



保集健康控股有限公司
BOILL HEALTHCARE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1246

2019

年報



目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理層履歷	9
環境、社會及管治報告	11
企業管治報告	19
董事會報告	27
獨立核數師報告	34
綜合損益及其他全面收益表	39
綜合財務狀況表	41
綜合權益變動表	43
綜合現金流量表	44
綜合財務報表附註	46
本集團所持物業詳情	127
五年財務概要	128

董事會

執行董事

戴東行先生(主席)
張生海先生
莫偉賢先生(於二零一八年十二月三十一日辭任)
黃潤權博士(於二零一八年十二月三十一日辭任)

非執行董事

崔光球先生

獨立非執行董事

王喆先生
許良偉先生
陳志強先生

董事委員會

審核委員會

陳志強先生(於二零一八年十月四日獲委任為主席)
王喆先生
許良偉先生

提名委員會

戴東行先生(主席)
王喆先生
陳志強先生

薪酬委員會

許良偉先生(主席)
王喆先生
陳志強先生

公司秘書

莊旭輝先生(於二零一八年十一月三十日獲委任)
袁旸佑先生(於二零一八年七月十三日獲委任
及於二零一八年十月五日辭任)
李健強先生(於二零一八年七月十三日辭任)

授權代表

戴東行先生
莊旭輝先生(於二零一八年十一月三十日獲委任)
袁旸佑先生(於二零一八年七月十三日獲委任
及於二零一八年十月五日辭任)
李健強先生(於二零一八年七月十三日辭任)

註冊辦事處

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

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

香港總辦事處及主要營業地點

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心西翼
37樓3704室

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

股份代號

1246(香港聯合交易所有限公司主板)

網址

www.boillhealthcare.com.hk

主席 報告書

各位股東：

本人謹代表保集健康控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然向本公司股東提呈本集團截至二零一九年三月三十一日止財政年度(「二零一九財年」)之全年綜合業績。

於二零一九財年，本集團之收益約為419,800,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止年度(「二零一八財年」)收益約738,100,000港元減少約318,400,000港元或43.1%。

本集團於二零一九財年仍錄得虧損淨額約為223,900,000港元，而二零一八財年虧損淨額約為221,700,000港元。於二零一九財年，持續經營業務之每股基本虧損為2.21港仙(二零一八財年：2.39港仙)。

收益減少主要源於香港立法會及立法會財委會審批新基建項目進度大幅延後，導致地基打樁業務公營項目減少。地基打樁分部貢獻的收益於二零一九財年下跌約138,200,000港元，較二零一八財年減少62.8%。

收益減少之另一個原因主要歸因於不明朗的全球宏觀經濟環境使中國潛在購房客戶的整體財務狀況轉差，導致該等客戶的需求減弱。物業發展收益於二零一九財年下跌約180,200,000港元，跌幅34.8%。

地基行業的表現仍受到可得公營項目有限及市場競爭加劇的負面影響。於聯交所上市的競爭者數目不斷增加令其需要更多資金擴張。毛利率亦因勞工及經營成本不斷增加及地基市場競爭激烈而受到不利影響。

本集團將考慮透過與其他物業開發商成立合營企業的方式，於公開市場招標、拍賣及掛牌獲取質優價廉的土地，此乃由於合營企業享有土地收購、融資、營銷及定價能力的優勢。

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

承董事會命
保集健康控股有限公司

主席兼執行董事
戴東行

香港

業務回顧

地基打樁

本集團承接香港公私營地基打樁項目。鑒於地基打樁市場競爭激烈，截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一九財年」）確認之收益約為81,800,000港元（二零一八年：約220,000,000港元），較截至二零一八年三月三十一日止年度（「二零一八財年」）大幅下跌62.8%。

面對地基打樁市場的激烈競爭及可獲得的有限公營項目，本集團處於困難時期，而此分部於二零一九財年及二零一八財年持續錄得虧損。預計地基打樁行業之前景於中短期內並不會改善。

