



**EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED**

潤中國際控股有限公司

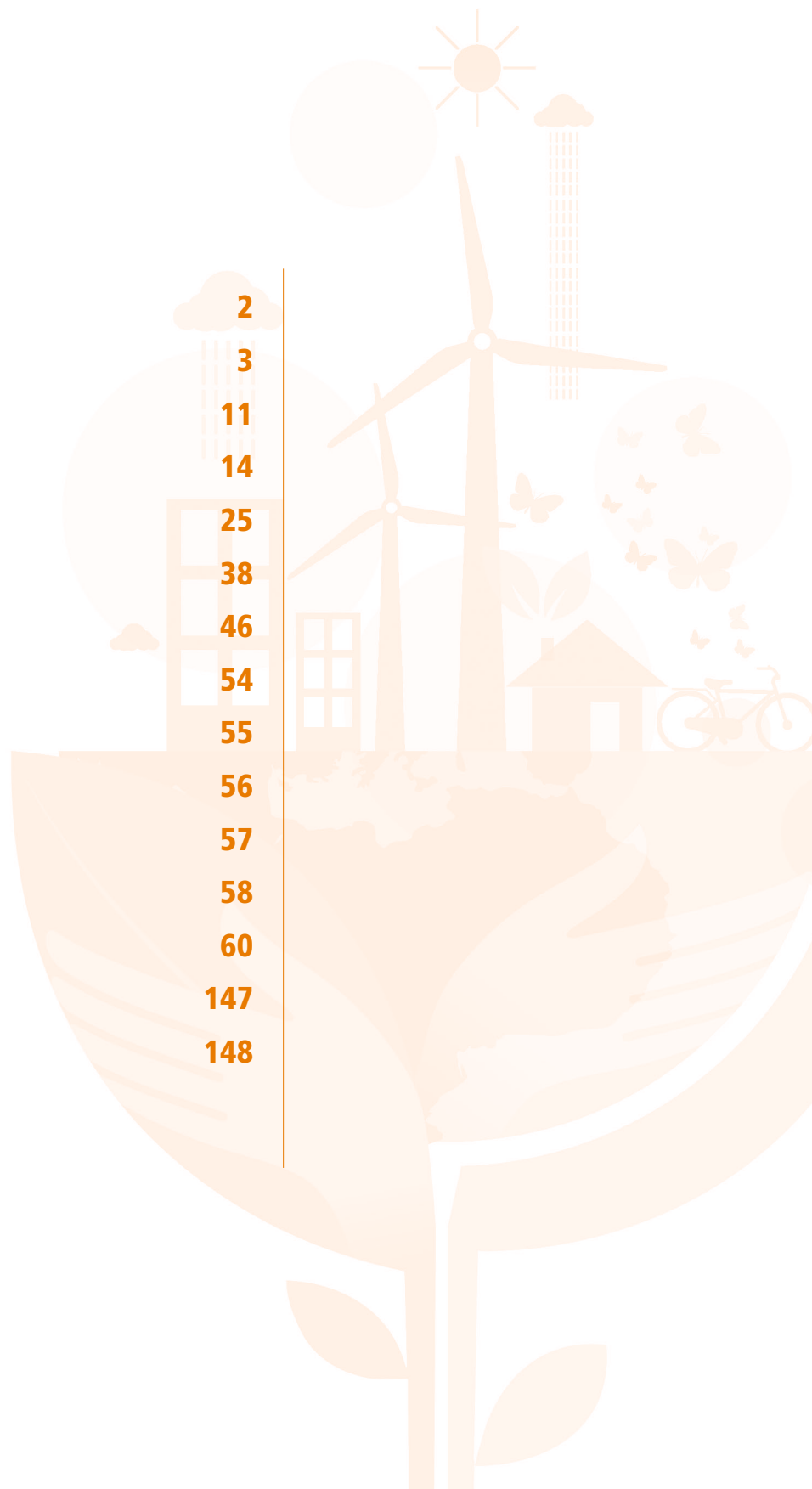
股份代號:202

年報  
2019



# 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	11
企業管治報告書	14
環境、社會及管治報告	25
董事會報告書	38
獨立核數師報告書	46
綜合損益表	54
綜合損益及其他全面收益表	55
綜合財務狀況表	56
綜合權益變動表	57
綜合現金流量表	58
綜合財務報表附註	60
五年財務概要	147
主要物業概覽	148



## 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54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二零一九年三月三十一日止年度之年度業績。

## 經營業績

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團的收益(不包括出售按公平值計入損益表之金融資產虧損淨額約60,725,000港元)約為138,789,000港元(二零一八年：89,912,000港元)，較去年增長54.4%。收益增長乃歸因於鵬欣農業集團年內產生新收益來源。然而，經營業績未如理想。本集團截至二零一九年三月三十一日止年度錄得虧損約604,960,000港元(二零一八年：775,873,000港元)。虧損減少主要由於以下各項之淨效應所致：

- (i) 按公平值計入損益表計量之金融資產之未變現公平值虧損減少約21.7%至320,912,000港元(二零一八年：409,850,000港元)；
- (ii) 應收賬款及預付款之減值虧損撥備減少約41.5%至43,238,000港元(二零一八年：73,853,000港元)；
- (iii) 天津稅務局並無收取逾期罰款(二零一八年：66,555,000港元)；
- (iv) 就採礦權已確認之減值虧損約93,216,000港元(二零一八年：無)；
- (v) 本集團投資物業公平值變動引致的虧損減少約90.2%至約3,529,000港元(二零一八年：36,072,000港元)；
- (vi) 因利率上調導致財務成本增加約9.3%至86,594,000港元(二零一八年：79,226,000港元)；及
- (vii) 因年內收取一筆約25,498,000港元的退稅導致確認稅項抵免約23,810,000港元(二零一八年：稅項開支約97,237,000港元)。

本公司股東應佔年內虧損約為600,252,000港元(二零一八年：775,807,000港元)。每股基本及攤薄虧損為8.993港仙(二零一八年：12.763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。於二零一九年三月三十一日，本集團投資物業總值估算約為1,282,094,000港元(二零一八年三月三十一日：1,347,788,000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的虧損約為3,529,000港元(二零一八年：36,072,000港元)。

年內，本集團錄得物業投資業務租金收入約為53,249,000港元，較去年減少約5.3%，而物業投資組合於二零一九年三月三十一日維持較高整體佔用率約95%。分部溢利約為35,623,000港元(二零一八年：1,706,000港元)。溢利增加主要歸因於年內本集團投資物業公平值變動產生的虧損減少。

收購位於中國上海外灘廣場第1-3層的14個零售單位(「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15,466,000元(扣除應付上海春川物業服務有限公司(「上海春川」)自二零一六年八月十一日至二零一八年八月十日止期間管理費約人民幣3,092,000元後)，且並無向沃華支付任何代理服務費。租賃協議及與上海春川的管理費協議均為上市規則第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。



# 管理層報告書

## 酒店業務

於二零一九年三月三十一日，本集團持有的唯一一項酒店物業是位於中國上海市楊浦區之上海五角場快捷假日酒店。該酒店高20層，總樓面面積約為15,900平方米，擁有296間客房。於二零一九年三月三十一日，年內平均入住率約為80%。

年內，本分部錄得收益約35,242,000港元(二零一八年：約39,072,000港元)。有關收益減少主要由於年內平均客房價格略微下降及人民幣兌港元貶值。該分部為本集團貢獻穩定的收入及現金流量。折舊前盈利自去年約14,926,000港元減少至本年度約12,003,000港元。本年度分部虧損約為1,441,000港元，相對去年則為分部溢利約1,447,000港元。

預期此分部將繼續為本集團提供穩固收益來源以及潛在資本收益。

## 農業業務

年內，本集團成功收購鵬欣農業控股有限公司(「鵬欣農業」)及其附屬公司(統稱為「鵬欣農業集團」)100%權益。鵬欣農業透過一間全資附屬公司Empresa Agropecuaria Novagro S.A. (「Novagro S.A.」)從事農業耕作，即通過於多民族玻利維亞國(「玻利維亞」)經營約12,400公頃農地而種植及銷售大豆、玉米及大米。收購鵬欣農業集團是本集團致力於玻利維亞建立農業業務的重大里程碑。連同本集團之養牛業務，本集團於玻利維亞合共擁有約17,500公頃農地。本集團相信，其已為未來數年的業務增長及繁榮奠定堅實基礎。

年內，本集團錄得農業業務收益約48,168,000港元(二零一八年：471,000港元)。分部溢利約為15,125,000港元(二零一八年：虧損約2,404,000港元)。年內收益上升且扭虧為盈乃主要由於年內鵬欣農業集團貢獻收益約47,594,000港元(二零一八年：無)。

預計收購鵬欣農業集團將不僅會促進本集團向農業產業擴張，而且亦會多元化本集團當前的業務及將與其現有業務有關的投資風險降至最低。農業業務將成為本集團主要核心業務之一，並將為本集團帶來穩健收益及現金流量。



## 融資及證券投資業務

於二零一九年三月三十一日，涉及融資業務之應收貸款總額約為52,475,000港元(二零一八年三月三十一日：91,084,000港元)，於按公平值計入損益表之金融資產下列賬之證券投資總額約為911,924,000港元(二零一八年三月三十一日：1,393,232,000港元)，佔本集團淨資產2,584,656,000港元(二零一八年三月三十一日：3,147,461,000港元)之35.3%(二零一八年三月三十一日：44.3%)。於二零一九年三月三十一日，本集團主要持有黑龍江國中水務股份有限公司(「黑龍江國中」，其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600187)227,312,500股股份，佔黑龍江國中合共已發行股份之13.74%。

鑒於光啟科學有限公司(「光啟」)(股份代號：439)的股價有下跌趨勢，故本集團已以總代價約38,790,000港元於聯交所公開市場悉數出售54,981,000股光啟股份，年內確認虧損約60,725,000港元。此外，因黑龍江國中股價由二零一八年三月三十一日的每股人民幣4.61元降至二零一九年三月三十一日的每股人民幣3.41元，每股下跌人民幣1.20元，故按公平值計入損益表之證券投資／金融資產總額較去年減少約481,308,000港元或34.5%。

黑龍江國中於二零一九年三月三十一日的投資成本約為279,763,000港元。黑龍江國中及其附屬公司主要從事污水處理、供水及提供環境科技服務。本集團就年內於黑龍江國中之投資而於二零一九年三月三十一日錄得按公平值計入損益表之未變現投資虧損320,912,000港元。誠如黑龍江國中截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報所披露，黑龍江國中錄得收益約人民幣467,977,000元(相當於約550,561,000港元)、年內溢利約人民幣10,398,000元(相當於約12,234,000港元)及淨資產約人民幣3,348,451,000元(相當於約3,939,355,000港元)。黑龍江國中經營十七個污水及供水項目，每日總處理量約1,500,000公噸。於報告期間，在環保政策及行業發展趨勢的背景下，黑龍江國中關注環保領域(如供水及污水)，正積極部署節約能源發展及環保項目。

年內，本分部錄得融資業務所得利息收入約2,130,000港元(二零一八年：4,552,000港元)及出售證券投資業務所得按公平值計入損益表之證券投資／金融資產之虧損約60,725,000港元(二零一八年：10,397,000港元)。年內分部虧損約為407,847,000港元(二零一八年：482,352,000港元)。虧損主要因(i)年內確認之按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損320,912,000港元；(ii)出售上述光啟股份的虧損約60,725,000港元；及(iii)應收貸款之減值虧損約25,949,000港元所致。

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。



# 管理層報告書

## 其他業務

本集團持有採礦牌照，可透過本公司非全資附屬公司P.T. Satwa Lestari Permai(「SLP」)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合共約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(「採礦權」)。於二零一九年三月三十一日，其估計資源量約為18,800,000公噸。自於二零一一年收購採礦權以來本集團並無開始投產。因此，此分部於年內並無為本集團貢獻任何收益(二零一八年：無)。

受印尼政府頒佈的禁止原礦石出口的政策所影響，該項目尚未投產。根據印尼相關法規，為申請向海外銷售經加工礦石所需的出口牌照，SLP須興建一家冶煉廠。經計及此分部涉及的業務風險，本集團已決定不再就冶煉廠的興建作出進一步資本投資。因此，SLP無法取得出口牌照。本集團認為，向中國出口礦石的初步規劃已不再可行。倘若SLP開始投產，其別無選擇唯有將市場從出口轉向於印尼當地銷售。此分部的盈利能力將變得舉步維艱，原因在於當地市場價格現時低於出口市場價格。本公司已參考羅馬國際評估有限公司編製的獨立估值報告，對採礦權的賬面值進行檢討，並已於年內確認採礦權減值虧損93,216,000港元(二零一八年：無)。於二零一九年三月三十一日採礦權的賬面值約為178,664,000港元(二零一八年三月三十一日：271,880,000港元)。分部虧損為95,314,000港元(二零一八年：1,951,000港元)。虧損增加主要由於採礦權減值虧損所致。

商業生產估計未能於短期內開展。然而，本集團將緊密監察市場狀況，以及考慮其他方案，如於適當時機變現投資。

## 前景

展望未來，外圍經濟環境預期處於不穩狀態。有鑒於此，本集團將繼續致力不斷檢討、鞏固和(在適當的情況下)重組現有業務分部，以維持競爭力。同時，我們將更加註重經濟變化，並把握每個機會為本集團物色任何合適的投資機會，包括市場中的其他嶄新商業業務。





## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一九年三月三十一日，權益達致約2,584,656,000港元(二零一八年三月三十一日：約3,147,461,000港元)。於二零一九年三月三十一日，本集團之手頭現金及銀行存款約為79,975,000港元(二零一八年三月三十一日：約179,712,000港元)，主要以人民幣(「人民幣」)及港元計值。於二零一九年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為274,705,000港元(二零一八年三月三十一日：約774,654,000港元)。於二零一九年三月三十一日，本集團之流動比率為1.3(二零一八年三月三十一日：1.6)。於二零一九年三月三十一日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為24.2%(二零一八年三月三十一日：24.8%)。

本集團之借貸並無特定季節性模式。於二零一九年三月三十一日，本集團之借貸總額約為893,906,000港元，當中約888,158,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,119,651,000港元)須於一年內償還及約5,748,000港元(二零一八年三月三十一日：無)須於兩至五年內償還。於二零一九年三月三十一日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別約人民幣740,000,000元(二零一八年三月三十一日：約人民幣819,000,000元)、約16,525,000港元(二零一八年三月三十一日：約108,540,000港元)及約871,000美元(二零一八年三月三十一日：無)。

於二零一九年三月三十一日，本公司擁有7,294,369,363股已發行股份(二零一八年：6,078,669,363股)。於二零一八年十月四日，本公司已以每股0.143港元的價格向六名承配人配發及發行1,215,700,000股普通股，未計開支前的總代價約為173,845,000港元(「配售事項」)。配售事項詳情載於本公司日期為二零一八年十月四日之公佈內。配售事項所得款項淨額約為169,100,000港元，其中(i)約93%將用於償還本集團其他借貸及其他應付款項；及(ii)餘下約7%將用作本集團一般營運資金。於二零一九年三月三十一日，所得款項約159,220,000港元或94%已用作償還本集團其他借貸及其他應付款項，而餘下約9,977,000港元或6%已用於支付本集團員工成本、租金及專業費用等經營開支。

