值計量。投資物業公平值變動所產生之損益於產生期間計入損益。

投資物業於出售或當該投資物業被永久終止使用及預期於出售時再無未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算而於終止確認物業期間計入損益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 生物資產

生物資產按公平值減銷售成本入賬，任何所產生之收益或虧損均在綜合損益及其他全面收益表中確認。銷售成本是直接歸屬於資產處置的增量成本，但不包括財務費用、所得稅及將該資產推出市場所需之成本。家畜的公平值是按相似年齡、種類及基因特性的家畜現有市價釐定。

飼養成本及其他相關成本(包括飼養育成牛及犏牛所產生的折舊開支、水電成本及消耗物)會被資本化。

### 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先進先出基準釐定，並包括所有採購成本、兌換成本及將存貨運至現址及成為現狀之其他成本。可變現淨值乃按估計售價減預期出售將產生之任何估計成本計算。

### 採礦權

採礦權按成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬。採礦權以生產單位法根據各有關實體之生產計劃及礦山之探明及概算儲量估計礦山之可使用年期予以攤銷。

### 勘探與評估開支

勘探與評估資產包括地形及地質勘測、勘探鑽井、取樣及挖溝以及與商業和技術可行性研究相關之活動，以及用於對現有錳礦進一步礦化，以及擴大礦山產量之開支。在取得一個地區之合法採礦權之前所產生之開支於發生時撇銷。在業務合併中獲得之勘探與評估資產以公平值進行初步確認，之後以成本減累計減值列賬。當能夠合理地確信礦產可用於商業生產時，勘探與評估成本根據勘探與評估資產之性質轉撥為有形或無形資產。倘項目在評估階段被放棄，則其所有開支將予撇銷。

### 有形及無形資產(商譽除外)之減值

於各報告期末，本集團檢討其有限可使用年期之有形及無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則須估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及一致之分配基準，則企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及一致分配基準之最小組別現金產生單位。

無限可使用年期之無形資產及未可供使用之無形資產至少每年及於資產可能出現減值之跡象時進行減值測試。

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 有形及無形資產(商譽除外)之減值(續)

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，乃以反映目前市場對金錢時間價值及資產於估計未來現金流量調整前之獨有風險之稅前貼現率貼現估計未來現金流量至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值被削減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出假設過往年度並無就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益表之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。就按公平值計入損益表之金融資產或金融負債而言，直接產生之交易成本於損益中即時確認。

### 金融資產

金融資產分為以下指定類別：「按公平值計入損益表」之金融資產(「按公平值計入損益表之金融資產」)及「貸款及應收賬款」。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有常規金融資產買賣於交易日確認或終止確認。常規金融資產買賣指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之金融資產。

### 實際利率法

實際利率法指在有關期間內用於計算債務工具之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率指於初步確認時可將債務工具之預期年限或(如適用)更短期間內之估計未來現金收入額(包括構成實際利率部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至賬面淨值之利率。

債務工具之收入乃按實際利率基準確認，惟該等分類為按公平值計入損益表之金融資產除外。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

按公平值計入損益表之金融資產

當金融資產持作買賣或指定為按公平值計入損益表時，該金融資產分類為按公平值計入損益表。

倘發生以下情況，金融資產分類為持作買賣：

- 收購該資產之主要目的為短期內出售；或
- 該資產初步確認為本集團集中管理之可資識別金融工具組合之一部分，且近期有實質短期獲利模式；或
- 該資產為並非指定作對沖工具亦無實際對沖效果之衍生工具。

倘發生以下情況，金融資產(持作買賣之金融資產除外)可於初步確認時指定為按公平值計入損益表：

- 有關指定消除或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 金融資產構成一組金融資產或金融負債組合之一部分，而根據本集團制定之風險管理或投資策略，該項資產之管理及績效乃以公平值為基準進行評估，且有關分類之資料乃按該基準向內部提供；或
- 其構成包含一個或多個內含衍生工具合約之一部分，且香港會計準則第39號金融工具：確認及計量准許全份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益表。

按公平值計入損益表之金融資產按公平值列賬，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額包括該金融資產之任何股息或所得利息，並計入「其他收益及虧損」。公平值乃按附註26所述方式釐定。

#### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為款項固定或可釐定且並無在活躍市場上報價之非衍生金融資產。貸款及應收賬款(包括貿易及其他應收賬款、應收貸款、銀行結餘以及現金及現金等值)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入乃應用實際利率確認，惟短期應收賬款之利息確認金額不重大則除外。

## 4. 主要會計政策概要 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 金融資產減值

金融資產(按公平值計入損益表者除外)於各報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示投資之估計未來現金流量因初步確認金融資產後之一項或多項事件而受到影響時，該金融資產被認為減值。

對於所有其他金融資產，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手遭遇重大財政困難；或
- 違約，如未能或拖延償還利息或本金；或
- 借款人可能破產或進行財務重組；或
- 因出現財政困難導致該金融資產失去活躍市場。

此外，對於貿易應收賬款等若干類別之金融資產而言，評定為並非個別減值之資產一併進行評估減值。應收賬款組合減值之客觀證據包括本集團之過往收款情況、延遲償還之款項數目增加以及國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收賬款相關之明顯轉變。

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認之減值虧損金額為該資產賬面值與估計未來現金流量之現值(按金融資產之原實際利率貼現)間之差額。

對於按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按該資產之賬面值與就換取類似金融資產以現行市場利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計算。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

#### 金融負債及股本工具

##### 分類為債務或股本

集團實體所發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或股本。

##### 其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付賬款、銀行借貸及其他借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

##### 借貸

借貸初步按公平值確認(扣除所產生之交易成本)。交易成本為收購、發行或出售金融資產或金融負債直接應佔之新增成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管代理機構及證券交易所徵收之款項，以及過戶登記稅項及稅款。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額，以實際利率法於借貸期間在綜合損益表中確認。

直接用作收購、建設或生產未完成資產之借貸成本會撥充資本，計入該等資產之成本，惟該等借貸成本於資產可大致作擬定用途或銷售時停止資本化。擬用作支付未完成資產開支之特定借貸之臨時投資收入則自資本化之借貸成本扣除。

所有其他借貸於其產生期間確認為開支。

##### 實際利率法

實際利率法指在有關期間內用於計算金融負債之攤銷成本以及分配利息開支之方法。實際利率指於初步確認時可將金融負債之預期年限或(如適用)更短期間內之估計未來現金付款額(包括構成實際利率部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認，惟該等分類為按公平值計入損益表之金融負債除外。

##### 終止確認

僅當金融資產之現金流量合約權利屆滿，或當本集團已轉讓金融資產及有關資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，本集團方會終止確認有關金融資產。倘本集團並無轉讓亦無保留資產擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，本集團繼續按其持續參與程度確認有關資產並確認關聯負債。倘本集團保留已轉讓之金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團則繼續確認該金融資產並同時確認有抵押借貸之已收所得款項。

於全面終止確認金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價以及於其他全面收益中確認及於權益中累計之累計盈虧總額間之差額會於損益中確認。

除全面終止確認金融資產外，於終止確認時，本集團以金融資產之過往賬面值在其仍確認部分及不再確認部分間，按照該等部分於轉讓日期之相關公平值作出分配。不再確認部分獲分配之賬面值與該部分已收代價及其任何已於其他全面收益中確認之已分配累計收益或虧損總額間之差額於損益中確認。已於其他全面收益中確認之累計收益或虧損乃在其仍確認部分及不再確認部分間，按照該等部分之相關公平值作出分配。

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

#### 終止確認(續)

僅當本集團有關責任獲履行、註銷或屆滿時，方會終止確認金融負債。獲終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額會於損益中確認。

#### 抵銷金融工具

倘存在可依法執行權利以抵銷已確認的金額且有意按淨額基準同時結付或變現資產及償還負債時，則抵銷金融資產及負債並於財務狀況表內呈報淨額。可依法執行的權利不可以任何未來事件為條件且必須於日常業務過程中及於本集團或對手方發生違約事件、無償債能力或破產情況下可予強制執行。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

#### 即期稅項

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表／損益表所載之「稅前溢利」有所不同，乃由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可予扣減之收入或開支項目，同時亦不包括該等永遠毋須課稅或不可扣減之項目。本集團之即期稅項負債以報告期末以已實施或實際實施之稅率計算。

#### 遞延稅項

遞延稅項為就綜合財務報表中資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因商譽(或負商譽)或因業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利、亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及一間聯營公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可令暫時差額撥回及暫時差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。該等投資及權益之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產在未來有可能產生足以抵銷暫時差額之應課稅溢利及預計於可見未來撥回之情況下，則該遞延稅項資產方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間按已實施或於報告期末實際實施之稅率(及稅法)計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 稅項(續)

#### 遞延稅項(續)

計量遞延稅項負債及資產時，須反映本集團預期於報告期末收回或償還該資產或負債賬面值之方式所產生之稅項結果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益內持有時，有關假設會被推翻。

#### 本年度之即期及遞延稅項

本年度之即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘該等稅項與其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關時，即期或遞延稅項亦須分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併之初步會計方法而產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響包括於業務合併之會計處理。

#### 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款初步按公平值入賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本(扣除減值撥備)計量。在有客觀證據證明本集團將無法按應收賬款之原訂條款收回全部款項時，須就貿易及其他應收賬款作出減值撥備。撥備金額為有關資產之賬面值與估計未來現金流量按實際利率貼現之現值兩者間之差額。撥備金額在綜合損益表中確認。

#### 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日不超過三個月之其他高流動性短期投資及銀行透支。銀行透支列示於綜合財務狀況表流動負債之借貸內。

#### 撥備

當本集團因過往事件而須承擔現時之法定或推定責任，並且本集團可能須履行該責任及有關責任金額能可靠估計時，即會確認撥備。

確認撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量時，其賬面值為有關現金流量之現值(倘貨幣時間價值之影響重大)。

當結算撥備所需之部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收金額可作可靠計量時，則確認應收賬款為資產。

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 復墾撥備

本集團於相關責任產生期間估計修復營運場所之法律及推定責任之成本，並以估計成本之現值予以記錄。修復活動性質包括拆除和移除建築物、恢復礦山和尾礦壩、拆除經營設施、關閉工廠及廢物站，以及恢復與復墾受影響地區。

通常上述責任於裝置資產或生產場所之土地／環境受到損壞時產生。負債於初步確認時，估計成本之現值應通過增加相關礦產之賬面值予以資本化，資本化以錳礦生產開始為時限。隨時間推移，已貼現負債會隨現值之變動並根據反映現有市場評價及負債特定風險之貼現率而增加。貼現定期撥回並於財務成本中予以確認。額外幹擾或復墾成本變動將於產生時確認為相應資產及復墾負債之增加或支出。

對於已關閉之生產場所而言，估計成本之變化在綜合損益表中即時確認。

### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日之適用匯率換算為各自之功能貨幣記賬。於各報告期末，以外幣為定值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目之匯兌差額於彼等產生期間於損益中確認，惟以下各項除外：

- 有關用作未來生產用途之在建資產之外幣借貸匯兌差額，該等差額於被視為外幣借貸利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險(見下文會計政策)而訂立之交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務之貨幣項目之匯兌差額，而其既無計劃結算或不大可能結算(因此構成海外業務淨投資之一部分)，並初步於其他全面收益中確認及於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於各報告期末之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及支出項目乃按該期間之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認，並於權益項下之匯兌儲備(非控股股東權益應佔(如適用))累計。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售或出售合營安排或一間聯營公司(包括保留權益成為金融資產之海外業務)之部分權益)時，則本公司擁有人應佔該業務相關所有權益累計之匯兌差額將重新分類至損益。