本集團於二零一九財年以代價約15,200,000港元出售閒置機器所得的現金款項，以維持地基打樁的日常經營。

物業發展

本集團自二零一五年十一月收購位於中國湖南省岳陽市南湖西岸之物業項目（已發展為設有會所及停車場之高檔住宅樓宇）起從事物業發展業務。

於二零一九財年，本集團錄得收益約337,900,000港元，較有關期間下降34.8%。有關下降乃主要由於不明朗的全球宏觀經濟環境使潛在購房客戶的整體財務狀況轉差，導致該等客戶的需求減弱。

本集團預期餘下物業將於二零一九年下半年售罄。

養生度假區發展及經營

本集團已開發一個度假區項目，其位於中國上海市松江區佘山鎮佘苑路1號。其包括一幅總地盤面積約為150,602平方米及總建築面積約為79,457平方米之地塊，其配套設施正在興建當中，並將發展為會所、別墅、公寓及地下空間，採取租賃模式為客戶提供養生養老、健康醫療服務，從客戶賺取租金及服務費收入。

此項目發展分三期進行。一期及二期建設工程已完工，可出租單位現正進行內外裝修，預計將於二零一九年八月出租，而三期計劃於二零一九年十月建設。

本集團間接持有騰衝縱橫火山旅遊發展有限公司44%股權，將使用權益法入賬列為一間聯營公司。

其包括位於中國雲南省騰衝市馬站鄉興龍村的十三幅地塊，總地盤面積約為463,931平方米及總建築面積約為931,770平方米，全部地塊可作住宅及商業用途。預期將可從度假產品的銷售（包括度假區及酒店、商業文化旅遊等配套項目的運營）產生收益。

管理層討論 及分析

投資證券

於二零一九年三月三十一日，本集團按公平值透過損益列賬之股本投資為約6,300,000港元(於二零一八年三月三十一日：約14,900,000港元)，而不再持有可供出售投資(於二零一八年三月三十一日：約200,000港元)。所有該等投資均為於聯交所上市之股本證券。

本集團於二零一九財年錄得出售股本工具之虧損約49,000港元(二零一八財年：出售收益：約58,100,000港元)及股本工具之公平值虧損約8,700,000港元(二零一八財年：公平值收益：約6,000,000港元)。

財務回顧

收益

於二零一九財年，本集團之收益約為419,800,000港元，較二零一八財年減少約318,400,000港元或43.1%。

收益減少主要源於香港立法會及立法會財委會審批新基建項目進度大幅延後，導致地基打樁業務公營項目減少。地基打樁分部貢獻的收益於二零一九財年下跌約138,200,000港元，較二零一八財年減少62.8%。

收益減少之另一個原因主要歸因於不明朗的全球宏觀經濟環境使中國潛在購房客戶的整體財務狀況轉差，導致該等客戶的需求減弱。物業發展收益於二零一九財年下跌約180,200,000港元，跌幅34.8%。

毛損

於二零一九財年，本集團的毛損約為10,400,000港元，較二零一八財年大幅減少87.9%。

毛損大幅減少乃主要由於源自物業銷售之利潤率較高及地基打樁項目產生之虧損減少。

銷售及分銷開支

本集團之銷售及分銷開支主要來源於物業發展業務，由二零一八財年的約22,100,000港元減少至二零一九財年的約12,700,000港元。該減少主要由於物業發展的收益下跌。

行政及其他開支

於二零一九財年，本集團之行政及其他開支為約80,000,000港元，較二零一八財年減少約26,300,000港元。該減少主要由於二零一九財年投標項目較少令地基打樁分部裁員。

財務成本

本集團之財務成本由二零一八財年約93,900,000港元減少約9,800,000港元至二零一九財年約84,100,000港元。該減少乃主要由於提早償還其他借貸。

所得稅抵免

於二零一九財年，所得稅抵免約為2,000,000港元，較二零一八財年下降78.4%。下降主要由於毛損大幅減少，導致確認的稅項抵免減少。

虧損淨額

本集團二零一九財年之虧損淨額約為223,900,000港元，而二零一八財年約為221,700,000港元。

於二零一九財年，本集團整體表現欠佳，原因為地基打樁業務及物業發展業務仍錄得大量虧損淨額。本集團將審慎投標地基打樁項目以獲取合理利潤率。就物業發展業務而言，本集團將探索不同融資渠道以購入土地儲備或收購物業發展公司。