### 資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團賬面值約為655,294,000港元(二零一八年三月三十一日：約650,257,000港元)之投資物業及賬面值約為485,235,000港元(二零一八年三月三十一日：約523,403,000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水務股份有限公司之227,000,000股股份，賬面值約910,671,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,123,960,000港元)，亦已抵押予貸款人，作為本集團獲授貸款融資額度之擔保。



# 管理層報告書

## 重大收購及出售

於二零一八年十月三十一日，本集團完成收購鵬欣農業集團的全部股權。鵬欣農業集團主要從事農業耕作，即於玻利維亞種植及銷售大豆、玉米及大米。收購代價為46,000,000美元（相當於約358,800,000港元）。有關代價將根據鵬欣農業集團能否於完成日期第三週年的該日或之前（或本公司可能書面同意之有關其他日期）取得2,657.75公頃農地之適當法定權力及所有權而予以調整。估計調整約為10,730,000美元（相當於約83,694,000港元）。根據上市規則，該交易構成本公司之主要及關連交易。該交易由本公司股東於二零一八年七月二十六日舉行的股東大會上通過。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。

除上文所述者外，年內概無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

## 外匯風險

本集團大部分收入及開支均以人民幣及港元結算。期內，本集團並無因外匯匯率波動而遭遇任何重大困難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

於二零一九年三月三十一日，本集團概無重大或然負債（二零一八年三月三十一日：無）。

## 資本承擔

於二零一九年三月三十一日，本集團概無重大資本承擔（二零一八年三月三十一日：無）。

## 人力資源

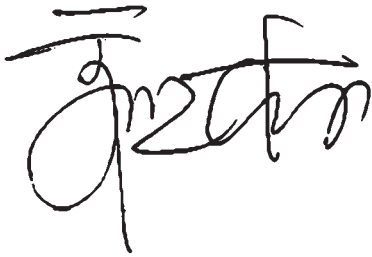
於二零一九年三月三十一日，本集團聘有約160名（二零一八年三月三十一日：120名）僱員。本集團的政策是支付具競爭力的薪酬待遇，並視乎僱員的表現，向彼等發放獎勵，包括薪金及花紅。本集團設有一項購股權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。



## 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，二零一九年六月二十七日



# 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，五十六歲，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。姜先生畢業於南京建築工程學院，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，六十一歲，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。

### 陳誌先生，執行董事

陳誌先生，三十六歲，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，六十三歲，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，七十一歲，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，五十八歲，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二十七年執業律師經驗。

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、正大企業國際有限公司及美臻集團控股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。高先生曾出任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

### 單喆懃教授，獨立非執行董事

單喆懃教授，四十七歲，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。



董事(「董事」)會(「董事會」)向本公司股東(「股東」)欣然呈報本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之企業管治。

## 企業管治常規

本公司致力維持良好之企業管治準則，並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。董事會及管理層認為良好之企業管治常規乃提升本公司股東(「股東」)的透明度及問責性之關鍵。

## 遵守企業管治守則

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) 企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有特定任期。目前，全體董事(包括獨立非執行董事)並未獲委以任何特定任期，惟根據組織章程細則(「細則」)，全體董事均須於股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值告退及膺選連任。此外，根據細則，所有為填補臨時空缺而新獲委任之董事均須於彼等獲委任後的下一屆股東大會上接受股東選舉。企業管治守則之守則條文第D.1.4條規定，發行人須有正式的董事委任書，訂明有關委任之主要條款及條件。除獨立非執行董事外，所有董事均有正式的董事委任書。獨立非執行董事已遵循由公司註冊處發出之「董事責任指引」及由香港董事學會發出之「董事指南」及「獨立非執行董事指南」以履行其作為董事之職責及責任。獨立非執行董事清楚了解獨立非執行董事的角色及責任。董事會認為已採取足夠的措施確保本公司之企業管治常規不比企業管治守則之守則條文第A.4.1條及第D.1.4條所規定者寬鬆，因此目前無意就此採取任何措施。
- (ii) 企業管治守則之守則條文第E.2.1條規定，董事會主席須出席股東週年大會，以於會上回答提問。董事會主席姜照柏先生因其他事務在身，未有出席二零一八年股東週年大會。本公司執行董事林長盛先生已出席於二零一八年八月三十日舉行之股東週年大會，並獲授權於會上回答所有提問。
- (iii) 企業管治守則之守則條文第A.6.4條規定，董事會須就有關僱員進行發行人證券交易制定不遜於上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)之書面指引。本公司尚未就有關僱員進行本公司證券交易採用書面指引。然而，標準守則已擴展至有可能擁有與本公司有關的尚未公佈的股價敏感資料之有關僱員於進行本公司證券交易時亦同等適用。董事會認為有關僱員已就本公司證券交易作出適當安排。



# 企業管治報告書

雖然有上述偏離情況，本公司認為已採取足夠的措施確保本公司的企業管治常規不比企業管治守則所載者寬鬆。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄 10 所載之標準守則，作為本公司董事及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二零一九年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

## 董事會

本公司由高效的董事會領導，負責監察本公司及其附屬公司（「本集團」）業務、戰略性決定及表現，並以本公司最佳利益作出客觀決定。

## 董事會組成

董事會現由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事如下：

### 執行董事

姜照柏先生（董事會主席）

林長盛先生（行政總裁（「行政總裁」）以及薪酬委員會及提名委員會成員）

陳懿先生

沈安剛先生

### 獨立非執行董事

何耀瑜先生（審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員）

高明東先生（提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員）

單喆懃教授（審核委員會成員）

就本公司所深知，各董事之間概無財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。董事背景及資歷的詳情載於第 11 至 13 頁「董事及高級管理人員簡歷」一節。

董事會執行董事及獨立非執行董事的組成屬均衡，以便董事會具備高度獨立性，能夠有效地作出獨立判斷。





## 董事會會議

於回顧年度，本公司舉行了六次董事會會議、一次股東週年大會及一次股東大會（「股東大會」）。各董事出席董事會會議、股東週年大會及股東大會的情況載列如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數		
	董事會會議	股東週年大會	股東大會
<b>執行董事</b>			
姜照柏先生(主席)	5/6	0/1	0/1
林長盛先生(行政總裁)	6/6	1/1	1/1
陳懿先生	6/6	1/1	1/1
沈安剛先生	5/6	0/1	0/1
<b>獨立非執行董事</b>			
何耀瑜先生	6/6	1/1	1/1
高明東先生	6/6	1/1	1/1
單喆愨教授	5/6	0/1	0/1

年內，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、內部監控及風險管理、企業管治及根據一般授權配售新股份事宜。

通常向全體董事就董事會例會作出最少 14 日通知(或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 3 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。

## 董事會之責任

董事會負責領導及控制本公司、監察及監督其業務營運、批核策略計劃及監管本公司的表現。董事會委派日常營運工作予管理層，同時保留若干主要事項待其批准。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、薪酬委員會及提名委員會的協助下，監督本集團事務各特定範疇。所有委員會均有指定職能及權威監察事務，並向董事會報告其推薦建議。所有委員會均擁有特定之職能及權力以查核事宜，並向董事會報告其推薦建議。董事會有最終決定權，惟於有關委員會之職權範圍內另行規定者除外。



# 企業管治報告書

各名董事及時了解其作為董事的職責以及本公司的運作、業務活動及發展情況。董事亦獲及時告知其根據上市規則以及其他有關法定或監管要求須履行的責任及義務。本公司亦鼓勵其董事參與其他持續專業董事發展計劃。此外，對於因公司活動而引致的針對董事及高級管理人員的法律訴訟，本公司已就董事及高級職員的責任安排投購適當的董事及高級職員責任保險保障。

## 企業管治職能

董事會亦負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載的企業管治職能。截至二零一九年三月三十一日止年度，董事會已檢討企業管治守則的遵守情況及企業管治報告的披露資料。

## 主席及行政總裁

主席及行政總裁分別由姜照柏先生及林長盛先生擔任。彼等的角色及職責分開，具有明確的責任分工。姜照柏先生為董事會主席，負責領導及管理董事會，而林長盛先生作為本公司的執行總裁則負責執行董事會制定的策略和目標，並就本集團的營運向董事會負責。

## 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（「何先生」）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以獨立決議案批准。就此而言，何先生及高先生各自續任為本公司獨立非執行董事已於本公司在二零一八年八月三十日舉行的股東週年大會上以獨立決議案形式經股東審議通過。董事會在評估何先生及高先生的獨立性時，已考慮何先生及高先生並無參與本集團的任何行政管理工作，且彼等已於本公司之任期內展示了其有能力就本公司事務提供獨立意見。董事會認為，何先生及高先生乃獨立於本公司，並已符合上市規則第3.13條之獨立性規定。



## 持續專業發展

每名新任董事於首度獲委任時均會接受正式、全面及特為彼等而設的就職指引，確保彼等對本公司業務及營運有恰當了解，並完全明白彼等作為董事於上市規則及相關法定規定下的責任及義務。董事持續獲得有關法定及監管制度以及營商環境發展情況的最新資訊，以便彼等履行職責。如有需要，本公司將安排向董事提供持續簡報及專業發展，費用由本公司承擔。截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司已收到來自全體董事有關其出席培訓記錄的確認函，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
單喆愨教授	A、B、C

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
- (C) 作報告

## 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，文件可於本公司及聯交所網站閱覽。

## 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。薪酬委員會之職權範圍乃參考企業管治守則釐定。根據其職權範圍，薪酬委員會之職責包括（其中包括）協助本公司管理制定薪酬政策之正式且透明的程序，就各執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會作出建議，並確保並無董事或其任何聯繫人參與釐定其自身薪酬。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站閱覽。



# 企業管治報告書

截至二零一九年三月三十一日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，所有成員均有出席。薪酬委員會已於會上檢討各執行董事的薪酬待遇並向董事會提供推薦建議。薪酬委員會成員出席記錄如下：

董事姓名	出席／ 舉行會議次數
何耀瑜先生(主席)	1/1
林長盛先生	1/1
高明東先生	1/1

董事薪酬須經股東於股東大會上批准。其他酬金則由董事會經參照董事之職務、職責及表現和本集團之業績而釐定。有關截至二零一九年三月三十一日止年度亦為高級管理層的董事薪酬之詳情如下：

年度薪酬	人數
1,000,000 港元以下	1
1,000,000 港元至 2,000,000 港元	0
2,000,001 港元至 3,000,000 港元	1
超過 3,000,001 港元	2

## 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。提名委員會之職權範圍乃參考企業管治守則釐定。根據其職權範圍，提名委員會負責審視董事會組成以及為董事會物色及提名新董事之候選人。就評估董事會組成，提名委員會將考慮本公司董事會多元化政策所載的董事會多元化之多個範疇及因素。提名委員會將討論及協定實現董事會多元化的可計量目標(如必要)，並推薦董事會採納。

就物色及篩選合適的董事候選人，提名委員會將考慮候選人對落實企業策略及達至董事會成員多元化屬必要而載於董事提名政策的相關準則(如適用)，方向董事會作出推薦建議。



截至二零一九年三月三十一日止年度，提名委員會已舉行一次會議，所有成員均有出席。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。提名委員會成員出席記錄如下：

董事姓名	出席／ 舉行會議次數
高明東先生(主席)	1/1
林長盛先生	1/1
何耀瑜先生	1/1

## 董事提名政策

董事會已轉授其甄選及委任董事的責任及權力予本公司提名委員會。

本公司已採納董事提名政策，載列有關提名及委任本公司董事的甄選條件及流程以及董事會繼任規劃考慮因素，旨在確保董事會具備對本公司及延續董事會而言屬合適的均衡技能、經驗及多元化視野以及於董事會層面的合適領導。

董事提名政策載列評估建議候選人對董事會的合適性及潛在貢獻的多項因素，包括但不限於下列各項：

- 品格及誠信；
- 資格，包括與公司業務和策略相關的專業資格、技能、知識和經驗；
- 各方面的多樣性，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 董事會對獨立非執行董事的要求及建議獨立非執行董事遵守上市規則的獨立性；及
- 作為本公司董事會及／或董事會委員會成員履行職責可投入的時間及代表相關利益。

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及於股東大會上重選董事的程序。截至二零一九年三月三十一日止年度，董事會組成並無變動。

提名委員會將檢討董事提名政策(如適用)，以確保其有效性。



# 企業管治報告書

## 董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年八月採納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化因素為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專門知識、技能、知識及服務年期。目前董事會由多元化董事會成員組成，切合本公司的業務要求。

## 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事何耀瑜先生(審核委員會主席)、高明東先生及單喆愨教授。根據其職權範圍，審核委員會須(其中包括)監察與獨立核數師之關係、審閱本集團之中期及年度綜合財務報表、監督法定及上市規定之遵守情況、確保財務人員獲得充足資源、符合資格、擁有足夠經驗及得到足夠培訓課程及預算，以及在有需要時委聘獨立之法律或其他顧問以進行調查。審核委員會之職權範圍可於本公司網站閱覽。

截至二零一九年三月三十一日止年度，審核委員會已舉行兩次會議，所有成員均有出席。審核委員會成員於會上主要檢討了本公司外聘核數師的獨立性，並與其討論了有關本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表、截至二零一八年九月三十日止六個月的中期業績，並與管理層分別討論了風險管理及評估、財務控制系統及內部控制系統的有效性。審核委員會成員出席記錄如下：

董事姓名	出席／ 舉行會議次數
何耀瑜先生(主席)	2/2
高明東先生	2/2
單喆愨教授	2/2



## 問責性及審核

### 編製財務報表

董事會負責審閱執行委員會所編製截至二零一九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。董事負責確保選用合適之會計政策並貫徹應用；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46至53頁之獨立核數師報告。

### 核數師酬金

截至二零一九年三月三十一日止年度，就審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司（「國衛」）支付的酬金分別為2,000,000港元（二零一八年：1,800,000港元）及1,200,000港元（二零一八年：200,000港元）。就截至二零一九年三月三十一日止年度審核服務及非審核服務而已付／應付國衛的酬金分析如下：

服務類別	已付／ 應付費用
審核服務	2,000,000 港元
非審核服務	
— 協助審閱中期財務報告內的披露情況	200,000 港元
— 與日期為二零一八年六月二十八日的通函有關所提供的專業服務	1,000,000 港元
	3,200,000 港元

### 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。



# 企業管治報告書

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推薦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核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香港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，董事會已委聘集思廣益有限公司（「集思廣益」）進行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。由集思廣益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。

## 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員並熟知本公司的日常事務。公司秘書向行政總裁匯報，並負責向董事會提供有關管治事務的意見。於截至二零一九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 15 小時之相關專業培訓。