另外，出售一間附屬公司(包括海外業務)部分權益而並無導致本集團失去對附屬公司之控制權時，相應比例之累計匯兌差額重新撥入非控股股東權益，但並不會於損益中確認。至於所有其他部分出售(即出售部分聯營公司或合營安排而並無導致本集團失去重大影響力或失去共同控制權)，相應比例之累計匯兌差額重新分類至損益。

透過收購海外業務而產生商譽以及所收購可識別資產及所承擔負債公平值之調整，被視作海外業務之資產及負債處理，並以各報告期末當前匯率換算。匯兌差額於其他全面收益中確認。

### 租賃

凡租賃條款訂明擁有權之絕大部分風險及回報均轉移至承租人，則有關租賃分類為融資租賃，除此之外所有其他租賃分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人之款項會按本集團於租賃之淨投資金額確認為應收賬款。融資租賃收入被分配至會計期間，以反映本集團於有關租賃之未償還淨投資之定期回報率。

經營租賃之租金收入於有關租賃期間按直線法確認。磋商及安排經營租賃所產生之初步直接成本加入租賃資產之賬面值，並於租賃期間按直線法確認。

#### 本集團作為承租人

融資租賃項下持有之資產以其於租賃期初之公平值或以最低租賃付款之現值(倘更低)初步確認為本集團之資產。出租人之相應負債在綜合財務狀況表內列為融資租賃承擔。

租賃付款在融資費用及租賃責任減少之間按比例分配，以就責任之餘額達致固定利率。融資費用即時於損益中確認，除非其為合資格資產直接應佔之費用，於此情況下，該等費用根據本集團就借貸成本之一般政策予以資本化。或然租金於產生期間確認為開支。

經營租賃之付款於有關租賃期間按直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用所產生經濟利益之時間模式。經營租賃所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

倘於訂立經營租賃時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用所產生經濟利益之時間模式。

## 4. 主要會計政策概要 (續)

### 退休福利成本

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為合資格參與香港強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員提供定額供款之強積金計劃。供款乃根據僱員基本薪金之百分比計算，並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時自損益表扣除。強積金計劃之資產乃獨立於本集團之資產，由獨立管理之基金分開持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

本集團在中國之實體參與由有關政府機關為中國僱員組織之界定供款退休福利計劃(包括住房公積金)，並根據僱員薪金若干百分比按月向該等計劃供款，最高指定限額由有關政府機關規定。根據該等計劃，政府機關承諾向所有現有及日後退休僱員承擔應付之退休福利責任。

除供款外，本集團毋須再承擔其他離職後福利責任。本集團向該等計劃作出之供款於產生時自綜合損益表扣除。

### 股份形式酬金

為換取按僱員服務所授出購股權及有限制股份獎勵之公平值乃於綜合損益表中確認為開支。

於歸屬期內列作開支之總金額乃參照已授予之購股權及有限制股份獎勵之公平值釐定。於各報告期末，本公司會修訂其估計預期可予以行使之購股權數目及已歸屬之有限制股份獎勵數目，並於綜合損益表中確認修訂原來估計數字(如有)之影響及在餘下歸屬期間於綜合財務狀況表中對權益作相應調整。

當購股權獲行使時及有限制權利已行使以及有限制股份獎勵已歸屬時，所收取之所得款項(扣除任何直接相關之交易成本)均計入股本及股份溢價賬中。

### 關連人士

倘符合下列各項，則有關人士被視為與本集團有關連：

- (a) 有關人士為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團控股公司主要管理人員之其中一名成員。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 關連人士(續)

(b) 倘符合下列任何一項條件，該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各自之母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為相同第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體乃為報告實體或與報告實體有關連之實體之僱員福利而設之離職福利計劃。倘本公司本身為該計劃，提供資助之僱主亦與本公司有關連。
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所識別人士可對實體行使重大影響力，或為該實體(或實體之母公司)之主要管理人員。
- (viii) 一間實體或其為組成部分之集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

關聯方交易指報告實體與關聯方之間進行資源、服務或責任轉讓，而不論是否收取費用。

該名人士之近親為可能預期於與實體進行交易時影響該名人士或受該名人士影響之該等家族成員。

### 分部報告

經營分部按與向主要經營決策者提供內部報告一致之方式呈報。主要經營決策者負責經營分部之資源分配及表現評估，並已被識別為作出策略決定之最高行政管理層。

## 5. 主要會計估計及判斷

估計與判斷獲持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件相信為合理之預測。

本集團對未來作出估計及假設，而就此得出之會計估計按其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設載述如下。

### 商譽減值估計

本集團根據附註4所述之會計政策就無形資產是否出現減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額按使用價值之計算而釐定。該等計算須採用管理層就日後業務營運及稅前貼現率所作之估計及假設，以及其他計算使用價值時所作之假設。

### 投資物業之公平值

公平值之最佳證明是類似租賃及其他合約於活躍市場上之現行價格。在未獲提供該資料前，本集團乃按一系列合理之公平值估計釐定款額。在作出其判斷前，本集團會考慮自多個來源所得之資料，當中包括：

- (a) 性質、狀況或地點不同之物業於活躍市場上之現行價格(或受不同租約或其他合約所限)，經調整以反映該等差額；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場上之近期價格，經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來之任何經濟情況變動；及
- (c) 根據未來現金流量進行之可靠估計而預測之貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租賃與其他合約之條款及(如在可能情況下)外在憑證(如地點及狀況相同之類似物業當時市場租值)，並採用反映當時市場對無法肯定之有關現金流量金額及時間進行評估之貼現率計算。

如無法取得有關投資物業當時或近期之價格資料，則採用貼現現金流量估值法釐定投資物業之公平值。本集團採用之假設主要按各報告期末當時之市況為依據。

有關管理層進行公平值估計時之主要假設涉及：合約租金收入；預計未來市場租值；空置期；保養規定；及適用貼現率。此等估值定期與實際市場回報數據以及本集團之實際交易及市場提供之交易記錄作比較。

預計未來市值租金會根據地點及狀況相同之類似物業當時之市值租金釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 5. 主要會計估計及判斷(續)

### 物業、廠房及設備之可使用年期

本集團根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年期，從而釐定所須列賬之折舊開支。本集團於購入資產之時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產產能有變而變成過時，估計其可使用年期。本集團亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年期所作出之假設是否仍然有效。

考慮到對本集團之物業、廠房及設備計提減值虧損，於釐定資產是否減值或以往導致減值之事件是否不再存在時，本集團須在資產減值方面作出判斷，尤其評估：(i)是否曾發生可能影響資產價值之事件或有關影響資產價值之事件是否不曾存在；(ii)資產之賬面值能否以未來現金流量之淨現值(乃按照持續使用資產或出售時而估計)支持；(iii)編製現金流量預測時將採用之適當主要假設，是否使用適當比率貼現。更改管理層就用以釐定減值水平而選取之假設(包括現金流量預測之貼現率及增長率假設)可大幅影響減值測試所用之淨現值。

### 貿易及其他應收賬款

本集團定期檢討應收賬款之賬齡，以確保可收回應收賬款結餘，並可於協定之信貸期逾期後即時採取跟進行動。然而，本集團收賬不時會出現延誤。當應收賬款之可收回機會存疑，本集團則會根據客戶之信貸狀況、應收賬款之賬齡分析及過往收款記錄，計提呆壞賬特別撥備。若干應收賬款可初步確認為可收回，但其後可能無法收回而須於綜合損益表中撇銷相關應收賬款。如未能為收回機會出現變化之應收賬款作出撥備，可能會對經營業績構成影響。

### 即期稅項及遞延稅項

本集團於香港、中國內地及海外須繳納所得稅。本集團根據當前稅務法規，謹慎判斷交易之稅務影響，並相應地計提稅項撥備。然而，於釐定本集團之所得稅撥備時須作出判斷，乃因於日常業務過程中未能準確釐定最終須繳納稅項之交易及計算相當繁多。若有關事項之最終稅款與初步之入賬額不同，則該差額將影響釐定稅款期間之所得稅及遞延稅項撥備。

有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項資產，乃於管理層認為日後可能會出現應課稅溢利以用作抵銷暫時差額或稅項虧損時方始確認。倘預期金額與原定估計不同，則該等差額將影響更改有關估計期間所確認之遞延稅項資產及遞延稅項。

## 5. 主要會計估計及判斷(續)

### 其他金融資產及負債之公平值

貸款及應收賬款、金融資產及金融負債之公平值於綜合財務報表入賬或披露。計算公平值須本集團估計該等資產及負債預期產生之未來現金流量及適用之貼現率。倘估計未來現金流量及所用貼現率有所改變，則須調整綜合財務報表所披露該等資產及負債之賬面值及金額。

### 生產起始日

本集團評估在建礦山之完工狀態從而決定該礦山何時進入生產階段。評估起始日之標準是基於每一礦山建設項目之獨特性質，譬如複雜程度及所在地。本集團需要考慮眾多因素來評估礦山何時達到實質性完工，達到擬定用途，從「發展中物業」重新分類為「採礦構築物」等。這些標準包括但不限於以下條件：

- 與估計之建造成本相比之資本支出水準
- 礦場與設備之合理測試階段完成
- 生產可銷售(符合規格)之錳礦之能力
- 維持持續錳礦生產之能力

當礦山建造項目進入生產階段，若干礦山建造成本停止資本化，以後發生之成本除與添置或改良採礦資產、地下礦井開發或者開發可採儲量有關並符合資本化條件者外，其他一律記入存貨或列作開支。此外，折舊／攤銷亦同時開始。

### 礦山復墾撥備

本集團每年對礦山復墾撥備進行評估。由於多種因素會影響到最終應計負債，在釐定礦山復墾撥備時運用了重大估計與假設。影響因素包括對復墾實施範圍及成本之估計、技術更新、監管改變、通脹率所導致之成本增加以及貼現率變動。上述不確定因素可能導致未來實際支出與當前撥備金額有別。報告期末之撥備乃管理層對於未來所需復墾成本現值之最佳估計。倘若估計之未來成本發生變動，通過財務狀況表中復墾負債及復墾資產(若根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備，初步估計原先確認為資產組成部分之情況下)之增減變動進行確認。復墾負債及復墾資產之減少幅度以該資產賬面值為限，倘減幅超過賬面值，則超逾部分即時計入損益。於二零一八年三月三十一日，由於礦山尚未開始投產，故並無確認有關撥備(二零一七年三月三十一日：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 5. 主要會計估計及判斷 (續)

### 錳礦儲量與資源估計

錳礦儲量乃本集團可從其礦產以合理成本合法開採之錳礦數量之估計。本集團對其錳礦儲量及礦產資源之估計基於經合適資格人員測定之錳礦礦體尺寸、深度及形態等地質數據編製之儲量報告，對此等數據之詮釋須經過複雜之地質判斷。對可回採儲量之估計基於對商品價格、未來資本需求、生產成本，以及估計錳礦礦體尺寸及品位時採用之地質假設與判斷等因素作出估計。儲量或資源估計之變化可能對勘探與評估資產、採礦權、物業、廠房及設備、商譽、復墾撥備、遞延稅項資產確認以及折舊及攤銷費用之賬面值產生影響。

### 礦產特定資產之單位產量法折舊

估計可回採儲量用於釐定礦產特定資產之折舊及／或攤銷，此舉導致折舊／攤銷費用與礦山生產之預計剩餘年期之折耗成比例。各項項目之年期於每年進行評估，評估考慮因素包括其自然年期限制及資產所在礦產之經濟可回採儲量之當前評估。此等計算要求使用估計與假設，包括對可回採儲量及未來資本支出之估計。由於管理層認為開展礦山商業生產並不具備商業利益，因此，並無就截至二零一八年三月三十一日止年度計提有關折舊／攤銷。