股份發售所得款項淨額用途

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

	招股章程所示之估計所得款項淨額 (概約百萬港元)	實際所得款項淨額 (概約百萬港元)	已動用金額 (概約百萬港元) (於二零一九年 三月三十一日)	未動用金額 (概約百萬港元) (於二零一九年 三月三十一日)
購置機器及設備	51.9	64.9	64.9	-
僱用額外員工	12.0	15.0	15.0	-
償還部分銀行貸款	8.0	10.0	10.0	-
一般營運資金	8.0	10.0	10.0	-
總計	79.9	99.9	99.9	-

業務前景

地基打樁

地基行業的表現仍受到可得公營項目有限及市場競爭加劇的負面影響。於聯交所上市的競爭者數目不斷增加令其需要更多資金擴張。毛利率亦因勞工及經營成本不斷增加及地基市場競爭激烈而受到不利影響。

鑒於上述情況，本集團預料地基業務之業務前景於不久將來仍不明朗。

管理層討論 及分析

物業發展

本集團將考慮透過與其他物業開發商成立合營企業的方式，於公開市場招標、拍賣及掛牌獲取質優價廉的土地，此乃由於合營企業享有土地收購、融資、營銷及定價能力的優勢。

股本證券投資

董事會明瞭，在香港的股票市場內，投資的表現或會受波動程度的影響，亦會受到其他外來因素影響。本集團將持續保持投資組合多元化，以減輕潛在的財務風險。

債務及資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團之計息借貸包括一間關連公司之貸款約159,200,000港元（於二零一八年三月三十一日：約68,200,000港元），毋須擔保或提供抵押。

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行貸款約263,100,000港元（於二零一八年三月三十一日：約368,300,000港元）由本集團賬面總值約2,134,500,000港元（於二零一八年三月三十一日：約1,923,900,000港元）之在建建築及在建投資物業作抵押。本集團之其他貸款約630,100,000港元（於二零一八年三月三十一日：約787,000,000港元）由一間聯營公司及若干附屬公司之股權及本集團之抵押按金約人民幣60,000,000元作抵押。

所有計息借貸均須於一年內償還。該等借貸按介乎每年4.8%至12.0%的固定利率（二零一八財年：介乎每年4.7%至11.0%的固定利率）計息。

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

流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，本集團之流動負債淨額約為938,800,000港元（於二零一八年三月三十一日：流動負債淨額約260,300,000港元），而現金及銀行存款（受限制現金除外）約為62,100,000港元（於二零一八年三月三十一日：約210,400,000港元）。

於二零一九年三月三十一日，本集團之資產負債比率（定義為計息銀行及其他借貸總額除以本集團權益總額）為75.0%（於二零一八年三月三十一日：75.9%）。

本集團流動資金狀況惡化乃主要由於二零一九財年開發投資物業之建築成本約322,600,000港元及提早償還其他借貸約231,800,000港元。

外匯風險

本集團之大部分資產及現金流量均以人民幣計值，但本集團計息借貸之絕大部分乃以美元計值。於二零一九財年，由於本集團之呈報貨幣為港元，人民幣兌美元或港元逐步貶值對換算造成負面影響。除此之外，本公司管理層認為，鑒於本集團之功能貨幣為港元，人民幣兌外幣之匯率變動對本集團之財務狀況及表現並無重大影響。於二零一九財年，本集團並無從事任何對沖活動，且本集團無意於近期進行任何對沖活動。本集團管理層將繼續密切監察外幣市場，並於需要時考慮進行對沖活動。