## 與股東溝通

本公司以股東大會、年報、中期報告、公告、通函及其網站為溝通工具，向股東通報本集團的重大事宜及最新發展情況。本公司為股東提供聯絡渠道，以便其查詢有關本公司事宜。倘查詢股權，股東亦可以透過該等渠道向本公司作出查詢或直接聯絡本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司查詢。股東週年大會為董事與股東會面的渠道之一，其意見可直接向董事會提出。就各個重大獨立問題而言，將由主席於股東週年大會上提呈獨立決議案，而每項決議案將均以投票表決方式進行。股東週年大會主席確保就投票表決的詳細程序作出解釋，並回答股東的任何問題。股東週年大會通告於股東週年大會舉行前至少 20 個營業日寄予股東。隨附通函載列各項建議決議案的詳情及上市規則規定的其他相關資料。投票結果於股東週年大會當日分別於聯交所及本公司網站刊登。執行董事、審核委員會及薪酬委員會及提名委員會成員以及外部核數師將出席股東週年大會回答股東的提問，對股東意見取得及形成公平了解。守則條文第 E.1.4 條規定，董事會須設立股東溝通政策並定期審閱該政策以確保其有效性。為提升本公司的企業管治標準及使本公司能更好地遵守企業管治守則的守則條文，本公司於二零一九年六月採納股東溝通政策。





## 股東權利

### 召開股東大會及於股東大會上提呈建議

根據章程細則第 62 條及香港法例第 622 章公司條例（「公司條例」）第 566 條，持有本公司總投票權至少 5% 之本公司股東可透過向本公司註冊辦事處遞交書面要求之方式，要求本公司董事會召開股東大會。會議主旨須於相關要求內註明，並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當日後 28 日內舉行。

此外，公司條例第 615 條規定，持有總投票權至少 2.5% 之本公司股東或至少 50 名有權在股東週年大會上就決議案表決之股東可於不少於股東週年大會舉行前六個星期，通過向本公司之註冊辦事處遞交經遞呈要求人士認證之書面通告之方式或以電子形式遞交有關書面通告，要求本公司發出可於該大會上恰當地動議及擬動議之決議案的通告。通告須載有擬於股東週年大會上提呈之建議決議案之詳情、有關建議之理由及建議股東於有關建議內之任何重大權益。

### 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。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。

## 股息政策

本公司已就支付股息採納一項股息政策。本公司並無任何預定股息支付比率。視乎本公司及本集團的財務狀況以及股息政策所載條件及因素，董事會可於一個財政年度建議及／或宣派股息且財政年度內的任何末期股息均須待股東批准後方可作實。

## 投資者關係

本公司網站 ([www.everchina202.com.hk](http://www.everchina202.com.hk)) 向股東、其他持份者及投資者提供本公司全面及可取得的消息及資訊。本公司將不時更新網站資料，以知會股東及投資者有關本公司之最新發展情況。

### 憲章文件

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司之憲章文件並無任何變動。本公司及聯交所網站亦載有本公司章程細則的最新版本。



# 環境、社會及管治報告

## 範疇及報告期間

此為本集團第三份環境、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業務帶來貢獻，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二零一八年四月一日至二零一九年三月三十一日止在環境及社會的整體表現。並無對環境及社會造成重大影響的其他業務不納入報告範圍之內。

## 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。

本年度，本集團特別邀請董事會成員、股東、高級管理層、前線員工及供應商參與，以進一步了解報告期內環境、社會及管治的重大範疇及挑戰。透過會議及問卷調查，本集團與其持份者識別以下五大重要範疇：

- 環境保護及措施；
- 職業安全及健康；
- 客戶私隱；
- 客戶服務；及
- 產品的服務質素。

本集團明白社會整體對公眾公司的可持續發展表現期望有更嚴格的質素。由於酒店由洲際酒店集團(「IHG」)營運，IHG不斷努力改進其可持續發展表現。多項相關政策已於酒店重點關注的方面上執行。

## 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、航空交通公幹以及產生商業廢物(包括廚餘)、廢紙及廢水。於報告期間，概無任何違反有關空氣及溫室氣體(「溫室氣體」)排放、水源及土地排放以及產生有害及非有害廢物且對本集團產生重大影響之法律及法規的情況。

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。

### A1. 排放

#### A1.1. 氣體排放

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。於報告期間，本集團沒有營運車輛(包括客戶及員工車輛)。

#### A1.2. 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「噸二氧化碳當量」計)	總排放量(百分比)
<b>範圍1直接排放</b>			
固定源燃料燃燒	天然氣	369.44	30.5%
製冷劑		19.44	
<b>範圍2能源間接排放</b>			
外購用電		866.22	67.96%
<b>範圍3其他間接排放</b>			
於垃圾堆填區處置廢紙		1.15	1.54%
用於處理淡水的電力		10.45	
用於處理污水的電力		5.64	
航空交通公幹		2.4	
<b>總計</b>		<b>1,275.07</b>	<b>100%</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所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。

於報告期間本集團業務的溫室氣體排放量為 1,275.07 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 0.079 噸二氧化碳當量。

### A1.3. 有害廢物

於報告期間，本集團在營運過程中並無產生主要有害廢物。

### A1.4. 無害廢物

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 4,341.4 千克的商業廢物。產生密度為 0.27 千克/平方米。商業廢物由持牌垃圾收集商定期收集，確保集團的酒店及辦事處達致高度衛生水平。

### A1.5. 減排措施

本集團致力於其酒店中識別高耗電量、消耗重大及環境污染的源頭，並實施改善措施及確保符合本地法規。於報告期間，本集團已實施 IHG 綠色環保計劃並獲得第 1 級認證，而照明效能亦得以改進。

### A1.6. 減少廢物及措施

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。本集團鼓勵節約用紙行動及購買再造墨盒以供補充墨盒。

#### 減少廢紙

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 898.2 千克。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，524.4 千克的紙張經已回收，減少排放 2.52 噸二氧化碳當量。



## 減少廚餘

提供早餐供應是酒店餐飲服務主要的一環。為免源頭浪費食物，酒店根據每日客房的佔用率估計早餐的供應量，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鈎，能夠鼓勵員工控制及減少食物浪費。

酒店已委任致力於上海市中心收集廚餘的公司「Hai Jie Environmental Company」以收集酒店的日常廚餘。

## 減少其他材料使用

酒店明白不可分解廢物已成為對自然環境的主要影響。我們引入若干其他減少廢物政策。員工食堂引入可重用碗碟及餐具以減少廢物。辦公室亦使用可重用打印機墨盒。

## A2. 資源運用

本集團除努力節約資源外，亦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。

### A2.1. 能源消耗

能源消耗資源	直接用量 (本集團)	用量 (以兆瓦時計) (本集團)	用量	用量密度
			(以兆瓦時計) /平方米) (酒店業務)	(以兆瓦時計 /平方米) (辦公室 部門運作)
天然氣	169,154 立方米	1,671,595	104.49	不適用
電	1,237,457 兆瓦時	1,237,457	77	54.27

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，本集團共消耗能源2,909,052兆瓦時。消耗密度為180.49兆瓦時/平方米。



## A2.2. 用水

本集團使用市政淡水供應商所提供的淡水。於報告期間，本集團用水量為25,973立方米(1.61立方米／平方米)。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。在採購適用水方面，並沒有遇到問題。

### 廢水棄置

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。

## A2.3. 能源使用效益措施

本集團每月追蹤記錄能源使用量數據，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。亦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。

## A2.4. 用水效益措施

本集團每月追蹤記錄水使用量數據，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流水量的用水裝置(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。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。

## A2.5. 包裝材料

於報告期間，本集團並不涉及消耗任何包裝材料。



## A3. 環境及天然資源

### A3.1. 活動對環境的重大影響

環境問題是持份者在參與過程中最關注的問題。本集團積極紓緩業務營運對環境的影響。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（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。

#### *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



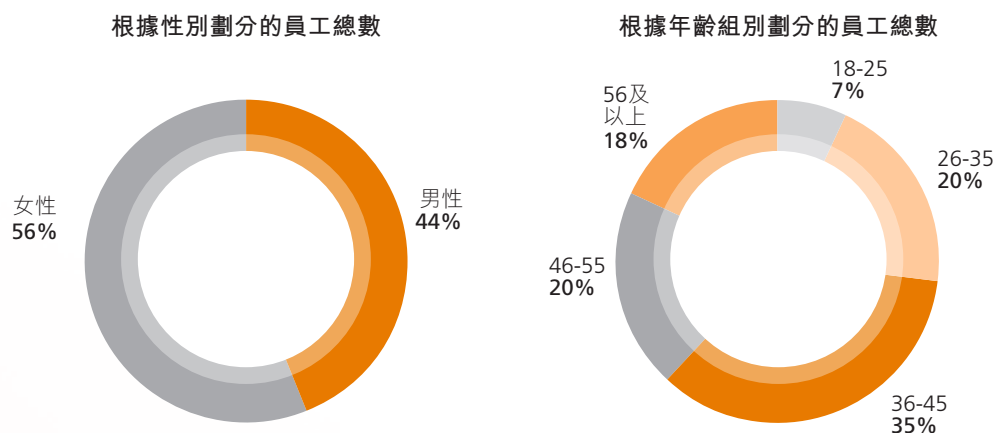
## B. 社會

### 1. 僱傭及勞工常規

#### B1. 僱傭

##### 僱員總數及流失率

截至二零一九年三月三十一日，本集團共有77名員工；所有僱員來自中國內地不同省份。當中69名(90%)為全職僱員，而8名(10%)為兼職僱員。



於二零一八/一九年，合共0名僱員離任本集團，整體流失率為0%。

##### 僱員待遇及福利

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。

於報告期間，概無任何違反有關薪酬及解僱、招聘及升遷、工作時數、休息時間以及其他待遇及福利且對本集團產生重大影響之法律及法規的情況。

### 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；
- 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。



## 僱員關係

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，本集團曾舉辦浙江湖州旅行團，超過20名僱員參加，獲得正面回饋。

## B2. 僱員健康及安全

### 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，概無任何違反有關提供安全工作環境及保障僱員免受職業危害且對本集團產生重大影響之法律及法規的情況。

### 於二零一八／一九年職業健康及安全數據

工作相關的死亡	0
工傷個案致損失>3個工作天	2
工傷個案致損失≤3個工作天	0
因工傷共損失工作天	179天

## B3. 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。



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。

## 於二零一八／一九年培訓及發展數據

受訓僱員合共	56
培訓時數合共	1,020
按性別劃分的受訓僱員百分比	
— 男性	87%
— 女性	73%
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	16
— 女性	20
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	8
— 中層管理層	12
— 前線及其他僱員	20

### B4. 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。於報告期間，概無錄得涉及防止童工及強制勞工具且對本集團有重大影響的重大違法違規事項。

## 2. 營運常規

### B5. 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。



本集團已開發評級及評分系統以挑選其供應商。所有潛在供應商均經嚴謹的篩選過程，包括超過20個預先設定的標準及要求。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。

## 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、滅蟲及房間垃圾管理等。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。

## B6. 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、標籤及隱私事宜而對本集團有重大影響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品衛生及安全標準。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、即洗(「即洗」)食品器皿/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。

本集團定期開展資料私隱培訓及資料保護培訓，確保員工充分了解該方面知識。

### 產品鑒定及召回

為進一步保障食品安全，本集團已開發一個嚴格的產品鑒定程序。所有有關食品的投訴會特別小心處理。由於詳情記錄表格隨處理程序一同開發，員工須報告所有有關食品中外來材料的投訴及食源性疾病指控。詳細的處理過程及程序必須跟進，而有關報告亦須呈交管理層作長期記錄及檢討及改進之用。

### 廣告及標籤

本集團已就中華人民共和國廣告法的廣告法律為管理團隊進行培訓。

該廣告法禁止虛假或誤導性的內容。若廣告含有不存在或有關其功能、產地、用途、品質、成份及價格的資料不實的商品，廣告法即視其為誤導性。廣告法亦禁止使用最高級形容詞如「國家級」、「頂尖」及「最好」等字眼。



網絡廣告亦受該廣告法規管。網絡廣告不可干涉用戶正常使用網絡。就「彈出式」廣告而言，用戶須就如何關閉「彈出式」廣告獲清晰指示。以電子方式發送的廣告，如電郵，須含有其發送者的真實身份及該發送者的聯絡方式。此外，10歲以下的孩童不可成為產品或服務的代言人。

## B7. 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。

## B8. 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。報告期間，本集團於二零一八年十二月十八日為中國宋慶齡基金會組織慈善捐款活動。本集團亦於二零一八年九月二十一日組織探訪楊浦安老院舍活動，為長者提供義工服務。



本公司董事謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一九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4至7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

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之業績載於年報第54頁之綜合損益表。

董事會不建議就截至二零一九年三月三十一日止年度派付股息(二零一八年：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147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57頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註33。

## 可分派儲備

於二零一九年三月三十一日，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16。

本集團於二零一九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148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17。



# 董事會報告書

## 銀行及其他借貸

本集團於二零一九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。姜照柏先生、陳懿先生及沈安剛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。

## 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

於二零一九年三月三十一日，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	23.89%
沈安剛	實益擁有人	392,995,000	5.39%
林長盛	實益擁有人	7,700,000	0.11%

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，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。



# 董事會報告書

## 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。

## 主要股東

於二零一九年三月三十一日，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	23.89%
Rich Monitor Limited	實益擁有人	1,033,300,000	14.17%
鵬欣控股有限公司	實益擁有人	709,000,000	9.72%
沈安剛	實益擁有人	392,995,000	5.39%

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，於二零一九年三月三十一日，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

誠如本公司日期為二零一五年十二月二十四日的公告以及本公司日期為二零一六年二月十九日的通函所披露，本集團與沃華訂立租賃代理及營運服務協議以及於完成收購上海物業後與上海春川訂立物業服務協議。

收購上海物業於二零一六年八月完成。根據本公司間接全資擁有附屬公司上海欣竝投資有限公司（「上海欣竝」）與沃華訂立的租賃代理及營運服務協議（「租賃協議」），(i) 沃華向上海欣竝提供上海物業的租賃代理服務，為期三年，直至二零一九年八月十一日，年度代理服務費不超過每年人民幣 1,800,000 元；及(ii) 沃華保證，於三年年期開始直至二零一九年八月十一日期間，上海物業的各年租金收入不應少於代價之 3.5%，即相當於人民幣 21,560,000 元（「租賃保證」）。就任何差額而言，沃華須以對額形式向上海欣竝支付差額。根據上海欣竝與上海物業賣方上海萊因思置業有限公司所訂立的保證協議（「保證協議」），賣方保證，倘沃華未能支付差額，則賣方須以對額形式向上海欣竝支付差額。此外，根據上海欣竝與上海春川就有關向上海物業提供管理服務所訂立的物業服務協議（「服務協議」），為期三年，直至二零一九年八月三十一日，已付及／或應付上海春川的服務費總額不應超過每年人民幣 1,600,000 元。由於姜先生及其胞弟姜雷先生為沃華及上海春川的實益擁有人，故根據上市規則租賃協議及服務協議構成本公司持續關連交易。由於各租賃協議及服務協議的適用百分比率低於 5%，且應付費用合共少於人民幣 3,000,000 元，故租賃協議及服務協議均為上市規則第 14A 章下的獲豁免持續關連交易。