### 分派股息產生的預扣稅

本集團就決定是否依照相關稅務司法權區計算若干附屬公司分派股息所產生的預扣稅時，須對分派股息的時間或本集團若干公司日後會否由中國稅務監管機關釐定為中國居民企業作出判斷。

### 牛隻的公平值

本集團的牛隻乃按公平值減銷售成本後估值。牛隻的公平值乃按報告期末的市場定價釐定，並參考品種、年齡、生長狀況、所招致成本作出調整，以反映牛隻的不同特點及／或生長階段；或如沒有市場定價，則以來自牛隻的按現行市場利率貼現的預期現金流量淨額的現值；或在適當情況下按成本釐定。任何估計變動均可能顯著影響牛隻的公平值。獨立合資格專業估值師及管理層定期複核各項假設及估計，以識別牛隻公平值的任何重大變動。所用假設詳情披露於附註22。

## 6. 分部資料

就管理方面而言，本集團之經營業務為按其業務性質及所提供之產品及服務獨立組織及管理。本集團之各項經營分部代表提供各種產品及服務之策略業務單位，須受有別於其他經營分部之風險及回報所影響。本集團之呈報經營分部之詳情概況如下：

### 持續經營業務

物業投資業務	— 於中華人民共和國(「中國」)及香港租賃出租物業
酒店業務	— 於中國經營酒店業務
融資及證券投資業務	— 於香港提供融資服務及證券投資業務
天然資源業務	— 於印尼共和國(「印尼」)開採及生產錳礦產品，包括主要透過本集團之綜合過程進行錳精礦及天然放電錳的選礦、精礦、磨礦及生產
農業業務	— 於多民族玻利維亞國(「玻利維亞」)飼養及銷售牛隻

本集團之證券買賣及經紀業務與及環保水務業務於截至二零一七年三月三十一日止年度分類為已終止經營業務。所呈列之分部資料並不包括該等已終止經營業務(於附註13詳述)之任何金額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### (a) 分部收益及業績

來自持續經營業務之本集團收益及業績(按可呈報及經營分部劃分)分析如下：

截至二零一八年三月三十一日止年度

	分部收益		分部業績	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業投資業務	56,214	25,211	1,706	(20,695)
酒店業務	39,072	28,279	1,447	(3,151)
融資及證券投資業務	(5,845)	14,461	(482,352)	237,449
天然資源業務	—	—	(1,951)	(2,010)
農業業務	471	—	(2,404)	—
持續經營業務總計	89,912	67,951	(483,554)	211,593
利息收入及其他收益			16,480	12,771
未分配開支			(134,368)	(52,203)
經營(虧損)/溢利			(601,442)	172,161
財務成本			(79,226)	(66,009)
出售一間附屬公司之收益			2,032	—
稅前(虧損)/溢利			(678,636)	106,152
稅項			(97,237)	(5,386)
本年度持續經營業務 (虧損)/溢利			(775,873)	100,766

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。年內並無分部間之銷售(二零一七年：無)。

分部業績指自各分部產生之業績，惟並無分配中央行政成本，包括董事薪金、財務成本及所得稅開支。此乃就分配分部資源及評估分部表現而向主要營運決策人呈報之基準。

## 6. 分部資料(續)

### (b) 分部資產及負債

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>分部資產</b>		
物業投資業務	<b>1,468,964</b>	1,322,743
酒店業務	<b>581,004</b>	557,195
融資及證券投資業務	<b>1,484,346</b>	1,770,666
天然資源業務	<b>272,733</b>	272,786
農業業務	<b>48,284</b>	—
分部資產總計	<b>3,855,331</b>	3,923,390
未予分攤之資產	<b>665,384</b>	950,422
綜合資產總值	<b>4,520,715</b>	4,873,812
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>分部負債</b>		
物業投資業務	<b>12,596</b>	7,610
酒店業務	<b>11,859</b>	11,004
融資及證券投資業務	<b>254</b>	176
天然資源業務	<b>5,778</b>	5,753
農業業務	<b>18,925</b>	—
分部負債總計	<b>49,412</b>	24,543
未予分攤之銀行及其他借貸	<b>1,119,651</b>	1,043,893
未予分攤之負債	<b>201,928</b>	154,284
應付稅項	<b>2,263</b>	7,694
綜合負債總值	<b>1,373,254</b>	1,230,414

就監控分部表現及在分部間分配資源而言：

除若干物業、廠房及設備、其他應收賬款、預付款及按金以及現金及銀行結餘並非與個別分部有關外，有關物業投資業務、酒店業務、融資及證券投資業務、天然資源業務及農業業務之所有資產，已分配至可呈報分部。

除若干其他應付款項、遞延稅務負債及借貸並非與個別分部有關外，有關物業投資業務、酒店業務、融資及證券投資業務、天然資源業務及農業業務之所有負債，已分配至可呈報分部。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 6. 分部資料 (續)

### (c) 其他分部資料

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業 投資業務 千港元	酒店業務 千港元	融資及證券 投資業務 千港元	天然 資源業務 千港元	農業業務 千港元	綜合總計 千港元
其他分部資料						
折舊	121	13,479	—	—	935	14,535
未予分攤之金額						571
						15,106
資本開支	15	595	—	—	796	1,406
未予分攤之金額						1,669
						3,075
撇銷物業、廠房及設備	—	57	—	—	273	330
未予分攤之金額						2,370
						2,700
投資物業之公平值變動	36,072	—	—	—	—	36,072
按公平值計入損益表之 金融資產之公平值變動	—	—	409,850	—	—	409,850

## 6. 分部資料(續)

### (c) 其他分部資料(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

	物業 投資業務 千港元	酒店業務 千港元	融資及證券 投資業務 千港元	天然 資源業務 千港元	農業業務 千港元	綜合總計 千港元
其他分部資料						
折舊	22	13,529	—	—	—	13,551
未予分攤之金額						1,172
						14,723
資本開支	527	1,240	—	—	—	1,767
未予分攤之金額						8
						1,775
撤銷物業、廠房及設備	—	203	—	—	—	203
投資物業之公平值變動	33,703	—	—	—	—	33,703
按公平值計入損益表之金融資產 之公平值變動	—	—	(223,176)	—	—	(223,176)

### (d) 地區資料

下表列示有關本集團持續經營業務來自外部客戶之收益及本集團投資物業、物業、廠房及設備、採礦權、商譽以及其他非流動資產(「指定非流動資產」)按區域分佈的資料。客戶之區域分佈乃按照提供服務或交付貨物之地點區分。指定非流動資產乃按照該資產所在地或其獲分配業務之經營所在地區分地理位置。

	來自外部客戶之收益		指定非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	(5,845)	14,461	30,898	26,982
中國	95,286	53,490	1,935,353	1,791,986
印尼	—	—	272,331	272,322
玻利維亞	471	—	41,717	69,776
	89,912	67,951	2,280,299	2,161,066

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### (e) 主要客戶資料

年內，並無來自外部客戶的銷售收益佔本集團收益總額10%或以上(二零一七年：無)。

## 7. 收益

收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業租金及管理費	56,214	25,211
酒店收入	39,072	28,279
出售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	(10,397)	—
應收貸款之利息收入	4,552	14,461
出售家畜之收入	471	—
	89,912	67,951

來自出售按公平值計入損益表之金融資產的收益按淨額基準列賬，有關詳情如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售按公平值計入損益表之金融資產所得款項	5,632	—
已出售按公平值計入損益表之金融資產賬面值加交易成本	(16,029)	—
	(10,397)	—

## 8. 其他收入及收益，淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行利息收入	<b>6,038</b>	5,156
其他貸款利息收入	<b>2,741</b>	4,333
出售物業、廠房及設備收益	—	124
淨匯兌收益／(虧損)	<b>2,809</b>	(215)
投資收入	<b>1,658</b>	—
雜項收入	<b>3,274</b>	3,669
	<b>16,520</b>	13,067

## 9. 員工成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及津貼(包括董事酬金)	<b>33,089</b>	30,107
退休福利計劃供款	<b>3,062</b>	2,792
	<b>36,151</b>	32,899

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 9. 員工成本 (續)

### (a) 董事酬金及主要行政人員薪酬

已付或應付各董事之酬金如下：

董事姓名	董事袍金		薪金及實物利益		退休福利計劃供款		已授出購股權		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>執行董事</b>										
姜照柏	180	180	3,600	3,600	18	18	—	—	3,798	3,798
林長盛	180	180	4,102	4,443	480	480	—	—	4,762	5,103
陳懿	180	180	1,501	1,501	18	18	—	—	1,699	1,699
沈安剛	180	180	—	—	—	—	—	—	180	180
	<b>720</b>	<b>720</b>	<b>9,203</b>	<b>9,544</b>	<b>516</b>	<b>516</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>10,439</b>	<b>10,780</b>
<b>獨立非執行董事</b>										
何耀瑜	180	180	—	—	—	—	—	—	180	180
高明東	180	180	—	—	—	—	—	—	180	180
單喆愨	180	180	—	—	—	—	—	—	180	180
	<b>540</b>	<b>540</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>540</b>	<b>540</b>
	<b>1,260</b>	<b>1,260</b>	<b>9,203</b>	<b>9,544</b>	<b>516</b>	<b>516</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>10,979</b>	<b>11,320</b>

林長盛先生亦為本公司行政總裁，其上述披露酬金包括其作為行政總裁所提供服務之酬金。

年內，本集團並無向董事支付酬金以吸引彼等加盟本集團、作為加盟本集團時之獎金，或作為離職之賠償。年內，概無董事同意放棄任何酬金。

### (b) 五名最高酬金人士

本集團五名最高酬金人士中，其中三名(二零一七年：三名)為本公司董事，彼等之酬金載於上文附註(a)之披露資料內。餘下兩名(二零一七年：兩名)並非本公司高級管理層之個別人士之酬金詳情如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及津貼	5,682	4,020
退休福利計劃供款	32	36
	<b>5,714</b>	<b>4,056</b>

## 10. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列項目：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
折舊(附註18)	15,106	14,723
核數師酬金	1,980	1,980
所提供酒店業務之存貨成本	1,712	1,129
出售物業、廠房及設備收益	—	(124)
撇銷物業、廠房及設備	2,700	203
貿易及其他應收賬款及預付款之已確認減值虧損(附註24)	73,853	—
物業之經營租賃租金	8,873	8,255
淨匯兌(收益)/虧損(附註8)	(2,809)	215
投資物業公平值變動(附註17)	36,072	33,703
投資物業租金收入總額(附註7)	(56,214)	(25,211)
減：年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	3,987	2,047
	<b>(52,227)</b>	<b>(23,164)</b>

## 11. 財務成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
利息：		
銀行貸款及透支	80	271
其他借貸	79,146	65,738
	<b>79,226</b>	<b>66,009</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 12. 稅項

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
現時稅項：		
香港利得稅	—	232
過往年度撥備不足	<b>109,297</b>	—
中國企業所得稅	<b>1,045</b>	17,149
	<b>110,342</b>	17,381
遞延稅項(附註30)	<b>(13,105)</b>	(11,995)
	<b>97,237</b>	5,386

### 香港利得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5% (二零一七年：16.5%) 計算。

於二零一八年三月三十一日，本集團有未動用估計稅項虧損約 207,922,000 港元 (二零一七年：259,914,000 港元) 可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利流之不可預測性，故並未確認遞延稅項資產。