承擔

於二零一九年三月三十一日，本集團並無有關物業發展業務及養生度假區業務發展及經營之發展成本的資本承擔(於二零一八年三月三十一日：約334,000,000港元)。

重大收購及出售

於二零一九財年，本集團並無進行任何重大收購或出售任何附屬公司或聯營公司。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，有兩宗涉及由分包承建商僱員及本集團僱員就地基打樁業務向本集團提出賠償及人身傷害索償之案件尚未判決。該等索償與分包承建商之僱員及本集團之僱員有關，彼等聲稱於本集團香港建築地盤工作及受僱期間受到身體傷害。該等索償由保險公司處理跟進及由強制保險承保。董事已評估該等案件，並相信其不會對本集團之財務狀況構成重大影響。綜合財務報表內並無就該等案件作出撥備。

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員及人力資源政策

於二零一九年三月三十一日，本集團共有141名僱員，其中124名駐於中國及17名駐於香港。僱員薪酬組合維持於具競爭力水平，僱員可通過本集團之薪金及花紅制度獲得獎勵。本集團向僱員提供足夠在職培訓，讓彼等具備實用知識及技能。

根據於二零一三年九月二十二日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)，董事會可向本公司及其任何附屬公司及聯營公司之董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)、僱員授出購股權以認購本公司股份。於二零一九財年，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

末期股息

董事並不建議就二零一九財年派發末期股息(二零一八財年：無)。

優先購買權

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

報告期後事項

除「管理層討論及分析」所披露之事項外，董事會概不知悉於二零一九年三月三十一日後及直至本年報日期發生需要披露之任何重大事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一九財年，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事及 高級管理層履歷

執行董事

戴東行先生，56歲，於二零一七年八月十四日獲委任為董事會主席兼執行董事。戴先生持有浙江絲綢工學院（現稱浙江理工大學）絲綢工程學位。彼於物業營運及管理方面擁有豐富經驗。戴先生於一九九九年加盟保集控股集團有限公司（「保集控股集團」），於一九九九年至二零一六年間歷任多個職位，包括保集控股集團副總裁，以及保集控股集團多間附屬公司之經理、總經理及總裁。於加盟保集控股集團前，彼於一九八三年至一九九九年間在中國寧波象山絲織廠歷任技術員、織造車間主管、副廠長及廠長等多個管理職位。

張生海先生，42歲，於二零一七年八月十四日獲委任為執行董事。張先生持有中國地質大學頒發的工商管理文憑，以及西南科技大學工商管理學位。張先生於房地產業擁有逾十年經驗，在房地產發展建設及管理方面擁有豐富經驗。彼現時為保集控股集團全資附屬公司南昌申標房地產發展有限公司之總經理。彼於一九九四年加盟保集控股集團，於一九九四年至二零一六年間，曾任保集控股集團多間附屬公司之副經理、經理及總經理。張先生自二零一六年起出任保集控股集團多間附屬公司之董事。

非執行董事

崔光球先生，52歲，於二零一五年三月六日起擔任非執行董事。彼於財務管理、會計及核數方面擁有超過20年經驗。崔先生現時為香港生命科學技術集團有限公司（其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8085）之執行董事（自二零零九年十一月三十日起）。崔先生為德泰新能源集團有限公司（股份代號：559）之非執行董事（自二零一五年十二月一日起）。崔先生曾於二零一五年五月二十三日至二零一九年三月二十九日期間擔任新昌集團控股有限公司（股份代號：404）之非執行董事。彼曾於二零一零年三月十七日至二零一六年三月十六日期間擔任奧栢中國集團有限公司（股份代號：8148）之獨立非執行董事及於二零零五年十月五日至二零一六年六月三十日期間為中國能源開發控股有限公司（股份代號：228）之執行董事。

獨立非執行董事

王喆先生，58歲，於二零一七年八月十四日獲委任為獨立非執行董事，畢業於西南財經大學，取得工商管理碩士學位。彼為一名經濟師，現任上海市互聯網金融行業協會秘書長、上海金融業聯合會副理事長、上海浦東發展銀行股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市，股票代碼：600000)之獨立董事及中國光大銀行股份有限公司(股份代號：6818)之外部監事。自一九八五年九月起，王先生歷任中國人民銀行辦公廳副處長、中國金幣總公司深圳中心經理及總經理、中信銀行深圳分行副行長、中國金幣總公司副總經理、上海黃金交易所總經理、理事長及黨委書記以及中國外匯交易中心黨委書記。