上海物業的財務表現根據上市規則第 14A.63 條披露如下：

截至二零一九年三月三十一日止年度，上海欣竝收到實際租金收入約人民幣 3,022,000 元（相當於約 3,555,000 港元）。由於實際租金收入不符合保證收入人民幣 21,560,000 元（相當於約 25,365,000 港元），故沃華應向上海欣竝賠償差額約人民幣 18,538,000 元（相當於約 21,809,000 港元）。由於沃華已代表上海欣竝支付管理費約人民幣 3,092,000 元（相當於約 3,638,000 港元），故沃華獲上海欣竝授權直接自差額扣減管理費約人民幣 3,092,000 元（相當於約 3,638,000 港元）。於二零一八年十二月十八日，經扣減上述管理費後，上海欣竝自沃華收到約人民幣 15,446,000 元（相當於約 18,165,000 港元）。

根據上市規則第 14A.63 條，本公司獨立非執行董事認為截至二零一九年三月三十一日止年度沃華已全面履行其租賃保證的責任。

關連交易詳情載於綜合財務報表附註 38。



# 董事會報告書

## 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42%。本集團最大客戶所佔營業額百分比為本年度總營業額之34%。

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

截至二零一九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。

## 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。

## 慈善捐款

年內，本公司作出50,000港元的慈善捐款。

## 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14至24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、印尼及玻利維亞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、農業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。

## 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。有關風險分析於綜合財務報表的附註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25至37頁之「環境、社會及管治報告」。



# 董事會報告書

## 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 14 至 24 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。

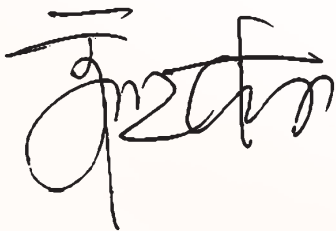
## 與重要利益相關者的關係

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

截至二零一九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，二零一九年六月二十七日





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54至146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，包括於二零一九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二零一九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。



# 獨立核數師報告書

## 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

#### 採礦權的減值評估

請參閱綜合財務報表附註18及附註4之會計政策。

於二零一九年三月三十一日，貴集團擁有採礦權約178,664,000港元。

生產進度延期、發展計劃變更及錳礦價格波動均被視為採礦權的減值跡象。

於二零一九年三月三十一日，貴集團管理層委聘獨立專業合資格估值師使用收入法項下的超額盈利法對採礦權進行減值測試。根據減值測試的結果，貴集團於截至二零一九年三月三十一日止年度確認減值虧損約93,216,000港元。

此結論乃基於採納須管理層作出重大判斷的估值法。

就管理層對採礦權的減值評估而言，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；
- 評估管理層及獨立估值師所用之估值方法；
- 檢討及質疑公平值估計所涉的主要假設及關鍵判斷範疇之合理性；
- 委託核數師專家協助我們評估管理層及獨立估值師就公平值估計所用的估值方法之恰當性及輸入值、假設及估計之合理性；及
- 檢查所採用的輸入數據的準確程度及相關程度。

我們認為管理層結論與可得資料一致。





## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項(續)

### 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項(續)

#### 商譽的減值評估

請參閱綜合財務報表附註19及附註4之會計政策。

於二零一九年三月三十一日，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」)，包括酒店業務約為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。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)。已取得獨立外部估值以支持管理層的估計。管理層之結論為並無有關商譽之減值。

就管理層對分配至貴集團各主要業務的商譽之減值評估而言，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、物業投資業務及農產業業務了解，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及我們的估值專業知識，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。

我們認為管理層就減值評估所用的關鍵假設得到現有理據支持。



# 獨立核數師報告書

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項(續)

### 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項(續)

#### 投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16及附註4之會計政策。

於二零一九年三月三十一日，管理層估計 貴集團之投資物業的公平值約為1,282,094,000港元，公平值變動的虧損淨額約為3,529,000港元於截至二零一九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。

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。

我們認為管理層就投資物業估值所用的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)

### 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項(續)

#### 貿易及其他應收賬款以及應收貸款的減值評估

請參閱綜合財務報表附註23及24及附註4之會計政策。

於二零一九年三月三十一日，貴集團擁有(i)賬面淨值約為176,522,000港元的貿易及其他應收賬款；及(ii)賬面淨值約為52,475,000港元的應收貸款。於截至二零一九年三月三十一日止年度，貿易及其他應收賬款減值虧損約17,289,000港元及應收貸款減值虧損約25,949,000港元已於綜合損益表內扣除。

誠如綜合財務報表附註5所載，預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)須以估計未來現金流量的金額及時間以及評估信貸風險大幅增加來計量。預期信貸虧損中應用的估計和假設包括(i)選擇實體在預期信貸虧損模式中使用之輸入數據(包括違約損失率程度及違約概率)；及(ii)選擇前瞻性資料。

由於預期模式項下預期信貸虧損評估撥備包括使用重大管理層判斷及假設，故我們專注於此範疇。

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：

- 了解貴集團有關根據香港財務報告準則第9號應用預期信貸虧損模式(包括制定模式及預期信貸虧損模式使用之輸入數據)之信貸虧損政策及進行減值評估之方法；
- 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。

我們認為用於評估貿易及其他應收賬款以及應收貸款及釐定減值撥備的管理層判斷及假設得到現有證據支持。



# 獨立核數師報告書

## 載於年報的其他資料

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

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

## 核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

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郭梓俊。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

郭梓俊

執業證書編號：P06901

香港，二零一九年六月二十七日



# 綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	7	78,064	89,912
銷售成本		(39,819)	(3,497)
其他收入及收益，淨額	8	9,871	16,520
員工成本	9	(35,416)	(36,151)
折舊	17	(15,722)	(15,106)
行政成本		(80,541)	(66,699)
其他經營開支		(93,216)	(66,555)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之 已確認減值虧損淨額		(43,238)	(73,853)
投資物業之公平值變動產生之虧損	16	(3,529)	(36,072)
生物資產之公平值變動減銷售成本 產生之收益／(虧損)	21	2,282	(91)
按公平值計入損益表之金融資產公平值 變動產生之虧損	14	(320,912)	(409,850)
經營虧損	10	(542,176)	(601,442)
財務成本	11	(86,594)	(79,226)
出售一間附屬公司之收益	35	-	2,032
稅前虧損		(628,770)	(678,636)
稅項抵免／(開支)	12	23,810	(97,237)
<b>本年度虧損</b>		<b>(604,960)</b>	<b>(775,873)</b>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(600,252)	(775,807)
非控股股東權益		(4,708)	(66)
		(604,960)	(775,873)
本公司擁有人應佔每股虧損	13		
— 基本及攤薄		8.993 港仙	12.763 港仙

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度虧損		<b>(604,960)</b>	(775,873)
其他全面(虧損)/收益			
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>(114,308)</b>	270,409
出售附屬公司時匯兌儲備回撥	35(a)	-	9,176
註銷附屬公司時匯兌儲備回撥		-	351
本年度全面虧損總額		<b>(719,268)</b>	(495,937)
以下各方應佔之全面虧損總額：			
本公司擁有人		<b>(714,560)</b>	(495,871)
非控股股東權益		<b>(4,708)</b>	(66)
		<b>(719,268)</b>	(495,937)



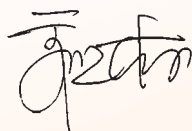


# 綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	1,282,094	1,347,788
物業、廠房及設備	17	890,326	569,177
採礦權	18	178,664	271,880
商譽	19	91,454	91,454
就收購附屬公司已付之按金	22	–	195,000
		<b>2,442,538</b>	2,475,299
<b>流動資產</b>			
存貨	20	7,664	7
生物資產	21	17,951	2,837
貿易及其他應收賬款及預付款	23	176,522	378,544
應收貸款	24	52,475	91,084
按公平值計入損益表之金融資產	25	911,924	1,393,232
現金及現金等值	26	79,975	179,712
		<b>1,246,511</b>	2,045,416
<b>總資產</b>		<b>3,689,049</b>	4,520,715
<b>股本及儲備</b>			
股本	31	2,664,298	2,490,454
儲備		(117,621)	614,320
本公司擁有人應佔權益		<b>2,546,677</b>	3,104,774
非控股股東權益		37,979	42,687
<b>總權益</b>		<b>2,584,656</b>	3,147,461
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸	29	5,748	–
遞延稅項負債	30	126,839	102,492
		<b>132,587</b>	102,492
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	27	76,919	148,848
合約負債	28	443	–
應付稅項		6,286	2,263
銀行及其他借貸	29	888,158	1,119,651
		<b>971,806</b>	1,270,762
<b>總負債</b>		<b>1,104,393</b>	1,373,254
<b>總權益及負債</b>		<b>3,689,049</b>	4,520,715
<b>流動資產淨值</b>		<b>274,705</b>	774,654
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,717,243</b>	3,249,953

由董事會於二零一九年六月二十七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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益								非控股股東權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	特別儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	保留盈利/ (累計虧損) 千港元	小計 千港元			
於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	
本年度虧損	-	-	-	-	-	(775,807)	(775,807)	(66)	(775,873)	
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	2,490,454	571,996	1,342,477	213,358	871	(1,514,382)	3,104,774	42,687	3,147,461	
首次應用香港財務報告準則 第9號的影響(附註3)	-	-	-	-	-	(17,381)	(17,381)	-	(17,381)	
於二零一八年四月一日， 經重列	2,490,454	571,996	1,342,477	213,358	871	(1,531,763)	3,087,393	42,687	3,130,080	
本年度虧損	-	-	-	-	-	(600,252)	(600,252)	(4,708)	(604,960)	
換算海外附屬公司之匯兌差額	-	-	-	(114,308)	-	-	(114,308)	-	(114,308)	
本年度全面虧損總額	-	-	-	(114,308)	-	(600,252)	(714,560)	(4,708)	(719,268)	
配售新股	173,844	-	-	-	-	-	173,844	-	173,844	
於二零一九年三月三十一日	<b>2,664,298</b>	<b>571,996</b>	<b>1,342,477</b>	<b>99,050</b>	<b>871</b>	<b>(2,132,015)</b>	<b>2,546,677</b>	<b>37,979</b>	<b>2,584,656</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章程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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>經營業務</b>			
稅前虧損		<b>(628,770)</b>	(678,636)
就下列項目作出之調整：			
物業、廠房及設備之折舊	17	<b>15,722</b>	15,106
採礦權之已確認減值虧損	18	<b>93,216</b>	–
投資物業之公平值變動所產生之虧損	16	<b>3,529</b>	36,072
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之(收益)/虧損	21	<b>(2,282)</b>	91
貿易及其他應收賬款之已確認減值虧損	23	<b>17,289</b>	73,853
應收貸款之已確認減值虧損	24	<b>25,949</b>	–
撇銷物業、廠房及設備之虧損	17	–	2,700
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損	25	<b>320,912</b>	409,850
出售按公平值計入損益表之金融資產之虧損		<b>60,725</b>	–
利息收入		<b>(1,695)</b>	(6,038)
利息支出	11	<b>86,594</b>	79,226
未計營運資金變動前經營現金流量		<b>(8,811)</b>	(67,776)
存貨(減少)/增加		<b>2,593</b>	(2)
應收貸款減少		<b>22,701</b>	6,244
貿易及其他應收賬款及預付款減少		<b>167,691</b>	38,005
合約負債增加		<b>443</b>	–
貿易及其他應付賬款及已收按金(減少)/增加		<b>(71,929)</b>	67,621
經營業務所得現金		<b>112,688</b>	44,092
已繳利得稅		<b>(8,637)</b>	(109,366)
退稅		<b>25,498</b>	–
已收利息		<b>1,695</b>	6,038
<b>經營業務所得/(所用)現金淨額</b>		<b>131,244</b>	(59,236)
<b>投資業務</b>			
就收購附屬公司已付之按金	22	–	(195,000)
購入物業、廠房及設備	17	<b>(6,048)</b>	(3,075)
出售生物資產之所得款項	21	<b>8,694</b>	749
購入生物資產	21	<b>(3,007)</b>	(925)
生物資產減少	21	<b>129</b>	131
收購附屬公司產生之現金流出淨額	34	<b>(163,340)</b>	–
出售按公平值計入損益表之金融資產所得款項		<b>38,790</b>	5,632
<b>投資業務所用現金淨額</b>		<b>(124,782)</b>	(192,488)



# 綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>融資業務</b>			
發行新股所得款項		<b>173,844</b>	–
已付利息		<b>(69,906)</b>	(78,931)
新籌措銀行及其他借款		<b>1,250,912</b>	481,963
償還銀行及其他借款		<b>(1,451,346)</b>	(455,476)
<b>融資業務所用現金淨額</b>		<b>(96,496)</b>	(52,444)
<b>現金及現金等值減少淨額</b>		<b>(90,034)</b>	(304,168)
於年初之現金及現金等值		<b>179,712</b>	492,651
匯率變動影響		<b>(9,703)</b>	(8,771)
<b>於年末之現金及現金等值</b>		<b>79,975</b>	179,712
<b>現金及現金等值結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	26	<b>79,975</b>	179,712

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及(iv)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需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）。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 編製基準(續)

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。

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，本集團首次應用下列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」)，並於本集團自二零一八年四月一日起之財政年度生效。本集團已應用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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價
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
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
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香港財務報告準則的年度改進的一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，於本年度應用上述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所載之披露資料並無重大影響。

上述新訂及經修訂香港財務報告準則已按照相應準則及修訂本中的相關過渡條文應用，產生下文所述會計政策、呈報金額及／或披露資料變動。



### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 對年初綜合財務狀況表的影響

下表顯示就各個別項目確認之調整。概無載入並無受變動影響之項目。有關調整於下表作更詳細解釋。

綜合財務狀況表(節選)	於二零一八年		於二零一八年	
	三月三十一日	香港財務報告	香港財務報告	四月一日
	(原先呈列)	準則第9號	準則第15號	(經重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收賬款	378,544	(4,721)	–	373,823
應收貸款	91,084	(12,660)	–	78,424
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款及已收按金	148,848	–	(519)	148,329
合約負債	–	–	519	519
<b>權益</b>				
儲備	614,320	(17,381)	–	596,939

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期二零一八年四月一日確認。初始應用日期的任何差額於年初累計虧損(或其他權益組成部分，如適用)確認，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯用於二零一八年四月一日尚未完成的合約。由於若干比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號以及相關詮釋編製，因此若干比較資料可能無法比較。

本集團從以下主要來源確認收益：

- 酒店業務
- 農業業務
- 物業租金收入(不屬香港財務報告準則第15號範圍內)
- 證券投資(不屬香港財務報告準則第15號範圍內)
- 融資(不屬香港財務報告準則第15號範圍內)



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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15號來自客戶合約的收益(續)

來自租賃物業之收益將繼續按香港會計準則第17號「租賃」列賬，以及證券投資及融資收益將按香港財務報告準則第9號「金融工具」列賬，而來自其他來源之收益將按香港財務報告準則第15號列賬。

有關本集團就應用香港財務報告準則第15號產生的會計政策及履約責任的資料分別於附註4及7中披露。

### 首次應用香港財務報告準則第15號之影響概述

應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年四月一日之累計虧損並無重大影響。綜合財務狀況表於二零一八年四月一日確認之數額已作出以下調整，未受變動影響之項目並不包括在內。

	過往於 二零一八年 三月三十一日 呈報之賬面值 千港元	重新分類 千港元	於二零一八年 四月一日應用 香港財務報告 準則第15號 之賬面值 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	148,848	(519)	148,329
合約負債	—	519	519