### 中國企業所得稅

本公司所有於中國成立之附屬公司須按各自於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度之應課稅收入之 25% 繳納中國企業所得稅。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司的全資附屬公司國中(天津)水務有限公司(「國中(天津)」)因由二零一三年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間(「有關期間」)所繳交的中國企業所得稅，接受天津市稅務局負責的稅務檢查，並發現本集團於有關期間出售若干投資證券時所繳交的中國企業所得稅不足。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團其後根據中國相關稅務法律及法規，確認中國企業所得稅撥備約人民幣 88,530,000 元(相當於約 109,296,000 港元)，以及於其他經營開支確認約人民幣 53,910,000 元(相當於約 66,555,000 港元)逾期罰款撥備。

### 印尼企業稅

年內，於印尼經營之附屬公司之適用企業稅率為 25% (二零一七年：25%)。由於年內並無印尼附屬公司產生估計應課稅溢利，因此並無確認印尼企業稅。

## 12. 稅項(續)

### 玻利維亞企業稅

年內，於玻利維亞經營之附屬公司之適用企業稅率為25%(二零一七年：25%)。由於年內並無玻利維亞附屬公司產生估計應課稅溢利，因此並無確認玻利維亞企業稅。

稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之對賬：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
稅前(虧損)/溢利	<b>(678,636)</b>	106,152
按有關國家之當地適用稅率計算之稅項	<b>(157,651)</b>	21,322
不可扣稅支出之稅務影響	<b>143,696</b>	24,346
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(3,187)</b>	(29,808)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>20,374</b>	31,290
動用先前未確認稅項虧損之稅務影響	<b>(2,187)</b>	(29,769)
過往年度撥備不足	<b>109,297</b>	—
未確認暫時差額之稅務影響	<b>(13,105)</b>	(11,995)
本年度稅項支出	<b>97,237</b>	5,386

## 13. 已終止經營業務/持作出售之附屬公司

本集團終止經營(i)證券買賣及經紀業務及(ii)環保水務業務，於截至二零一七年三月三十一日止年度已註銷/出售相關附屬公司。

證券買賣及經紀業務及環保水務業務均分類為已終止經營業務，而已終止經營業務於先前年度之業績及現金流量詳情載列如下：

### (a) 證券買賣及經紀業務

	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
其他收入及收益，淨額	46,486
員工成本	(404)
行政成本	(26,604)
其他經營開支	—
稅前溢利	19,478
稅項	—
本年度溢利	19,478
以下各方應佔：	
本公司擁有人	19,478
非控股股東權益	—
	19,478
經營業務現金流出淨額	(19)

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 13. 已終止經營業務／持作出售之附屬公司(續)

### (b) 環保水務業務

	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
其他收入及收益，淨額	—
員工成本	—
行政成本	(1,065)
其他經營開支	(19,507)
稅前虧損	(20,572)
稅項	—
本年度虧損	(20,572)
出售附屬公司虧損(附註34(a)(ii))	(17,328)
	(37,900)
以下各方應佔：	
本公司擁有人	(37,900)
非控股股東權益	—
	(37,900)
經營業務現金流出淨額	(83)

### (c) 已終止經營業務之虧損

	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
核數師薪酬	150
撥回貿易及其他應收賬款及預付款減值虧損(附註13(a))	46,486
已確認貿易及其他應收賬款及預付款減值虧損(附註13(b))	19,507

### (d) 已終止經營業務之稅項

截至二零一七年三月三十一日止年度，由於本集團已終止經營業務於香港及中國並無產生溢利，因此概無計提香港利得稅及中國企業所得稅撥備。

## 13. 已終止經營業務／持作出售之附屬公司 (續)

### (e) 分類為持作出售附屬公司

於二零一六年十二月十日，本集團訂立買賣協議以出售上海國中俱樂部有限公司(「上海國中俱樂部」)之全部股權。有關上海國中俱樂部於截至二零一七年三月三十一日之資產及負債詳情載列如下：

#### 分類為持作出售之附屬公司資產

二零一七年  
千港元

現金及現金等值	88
---------	----

#### 分類為持作出售之附屬公司負債

二零一七年  
千港元

其他應付款項	2,001
--------	-------

於二零一七年三月三十一日，持作出售之淨資產及負債按賬面值及公平值減出售成本之較低者確認。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團已出售上海國中俱樂部。有關詳情載於附註34(a) (i)。

## 14. 每股(虧損)／盈利

每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃根據以下數據計算：

### 來自持續經營及已終止經營業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按每股基本及攤薄虧損計算之本公司 擁有人應佔本年度(虧損)／溢利	(775,807)	82,403

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
股份數目		
按每股基本及攤薄(虧損)／盈利計算之普通股加權平均股數	6,078,669,363	6,078,669,363

由於本公司截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度並無潛在攤薄股份，故每股攤薄(虧損)／盈利與每股基本(虧損)／盈利相同。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 14. 每股(虧損)/盈利(續)

來自持續經營業務

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按每股基本及攤薄(虧損)/盈利計算之本公司擁有人 應佔本年度(虧損)/溢利	(775,807)	82,403
本年度已終止經營業務之虧損	—	18,422
	(775,807)	100,825

所用分母與上文每股基本及攤薄(虧損)/盈利所述者相同。

### 來自己終止經營業務

截至二零一七年三月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.303港仙，乃根據年內已終止經營業務之虧損約18,422,000港元計算。

所用分母與上述每股基本及攤薄虧損所述者相同。

## 15. 按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產之(虧損)/收益淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持續經營業務		
按公平值計入損益表之金融資產之未變現(虧損)/收益淨額	(409,850)	223,176

附註：截至二零一八年三月三十一日止年度按公平值計入損益表之金融資產公平值變動所產生虧損中包括，來自對黑龍江國中水務股份有限公司(「黑龍江國中」)之投資約328,340,000港元(二零一七年：收益約214,483,000港元)。

## 16. 股息

本公司董事不建議就截至二零一八年三月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一七年：無)。

## 17. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>公平值</b>		
年初	<b>1,261,679</b>	612,549
添置	—	712,631
公平值變動	<b>(36,072)</b>	(33,703)
匯兌調整	<b>122,181</b>	(29,798)
年末	<b>1,347,788</b>	1,261,679
投資物業公平值變動之未變現虧損	<b>(36,072)</b>	(33,703)

附註：

- (a) 本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值之投資物業乃按公平值模式計量，並分類及入賬作投資物業。
- (b) 本集團投資物業於二零一八年及二零一七年三月三十一日之公平值，乃按獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於相關日期所進行估值之基準釐定。該等公司均與本集團概無關連，且擁有相關地區類似物業的近期估值經驗，並均為香港測量師學會成員。估值乃經參考相近地區及條件的類似物業之交易價格市場證據後達致。
- (c) 公平值乃根據直接比較法及／或收入法釐定。直接比較法乃就近期同類物業之市場銷售案例與估值物業進行比較分析，假設各項該等物業可按其現況交吉出售，並經參考相關市場所得可資比較銷售案例。收入法依據所有可出租物業單位之市值租金，並經參考可出租單位以及出租其他鄰近地區之同類物業所得租金進行評估。所採納資本化率乃經參考估值師就當地同類物業觀察得出之收益率，並根據估值師對相關物業特有因素作出調整。年內，估值技術概無變動。
- (d) 本集團投資物業按公平值分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港之投資物業，按以下方式持有：		
長期租賃	<b>26,800</b>	24,600
香港以外之投資物業，按以下方式持有：		
中期租賃	<b>1,320,988</b>	1,237,079
	<b>1,347,788</b>	1,261,679

- (e) 賬面值約 650,257,000 港元(二零一七年：587,522,000 港元)之投資物業已作為取得授予本集團之融資之抵押。
- (f) 本集團賬面值約為 1,154,035,000 港元(二零一七年：542,529,000 港元)之投資物業乃按經營租賃租出。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 17. 投資物業(續)

附註：(續)

### (g) 公平值計量

於各報告期末，本集團管理人員將(i)核實獨立估值報告之所有主要輸入值；(ii)評估物業估值與上一年度之估值報告相比之變動；及(iii)與獨立估值師討論。

本集團管理人員於各報告期末分析公平值變動。

下表列示有關於香港及香港以外之投資物業之經常性公平值計量分析。此等公平值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平值等級中分類為不同級別。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
於二零一八年三月三十一日				
香港	—	26,800	—	26,800
香港以外	—	—	1,320,988	1,320,988
	—	26,800	1,320,988	1,347,788
於二零一七年三月三十一日				
香港	—	24,600	—	24,600
香港以外	—	—	1,237,079	1,237,079
	—	24,600	1,237,079	1,261,679

年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉移。本集團之政策為於導致轉移事件或情況改變之日期，確認公平值等級內之轉入/轉出。

以第三級公平值計量之投資物業結餘變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	1,237,079	589,349
添置	—	712,631
公平值變動	(38,272)	(35,103)
匯兌調整	122,181	(29,798)
於年末	1,320,988	1,237,079

有關根據公平值第三級之公平值計量資料：

概述	二零一八年 公平值 千港元	二零一七年 公平值 千港元	估值技術	主要非可觀察輸入值範圍	
				日租金	資本化率
香港以外之商務物業	1,320,988	1,237,079	結合直接比較法及 收入法	每平方米人民幣6.8元 至人民幣9.7元 (二零一七年：人民幣 6.5元至人民幣7.5元)	5.8%至6.3% (二零一七年： 4.5%至6%)

公平值計量與日租金成正比及與資本化率成反比。

估計物業之公平值時，其現行用途即物業最高及最佳用途。

## 18. 物業、廠房及設備

	永久業權 土地 千港元	發展中 物業 千港元	酒店物業 千港元	租賃 樓宇裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	設備、汽車 及其他 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>							
於二零一六年四月一日	—	127	545,799	5,456	22,985	12,759	587,126
添置	—	—	—	—	1,240	535	1,775
出售	—	—	—	—	—	(775)	(775)
撤銷	—	—	—	—	(942)	—	(942)
收購附屬公司(附註35)	39,980	—	—	—	—	2,142	42,122
出售附屬公司	—	—	—	—	(5,918)	(5,614)	(11,532)
匯兌調整	—	—	(27,597)	(36)	(910)	(232)	(28,775)
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	39,980	127	518,202	5,420	16,455	8,815	588,999
添置	—	—	—	—	2,255	820	3,075
撤銷	(273)	—	—	—	(7,478)	(2,077)	(9,828)
匯兌調整	—	—	51,180	—	905	298	52,383
於二零一八年三月三十一日	39,707	127	569,382	5,420	12,137	7,856	634,629
<b>累計折舊及減值</b>							
於二零一六年四月一日	—	—	16,952	5,456	19,487	8,802	50,697
本年度支出	—	—	13,311	—	926	486	14,723
於出售時抵銷	—	—	—	—	—	(659)	(659)
於撤銷時抵銷	—	—	—	—	(739)	—	(739)
於出售附屬公司時抵銷	—	—	—	—	(5,327)	(3,363)	(8,690)
匯兌調整	—	—	(1,293)	(36)	(879)	(178)	(2,386)
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	—	—	28,970	5,420	13,468	5,088	52,946
本年度支出	—	—	13,479	—	460	1,167	15,106
於撤銷時抵銷	—	—	—	—	(5,112)	(2,016)	(7,128)
匯兌調整	—	—	3,530	—	765	233	4,528
於二零一八年三月三十一日	—	—	45,979	5,420	9,581	4,472	65,452
<b>賬面值</b>							
於二零一八年三月三十一日	39,707	127	523,403	—	2,556	3,384	569,177
於二零一七年三月三十一日	39,980	127	489,232	—	2,987	3,727	536,053