許良偉先生，65歲，於二零一七年八月十四日獲委任為獨立非執行董事，畢業於上海電視大學(現稱上海開放大學)中國語言文學系，並取得復旦大學工商管理碩士學位。彼於一九九一年加盟上海航天技術研究院(「上海航天技術研究院」)，並歷任副主任、總辦公室主任及院長助理等多個職位。於一九九五年至一九九八年間，彼曾任上海航天工業總公司副總裁。於二零零零年，彼獲晉升為上海航天技術研究院副院長，並出任上海航天實業有限公司之董事長兼總裁、上海儀錶廠有限責任公司及上海航天能源股份有限公司之董事長。於二零一一年至二零一五年間，彼曾任上海航天技術研究院顧問以及中國運載火箭技術研究院有限公司籌備組副組長。許先生於企業行政管理方面擁有豐富經驗。彼現時為中國航天國際控股有限公司(股份代號：31)之非執行董事。

陳志強先生，45歲，於二零一七年十一月十五日獲委任為獨立非執行董事，畢業於香港浸會大學，主修會計學。彼為英國特許公認會計師公會資深會員。陳先生於審核、會計及財務管理方面擁有逾20年經驗。彼為鑫網易商集團有限公司(股份代號：1039)之財務總監、公司秘書兼授權代表之一。自一九九九年十二月至二零一五年五月，彼於南華傳媒集團工作15年，而彼離任時職位為財務副總監。自二零零四年一月至二零零八年六月，彼曾於南華資產控股有限公司(前稱南華置地有限公司及資本出版有限公司，股份代號：8155)擔任合資格會計師兼公司秘書。

公司秘書

莊旭輝先生，38歲，於二零一八年十一月三十日獲委任為本公司之財務總監、公司秘書兼授權代表。莊先生主要負責從財務方面就本公司戰略發展及企業管治提供意見。莊先生於審計、會計及企業融資方面擁有逾15年經驗。於加入本公司前，莊先生曾任職於一間國際會計師事務所，職責為提供審計服務，及多間香港上市公司，負責財務管理。莊先生持有香港大學會計及金融學學士學位，並為香港會計師公會會員。

環境、社會及 管治報告

編製基準及範圍

根據上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》規定，本集團已編製二零一九年環境、社會及管治報告（「ESG報告」），其中涵蓋本集團的不同業務分部。

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

ESG匯報範圍及期間

本ESG報告的ESG匯報範圍涵蓋經營活動。本集團主要從事地基打樁、物業發展及養生度假區發展及經營以及投資證券。

本ESG報告的報告期間涵蓋二零一八年四月一日至二零一九年三月三十一日（「ESG報告年度」）。

環境

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

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

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

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

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

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

廢氣排放

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

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

碳排放

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

綜合上述，本集團於ESG報告年度的碳足跡為9,183噸二氧化碳當量。本集團計劃對所收集數據進行分析，並與僱員及外部權益人合作，盡可能減少碳足跡。進一步資料及進展將於本公司之後的ESG報告內披露。

廢棄物管理

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

經營產生的無害廢棄物主要來自施工及日常活動，於ESG報告年度，本集團從其上述活動收集估計285立方米集裝箱廢棄物。本集團並無產生大量有害廢棄物(例如化學物質)。於ESG報告年度，本集團共產生3.3立方米有害廢棄物，其中包括施工作業產生的廢油及化學試劑。

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

環境、社會及 管治報告

資源使用

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

環境及天然資源

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

紙張消耗

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

電力資源

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

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

水資源

本集團並沒有在水資源上面臨任何重大問題。

除倡導節約能源外，本集團亦與僱員共同推行節水措施。我們已張貼告示提醒員工：

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

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

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

消耗資源	單位
用電	1,159,522千瓦時
用水	54,480立方米
柴油 — 機器使用	799,836升
柴油 — 車輛使用	10,301升
天然氣	2,238立方米
石油	15,468升