附註：採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認預先收取客戶之代價為貿易及其他應付賬款及已收按金。有關結餘於應用香港財務報告準則第15號後重新分類為合約負債。

應用香港財務報告準則第15號對於本集團的本年度綜合損益表中確認的金額並無重大影響。下表總結應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表及其截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合現金流量表之各項目所產生之影響。未受變動影響之項目並不包括在內。





### 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15號來自客戶合約的收益(續)

首次應用香港財務報告準則第15號之影響概述(續)

對綜合財務狀況表的影響

	並無應用 香港財務報告 準則第15號之 賬面值		呈報之數額 二零一九年 千港元
	二零一九年 千港元	重新分類 千港元	
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	77,362	(443)	76,919
合約負債	–	443	443

附註：有關酒店客房收益的預先收取客戶之代價約人民幣377,000元(相當於約443,000港元)先前計入貿易及其他應付賬款及已收按金。應用香港財務報告準則第15號後，該項遞延收益重新分類至合約負債。

對綜合現金流量表的影響

	並無應用 香港財務報告 準則第15號之 賬面值		呈報之數額 二零一九年 千港元
	二零一九年 千港元	經調整 千港元	
<b>經營業務</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金減少	71,486	443	71,929
合約負債增加	–	(443)	(443)

就截至二零一九年三月三十一日止年度以間接方法報告經營業務現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露的二零一八年四月一日的年初綜合財務狀況表計算。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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號金融工具及相關修訂

於本年度，本集團應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則有關相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入1)金融資產及金融負債之分類及計量；2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年四月一日(首次應用日期)並無終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下的減值)，而並無對已於二零一八年四月一日終止確認的工具應用有關規定。二零一八年三月三十一日之賬面值與二零一八年四月一日之賬面值之間的差額於年初累計虧損及其他權益部分確認，而不會重列比較資料。

### 金融資產及金融負債的分類及計量

所有金融資產及金融負債繼續按照與其過往根據香港會計準則第39號計量的相同基準進行計量。

### 首次應用香港財務報告準則第9號之影響概述

下表顯示金融資產於首次應用日期(即二零一八年四月一日)根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號進行的分類及計量。

	附註	貿易及 其他應收賬款 千港元	應收貸款 千港元	累計虧損 千港元
於二零一八年三月三十一日之年末結餘				
一 香港會計準則第39號		378,544	91,084	(1,514,382)
首次應用香港財務報告準則第9號之影響：				
重新計量				
信貸虧損模式下的減值	(a)	(4,721)	(12,660)	(17,381)
於二零一八年四月一日之年初結餘， 經重列		373,823	78,424	(1,531,763)



### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 金融資產及金融負債的分類及計量(續)

#### 首次應用香港財務報告準則第9號之影響概述(續)

附註：

#### (a) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團已應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該方法就貿易應收賬款採用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，已根據逾期狀態使用撥備矩陣對貿易應收賬款進行分組。

按攤銷成本計量的其他金融資產虧損撥備主要包括應收貸款、按金、其他應收賬款及銀行結餘，其以十二個月預期信貸虧損為基準計量，且信貸風險自初步確認起並無顯著增加。

於二零一八年四月一日，額外信貸虧損撥備約17,381,000港元已於累計虧損確認。額外虧損撥備自應收貸款及其他應收賬款扣除。

下文載列於二零一八年四月一日根據香港財務報告準則第9號釐定的減值撥備對賬表。

	應收貸款 千港元	貿易及 其他應收賬款 千港元
根據香港會計準則第39號於二零一八年三月三十一日之年末結餘	-	73,855
於二零一八年四月一日確認之額外預期信貸虧損	12,660	4,721
於二零一八年四月一日之年初結餘，經重列	12,660	78,576

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提早還款特性 <sup>1</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出資 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清 <sup>1</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>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待定期限或以後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或以後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 對於收購日期為於二零二零年一月一日或以後開始的首個年度期間開始時或之後的業務合併及資產收購生效。

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或以後開始的年度期間生效。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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號為識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入綜合模式。一經生效，香港財務報告準則第16號將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號以客戶能否控制所識別資產區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃之差異自承租人會計處理中移除，並以承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債之模式取代。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(除若干例外情況外)減累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債重新計量作出調整。租賃負債初步按當日尚未支付租賃付款之現值計量。其後，租賃負債就利息及租賃付款以及(其中包括)租賃修訂之影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃付款呈列為與自用租賃土地及該等分類為投資物業相關之投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃付款將分配至本金及利息部分，有關部分呈列為融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團作為承租人已確認租賃土地之預付租賃付款。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產之分類發生潛在變動，其分類視乎本集團是否將使用權資產單獨呈列或於相應有關資產(倘擁有)之同一項目內呈列。

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號內出租人之會計規定，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號要求更廣泛之披露。

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有不可撤銷租賃物業之經營租賃承擔約8,294,000港元。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號下租賃的定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非其符合應用香港財務報告準則第16號後的低價值或短期租賃。此外，如上述所示，應用新規定或會導致計量、呈列及披露之變化。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於初始應用日期前已存在的租賃。此外，本集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認初始應用對年初保留盈利的累計影響，而並無重列比較資料。

除上文所披露者外，本公司董事應用採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。



## 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。本公司在下列情況下取得控制權：

- 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。

當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：

- 本集團持有投票權之數量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、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表內，直至本集團不再控制該附屬公司當日止。

損益及其他全面收入之各項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益。附屬公司之全面收入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。

附屬公司之財務報表於必要時作出調整，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

截至二零一九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)之賬面值乃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股東權益作出調整的金額與已付或已收代價的公平值之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入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。有關收購之成本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其公平值確認，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。



## 4. 主要會計政策概要(續)

### 業務合併(續)

商譽是以所轉讓之代價、任何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。

屬現時擁有權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(如適用)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減值測試。倘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。商譽之任何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，商譽之應佔金額於釐定出售時計入其中。

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

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則分類為持作出售，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，則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。

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(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第15號後)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於或當履行履約責任時(即於特定履約責任相關的貨品或服務「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指明確的單一貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，控制權隨時間轉移，收益則可參考完成相關履約責任的進度而按時間確認：

- 一 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；





## 4. 主要會計政策概要(續)

### 收益確認(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第15號後)(續)

- 於本集團履約時，自本集團之履約產生及提升一項由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成的履約付款具有可強制執行之權利。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權的時間點確認。

本集團已選擇應用香港財務報告準則第15號項下可行權宜之計，因此，於原始預計期間為一年或更短之合約項下剩餘履約義務履行時分配至未履約合約之交易價格不予披露。

合約成本指為獲得客戶合約而增加的成本(倘本集團預期可收回該等成本)。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的貨品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收賬款指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

### 具有多項履約責任的合約(包括交易價格的分攤)

對於包含一項以上履約責任的合約(酒店客房收益及其他附帶服務)，本集團按相對獨立的售價基準將交易價格分配至各項履約責任。

不同貨品或服務相關的各項履約責任之單獨售價於合約成立時釐定。其指本集團將承諾的貨品或服務單獨出售予客戶的價格。倘一項獨立的售價不能直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分攤至任何履約責任之交易價格反映本集團預期將承諾的貨品或服務轉讓予客戶有權換取的代價金額。

### 隨時間確認收益：計量履行履約責任之完成進度

#### 輸出量法

完成履行履約責任之進度乃按輸出量法計量，即根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務之價值與合約項下承諾的餘下貨品或服務之價值相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務的控制權之履約情況。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要 (續)

收益確認 (根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第15號後) (續)

隨時間確認收益：計量履行履約責任之完成進度 (續)

輸出量法 (續)

本集團根據以下會計政策確認收益：

### (a) 貨品銷售

牛隻及農產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。

### (b) 酒店收入

酒店收入隨時間參考相關履約責任的完工進度予以確認，因於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。

酒店營運的食品及飲料銷售之收入乃於提供該等食品及飲料時確認。

### 收益確認 (二零一八年四月一日前)

收入按已收或應收代價之公平值計量，指於正常業務過程中提供服務並扣除折扣及銷售稅項後的應收賬款，包括以下項目：

### (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

酒店客房租賃、食品及飲料銷售及其他附帶服務之收益乃於相關服務已獲提供時確認。



## 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用途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

截至二零一九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之現有市價釐定。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。

農產品初步按公平值減於收成時之銷售成本計量。農產品之公平值按當地市場之市價釐定。公平值減於收成時之銷售成本為進一步加工農產品之成本。

### 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。



## 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)

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。

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。所有常規金融資產買賣均於交易日確認或取消確認。常規買賣為於市場規管或慣例所設定時限內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟來自客戶合約的貿易應收賬款自二零一八年四月一日起初步按照香港財務報告準則第15號計量。於初步確認時，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或金融負債除外)直接產生的交易成本計入金融資產或金融負債(倘適用)的公平值或自公平值扣除。收購透過損益按公平值計入損益表之金融資產或金融負債直接產生的交易成本即時於損益內確認。

實際利率法指在有關期間內用於計算金融資產或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資產或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收入額或現金付款額(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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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

金融資產分類及其後計量 (根據附註3 過渡應用香港財務報告準則第9號後)

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之業務模式；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件的金融資產其後按公平值透過其他全面收益列賬 (「按公平值計入其他全面收益」)：

- 以透過收取合約現金流量及出售達成目的而持有資產之業務模式；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後會按公平值透過損益列賬 (「按公平值計入損益表」)，惟於初始應用日期／初始確認金融資產之日，倘股本投資並非持作買賣用途或收購方於香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，則本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入中呈列有關股本投資公平值的其後變動。

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。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，本集團或會不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的財務資產為按公平值計入損益。



## 4. 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(根據附註3過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

##### (i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值計入其他全面收益計量之債務工具／應收賬款採用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率用於金融資產總賬面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產(見下文)除外。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令金融資產不再維持信貸減，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產總賬面值來確認。

##### (ii) 指定按公平值計入其他全面收益之股本工具

按公平值計入其他全面收益之股本工具投資隨後按公平值計量，而其公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收益確認及於按公平值計入其他全面收益儲備中累計；毋須作減值評估。累計損益將不會重新分類至出售股本投資之損益，並將轉撥至保留溢利／繼續於投資重估儲備內持有。當本集團確認收取股息的權利時，該等股權工具投資的股息於損益表中確認，除非股息明確代表收回部分投資成本。股息計入損益表中其他收益的項目內。

##### (iii) 按公平值計入損益表之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的方式計量或指定為按公平值計入其他全面收益的條件，則按公平值計入損益表的方式計量。於各報告期末，按公平值計入損益表的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入其他收入項目內。

#### 金融資產減值(根據附註3過渡應用香港財務報告準則第9號後)

本集團就須根據香港財務報告準則第9號進行減值的金融資產(包括貿易應收賬款、其他應收賬款及短期應收貸款)確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映初步確認以來信貸風險的變動。

全期預期信貸損失指於相關工具的預期年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸損失。反之，12個月預期信貸損失指預期於報告日期後12個月內可能違約事件預期將產生的全期預期信貸損失的一部分。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

金融資產減值(根據附註3過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

評估乃按本集團過往信貸損失的經驗進行，並就債務人、整體經濟情況及評估於報告日期的當前情況及對未來情況的預測的特定因素作出調整。

本集團經常就貿易應收賬款(並無重大融資成分)確認全期預期信貸損失。該等資產的預期信貸損失乃就具有巨額結餘的債務人個別及／或使用具有合適分組的撥備組合集體予以評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸損失，除非當信貸風險自初始確認起出現重大增加，則本集團會確認全期預期信貸損失。對應否確認全期預期信貸損失的評估乃按自初始確認起發生違約的可能性或風險大幅增加而進行。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，本集團比較於報告日期就金融工具發生違約的風險與於初始確認日期就金融工具發生違約的風險。於作出此評估時，本集團考慮屬合理及可支持的定量及定質資料，包括過往經驗及在並無繁重成本或工作下可得的前瞻性資料。

尤其是，於評估信貸風險是否已大幅增加時已計入下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差(如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預期導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險自初始確認起大幅增加，除非本集團具有合理及可支持資料展示相反情況。





## 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(根據附註3過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

##### (i) 信貸風險大幅增加(續)

本集團定期監察就確定信貸風險曾否顯著增加所用標準之成效，並視適當情況修訂有關標準，以確保其能夠於款項逾期前發現信貸風險顯著增加。

##### (ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理，本集團認為，倘內部制定或自外部來源取得的資料顯示債務人不可能悉數(不計及本集團所持任何抵押品)償還其債權人(包括本集團)，則視作發生違約事件。

除上述者外，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則違約已經發生，惟本集團擁有合理及有依據資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適，則另作別論。

##### (iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

(a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；

(b) 違反合約，如違約或逾期事件；

(c) 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；

(d) 債務人有可能破產或進行其他財務重組；及

(e) 由於財務困難致使金融資產之活躍市場消失。

##### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財政困難，且並無實際收回款項的可能時，例如對手方被清盤或進入破產程序，或就貿易應收賬款項而言，當金額已逾期超過三年(以較早發生者為準)，本集團會撤銷金融資產。經計及在適當情況下之法律意見後，已撤銷之金融資產可能仍可於本集團收回程序下實施強制執行。撤銷構成終止確認事件。其後收回之任何款項於損益內確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

金融資產減值(根據附註3過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

#### (v) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損之幅度)及違約風險之函數。違約概率及違約虧損率乃根據經前瞻性資料調整之過往數據進行評估。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權數額，其乃根據加權之相應違約風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期將收取之現金流量之差額，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平之證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具性質(即本集團貿易及其他應收賬款以及短期應收貸款乃作出單獨組別進行評估。應付關連人士貸款乃按個別評估預期信貸虧損)；
- 逾期狀況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的賬面總額計算，除非該金融資產屬於信貸減值。在此情況下，利息收益按金融資產的攤銷成本計算。

除按公平值計入其他全面收益計量的債務工具外，本集團藉由調整金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中確認的貿易應收賬款及應收票據、其他應收賬款以及短期應收貸款除外。就按公平值計入其他全面收益計量之債務工具而言，於其他全面收益確認並於其他按公平值計入其他全面收益儲備中累計之虧損撥備毋須扣除該等應收款項之賬面值。



## 4. 主要會計政策概要(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)

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、持有至到期投資、可供出售金融資產(「可供出售金融資產」)以及貸款及應收賬款。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結算日確認或終止確認。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。

(i) 按公平值計入損益表之金融資產

當金融資產(i)持作買賣或(ii)指定為按公平值計入損益表時或(iii)收購方可能已收取之或然代價作為適用之業務合併之一部分，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或收購方可能已收取之或然代價作為適用之業務合併之一部分除外)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。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入其他收益項目內。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

金融資產的分類及其後計量(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

#### (ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售(「可供出售」)或並無分類為(a)貸款及應收賬款；(b)持有至到期投資；或(c)以公平值計量且其變動計入損益之金融資產的非衍生工具。

除公平值無法可靠計量的無報價股本投資外，分類為可供出售金融資產的本集團所持股本證券於各報告期末按公平值計量。與利息收益有關之可供出售債務工具之賬面值變動以實際利率法計算，而可供出售股本投資之股息於本集團收取股息的權利確定後於損益中確認。可供出售金融資產賬面值之其他變動於其他全面收益確認，並於重估按公平值計入其他全面收益儲備項下累計。