附註：

(a) 賬面值約523,403,000港元之酒店物業(二零一七年：489,232,000港元)已被抵押以取得授予本集團之其他借貸。

(b) 截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，本集團酒店物業乃於中國以中期租賃持有。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 19. 採礦權

千港元

於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日、二零一七年四月一日及 二零一八年三月三十一日	271,880
--------------------------------------------------	---------

採礦權代表在印尼東努沙登加拉(Nusa Tenggara)省古邦(Kupang)市進行採礦活動之權利。

採礦權以生產單位法，根據總探明及概算儲量，基於採礦權具有有限可使用年期20年及有效期於二零三一年十一月十八日屆滿之假設，予以攤銷，直至所有探明及概算儲量均已採罄。截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，管理層認為礦山仍未開展商業生產，因此，並無於該兩個年度計提攤銷撥備。

年內，由於鋼鐵價格回升，錳礦石售價較先前年度錄得顯著增幅。於二零一八年三月三十一日，採礦權的估計可收回金額高於其賬面值。因此，於截至二零一八年三月三十一日止年度，並無就採礦權計提減值撥備(二零一七年：零)。

採礦權之可收回金額由獨立估值師羅馬國際評估有限公司進行估算。有關估值採用收入法項下之超額收益基準。超額盈利為經扣除貢獻資產(包括固定資產、營運資金及全體勞工)所有費用後之純利，其後按合適貼現率貼現以達致採礦權之公平值。資本加額外溢價之加權平均成本獲採納作為超額盈利現金流量之貼現率。年內估值方法概無變動。管理層於估值中所採納之主要假設概述如下：

	二零一八年	二零一七年
所採納的錳礦石基準價(每 dmtu 美元)(附註(a))	7.73 美元	2.95 美元
貼現率(附註(b))	13%	12%

附註：

- 所採納錳礦石基準價乃參照錳礦石基準價(參照聯合國貿易和發展會議發表的44%錳的天津錳礦石指數及上海有色網信息科技股份有限公司發表的44至45%錳的天津錳礦石指數)而作出估計。於二零一八年三月三十一日之估值中的錳礦石基準價較二零一七年三月三十一日而言上升約162%。概無就五年以上期間之估計錳礦石基準價假設任何增長率。有關處理與於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日所作估值貫徹一致。
- 因正常市場數據波動而貼現率微升1%(二零一七年：跌1%)。
- 概無就經營成本假設任何增長率。

於二零一八年及二零一七年概無採礦權已被抵押以取得授予本集團之一般銀行融資。

## 20. 商譽

千港元

<b>成本</b>	
於二零一六年四月一日	75,100
收購附屬公司(附註35)	27,647
於二零一七年三月三十一日、二零一七年四月一日及二零一八年三月三十一日	102,747
<b>累計減值虧損</b>	
於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日、 二零一七年四月一日及二零一八年三月三十一日	(11,293)
<b>賬面值</b>	
於二零一八年三月三十一日	<b>91,454</b>
於二零一七年三月三十一日	91,454

商譽已根據以下業務分部識別之本集團現金產生單位(「現金產生單位」)予以分攤：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
酒店業務	<b>45,738</b>	45,738
物業投資業務	<b>18,069</b>	18,069
農業業務	<b>27,647</b>	27,647
	<b>91,454</b>	91,454

### 包括商譽之現金產生單位之減值測試

現金產生單位之可收回金額按所計算之使用價值而釐定。使用價值計算之主要假設涉及有關期間之貼現率、增長率及售價與直接成本之預期變動。本公司董事使用目前市場對金錢時間價值及現金產生單位之特定風險所作評估之稅前利率，對貼現率進行估計。增長率並無超出現金產生單位經營之業務之長期平均增長率，而售價及直接成本之變動則根據以往慣例及對市場未來變化之預測而釐定。

管理層認為，根據物業投資業務、酒店業務及農業業務之現金產生單位之貼現未來現金流量利用使用價值法計算之可收回金額高於其賬面值。

### 酒店業務

年內，本集團按管理層批准之最近期財政預算得出之現金流量預測，對五年期內酒店業務之現金產生單位進行減值測試。編製超出五年期之現金流量使用的增長率乃基於酒店業務之預測增長計及酒店經營之行業增長率、過往經驗及中長期增長目標。增長率並無超出酒店業務之長期平均增長率。14.2%(二零一七年：14.0%)之貼現率乃用於編製現金流量預測，以反映目前市場對時間價值之估計及酒店業務之特定風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 20. 商譽(續)

### 物業投資業務

年內，本集團按管理層批准之最近期財政預算得出之現金流量預測，對五年期內物業投資業務之現金產生單位進行減值測試。編製超出五年期之現金流量乃基於物業投資業務之預測增長計及物業投資經營之行業增長率、過往經驗及中長期增長目標。增長率並無超出物業投資業務之長期平均增長率。14.0% (二零一七年：13.9%) 之貼現率乃用於編製現金流量預測，以反映目前市場對時間價值之估計及物業投資業務之特定風險。

### 農業業務

年內，本集團按管理層批准之最近期財政預算得出之現金流量預測，對五年期內農業業務之現金產生單位進行減值測試。編製超出五年期之現金流量乃基於農產業務之預測增長計及農產經營之行業增長率、過往經驗及中長期增長目標。增長率並無超出農業業務之長期平均增長率。16.3% (二零一七年：16.7%) 之貼現率乃用於編製現金流量預測，以反映目前市場對時間價值之估計及農業業務之特定風險。

## 21. 存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
飲料	7	5

## 22. 生物資產

生物資產之變動列示如下：

	母牛及公牛 千港元	育成牛及犏牛 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	—	—	—
收購附屬公司(附註35)	2,382	1,196	3,578
公平值變動減銷售成本	(463)	(232)	(695)
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	1,919	964	2,883
因購買增加	632	80	712
因養殖增加(包括飼料成本及其他)	—	213	213
因銷售減少	(465)	(284)	(749)
因死亡減少	(108)	(23)	(131)
公平值變動減出售成本	(33)	(58)	(91)
<b>於二零一八年三月三十一日</b>	<b>1,945</b>	<b>892</b>	<b>2,837</b>

生物資產數目列示如下：

	二零一八年	二零一七年
母牛及公牛	410	404
育成牛及犏牛	458	319
	<b>868</b>	723

本集團承擔因牛隻價格變動而帶來之公平值風險。本集團預期牛隻之價格於可預見未來將不會大幅下跌，且本公司董事認為概無本集團可訂立之衍生工具或其他合約以管理牛隻價格下跌之風險。

本集團承擔有關生物資產之若干風險及以下經營風險：

### (a) 監管及環境風險

本集團須遵守其養牛業務經營所在地之法律及法規。本集團已建立環保政策及程序，旨在遵守當地環境及其他法律。管理層進行定期檢討以識別環境風險及確保所設制度足以管理該等風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 22. 生物資產 (續)

### (b) 氣候、疾病及其他自然風險

本集團之生物資產承擔氣候變化、疾病及其他自然力量引起損壞之風險。本集團訂有廣泛程序，旨在監管及減輕該等風險，包括定期檢測及疾病控制及開展調查及購買保險。

### 估值師資格

本集團的生物資產經外聘估值師(「估值師」)獨立估值。估值師及其負責此項估值的專業估值師在涉及生物資產及農產品的多項評估委聘工作方面有適當資格及相關經驗。估值師旗下參與此項估值的專業估值師具有物業資產、工業資產及生物資產。彼等過往曾參與生物資產及農產品的估值。

### 生物資產的實際點算

本集團目前有一個自行營運的牛隻養殖場，年齡相若或處於相同的生長階段的母牛、公牛、育成牛及犏牛會被關至一個欄舍。就管理而言，牛隻養殖場的管理人員會對養殖期內不時被關入或遷出欄舍的牛隻數目保持適當的倉庫記錄。為促進養殖過程，於一個欄舍內的一組牛隻會被細分為數個大小相近的分組，而各該等分組之間用柵欄相互隔離。

估值師已對養殖場進行視察，以瞭解(其中包括)養殖場內純種牛隻的品種、所進行的雜交計劃、挑選及淘汰牛隻的參數、養殖牛隻的護理及餵飼計劃，以及繁殖場的設施。為確定牛隻數量，估值師已通過實際點算選定牛隻樣本組別檢查我們的財務部編撰的存貨記錄。不同生長階段的牛隻樣本組合(樣本規模不少於總數的25%)已獲選定，而估值師已經採取以下步驟進行選定樣本實際點算：

- 取得反映報告日期牛隻數量的倉庫記錄；
- 實際點算報告日期欄舍內的牛隻；
- 取得有關本年度欄舍內的牛隻數目增減的倉庫記錄；及
- 將結果與本集團編製的盤點記錄進行比較及對賬。

## 22. 生物資產(續)

### 生物資產的實際點算(續)

此外，獨立外聘估值師已採納下列主要假設：

- (a) 玻利維亞的現行政治、法律及經濟狀況將不會發生重大變動；
- (b) 除玻利維亞稅務局公佈的稅務政策的建議變更外，現行稅法及當前的稅率將不會發生重大變動，而本集團將會遵守所有適用的稅務法律及法規；
- (c) 生物資產乃以均衡的飲食妥為餵飼，故可按正常的生長速度增重，同時獲得適當的獸醫護理；
- (d) 融資的可得性將不會對養殖生物資產構成限制；
- (e) 本集團用於進行其養牛業務的生產設施、系統及技術並無觸犯任何相關法規及法律；
- (f) 本集團已取得於玻利維亞進行養牛業務所需的所有政府許可證及批准或在取得該等許可證及批准方面將不存在障礙；
- (g) 生物資產並不涉及將會降低其於相關估值日期的公平值的任何負債、計息貸款及產權負擔；
- (h) 本集團將會獲得及挽留能夠勝任的管理層、主要人員、營銷及技術員工進行及支持其養牛業務；及
- (i) 估計公平值並不包括對可能影響生物資產公平值的任何特別融資或收入保證、特別稅項考慮或任何其他非一般利益的考慮。

### 公平值層級

本集團使用以下層級釐定及披露生物資產的公平值：

- 第1級公平值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量；
- 第2級公平值計量指以第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；
- 第3級公平值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 22. 生物資產(續)

公平值層級(續)

於二零一八年三月三十一日

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
母牛及公牛	—	1,945	—	1,945
育成牛及犏牛	—	892	—	892
生物資產總計	—	2,837	—	2,837

於二零一七年三月三十一日

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
母牛及公牛	—	1,919	—	1,919
育成牛及犏牛	—	964	—	964
生物資產總計	—	2,883	—	2,883

種類	公平值層級	估值方法及主要輸入數據	重大可觀察輸入數據
母牛及公牛、育成牛及犏牛	第2級	母牛及公牛、育成牛及犏牛的公平值為參考牛隻類似年紀、重量及性別所定的市價而釐定。	<p>犏牛當前市價(每頭197.77美元)(二零一七年：每頭227.89美元)</p> <p>小公牛當前市價(每頭286.88美元)(二零一七年：每頭375.99美元)</p> <p>育成牛當前市價(每頭301.71美元)(二零一七年：每頭479.95美元)</p> <p>母牛當前市價(每頭524.50至643.32美元)(二零一七年：每頭539.36至613.61美元)</p> <p>公牛當前市價(每頭524.50美元)(二零一七年：每頭866.09美元)</p>

## 23. 就收購附屬公司已付之按金

按金 195,000,000 港元用於支付收購鵬欣農業控股有限公司及其附屬公司全部股權。詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日的通函。