社會

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

員工

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

僱傭

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

環境、社會及 管治報告

薪酬政策

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

薪酬委員會

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

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

退休福利計劃

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

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

職業健康與安全

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

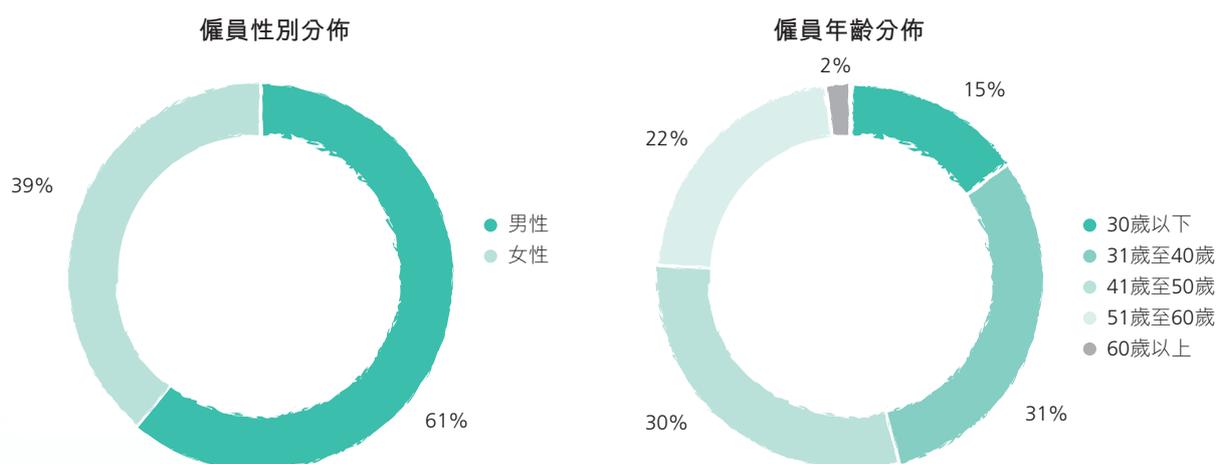
員工獲提供明確的職業安全指引，當中列有日常營運常規、在營運中正確操作或使用安全設備的建議。公共區域貼有告示，提醒員工注意安全，以提高員工意識和盡量減少職業相關傷害。此外，每宗受傷(如有)均須按規定向本集團匯報，並根據內部指引程序進行個別評估。

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

平等機會、多元化及反歧視

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

本集團的員工多元化分佈概列如下：



環境、社會及 管治報告

發展及培訓

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

	總參與人數	總培訓時數
男	34	517
女	21	294

客戶服務

本集團重視其客戶。

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

本集團亦設有投訴熱線、公司網站、投訴信箱及其他渠道，以收集客戶的意見及建議。本集團亦相信，有效的溝通應包括作出及時而準確的信息披露。此不僅為股東及投資者提供重要的資訊，亦有助收集建設性反饋意見，助力本集團完善業務營運。未來，本集團將堅持開放的溝通方式，並與權益人保持良好的長期合作關係。

供應鏈管理

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

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

保障知識產權

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

於報告年度內，本集團並無涉及違反有關保障知識產權法規及法律的任何訴訟。

反貪污

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

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

社區投資

本集團深明，其業務在為股東創造及帶來利潤的同時，應兼顧關懷、服務及回饋社區的社會責任。高級管理層不斷尋求支持社會項目的機會。

過去數年，本集團向多間本地組織提供資金，並贊助各類慈善活動，向社區表達支持。本集團的捐贈觸及不同領域的組織，為彼等提供幫助。本集團將繼續支持社區及於需要時作出貢獻。

企業 管治報告

董事會肯定健全企業管治對本集團長遠持續取得成功極為重要。為了本公司股東(「股東」)之最佳利益，董事會一直致力維持優良企業標準及程序。董事會將繼續不時檢討其企業管治常規，確保本集團符合法定規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企管守則」)以及其最新發展。