沒有活躍市場報價及公平值不能可靠計量之可供出售股本投資於各報告期末按成本減任何已識別之減值損失計量。

#### (iii) 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。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括貿易應收賬款及應收票據、其他應收賬款以及短期應收賬款)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。

金融資產減值(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)

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。

對於可供出售股本投資，證券公允價值明顯或持續低於其成本被視為減值的客觀證據。

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



## 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(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

- 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

應收款項組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內超過信用期一年的延遲付款次數增加，以及與拖欠應收款項有關的全國或地方經濟狀況出現可觀察改變。

就按攤餘成本列賬的金融資產而言，已確認減值虧損金額為該資產賬面值與按金融資產的原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按該資產賬面值與以類似金融資產當前市場回報率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計量。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易應收賬款、其他應收賬款以及短期應收貸款的賬面值透過使用撥備賬扣減。

撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易應收款項及其他應收款項以及短期應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。其後所收回過往撇銷的款項計入損益內。

倘可供出售金融資產被視為減值，先前於其他全面收益確認的累計盈虧將於期內重新分類至損益。就按攤餘成本計量的金融資產而言，倘減值虧損金額於往後期間減少，而該減幅客觀上涉及確認減值後發生的事件，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該投資於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤餘成本。

就按攤餘成本計量的金融資產而言，倘減值虧損金額於往後期間減少，而該減幅客觀上涉及確認減值後發生的事件，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該投資於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤餘成本。

就可供出售股本投資而言，先前於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。減值虧損後的任何公平值增加在其他全面收益確認，並於重估按公平值計入其他全面收益儲備項下累計。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

##### 金融資產的終止確認

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，本集團會按其持續參與程度確認從其於該資產的保留權益及與其可能須支付金額有關的負債。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。

當終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之差額於損益內確認。

於應用香港財務報告準則第9號後以取消確認按公平值計量列入其他全面收益分類之債務工具時，先前於按公平值計量列入其他全面收益儲備累計之累計收益或虧損乃重新分類至損益。於取消確認本集團於應用香港財務報告準則第9號後在首次確認時選擇按公平值計量列入其他全面收益的股本工具投資時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，惟會轉撥至保留溢利。

於取消確認可供出售金融資產時，先前於可供出售金融資產累計的累計收益或虧損重新分類至損益。

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。

#### 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。

##### 股本工具

股本工具為可證明於實體經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。由本公司發行的股本工具於收取所得款項時扣除直接發行成本確認。

##### 金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量或透過損益按公平值入賬。



## 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)

##### 按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付賬款及已收按金以及銀行及其他借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 其他金融負債

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

##### 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。

##### 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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 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。

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。





## 4. 主要會計政策概要(續)

### 稅項(續)

#### 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，惟倘該等稅項與於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。

#### 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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 復墾撥備(續)

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。



## 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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

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。

### 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。



## 4. 主要會計政策概要(續)

### 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。
- (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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 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。



## 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以及應收貸款減值評估

本集團已應用簡化方法按香港財務報告準則第9號規定計量預期信貸虧損，香港財務報告準則第9號允許就所有貿易及其他應收賬款以及應收貸款使用全期預期虧損撥備。本集團就應收貸款及其他應收賬款的估計虧損作出減值撥備，並於綜合損益表扣除。根據香港財務報告準則第9號，減值虧損的計量須管理層估算就釐定減值虧損及評估信貸風險顯著上升時的金額及未來現金流量時間。

於釐定減值撥備時，管理層採用預期信貸虧損模式進行了一系列估算和假設，包括：

- 選擇實體在預期信貸虧損模式中使用之輸入數據(包括違約損失率程度及違約機率)；
- 選擇前瞻性資料。

管理層定期檢討預期信貸虧損計算中使用的估算和假設，以減少損失估計與實際損失之間的差異。減值準備對估計變動敏感。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 5. 主要會計估計及判斷(續)

### 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。

### 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。





## 5. 主要會計估計及判斷(續)

### 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。於二零一九年三月三十一日，由於礦山尚未開始投產，故並無確認有關撥備(二零一八年三月三十一日：無)。

### 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，並無就截至二零一九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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 5. 主要會計估計及判斷(續)

### 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，如沒有市場定價，則成本反映牛隻的不同特點及／或生長階段；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21。

### 農業產品的公平值

本集團的農業產品乃按公平值減銷售成本後估值。農業產品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於農業產品的不同特點及／或生長階段；或如沒有市場定價，則以來自農業產品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農業產品的公平值。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，以識別農業產品公平值的任何重大變動。所用假設詳情披露於附註21。

## 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：

物業投資業務	—	於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
農業業務	—	於多民族玻利維亞國(「玻利維亞」)進行農業耕作、飼養牛隻及銷售牛隻、大豆、玉米及大米

若干不符合量化最低要求的經營分部因而均合併於「其他業務」。有關上述分部的資料報告如下。



## 6. 分部資料(續)

### (a) 分部收益及業績

本集團收益及業績(按可呈報及經營分部劃分)分析如下：

截至二零一九年三月三十一日止年度

	分部收益		分部業績	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業投資業務	53,249	56,214	35,623	1,706
酒店業務	35,242	39,072	(1,441)	1,447
融資及證券投資業務	(58,595)	(5,845)	(407,847)	(482,352)
農業業務	48,168	471	15,125	(2,404)
其他業務	–	–	(95,314)	(1,951)
總計	78,064	89,912	(453,854)	(483,554)
利息收入及其他收益			9,871	16,480
未分配開支			(98,193)	(134,368)
經營虧損			(542,176)	(601,442)
財務成本			(86,594)	(79,226)
出售一間附屬公司之收益			–	2,032
稅前虧損			(628,770)	(678,636)
稅項抵免/(開支)			23,810	(97,237)
本年度虧損			(604,960)	(775,873)

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(二零一八年：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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### (b) 分部資產及負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>分部資產</b>		
物業投資業務	1,340,729	1,468,964
酒店業務	541,956	581,004
融資及證券投資業務	964,412	1,484,346
農業業務	451,192	48,284
其他業務	179,679	272,733
分部資產總計	3,477,968	3,855,331
未予分攤之資產	211,081	665,384
綜合資產總值	3,689,049	4,520,715
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>分部負債</b>		
物業投資業務	67,593	12,596
酒店業務	47,545	11,859
融資及證券投資業務	180	254
農業業務	61,078	18,925
其他業務	5,871	5,778
分部負債總計	182,267	49,412
未予分攤之銀行及其他借貸	887,113	1,119,651
未予分攤之負債	28,727	201,928
應付稅項	6,286	2,263
綜合負債總值	1,104,393	1,373,254

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現金等值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、農業業務及其他業務之所有資產，已分配至可呈報分部。

除若干其他應付賬款、遞延稅務負債以及銀行及其他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、農業業務及其他業務之所有負債，已分配至可呈報分部。



## 6. 分部資料(續)

### (c) 其他分部資料

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業投資		融資及證券			綜合總計
	業務	酒店業務	投資業務	農業業務	其他業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他分部資料						
折舊	133	13,426	-	1,880	-	15,439
未予分攤之金額						283
						15,722
資本開支(附註)	15	40	-	5,975	18	6,048
未予分攤之金額						-
						6,048
投資物業之公平值變動	3,529	-	-	-	-	3,529
按公平值計入損益表之						
金融資產之公平值變動	-	-	320,912	-	-	320,912

附註：資本開支包括自收購附屬公司所購入物業、廠房及設備(不包括生物資產)的添置。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### (c) 其他分部資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業投資		融資及證券		其他業務	綜合總計
	業務	酒店業務	投資業務	農業業務		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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

### (d) 地區資料

下表列示有關本集團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(統稱為「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	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	<b>(58,595)</b>	(5,845)	<b>55,754</b>	30,898
中國	<b>88,491</b>	95,286	<b>1,805,808</b>	1,935,353
印尼	–	–	<b>179,134</b>	272,331
玻利維亞	<b>48,168</b>	471	<b>401,842</b>	41,717
	<b>78,064</b>	89,912	<b>2,442,538</b>	2,280,299

## 6. 分部資料(續)

### (e) 主要客戶資料

年內本集團五大客戶應佔營業額佔總營業額的百分比為42%(二零一八年:32%)。年內最大客戶應佔營業額佔總營業額的百分比為34%(二零一八年:9%)。

## 7. 收益

收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>於香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益</b>		
來自客戶合約之收益		
酒店收入	<b>35,242</b>	39,072
農業業務	<b>48,168</b>	471
	<b>83,410</b>	39,543
確認收益時間		
於某一時間點	<b>51,093</b>	3,881
於一段時間內	<b>32,317</b>	35,662
	<b>83,410</b>	39,543
來自其他來源之收益		
物業租金收入	<b>53,249</b>	56,214
出售按公平值計入損益表之金融資產之虧損淨額	<b>(60,725)</b>	(10,397)
應收貸款之利息收入	<b>2,130</b>	4,552
	<b>(5,346)</b>	50,369
	<b>78,064</b>	89,912

本集團已應用香港財務報告準則第15號第121段中的簡易實務處理方法，因此並不披露(i)分配至截至報告期末尚未履行或部分尚未履行的履約責任之交易價格總額，及(ii)有關本集團預期確認為收益的時間之資料，因本集團的客戶合約一般原定之預計期限為一年或以內。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 7. 收益(續)

收益分析如下：(續)

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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售按公平值計入損益表之金融資產所得款項	38,790	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	(99,515)	(16,029)
	<b>(60,725)</b>	(10,397)

## 8. 其他收入及收益，淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	1,695	6,038
其他貸款利息收入	6,767	2,741
淨匯兌(虧損)/收益	(2,939)	2,809
投資收入	944	1,658
雜項收入	3,404	3,274
	<b>9,871</b>	16,520

## 9. 員工成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及津貼(包括董事酬金)	33,687	33,089
退休福利計劃供款	1,729	3,062
	<b>35,416</b>	36,151





## 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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>執行董事</b>										
姜照柏	240	180	3,600	3,600	18	18	-	-	3,858	3,798
林長盛	240	180	4,653	4,102	480	480	-	-	5,373	4,762
陳懿	240	180	1,751	1,501	18	18	-	-	2,009	1,699
沈安剛	240	180	-	-	-	-	-	-	240	180
	960	720	10,004	9,203	516	516	-	-	11,480	10,439
<b>獨立非執行董事</b>										
何耀瑜	240	180	-	-	-	-	-	-	240	180
高明東	240	180	-	-	-	-	-	-	240	180
單喆愨	240	180	-	-	-	-	-	-	240	180
	720	540	-	-	-	-	-	-	720	540
	1,680	1,260	10,004	9,203	516	516	-	-	12,200	10,979

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(二零一八年：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(二零一八年：兩名)並非本公司高級管理層之個別人士之酬金詳情如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及津貼	4,109	5,682
退休福利計劃供款	73	32
	4,182	5,714



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 10. 經營虧損

經營虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
折舊(附註17)	15,722	15,106
核數師酬金	2,121	1,980
所提供酒店業務之存貨成本	6,939	1,712
撇銷物業、廠房及設備	—	2,700
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之已確認減值虧損淨額	43,238	73,853
採礦權之已確認減值虧損(附註18)	93,216	—
物業之經營租賃租金	3,146	8,873
淨匯兌虧損／(收益)(附註8)	2,939	(2,809)
投資物業公平值變動(附註16)	3,529	36,072
投資物業租金收入總額(附註7)	(53,249)	(56,214)
減：年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	1,892	3,987
	<b>(51,357)</b>	<b>(52,227)</b>

## 11. 財務成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息：		
— 銀行借貸	365	80
— 其他借貸	86,229	79,146
	<b>86,594</b>	<b>79,226</b>



## 12. 稅項抵免／(開支)

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現時稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅抵免／(開支)	23,529	(1,045)
玻利維亞企業稅	(3,972)	-
過往年度撥備不足	-	(109,297)
	19,557	(110,342)
遞延稅項(附註30)	4,253	13,105
	23,810	(97,237)

### 香港利得稅

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%徵稅，超過2,000,000港元的溢利將按16.5%徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。

董事認為，實施利得稅兩級制所涉及的金額對綜合財務報表並不重大。兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

於二零一九年三月三十一日，本集團未動用的估計稅項虧損約為262,312,000港元(二零一八年：207,922,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利來源無法預測，故並未確認遞延稅項資產。

由於本集團並無就香港利得稅估計溢利，故並無就香港的稅項作出撥備。

### 中國企業所得稅

於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，本公司所有於中國成立之附屬公司須按各公司應課稅收入的25%或各公司應課稅收入之優惠企業所得稅稅率(按照相關中國所得稅規則及規例釐定)繳納中國企業所得稅。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 12. 稅項抵免／(開支)(續)

### 中國企業所得稅(續)

於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」)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，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根據中國相關稅法及法規，在稅項中就中國企業所得稅約人民幣88,530,000元(相當於約109,296,000港元)的撥備，以及在其他經營開支就逾期罰款約人民幣53,910,000元(相當於約66,555,000港元)的撥備作確認。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，逾期罰款已經結清。本集團已收到過往年度已繳納稅項的退稅約人民幣22,183,000元(相當於約25,498,000港元)。

### 印尼企業稅

年內，於印尼營運之附屬公司之適用企業稅率為25%(二零一八年：25%)。由於印尼附屬公司並無產生估計應課稅溢利，因此於該兩個年度均無確認印尼企業稅。

### 玻利維亞企業稅

年內，於玻利維亞營運之附屬公司之適用企業稅率為25%(二零一八年：25%)。

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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
稅前虧損	<b>(628,770)</b>	(678,636)
按有關國家之當地適用稅率計算之稅項	<b>(145,912)</b>	(157,651)
不可扣稅支出之稅務影響	<b>123,213</b>	143,696
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(7,063)</b>	(3,187)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>11,367</b>	20,374
動用先前未確認稅項虧損之稅務影響	<b>(1,162)</b>	(2,187)
過往年度撥備不足	-	109,297
未確認暫時差額之稅務影響	<b>(4,253)</b>	(13,105)
本年度稅項支出	<b>(23,810)</b>	97,237



## 13. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	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	600,252	775,807

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
股份數目		
按每股基本及攤薄虧損計算之普通股加權平均股數	6,674,861,966	6,078,669,363

由於本公司截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度並無發行在外之潛在攤薄股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 14. 按公平值計入損益表（「按公平值計入損益表」）之金融資產之虧損淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
按公平值計入損益表之金融資產之未變現虧損淨額	(320,912)	(409,850)

## 15. 股息

本公司董事不建議就截至二零一九年三月三十一日止年度派付任何股息（二零一八年：無）。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 16. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
公平值		
年初	1,347,788	1,261,679
公平值變動	(3,529)	(36,072)
匯兌調整	(62,165)	122,181
年末	1,282,094	1,347,788
投資物業公平值變動之未變現虧損	(3,529)	(36,072)

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) 本集團投資物業於二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港之投資物業，按以下方式持有：		
長期租賃	26,800	26,800
香港以外之投資物業，按以下方式持有：		
中期租賃	1,255,294	1,320,988
	1,282,094	1,347,788

- (e) 賬面值約655,294,000港元(二零一八年：650,257,000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1,255,294,000港元(二零一八年：1,154,035,000港元)之投資物業乃按經營租賃租出。