## 24. 貿易及其他應收賬款及預付款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收賬款	1,127	748
預付款、按金及其他應收賬款	451,272	445,485
	<b>452,399</b>	446,233
減：貿易及其他應收賬款及預付款之減值	(73,855)	(2)
	<b>378,544</b>	446,231

本集團之貿易及其他應收賬款及預付款以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	34,436	24,108
人民幣	340,374	420,564
美元	3,734	1,559
	<b>378,544</b>	446,231

貿易應收賬款根據票據日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至30日	1,065	673
31至60日	10	6
61至90日	—	1
91至180日	2	21
超過180日	50	47
	<b>1,127</b>	748

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 24. 貿易及其他應收賬款及預付款(續)

貿易及其他應收賬款及預付款之減值變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初	2	82,062
撇賬	—	(35,574)
貿易及其他應收賬款及預付款之減值虧損撥回	—	(46,486)
已確認減值虧損	73,853	—
年末	73,855	2

本集團向其貿易客戶授出平均信貸期60日(二零一七年：60日)。

於截至二零一八年三月三十一日止年度已就其他應收賬款個別賬款之減值虧損於綜合損益表內計提撥備約73,853,000港元(二零一七年：無)。其他應收賬款之該已減值個別賬款與一名面臨財政困難的債務人有關，而本公司管理層認為僅可收回部分尚未償還結餘。本集團並無就該等結餘持有任何其他抵押品或其他信貸加強工具。

逾期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
超過60日	52	69

於信貸期內之貿易應收賬款與眾多客戶有關，彼等近期並無拖欠記錄。在報告期末，信貸風險的最高風險承擔為貿易應收賬款之賬面值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團於二零一八年及二零一七年三月三十一日之預付款、按金及其他應收賬款(其中包括)如下：

- (i) 就收購位於中國之多個潛在自來水處理廠項目而支付其他應收賬款約125,926,000港元(二零一七年：114,607,000港元)；及
- (ii) 就於中國建設環保及水務項目而向若干承包商支付預付款及其他應收賬款約169,321,000港元(二零一七年：219,150,000港元)。

## 25. 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貸款	<b>91,084</b>	97,328

金額約91,084,000港元(二零一七年：86,834,000港元)以客戶提供之抵押品作抵押，按年利率5%(二零一七年：5%)計息，並有固定還款期。

截至二零一七年三月三十一日止年度，計入應收貸款之金額約10,494,000港元為無抵押、按現行年利率5.25%計息，並有固定還款期。

於二零一八年及二零一七年兩個年度，概無確認減值虧損。

## 26. 按公平值計入損益表之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作買賣：		
上市股本證券 — 香港，按公平值	<b>99,516</b>	197,054
上市股本證券 — 中國，按公平值	<b>1,293,716</b>	1,476,254
	<b>1,393,232</b>	1,673,308

本集團按公平值計入損益表之金融資產詳情如下：

於二零一八年三月三十一日

股份代號	被投資公司名稱	所持股份數目	本集團之 持股百分比	投資成本 千港元 (附註(1))	於二零一八年 三月三十一日 之市值 千港元 (附註(1))	於二零一八年 三月三十一日 佔本集團淨 資產之百分比	截至二零一八年 三月三十一日止 年度公平值變動 未變現(虧損)/收益 千港元 (附註(1))
600187	黑龍江國中 (附註(2))	227,312,500	13.74%	283,016	1,293,716	41.10%	(328,340)
439	光啟科學有限公司 (附註(3))	54,981,000	0.75%	296,127	99,516	3.16%	(81,510)
				579,143	1,393,232	44.26%	(409,850)

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 26. 按公平值計入損益表之金融資產 (續)

於二零一七年三月三十一日

股份代號	被投資公司名稱	所持股份數目	本集團之 持股百分比	投資成本 千港元 (附註(1))	於二零一七年	於二零一七年	於二零一七年
					三月三十一日 之市值 千港元 (附註(1))	三月三十一日 佔本集團淨 資產之百分比	三月三十一日 年度公平值變動 未變現(虧損)/收益 千港元 (附註(1))
600187	黑龍江國中 (附註(2))	227,312,500	13.74%	283,016	1,476,254	40.52%	214,483
439	光啟科學有限公司 (附註(3))	57,957,000	0.79%	312,156	197,054	5.41%	8,693
				595,172	1,673,308	45.93%	223,176

附註：

- 上表所示投資成本及於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日之市值及投資之未變現(虧損)/收益受外幣匯率調整及四捨五入調整所限。因此，所示彙總數字未必是前列數字之算術總和。於二零一八年三月三十一日，黑龍江國中的投資公平值約為人民幣1,047,911,000元(相當於約1,293,716,000港元)(二零一七年：約人民幣1,313,866,000元)(相當於約1,476,254,000港元)。
- 黑龍江國中主要從事污水處理、供水及提供環境科技服務，且其已發行股份於上海證券交易所上市。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團所持股份數目並無變動。截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度各年概無收取任何股息。根據黑龍江國中最新發佈的經審核財務報表，該公司於二零一七年十二月三十一日之資產淨值為約人民幣3,656,489,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣2,562,173,000元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，黑龍江國中錄得收益約人民幣439,782,000元及純利約人民幣14,482,000元(二零一六年：收益人民幣357,820,000元及純利約人民幣14,696,000元)。
- 光啟科學有限公司(「光啟」)主要從事提供深度空間服務、製造及買賣紙包裝品及物業投資，其已發行股份於聯交所上市。截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度各年概無收取任何股息。根據光啟最新發佈的經審核財務報表，該公司於二零一七年十二月三十一日之資產淨值約為2,534,049,000港元(二零一六年十二月三十一日：約2,729,711,000港元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，光啟錄得收益約306,192,000港元及虧損淨額約66,612,000港元(二零一六年：收益約290,492,000港元及純利約596,544,000港元)。年內，本公司出售光啟2,976,000股股份，平均價格為每股1.89港元。出售錄得虧損約10,397,000港元，乃按收購日期價格及出售日期價格之差額計算。
- 於二零一八年三月三十一日，賬面值約1,123,960,000港元之按公平值計入損益表之金融資產(二零一七年三月三十一日：1,495,930,000港元)已作為授予本集團之貸款融資之抵押。

## 27. 現金及現金等值

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及銀行結餘	<b>179,712</b>	492,651

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

於二零一八年三月三十一日，約176,166,000港元(二零一七年：484,896,000港元)之現金及現金等值以人民幣(「人民幣」)計值。人民幣並非可自由兌換之貨幣，而資金匯出中國受中國政府實施之外匯管制措施所規限。

## 28. 貿易及其他應付賬款及已收訂金

貿易及其他應付賬款以及已收訂金之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付賬款	<b>2,715</b>	2,252
其他應付賬款及已收訂金	<b>146,133</b>	68,773
	<b>148,848</b>	71,025

本集團之貿易及其他應付賬款以及已收訂金以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	<b>13,933</b>	6,623
人民幣	<b>110,292</b>	36,394
印尼盧比	<b>18,886</b>	5,698
美元	<b>5,737</b>	22,310
	<b>148,848</b>	71,025

貿易應付賬款根據票據日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至30日	<b>275</b>	335
31至60日	<b>331</b>	253
超過60日	<b>2,109</b>	1,664
	<b>2,715</b>	2,252
其他應付賬款及已收訂金	<b>146,133</b>	68,773
	<b>148,848</b>	71,025

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 28. 貿易及其他應付賬款及已收訂金 (續)

本集團於二零一八年及二零一七年三月三十一日的其他應付賬款及已收訂金(其中包括)如下:

- (i) 應付利息開支約2,177,000港元(二零一七年:1,743,000港元);
- (ii) 收購事項後應付 Empresa Agropecuaria Novagro S.A. (「Novagro」) 款項約18,355,000港元(二零一七年:約20,771,000港元,詳情載於附註35)。該款項為無抵押、不計息及按要求償還;及
- (iii) 於截至二零一八年三月三十一日止年度,本公司全資附屬公司國中(天津)就有關期間已付之中國企業所得稅接受天津市稅務局負責的稅務檢查。於二零一八年三月三十一日,其他應付賬款約人民幣53,910,000元(相當於約66,555,000港元)為根據中國相關稅務法律及法規於年內應付天津市稅務局之尚未繳付逾期罰款。

## 29. 銀行及其他借貸

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行借貸,有抵押(附註(i))	—	3,759
其他借貸,有抵押(附註(ii))	1,119,651	1,040,134
<b>借貸總額</b>	<b>1,119,651</b>	<b>1,043,893</b>
須償還賬面值:		
一年內	1,119,651	1,040,134
毋須於報告期末起計一年內償還但具有按要求償還條款 之賬面值(列為流動負債)	—	3,759
	<b>1,119,651</b>	<b>1,043,893</b>

附註:

- (i) 於截至二零一七年三月三十一日止年度,賬面值約3,759,000港元之銀行借貸為浮動利率借貸,故本集團須承受現金流量利率風險。該等以港元列值之銀行借貸之實際年利率為2.45%。銀行借貸以本集團之投資物業作抵押。截至二零一八年三月三十一日止年度已償還所有銀行借貸。

## 29. 銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(ii) 截至二零一八年三月三十一日止年度，其他借貸按年利率6.60%至9.50% (二零一七年：年利率6.40%至8.0%) 計息。

截至二零一八年三月三十一日止年度，賬面值約449,438,000港元的其他借貸已償還及已就新造其他借貸約462,963,000港元訂立協議。其他借貸以於黑龍江國中之投資(其股份於上海證券交易所上市)作抵押。賬面值約為548,148,000港元(二零一七年：498,877,000港元)之其他借貸以本集團於中國之投資物業、酒店物業及本公司的公司擔保作抵押。賬面值約19,000,000港元(二零一七年：無)的其他借貸由本集團投資物業及於本公司全資附屬公司捷源投資有限公司之股份作抵押，該公司之主要資產為位於香港的投資物業。餘款約89,540,000港元(二零一七年：91,819,000港元)之孖展貸款則以於聯交所上市之證券作抵押。

本集團之借貸以下列貨幣列值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	108,540	95,578
人民幣	1,011,111	948,315
	<b>1,119,651</b>	<b>1,043,893</b>

## 30. 遞延稅項負債

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債以及其變動情況：

	重估物業 千港元	收購 附屬公司 產生之 公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	68,709	48,395	117,104
收購附屬公司(附註35)	—	6,612	6,612
匯兌調整	(3,473)	(2,447)	(5,920)
計入綜合損益表(附註12)	(8,777)	(3,218)	(11,995)
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	56,459	49,342	105,801
匯兌調整	4,517	5,279	9,796
計入綜合損益表(附註12)	(9,568)	(3,537)	(13,105)
於二零一八年三月三十一日	<b>51,408</b>	<b>51,084</b>	<b>102,492</b>

根據新稅法，由二零零八年一月一日起，按中國附屬公司賺得之溢利所宣派之股息，須繳交預扣稅。綜合財務報表概無就源自本集團中國附屬公司所賺取的溢利的暫時差額計提遞延稅項撥備，因為本集團能夠控制暫時差額撥回之時間，而該等差額在可見將來將可能不會撥回。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 31. 股本

	股份數目		面值	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已發行及繳足普通股：				
於年初及年末	<b>6,078,669,363</b>	6,078,669,363	<b>2,490,454</b>	2,490,454