遵守企業管治守則

於截至二零一九年三月三十一日止整個年度，本公司一直遵守企管守則之適用守則條文(「守則條文」)，惟下文所述偏離守則條文A.2.1及A.6.7除外：

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

企管守則之守則條文A.6.7訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對本公司股東的意見有公正的了解。因其他工作事務關係，獨立非執行董事華山先生、王喆先生及許良偉先生無法出席本公司於二零一八年八月三十日舉行之股東週年大會。

董事會及管理層之責任、問責性及貢獻

董事會負責領導及控制本公司並監察本集團的業務、決策及表現，對本公司事務進行指導及監督，共同致力於本公司的成功發展。董事會基於本公司的利益作出客觀決策。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會的有效及高效運作貢獻出廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業精神。

全體董事可隨時全面查閱本集團所有資料，並可獲得公司秘書及高級管理層的服務及意見。董事可在其要求下按適當情況尋求獨立專業意見以履行彼等對本公司的責任，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露其所持有的其他職位詳情，而董事會定期檢討各董事向本公司履行其職責所需作出的貢獻。

董事會保留了對所有重要事宜的決策，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調日常營運的職責則授權予本公司高級管理層。

董事會

截至二零一九年三月三十一日止年度及直至本年報日期之董事如下：

執行董事

戴東行先生(主席)
張生海先生
莫偉賢先生(於二零一八年十二月三十一日辭任)
黃潤權博士(於二零一八年十二月三十一日辭任)

非執行董事

崔光球先生

獨立非執行董事

王喆先生
許良偉先生
陳志強先生
華山先生(於二零一八年九月二十日辭世)

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

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

全體非執行董事的任期均為三年。

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

董事會成員及高級管理人員之間概無財務、業務、親屬或其他重大或關連關係。

董事會會議

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

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

本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度舉行10次董事會會議。

企業 管治報告

各董事出席董事會及董事委員會會議以及本公司截至二零一九年三月三十一日止年度舉行之股東大會之記錄載於如下：

	出席／舉行會議次數				
	董事會會議	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
執行董事					
戴東行先生	10/10	不適用	不適用	2/2	1/1
張生海先生	10/10	不適用	不適用	不適用	1/1
莫偉賢先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
黃潤權博士	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
崔光球先生	10/10	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
王喆先生	10/10	4/4	2/2	2/2	0/1
許良偉先生	10/10	4/4	2/2	不適用	0/1
陳志強先生	10/10	4/4	2/2	2/2	1/1
華山先生	4/4	1/1	1/1	1/1	0/1

董事進行證券交易之行為守則

本公司已根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)採納有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一九年三月三十一日止整個年度一直遵守標準守則及行為守則。

董事之持續專業發展計劃

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

本公司肯定董事獲得足夠及充份之持續專業發展對健全而行之有效之內部監控制度及良好企業管治常規之重要性。為此，本公司一直鼓勵董事出席有關培訓課程，以獲取有關企業管治之最新消息及知識。

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

全體董事均確認，彼等已遵守有關董事培訓的企管守則之守則條文A.6.5。截至二零一九年三月三十一日止年度，全體董事透過參與研討會／內部簡介會及閱讀材料(主體有關發展及更新彼等之知識及技能等)進行持續專業發展，並向本公司提供彼等之培訓記錄，詳情如下：

董事	出席課程／ 研討會／會議	閱讀書籍／ 期刊／文章
執行董事		
戴東行先生	✓	✓
張生海先生	✓	✓
莫偉賢先生	✓	✓
黃潤權博士	✓	✓
非執行董事		
崔光球先生	✓	✓
獨立非執行董事		
王喆先生	✓	✓
許良偉先生	✓	✓
陳志強先生	✓	✓
華山先生	✓	✓

董事會已有三個董事委員會，即審核委員會(「**審核委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及提名委員會(「**提名委員會**」)，以監管本公司事務的特定方面。本公司所有設立之董事委員會均訂明書面職權範圍。董事委員會的書面職權範圍已刊登於本公司網站及聯交所網站，可應股東要求供其查閱。