## 16. 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
於二零一九年三月三十一日				
香港	–	26,800	–	26,800
香港以外	–	–	1,255,294	1,255,294
	–	26,800	1,255,294	1,282,094
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

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	1,320,988	1,237,079
公平值變動	(3,529)	(38,272)
匯兌調整	(62,165)	122,181
於年末	1,255,294	1,320,988

有關根據公平值第三級之公平值計量資料：

概述	二零一九年	二零一八年	估值技術	主要非可觀察輸入值範圍	
	公平值 千港元	公平值 千港元		日租金	資本化率
香港以外之商務物業	1,255,294	1,320,988	結合直接比較法及 收入法	每平方米人民幣7.2元至 人民幣9.9元 (二零一八年：人民幣 6.8元至人民幣9.7元)	5.75%至6.25% (二零一八年： 5.8%至6.3%)

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 千港元	正在施工 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
撇銷	(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								
及二零一八年四月一日	39,707	-	127	569,382	5,420	12,137	7,856	634,629
添置	-	5,103	-	-	-	40	905	6,048
轉讓	-	127	(127)	-	-	-	-	-
收購附屬公司(附註34)	328,380	-	-	-	-	-	27,600	355,980
匯兌調整	-	-	-	(26,794)	(35)	(477)	(147)	(27,453)
於二零一九年三月三十一日	368,087	5,230	-	542,588	5,385	11,700	36,214	969,204
<b>累計折舊及減值</b>								
於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
於撇銷時抵銷	-	-	-	-	-	(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								
及二零一八年四月一日	-	-	-	45,979	5,420	9,581	4,472	65,452
本年度支出	-	-	-	13,482	-	299	1,941	15,722
匯兌調整	-	-	-	(2,108)	(35)	(36)	(117)	(2,296)
於二零一九年三月三十一日	-	-	-	57,353	5,385	9,844	6,296	78,878
<b>賬面值</b>								
於二零一九年三月三十一日	<b>368,087</b>	<b>5,230</b>	<b>-</b>	<b>485,235</b>	<b>-</b>	<b>1,856</b>	<b>29,918</b>	<b>890,326</b>
於二零一八年三月三十一日	39,707	-	127	523,403	-	2,556	3,384	569,177

附註：

- (a) 賬面值約485,235,000港元(二零一八年：523,403,000港元)之酒店物業已被抵押以取得授予本集團之其他借貸。
- (b) 截至二零一九年及二零一八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。





## 18. 採礦權

千港元

<b>成本</b>	
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日、 二零一八年四月一日及二零一九年三月三十一日	1,227,344
<b>累計攤銷及減值</b>	
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	955,464
減值	93,216
於二零一九年三月三十一日	1,048,680
<b>賬面值</b>	
於二零一九年三月三十一日	<b>178,664</b>
於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。截至二零一九年及二零一八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。

截至二零一九年三月三十一日止年度，因印尼政府對原礦的出口限制以及當地印尼錳礦石市場需求疲弱，本公司董事已審閱採礦權的賬面值，其他業務的業務分部項下之減值虧損約93,216,000港元已於截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合損益表中扣除(二零一八年：無)。

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：

	二零一九年	二零一八年
所採納的錳礦石基準價(每噸美元)(附註(a))	158.00 美元	181.76 美元
貼現率(附註(b))	12%	13%



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 18. 採礦權(續)

附註：

- (a) 截至二零一九年三月三十一日止年度，所採納錳礦石基準價乃參照由本公司擁有95%的附屬公司PT. Satwa Lestaris Permai(作為賣方)與一名獨立第三方(作為買方)所訂立的買賣協議(二零一八年：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。於二零一九年三月三十一日之估值中的錳礦石基準價較二零一八年三月三十一日而言下降約13.1%。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。有關處理與於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日所作估值貫徹一致。
- (b) 因正常市場數據波動而貼現率微跌1%(二零一八年：升1%)。
- (c) 概無就經營成本假設任何增長率。於該兩個年度均無採礦權已被抵押以取得授予本集團之一般銀行融資。

## 19. 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	27,647
於二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日、二零一八年四月一日 及二零一九年三月三十一日	102,747
<b>累計減值虧損</b>	
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日、 二零一八年四月一日及二零一九年三月三十一日	(11,293)
<b>賬面值</b>	
於二零一九年三月三十一日	<b>91,454</b>
於二零一八年三月三十一日	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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 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



## 19. 商譽(續)

### 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。15.1% (二零一八年：14.2%) 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。

### 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。14.8% (二零一八年：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。14.8% (二零一八年：16.3%) 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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 20. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
成品	7,664	7

## 21. 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	大豆 千港元	大米 千港元	總計 千港元
於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)
於二零一八年三月三十一日 及二零一八年四月一日	1,945	892	-	-	2,837
收購附屬公司(附註34)	-	-	15,662	2,986	18,648
因購買增加	687	124	-	-	811
因養殖/種植場增加 (包括飼料成本及其他)	381	776	958	81	2,196
因銷售/收成減少	(547)	(1,186)	(4,854)	(2,107)	(8,694)
因死亡減少	(98)	(31)	-	-	(129)
公平值變動減出售成本	206	1,093	676	307	2,282
於二零一九年三月三十一日	2,574	1,668	12,442	1,267	17,951



## 21. 生物資產(續)

生物資產數目列示如下：

	二零一九年	二零一八年
母牛及公牛	675	410
育成牛及犏牛	340	458
	<b>1,015</b>	<b>868</b>
大豆(公頃)	4,234	-
大米(公頃)	479	-
	<b>4,713</b>	<b>-</b>

本集團承擔因生物資產價格變動而帶來之公平值風險。本集團預期生物資產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生物資產價格下跌之風險。

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及種植場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。

### (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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 21. 生物資產 (續)

### 牛隻價值

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。

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；



## 21. 生物資產 (續)

### 牛隻價值 (續)

- (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；及
- 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。

於二零一九年三月三十一日

	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	–	2,574	–	2,574
育成牛及犏牛	–	1,668	–	1,668
大豆	–	–	12,442	12,442
大米	–	–	1,267	1,267
生物資產總計	–	4,242	13,709	17,951



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 21. 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
大豆	–	–	–	–
大米	–	–	–	–
生物資產總計	–	2,837	–	2,837

### 生物資產的估值方法

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。	犏牛當前市價每頭242.33美元 (二零一八年：每頭197.77美元)  小公牛當前市價每頭美元為無 (二零一八年：每頭286.88美元)  育成牛當前市價每頭450.25美元 (二零一八年：每頭301.71美元)  母牛當前市價每頭483.91至 680.45美元(二零一八年：每頭 524.50至643.32美元)  公牛當前市價每頭732.43美元 (二零一八年：每頭524.50美元)  大母牛當前市價每頭732.43美元 (二零一八年：每頭美元為無)





## 21. 生物資產 (續)

### 生物資產的估值方法 (續)

#### i. 估值方法及假設

所採用之估值方法為收入法下的折現現金流量法，當中需要評估一系列可變因素，包括折現率、大豆及大米田的市場價格、種植成本等。該等可變因素的價值由獨立估值師使用本集團提供的資料、其專有及第三方數據以及根據若干假設釐定。

期內，估值方法並無變動。估值採用之主要假設載列如下：

- a. 大豆及大米為多年生作物，每年收穫一次，作物在種植後正好一年收割；
- b. 大豆及大米呈線性成長；及
- c. 大豆及大米的經濟期限為一年。

#### ii. 重大不可觀察輸入數據

上述估值模型的主要輸入數據包括折現率、每公頃大豆及大米產量、大豆及大米的市場價格及估計大豆及大米成熟期。該等輸入數據的值如下：

- 1) 於截至二零一九年三月三十一日止年度應用的折現率為6%。
- 2) 估計每公頃大豆及大米產量指大豆及大米的收成。
- 3) 市價可變因素指本集團所產大豆及大米的估計市價。

	大豆	大米
估計市價 (概約)	290 美元 (2,262 港元)	250 美元 (1,950 港元)

大豆及大米產量受植株年齡、品種、氣候、位置、土壤條件、地形及農業基礎設施影響。

折現率愈高，公平值愈低。估計每公頃作物產量、市價可變因素及大豆及大米平均成熟度愈高，公平值愈高。

公平值計量乃基於上述生物資產之最高及最佳用途，而並不異於其實際用途。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 22. 就收購附屬公司已付之按金

於截至二零一八年三月三十一日止年度，按金 195,000,000 港元用於支付收購鵬欣農業控股有限公司（「鵬欣農業」）及其附屬公司（統稱為「鵬欣農業集團」）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。收購已於二零一八年十月三十一日完成，有關收購附屬公司之詳情載於附註 34。

## 23. 貿易及其他應收賬款及預付款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收賬款	7,087	1,127
預付款、按金及其他應收賬款	263,203	451,272
	270,290	452,399
減：預期信貸虧損撥備	(93,768)	(73,855)
	176,522	378,544

本集團之貿易及其他應收賬款及預付款以下列貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	30,271	34,436
人民幣（「人民幣」）	115,507	340,374
美元	30,744	3,734
	176,522	378,544

貿易應收賬款根據票據日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30日	6,756	1,065
31至60日	196	10
61至90日	—	—
91至180日	37	2
超過180日	98	50
	7,087	1,127



## 23. 貿易及其他應收賬款及預付款(續)

貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於四月一日的結餘，原先呈列	73,855	2
首次應用香港財務報告準則第9號(附註3)	4,721	-
於二零一八年四月一日，經重列	78,576	2
已確認減值虧損	17,289	73,853
匯兌調整	(2,097)	-
年末	93,768	73,855

本集團向其貿易客戶授出平均信貸期60日(二零一八年：60日)。

於截至二零一九年三月三十一日止年度已就根據全期預期信貸虧損被視為信貸減值之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17,289,000港元(二零一八年：73,853,000港元)。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。

截至二零一九年三月三十一日止年度預期信貸虧損撥備評估之詳情載於附註40。

逾期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
超過90日	135	52

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。

本集團於二零一九年及二零一八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42,059,000港元(二零一八年：125,926,000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37,940,000港元(二零一八年：169,321,000港元)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 24. 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貸款	61,006	91,084
減：預期信貸虧損撥備	(8,531)	—
	<b>52,475</b>	91,084

金額約61,006,000港元(二零一八年：91,084,000港元)以客戶提供之抵押品作抵押，按年利率5%(二零一八年：5%)計息，並有固定還款期。

應收貸款的減值變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於四月一日的結餘，原先呈列	—	—
首次應用香港財務報告準則第9號(附註3)	12,660	—
於四月一日的結餘，經重列	12,660	—
已確認之減值虧損	25,949	—
撇銷金額	(30,078)	—
於三月三十一日的結餘	<b>8,531</b>	—

應收貸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。

截至二零一九年三月三十一日止年度預期信貸虧損撥備評估之詳情載於附註40。

## 25. 按公平值計入損益表之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持作買賣：		
上市股本證券 — 香港，按公平值	—	99,516
上市股本證券 — 中國，按公平值	911,924	1,293,716
	<b>911,924</b>	1,393,232



## 25. 按公平值計入損益表之金融資產(續)

本集團按公平值計入損益表之金融資產詳情如下：

於二零一九年三月三十一日

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	於二零一九年 三月三十一日		於二零一九年	截至二零一九年
				投資成本 千港元 (附註(1))	之市值 千港元 (附註(1))	佔本集團淨 資產之百分比	止年度公平值 變動未變現虧損 千港元 (附註(1))
600187	黑龍江國中水務股份 有限公司(「黑龍 江國中」)(附註(2))	227,312,500	13.74%	283,016	911,924	35.28%	(320,912)

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	於二零一八年 三月三十一日		於二零一八年	截至二零一八年
				投資成本 千港元 (附註(1))	之市值 千港元 (附註(1))	佔本集團淨 資產之百分比	止年度公平值 變動未變現虧損 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 (「光啟」)(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

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 25. 按公平值計入損益表之金融資產(續)

附註：

- (1) 上表所示投資成本及於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日之市值及投資之未變現虧損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。於二零一九年三月三十一日，黑龍江國中的投資公平值約為人民幣775,136,000元(相當於約911,924,000港元)(二零一八年：約人民幣1,047,911,000元)(相當於約1,293,716,000港元)。
- (2) 黑龍江國中主要從事污水處理、供水及提供環境科技服務，其已發行股份於上海證券交易所上市。截至二零一九年及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。截至二零一九年及二零一八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，該公司於二零一八年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣3,348,451,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣3,656,489,000元)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，黑龍江國中錄得收益約人民幣467,977,000元及純利約人民幣10,398,000元(二零一七年：收益人民幣439,782,000元及純利約人民幣14,482,000元)。
- (3) 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，其已發行股份於香港聯交所上市。截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度各年概無收取任何股息。截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司出售光啟2,976,000股股份，平均價格為每股1.89港元。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團全面出售光啟54,981,000股股份，總代價約為38,779,000港元，並於年內確認出售光啟股份的變現虧損約60,725,000港元(二零一八年：10,397,000港元)。
- (4) 於二零一九年三月三十一日，賬面值約910,671,000港元(二零一八年：1,123,960,000港元)之按公平值計入損益表之金融資產已作為授予本集團之貸款融資之抵押。

## 26. 現金及現金等值

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及銀行結餘	79,975	179,712

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

於二零一九年三月三十一日，約62,233,000港元(二零一八年：176,166,000港元)之現金及現金等值以人民幣計值。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。



## 27. 貿易及其他應付賬款及已收按金

貿易及其他應付賬款以及已收按金之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付賬款	12,591	2,715
其他應付賬款及已收按金	64,328	146,133
	<b>76,919</b>	<b>148,848</b>

本集團之貿易及其他應付賬款以及已收按金以下列貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	11,414	13,933
人民幣	46,729	110,292
印尼盧比	–	18,886
美元	18,776	5,737
	<b>76,919</b>	<b>148,848</b>

貿易應付賬款根據票據日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30日	10,057	275
31至60日	275	331
超過60日	2,259	2,109
	<b>12,591</b>	<b>2,715</b>
其他應付賬款及已收按金	64,328	146,133
	<b>76,919</b>	<b>148,848</b>

本集團於二零一九年及二零一八年三月三十一日之其他應付賬款及已收按金(其中包括)如下：

- (i) 應付利息開支金額約為18,865,000港元(二零一八年：2,177,000港元)；
- (ii) 已收租賃按金約5,034,000港元(二零一八年：5,685,000港元)；
- (iii) 黑龍江國中支付的裝修費用按金約6,235,000港元(二零一八年：7,023,000港元)；及



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 27. 貿易及其他應付賬款及已收按金 (續)

- (iv) 於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司一間全資附屬公司國中(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，計入其他應付賬款的金額約人民幣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。於截至二零一九年三月三十一日止年度，應付天津市稅務局之逾期罰款已經結清。本集團已收到約人民幣22,183,000元(相當於約25,498,000港元)的退稅。

## 28. 合約負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預收客戶代價(附註)	443	—

附註：採納香港財務報告準則第15號前，本集團於貿易及其他應付賬款及已收按金中確認自客戶收取有關酒店營運之代價。根據香港財務報告準則第15號，有關款項分類為合約負債。於二零一八年四月一日計入合約負債約519,000港元確認為截至二零一九年三月三十一日止年度內的收益。