普通股持有人有權獲取不時宣派之股息，並於公司股東大會上，按每股股份享有一票之投票權。所有普通股於本公司剩餘資產中享有均等之權益。

## 32. 購股權

本公司設有一項購股權計劃，藉以向對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者給予激勵及獎勵。根據本公司於二零一一年八月十二日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司採納了一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃自二零一一年八月十二日起計有效10年。根據購股權計劃，董事會獲授權酌情邀請更廣泛類別之參與者（「參與者」）（定義見本公司於二零一一年七月十八日發出之通函），接納可根據計劃之條款及條件認購本公司繳足普通股之購股權。

根據購股權計劃，股份之認購價由董事釐定，惟認購價不得低於下列三者中最高者：(i) 於建議授予購股權日期（該日須為交易日）聯交所每日報價表所報之股份收市價；(ii) 於緊接建議授予購股權日期前五個交易日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價；及(iii) 一股股份之面值。

於任何十二個月期間內，按購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授予各參與者之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股本之1%（「個人限額」）。在截至另行授出購股權之日止（包括該日在內）任何十二個月期間內再授超過個人限額之購股權，須向股東發出通函及於本公司之股東大會上獲得股東批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權。

## 33. 本公司之財務狀況表及儲備變動

### (a) 本公司之財務狀況表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,556	—
附屬公司權益	1,175,360	1,130,120
預付款項	195,000	—
	<b>1,371,916</b>	1,130,120
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款及預付款	25,255	188,017
按公平值計入損益表之金融資產	99,516	197,054
應收附屬公司之款項	1,986,310	2,363,621
現金及現金等值	3,092	7,286
	<b>2,114,173</b>	2,755,978
<b>總資產</b>	<b>3,486,089</b>	3,886,098
<b>權益</b>		
股本	2,490,454	2,490,454
儲備(附註33(b))	475,902	645,433
	<b>2,966,356</b>	3,135,887
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付賬款及已收訂金	6,564	4,421
應付附屬公司之款項	404,629	653,971
其他借貸	108,540	91,819
<b>總負債</b>	<b>519,733</b>	750,211
<b>總權益及負債</b>	<b>3,486,089</b>	3,886,098
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,594,440</b>	2,005,767
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,966,356</b>	3,135,887

由董事會於二零一八年六月二十九日批准及由以下人士代表董事會簽署：



姜照柏  
董事



林長盛  
董事

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 33. 本公司之財務狀況表及儲備變動 (續)

### (b) 本公司之儲備變動

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，本公司儲備變動如下：

	實繳盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	1,342,477	(1,008,158)	334,319
本年度溢利淨額	—	311,114	311,114
本年度全面收益總額	—	311,114	311,114
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	1,342,477	(697,044)	645,433
本年度虧損淨額	—	(169,531)	(169,531)
本年度全面虧損總額	—	(169,531)	(169,531)
於二零一八年三月三十一日	<b>1,342,477</b>	<b>(866,575)</b>	<b>475,902</b>

## 34. 出售／註銷附屬公司

### (a) 出售附屬公司

- (i) 於二零一六年十二月十日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團一間全資附屬公司——上海國中俱樂部之100%股權及股東貸款約98,103,000港元，總代價為人民幣1元。出售於二零一七年五月三十一日完成，同日上海國中俱樂部之控制權轉移至收購方。

失去控制權之負債分析如下：

	千港元
其他應付款項	(11,208)
應付最終控股公司款項	(98,103)
上海國中俱樂部之負債淨額	(109,311)
銷售股東貸款	98,103
解除匯兌儲備	9,176
出售上海國中俱樂部之收益	2,032
代價	—
出售之現金流出淨額	—
已收現金代價	—

## 34. 出售／註銷附屬公司(續)

### (a) 出售附屬公司(續)

- (ii) 於二零一六年十月二十六日，本集團訂立買賣協議以出售國中環保有限公司及其全資附屬公司北京國清環境技術有限公司(統稱為「國中環保集團」)之100%股權及股東貸款約92,446,000港元，總代價為20,000,000港元。出售於二零一六年十月二十六日完成，同日國中環保集團之控制權轉移至收購方。

失去控制權之資產及負債分析如下：

	千港元
物業、廠房及設備	2,843
其他非流動資產	25,701
貿易及其他應收款項及預付款項	23,183
現金及現金等值	83
貿易及其他應付款項及已收按金	(3,334)
應付最終控股公司款項	(92,446)
國中環保集團之負債淨額	(43,970)
銷售股東貸款	92,446
匯兌儲備回撥	(11,148)
出售國中環保集團之虧損(附註13(b))	(17,328)
代價	20,000
出售之現金流入淨額	
已收現金代價	20,000
出售之現金及現金等值	(83)
	19,917

國中環保集團對本集團於去年業績及現金流之影響披露於綜合財務報表附註13(b)。

### (b) 註銷附屬公司

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團註銷一間直接全資附屬公司國澤水務有限公司(「國澤」)，其於年內已終止營業。

本集團在註銷國澤中確認約7,000港元的收益。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團註銷間接全資附屬公司，包括聯星有限公司(英屬處女群島)、恒麗有限公司(英屬處女群島)及國中水務有限公司(英屬處女群島)(統稱「註銷集團」)，其於去年已終止營業。

本集團在註銷有關註銷集團中確認約726,000港元的虧損。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 35. 收購附屬公司

於二零一六年十月二十六日，本集團與三名獨立第三方人士（「賣方」）訂立買賣協議，內容有關收購(i)全成投資有限公司、Tableland Global Limited、廣廉有限公司及其附屬公司（「Agrotanto集團」）之全部股權及(ii)Agrotanto集團結欠賣方之款項，代價為45,240,000港元（「收購事項」）。收購事項於二零一六年十二月完成。

於收購日期按公平值確認之資產及負債分析：

	千港元
物業、廠房及設備(附註18)	42,122
生物資產(附註22)	3,578
貿易及其他應收賬款及預付款	1,438
現金及現金等值	1,207
貿易及其他應付賬款	(24,140)
遞延稅項負債(附註30)	(6,612)
已收購資產淨值	17,593
商譽(附註20)	27,647
以現金支付之代價	45,240
<b>收購產生之現金流出淨額</b>	
已付現金代價	(45,240)
減：已收購現金及現金等值	1,207
	(44,033)

自進行收購事項以來，截至二零一七年三月三十一日止年度，Agrotanto集團並無向本集團貢獻任何收益，並於綜合虧損錄得虧損3,253,000港元。

倘合併於去年初進行，對本集團年內持續經營業務之收益並無影響。然而，本集團去年利潤將減少約3,253,000港元。

收購相關成本約784,000港元已從已轉讓代價剔除，並於綜合損益表「行政經營開支」中確認為開支。

於收購事項日期貿易及其他應收賬款及預付款之公平值約為1,438,000港元。貿易及其他應收賬款及預付款之合約總額約為1,438,000港元，而於收購日期合約現金流量之最佳估計預期將可全數收回。

其他應付款項包括應付Empresa Agropecuaria Novagro S.A.（「Novagro」，本公司主席兼執行董事姜照柏先生擁有其99%權益）款項約20,771,000港元，其中約13,260,000港元按年利率3%計息，而餘額不計息。緊隨收購事項完成後，該款項為無擔保、不計息及按要求償還。

## 36. 經營租賃承擔

### 本集團作為承租人

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本集團尚有不可撤銷租賃物業之經營租賃之未來最低租金付款承擔於下列時間到期：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	2,372	8,663
第二至第五年內(包括首尾兩年)	5,554	10,668
	<b>7,926</b>	<b>19,331</b>

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。辦公室物業之租賃協議平均年期為三年。

### 本集團作為出租人

本年度賺取之物業租金收入約為56,214,000港元(二零一七年：25,211,000港元)。部分持有之物業有一至三年之租戶承諾。

於二零一八年三月三十一日，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	26,891	20,779
第二至第五年內(包括首尾兩年)	53,022	17,832
五年後	54,494	—
	<b>134,407</b>	<b>38,611</b>

## 37. 退休福利計劃

- (a) 本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為根據香港僱傭條例僱用之僱員，設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃規定，本集團及其僱員須各自按特定比率向計劃供款，並視乎相關收入水平而定。本集團向強積金計劃作出之供款在有關供款根據強積金計劃規定成為應付時於損益中扣除。
- (b) 中國附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。本公司中國附屬公司須按僱員薪酬之若干百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團於退休福利計劃之唯一責任乃根據計劃作出供款。
- (c) 根據當地勞工規則及規例，本集團於香港以外僱用之僱員獲適用當地退休福利計劃保障。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 38. 重大關連人士交易

除於綜合財務報表其他部分披露者外，於截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度，本公司與關連人士訂立以下重大交易：

(a) 截至二零一八年三月三十一日止年度，已收黑龍江國中之租金收入約為688,000港元(二零一七年：1,252,000港元)。於二零一八年三月三十一日，已收黑龍江國中之相關租金訂金約為7,023,000港元(二零一七年：6,392,000港元)。

(b) 主要管理人員之酬金

主要管理人員之酬金(包括支付予本公司董事及高級人員之金額)如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他短期利益	10,463	10,804
退休金計劃供款	516	516
	<b>10,979</b>	<b>11,320</b>

(c) 關連人士貸款

本公司與關連人士(本公司董事認為)訂立以下重大貸款協議：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他應付款項		
Novagro(附註(i))	18,355	20,771
貸款利息收入		
黑龍江國中(附註(ii))	—	1,171

附註：

(i) 誠如附註27及35披露，計入其他應付款項之應付Novagro款項約18,355,000港元(二零一七年：20,771,000港元)為無擔保、不計息及按要求償還。

(ii) 截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團向黑龍江國中授出貸款，按利率4.35厘計息。貸款已由黑龍江國中於二零一七年三月三十一日償付。

## 38. 重大關連人士交易 (續)

(d) 來自一間關聯公司之租賃收入

租賃收入包括已收及應收一間關聯公司之款項如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>租賃收入</b>		
沃華商業管理(上海)有限公司(「沃華」)(附註)	<b>24,007</b>	—

附註： 姜先生於沃華擁有實益權益。

## 39. 融資活動產生之負債對賬

下表載列本集團融資活動產生之負債變動詳情。融資活動產生之負債為其現金流量已經或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動之現金流量者：

	銀行借款 (附註29) 千港元	其他借款 (附註29) 千港元	應付利息 (附註28) 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	3,759	1,040,134	1,743	1,045,636
匯兌調整	—	49,271	139	49,410
利息開支	—	—	79,226	79,226
已付利息	—	—	(78,931)	(78,931)
新籌措其他借款	—	481,963	—	481,963
償還銀行及其他借款	(3,759)	(451,717)	—	(455,476)
<b>於二零一八年三月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>1,119,651</b>	<b>2,177</b>	<b>1,121,828</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理

### 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收賬款、銀行結餘、現金及現金等值、應收貸款、按公平值計入損益表之金融資產、貿易及其他應付賬款以及銀行及其他借貸。該等金融工具之詳情及減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保已及時採取有效之適當措施。

### 金融工具類別

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值)	436,849	591,894
按公平值計入損益表之金融資產	1,393,232	1,673,308
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	1,262,616	1,099,183

### 財務風險因素

本集團承擔不同種類之財務風險：市場風險(包括外匯風險及定價風險)、信貸風險、流動資金風險以及現金流量及公平值利率風險，均來自其經營及投資活動。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之未能預計因素，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團之財資功能作為中央服務經營管理財務風險，並向本集團提供具成本效益之資金。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團於中國及香港兩地經營業務，而大部分交易以人民幣及港元列賬。因此，本集團承擔人民幣兌港元產生之外匯風險。

##### 敏感度分析

於報告期末，所有其他可變因素保持不變，港元兌人民幣匯率出現合理可能變動5%將導致本集團之稅前虧損及權益增加或減少約24,491,000港元(二零一七年：46,300,000港元)。

## 40. 財務風險管理(續)

### 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 定價風險

本集團承擔股本證券定價風險，原因為本集團持有之投資於綜合財務狀況表分類為按公平值計入損益表之金融資產，於各報告期以公平值計量。本集團透過存置不同風險程度之投資組合管理定價風險。

##### 敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期末面對之股本價格風險而釐定。

倘相關股本工具之價格上升或下跌5%，本集團之稅前虧損將增加／減少約69,661,600港元(二零一七年：溢利增加／減少約83,665,000港元)，主要來自按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動。

#### (b) 信貸風險

倘交易方於二零一八年三月三十一日無法履行其就各已確認金融資產類別之責任，則本集團之最高信貸風險為有關資產之賬面值。就應收貸款產生之信貸風險，本集團承擔因對手方違約而產生之信貸風險有限，因為對手方有良好還款記錄。本集團之定期存款存放在香港信貸質素良好之銀行。

本集團與信貸質素理想之對手方進行交易，以符合本集團之庫務政策，盡量減低信貸風險。由知名信貸評級機構發出之認可信貸評級，以及對沒有評級之對手方進行財務評審，乃挑選對手方之兩個重要因素。對手方之信貸質素將於交易期內密切監控。本集團定期審視其財務對手方，以減低與各對手方之相關規模及信貸能力有關之集中信貸風險，並確保就無法收回之金額，計提足夠之減值虧損。

為阻止市場不利變動之牽連，本集團亦監察各金融機構對手方之潛在風險。

除應收貸款之集中信貸風險外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 財務風險因素(續)

#### (c) 流動資金風險

本集團透過存置足夠儲備及考慮取得銀行融資，支持本集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理需要，從而管理流動資金風險。此外，本集團之管理層持續監察預測及實際現金流量，並配對金融資產及負債之到期組合。

下表詳述本集團金融負債於報告期末之餘下合約到期期限，乃根據合約未貼現現金流量(包括採用合約利率計算之利息付款，或(如為浮動)根據加權平均實際利率)及本集團需要付款之最早日期：

	加權平均 實際利率	少於一年 千港元	第一至第五年 千港元	多於五年 千港元	總合 約未貼現 現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零一八年三月三十一日						
貿易及其他應付賬款及已收按金	—	148,848	—	—	148,848	148,848
銀行及其他借貸	6.60%-9.50%	1,119,651	—	—	1,119,651	1,119,651
		1,268,499	—	—	1,268,499	1,268,499

	加權平均 實際利率	少於一年 千港元	第一至第五年 千港元	多於五年 千港元	總合 約未貼現 現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零一七年三月三十一日						
貿易及其他應付賬款及已收按金	—	71,025	—	—	71,025	71,025
銀行及其他借貸	2.45%-8.00%	1,127,405	—	—	1,127,405	1,043,893
		1,198,430	—	—	1,198,430	1,114,918

具有按要求償還條款之銀行及其他借貸，計入上述到期日分析「一年內或按要求償還」時間分類內。於二零一八年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸未貼現本金金額合共19,000,000港元(二零一七年：3,759,000港元)。

## 40. 財務風險管理 (續)

### 財務風險因素 (續)

#### (d) 現金流量及公平值利率風險

按可變利率計算之銀行及其他借貸使本集團承擔現金流量利率風險，而按定息計算則使本集團承擔公平值利率風險。本集團以持續基準監察利率風險，並於有需要時調整借貸組合。

#### 敏感度分析

下文之敏感度分析根據於報告期末就衍生及非衍生工具之利率承擔釐定。就可變利率借貸，分析假設負債於報告期末之金額為全年未償還金額編製。當向內部主要管理人員匯報利率風險時，乃採用香港銀行同業拆息上升或下降50個基點，並指管理層對利率合理可能轉變之評估。

倘利率上升或下降50個基點，而所有其他可變因素保持不變，本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之虧損將增加／減少約5,598,000港元(二零一七年：溢利減少／增加5,219,000港元)。此乃主要為本集團就其可變利率借貸承擔風險所致。

### 公平值計量

香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具 — 披露」規定按以下公平值計量等級披露金融工具之公平值計量：

- 第一級： 相同資產或負債於活躍市場之報價(無調整)。
- 第二級： 輸入值為除第一級所包括報價外，資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格所得)觀察之輸入值(第二級)。
- 第三級： 輸入值為資產或負債不可觀察市場輸入值(即不可觀察輸入值)。

下表載列本集團於二零一八年及二零一七年三月三十一日按公平值計量之金融資產及金融負債：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
於二零一八年三月三十一日				
按公平值計入損益表之金融資產	1,393,232	—	—	1,393,232
於二零一七年三月三十一日				
按公平值計入損益表之金融資產	1,673,308	—	—	1,673,308

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 公平值計量(續)

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本集團按公平值計量之非金融資產詳情載於綜合財務報表附註26內。

於報告期間，第一級、第二級及第三級之間概無重大轉移。

本公司董事認為，按攤銷成本於綜合財務報表記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

### 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障實體作為持續經營實體經營業務之能力，從而繼續盡量提高股東之回報及其他利益相關人士之利益。本集團之整體策略與往年一致。

本集團以經濟狀況轉變管理資本結構及對其作出調整。為了維持或調整資本結構，本集團可能調整發行新股之數額或出售資產以削減債項。

本集團以借貸除以總權益計算之資本負債比率監察其資本。此比率以借貸減現金及現金等值除以總權益計算。本集團旨在維持資本負債比率於合理水平。

於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
總借貸(附註29)	<b>1,119,651</b>	1,043,893
減：現金及現金等值(附註27)	<b>(179,712)</b>	(492,651)
	<b>939,939</b>	551,242
總權益	<b>3,147,461</b>	3,643,398
資本負債比率	<b>29.86%</b>	15.13%

## 41. 主要非現金交易

除綜合財務報表其他部分所披露之資料外，截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，本集團概無主要非現金交易。

## 42. 主要附屬公司資料

董事認為，下表列明主要影響本集團之業績或資產之本公司附屬公司。倘提供其他附屬公司之詳情，董事認為會使資料過於冗長。

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行 繳足普通股/ 註冊資本* 港元 (另述除外)	本公司所佔已發行 普通股/註冊資本 百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
國中(天津)水務有限公司	中國	人民幣 900,000,000元	100	—	投資控股
恒來投資有限公司	香港	100	100	—	物業投資
捷源投資有限公司	香港	2	100	—	物業投資
External Fame Limited	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	1美元	—	100	投資控股
成信國際有限公司	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
龍堡物業有限公司	香港	100	—	100	投資控股
北京龍堡物業管理有限公司	中國	人民幣 45,000,000元	—	100	物業投資
北京博雅宏遠物業管理有限公司	中國	人民幣 20,000,000元	—	100	物業投資
奧美高資源有限公司	英屬處女群島	1美元	—	100	物業投資
國中財務(香港)有限公司	香港	10,000	—	100	提供融資服務
國中資源控股有限公司	香港	100	100	—	投資控股
Universe Glory Limited	英屬處女群島	50,000美元	—	100	天然資源投資
P.T. Satwa Lestari Permai	印尼	5,000,000,000 盧比	—	95	勘探、開採、加工及銷售錳資源
國中酒店投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元	100	—	投資控股
來富國際投資有限公司	香港	10,000	—	100	酒店投資
天富(上海)酒店管理有限公司	中國	人民幣 2,000,000元	—	100	酒店管理
國中企業服務有限公司	香港	10,000	100	—	公司管理
All Yield Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	—	100	天然資源投資
上海欣竝投資有限公司	中國	人民幣 650,000,000元	—	100	物業投資
Sociedad Argopecuaria Argotanto S.A.	玻利維亞	12,000玻利維亞諾	—	100	飼養及銷售牛隻

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 42. 主要附屬公司資料(續)

### 擁有重大非控股股東權益之非全資附屬公司詳情

下表載列有關本集團擁有重大非控股股東權益之唯一一間附屬公司P.T. Satwa Lestari Permai之資料。P.T. Satwa Lestari Permai之財務資料概要載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非控股股東權益百分比	5%	5%
流動資產	193	289
非流動資產	272,325	272,322
流動負債	(16,927)	(15,811)
資產淨值	255,591	256,800
本公司擁有人應佔權益	212,904	214,047
非控股股東權益	42,687	42,753

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	—	—
本年度虧損	(1,209)	(1,184)
以下各方應佔本年度虧損：		
本公司擁有人	(1,143)	(1,125)
非控股股東權益	(66)	(59)
	(1,209)	(1,184)
以下各方應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(1,143)	(1,125)
非控股股東權益	(66)	(59)
本年度全面虧損總額	(1,209)	(1,184)
經營業務(所用)／所得現金淨額	(181)	67
現金及現金等值(減少)／增加淨額	(181)	67

上述資料為集團內公司間對銷前金額。

## 43. 報告期後事項

於二零一七年六月十三日，本公司與姜照柏先生（「姜先生」）（本公司執行董事、主席兼主要股東）訂立買賣協議，據此本公司將收購而姜先生將出售鵬欣農業控股有限公司的全部股權，代價為46,000,000美元（相當於約358,800,000港元），惟可按本公司日期為二零一七年六月十三日之公佈「代價及該調整」一段所述作出調整。該交易構成本公司於上市規則下之主要及關連交易。該交易之詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日之通函。

## 44. 綜合財務報表之批准

財務報表已於二零一八年六月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

# 五年財務概要

截至二零一八年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	<b>89,912</b>	67,951	86,811	51,544	40,785
稅前正常業務(虧損)/溢利	<b>(678,636)</b>	106,152	(682,959)	(401,899)	121,932
稅項	<b>(97,237)</b>	(5,386)	(1,591)	(54,009)	58,579
本年度持續經營業務(虧損)/溢利	<b>(775,873)</b>	100,766	(684,550)	(455,908)	180,511
本年度已終止經營業務虧損	—	(18,422)	(1,320)	(29,678)	(1,696)
本年度(虧損)/溢利	<b>(775,873)</b>	82,344	(685,870)	(485,586)	178,815
本公司擁有人	<b>(775,807)</b>	82,403	(685,672)	(403,159)	177,124
非控股股東權益	<b>(66)</b>	(59)	(198)	(82,427)	1,691
本年度(虧損)/溢利	<b>(775,873)</b>	82,344	(685,870)	(485,586)	178,815

## 資產及負債

	於三月三十一日				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
總資產	<b>4,520,715</b>	4,873,812	4,477,067	5,900,132	6,033,557
總負債	<b>(1,373,254)</b>	(1,230,414)	(726,607)	(919,398)	(574,673)
非控股股東權益	<b>(42,687)</b>	(42,753)	(42,812)	(303,162)	(384,055)
股東資金	<b>3,104,774</b>	3,600,645	3,707,648	4,677,572	5,074,829

(經重列)

## 主要物業概覽

地點	用途	租賃期
香港灣仔 會議展覽中心西翼 會景閣27樓17室	出租住宅物業	長期租賃
中國北京市東城區燈市口大街33號 國中商業大廈地庫1層、第1層至第2層 之零售部分，第3層至第12層之 88個寫字樓單位及地庫2層及 3層之164個停車位	出租商務物業	中期租賃
中國上海楊浦區五角場街道 黃興路1729號1-20層	酒店營運	中期租賃
中國上海楊浦區五角場街道 黃興路1737號B2及B3層	出租停車位	中期租賃
中國上海虹口區東大名路948號 白金灣廣場第一至三層14個零售單位	出租商務物業	中期租賃