## 29. 銀行及其他借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借貸，有抵押(附註(i))	6,794	—
其他借貸，有抵押(附註(ii))	887,112	1,119,651
<b>借貸總額</b>	<b>893,906</b>	<b>1,119,651</b>
須償還賬面值：		
一年內	888,158	1,119,651
非一年內	5,748	—
	<b>893,906</b>	<b>1,119,651</b>

附註：

- (i) 銀行借貸根據協定償還時間表按6.0%年利率分8年之分期付款期償還，由部分土地作擔保。





## 29. 銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(ii) 截至二零一九年三月三十一日止年度，其他借貸按年利率5.5%至12.5% (二零一八年：年利率6.60%至9.50%)計息。

截至二零一九年三月三十一日止年度，賬面值約1,483,451,000港元的其他借貸已償還及已就新造其他借貸約1,250,912,000港元訂立協議。賬面值約為341,175,000港元(二零一八年：462,963,000港元)之其他借貸以於黑龍江國中投資(其股份於上海證券交易所上市)作抵押。賬面值約為529,412,000港元(二零一八年：548,148,000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。

本集團之借貸以下列貨幣列值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	16,525	108,540
人民幣	870,587	1,011,111
美元	6,794	-
	<b>893,906</b>	<b>1,119,651</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及二零一八年四月一日	51,408	51,084	102,492
收購附屬公司(附註34)	-	18,631	18,631
匯兌調整	3,289	6,680	9,969
計入綜合損益表(附註12)	(3,373)	(880)	(4,253)
於二零一九年三月三十一日	<b>51,324</b>	<b>75,515</b>	<b>126,839</b>

根據中國企業所得稅，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

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 31. 股本

	股份數目		面值	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年 千港元	二零一八年 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
發行股份(附註)	<b>1,215,700,000</b>	–	<b>173,844</b>	–
	<b>7,294,369,363</b>	6,078,669,363	<b>2,664,298</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。

附註：於二零一八年十月四日，本公司已根據一般授權的配售方式以每股普通股0.143港元發行1,215,700,000股普通股，所得款項總額約為173,844,000港元。

## 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。

截至二零一九年三月三十一日及二零一八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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,307	1,556
附屬公司權益	3,030,803	3,161,670
預付款項	–	195,000
	<b>3,032,110</b>	<b>3,358,226</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款及預付款	28,150	25,255
按公平值計入損益表之金融資產	–	99,516
現金及現金等值	15,010	3,092
	<b>43,160</b>	<b>127,863</b>
<b>總資產</b>	<b>3,075,270</b>	<b>3,486,089</b>
<b>權益</b>		
股本	2,664,298	2,490,454
儲備(附註33(b))	(140,279)	475,902
	<b>2,524,019</b>	<b>2,966,356</b>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付賬款及已收按金	13,161	6,564
應付附屬公司之款項	521,565	404,629
其他借貸	16,525	108,540
	<b>551,251</b>	<b>519,733</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>3,075,270</b>	<b>3,486,089</b>
<b>流動負債淨額</b>	<b>(508,091)</b>	<b>(391,870)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,524,019</b>	<b>2,966,356</b>

由董事會於二零一九年六月二十七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

截至二零一九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

截至二零一九年及二零一八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及 二零一八年四月一日	1,342,477	(866,575)	475,902
本年度虧損淨額	–	(616,181)	(616,181)
本年度全面虧損總額	–	(616,181)	(616,181)
於二零一九年三月三十一日	<b>1,342,477</b>	<b>(1,482,756)</b>	<b>(140,279)</b>

## 34. 收購附屬公司

於二零一七年六月十三日，本公司與本集團執行董事及主席姜照柏先生(「姜先生」)(「賣方」)訂立買賣協議。姜先生為本公司一名關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。關於收購(i)鵬欣農業集團的全部權益及(ii)鵬欣農業集團擁有的數額予賣方，代價為46,000,000美元(相當於約358,800,000港元)(「收購事項」)。收購事項於二零一八年十月三十一日完成(「完成」)。緊隨完成後，本公司擁有鵬欣農業集團100%權益。鵬欣農業集團於玻利維亞從事農業耕作業務。有關收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日的通函。



## 34. 收購附屬公司 (續)

於收購事項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17)	355,980
存貨	10,250
生物資產(附註21)	18,648
貿易及其他應收賬款及預付款	13,660
現金及現金等值	460
貿易及其他應付賬款及已收按金	(19,906)
應收貸款	22,701
銀行借貸(附註39)	(22,271)
應付關連人士	(2,091)
遞延稅項負債(附註30)	(18,631)
股東貸款	(220,114)
已收購資產淨值	138,686
股東貸款	220,114
代價	358,800
<b>收購事項產生之現金流出淨額</b>	
已付按金	195,000
年內已付現金代價	163,800
減：已收購現金及現金等值	(460)
現金流出淨額	358,340

### 收購對本集團業績之影響

自收購事項，截至二零一九年三月三十一日止年度鵬欣農業集團貢獻收益約47,594,000港元及溢利約9,413,000港元。

計入物業、廠房及設備的永久業權土地於收購事項日期之公平值約為328,380,000港元。

貿易及其他應收賬款及預付款於收購事項日期之公平值約為13,660,000港元。貿易及其他應收賬款及預付款之應付合約總額約為13,660,000港元，而於收購事項日期合約現金流量之最佳估計預期將可悉數收回。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 35. 出售／註銷附屬公司

### (a) 出售附屬公司

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有限公司(「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
其他應付賬款	(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	-

### (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。

## 36. 經營租賃承擔

### 本集團作為承租人

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	2,675	2,372
第二至第五年內(包括首尾兩年)	5,619	5,554
	8,294	7,926

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。

## 36. 經營租賃承擔 (續)

### 本集團作為出租人

本年度賺取之物業租金收入約為58,572,000港元(二零一八年：56,214,000港元)。部分持有之物業有一至三年之租戶承諾。

於二零一九年三月三十一日，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	32,523	26,891
第二至第五年內(包括首尾兩年)	73,830	53,022
五年後	42,296	54,494
	<b>148,649</b>	134,407

## 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。

## 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，於截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度，本集團與關連人士訂立以下重大交易：

- (a) 截至二零一九年三月三十一日止年度內，概無自黑龍江國中收取租金收入(二零一八年：688,000港元)。於二零一九年三月三十一日，概無自黑龍江國中收取相關租金按金(二零一八年：7,023,000港元)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 38. 重大關連人士交易 (續)

### (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:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及其他短期利益	11,684	10,463
退休金計劃供款	516	516
	12,200	10,979

### (c) 關連人士結餘

於年末關連人士的結餘如下:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他應付賬款		
Novagro的貸款(附註)	-	18,355

附註: 於截至二零一八年三月三十一日止年度, 計入其他應付賬款之應付Novagro(一間由姜先生99%擁有的公司)款項約18,355,000港元。完成收購事項後, Novagro為本公司全資擁有附屬公司, 該結餘於兩個年度均為無擔保、不計息及按要求償還。收購事項之詳情載於綜合財務狀況表附註34。

### (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:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
租賃收入		
沃華商業管理(上海)有限公司(「沃華」)(附註)	21,809	24,007

附註: 姜先生於沃華擁有實益權益。

### (e) 應付一間關聯公司之管理費

管理費包括已付及應付一間關聯公司之款項如下:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
管理費		
上海春川物業服務有限公司(「上海春川」)(附註)	1,819	1,908

附註: 姜先生於上海春川擁有實益權益。





## 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27) 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)
於二零一八年三月三十一日	–	1,119,651	2,177	1,121,828

	銀行借貸 (附註29) 千港元	其他借貸 (附註29) 千港元	應付利息 (附註27) 千港元	總計 千港元
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	–	1,119,651	2,177	1,121,828
匯兌調整	–	(47,582)	–	(47,582)
利息開支	–	–	86,594	86,594
已付利息	–	–	(69,906)	(69,906)
收購附屬公司	22,271	–	–	22,271
新籌措銀行及其他借款	–	1,250,912	–	1,250,912
償還銀行及其他借款	(15,477)	(1,435,869)	–	(1,451,346)
於二零一九年三月三十一日	<b>6,794</b>	<b>887,112</b>	<b>18,865</b>	<b>912,771</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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、按金、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

	二零一九年 千港元	二零一八年 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
按攤銷成本計量之金融資產	<b>212,842</b>	–
按公平值計入損益表之金融資產	<b>911,924</b>	1,393,232
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>971,268</b>	1,262,616

### 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

本集團主要於中國、香港及玻利維亞經營業務，而大部分交易以人民幣、港元及美元列賬。因此，本集團承擔人民幣兌港元之外匯風險。

##### 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50,783,000港元(二零一八年：24,491,000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45,596,000港元(二零一八年：虧損增加／減少約69,661,000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

倘交易方於二零一九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。

此外，本集團採納香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式(二零一八年：已產生虧損模式)按撥備矩陣對貿易客戶的貿易結餘進行減值評估。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

#### (b) 信貸風險(續)

本集團計量貿易應收賬款的虧損撥備按等同於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量，並以撥備矩陣計算。因本集團的過往信貸虧損經驗沒有顯示不同客戶分部有重大差異的虧損形態，故按逾期狀態計算的虧損撥備並無於本集團不同客戶群間進一步區分。

為儘量減低信貸風險，管理層已委派專責隊伍，負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債項。

與長期逾期且大額或已知破產或對催收無回應的賬目有關的其他應收賬款乃單獨評估減值撥備。本集團透過評估應收賬款的信貸風險特徵、折現率及收回的可能性及考慮現行經濟狀況，確認預期信貸虧損撥備。

就應收貸款而言，本集團根據香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式估計預期信貸虧損。於評估應收貸款之信貸風險自初始確認以來有否大幅增加時，倘借款人在本集團並追溯權採取行動(如變現抵押品(如持有))之情況下，不大可能向本集團全數支付其信貸責任時，本集團認為發生失責事件。本集團會考慮合理及可支持之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

下表提供有關本集團於二零一九年三月三十一日就貿易及其他應收賬款以及應收貸款所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

	附註	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
貿易及其他應收賬款及預付款	23	34.69	270,290	93,768
應收貸款	24	13.98	61,006	8,531
			331,296	102,299



## 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	總合約未貼現			現金流量 千港元	總賬面值 千港元
		少於一年 千港元	第一至第五年 千港元	多於五年 千港元		
於二零一九年三月三十一日						
貿易及其他應付賬款及已收按金	-	77,362	-	-	77,362	77,362
銀行及其他借貸	5.5%-12.5%	888,158	-	9,161	897,319	893,906
		965,520	-	9,161	974,681	971,268

	加權 平均實際利率	總合約未貼現			現金流量 千港元	總賬面值 千港元
		少於一年 千港元	第一至第五年 千港元	多於五年 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



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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(續)

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。於二零一九年三月三十一日，本集團具有按要求償還條款之銀行及其他借貸未貼現本金金額合共 16,000,000 港元(二零一八年：19,000,000 港元)。

#### (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，本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之虧損將增加／減少約 3,792,000 港元(二零一八年：虧損增加／減少 5,598,000 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)。



## 40. 財務風險管理 (續)

下表載列本集團於二零一九年及二零一八年三月三十一日按公平值計量之金融資產：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
於二零一九年三月三十一日				
按公平值計入損益表之金融資產	911,924	-	-	911,924
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

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，本集團按公平值計量之金融資產詳情載於綜合財務報表附註25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入賬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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 40. 財務風險管理(續)

### 資本風險管理(續)

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借貸(附註29)	893,906	1,119,651
減：現金及現金等值(附註26)	(79,975)	(179,712)
	813,931	939,939
總權益	2,584,656	3,147,461
資本負債比率	31.49%	29.86%

## 41. 主要非現金交易

除綜合財務報表其他部份附註22所披露之資料外，截至二零一九年及二零一八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		主要業務
			百分比 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





## 42. 主要附屬公司資料(續)

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 %	
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
上海欣竑投資有限公司	中國	人民幣 650,000,000 元	-	100	物業投資



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 42. 主要附屬公司資料(續)

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 %	
鵬欣農業控股有限公司	英屬處女群島	100美元	100	-	投資控股
Sociedad Argopecuaria Argotanto S.A.	玻利維亞	12,000玻利維亞諾	-	100	飼養及銷售牛隻
Empresa Argopecuaria Novagro S.A.	玻利維亞	1,327,371美元	-	100	農業耕作

### 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非控股股東權益百分比	5%	5%
流動資產	391	193
非流動資產	179,133	272,325
流動負債	(18,067)	(16,927)
資產淨值	161,457	255,591
本公司擁有人應佔權益	123,478	212,904
非控股股東權益	37,979	42,687



## 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(續)

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	-	-
本年度虧損	<b>(94,140)</b>	(1,209)
以下各方應佔本年度虧損：		
本公司擁有人	<b>(89,432)</b>	(1,143)
非控股股東權益	<b>(4,708)</b>	(66)
	<b>(94,140)</b>	(1,209)
以下各方應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	<b>(89,432)</b>	(1,143)
非控股股東權益	<b>(4,708)</b>	(66)
本年度全面虧損總額	<b>(94,140)</b>	(1,209)
經營業務所用現金淨額	<b>(182)</b>	(181)
現金及現金等值減少淨額	<b>(182)</b>	(181)

上述資料為集團內公司間對銷前金額。

## 43. 比較數字

本集團已於二零一九年四月一日首次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。根據過渡法，未重列比較資料。有關會計政策變動的進一步詳情於附註2披露。

## 44. 綜合財務報表之批准

財務報表已於二零一九年六月二十七日獲董事會批准及授權刊發。



# 五年財務概要

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	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
收益	<b>78,064</b>	89,912	67,951	86,811	51,544
稅前正常業務(虧損)/溢利	<b>(628,770)</b>	(678,636)	106,152	(682,959)	(401,899)
稅項抵免/(開支)	<b>23,810</b>	(97,237)	(5,386)	(1,591)	(54,009)
本年度持續經營業務(虧損)/溢利	<b>(604,960)</b>	(775,873)	100,766	(684,550)	(455,908)
本年度已終止經營業務虧損	-	-	(18,422)	(1,320)	(29,678)
本年度(虧損)/溢利	<b>(604,960)</b>	(775,873)	82,344	(685,870)	(485,586)
本公司擁有人	<b>(600,252)</b>	(775,807)	82,403	(685,672)	(403,159)
非控股股東權益	<b>(4,708)</b>	(66)	(59)	(198)	(82,427)
本年度(虧損)/溢利	<b>(604,960)</b>	(775,873)	82,344	(685,870)	(485,586)

## 資產及負債

	於三月三十一日				
	二零一九年 千港元	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
總資產	<b>3,689,049</b>	4,520,715	4,873,812	4,477,067	5,900,132
總負債	<b>(1,104,393)</b>	(1,373,254)	(1,230,414)	(726,607)	(919,398)
非控股股東權益	<b>(37,979)</b>	(42,687)	(42,753)	(42,812)	(303,162)
股東資金	<b>2,546,677</b>	3,104,774	3,600,645	3,707,648	4,677,572



## 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至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