董事委員會

本公司董事會轄下目前設有三個委員會，列示如下：

- 審核委員會
- 薪酬委員會
- 提名委員會

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及企管守則第C.3段的規定成立審核委員會並設有書面職權範圍。審核委員會的主要職責為就本集團財務報告程序、內部控制程序及風險管理系統的有效性向董事會提出獨立意見而為董事會提供協助、監督審核過程以及與外聘核數師的關係、檢討相關安排，使本集團僱員關注財務報告、內部控制或本集團其他事宜中可能存在的不當行為及履行董事會指派的其他職務及職責。

企業 管治報告

於本年報日期，獨立非執行董事陳志強先生為審核委員會主席，而獨立非執行董事王喆先生及許良偉先生均為審核委員會成員。

截至二零一九年三月三十一日止年度，審核委員會舉行了四次會議及各成員的出席記錄載於本年報第21頁。審核委員會檢討有關財務報告程序的重大事宜、內部控制程序、風險管理系統、外聘核數師的工作範圍及委任，以及令僱員對可能存在的行為提出關注的安排。

截至二零一九年三月三十一日止年度，審核委員會亦在執行董事不列席的情況下與外聘核數師進行兩次會面。

薪酬委員會

本公司已遵照企管守則第B.1段的規定成立薪酬委員會並設有書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構和設立正式而透明的程序以制定有關薪酬政策向董事會作出推薦建議、就所有董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會作出推薦建議以及檢討及批准參考董事會不時議決的公司目標和宗旨而制定的表現掛鉤薪酬。

於本年報日期，獨立非執行董事許良偉先生為薪酬委員會主席，而獨立非執行董事王喆先生及陳志強先生均為薪酬委員會成員。

截至二零一九年三月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了兩次會議，並就批准董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會作出推薦建議。各成員的出席記錄載於本年報第21頁。

提名委員會

本公司已遵照企管守則第A.5段之規定成立提名委員會並訂明書面職權範圍。提名委員會之主要職責乃檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)及就董事會之任何建議變動作出推薦建議以補充發行人之企業策略、識別合資格擔任董事會成員之合適人選及挑選提名作為董事之個人或就有關甄選向董事會作出推薦建議以及評估獨立非執行董事之獨立性。

於本年報日期，主席兼執行董事戴東行先生乃提名委員會主席。獨立非執行董事王喆先生及陳志強先生為提名委員會成員。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議，及提名委員會成員之出席記錄乃載列於本年報第21頁。

核數師酬金

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為外部核數師，以填補誠豐會計師事務所有限公司辭任後之臨時空缺。於截至二零一九年三月三十一日止年度，就香港立信德豪會計師事務所有限公司及誠豐會計師事務所有限公司(包括與該會計師行處於同一控制權、所有權或管理權之任何實體，或合理知悉所有有關資料之第三方，並於合理情況下被斷定屬於該會計師行之國內或國際之一部分之任何實體)提供之核數及非核數服務已付／應付之費用總額(不計墊付開支)載列如下：

項目	千港元
香港立信德豪會計師事務所有限公司收取之年度核數費用	1,080
誠豐會計師事務所有限公司收取之諮詢及其他服務費用	700

公司秘書

董事會根據細則及遵照上市規則之規定於二零一八年十一月三十日委任莊旭輝先生為其公司秘書。於截至二零一九年三月三十一日止年度，公司秘書已接受不少於15個小時的相關專業培訓。

內部監控

董事會負責制訂本集團風險管理及內部監控系統，並對其有效性進行年度檢討。此舉確保董事會能監管及監督本集團的整體財務狀況，以充分保障及維護股東的利益。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，審核委員會已檢討本集團內部監控的潛在可提升方面。董事會亦已檢討有關風險管理法規的最新情況及本集團內部監控系統之成效，並認為內部監控系統有效及足夠。

董事會成員多元化政策

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

董事保險

本公司已就因公司活動而產生針對董事及高級管理層的法律行動為董事及高級人員安排適當的責任保險。一條獲准的彌償條文(定義見香港法例第622章公司條例)目前生效，且於截至二零一九年三月三十一日止年度為董事的利益而生效。

董事及核數師就財務報表須承擔之責任

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

根據本集團的現金流量預測並計及以下因素，董事認為，本集團在可預見的未來將擁有充足的營運資金為其業務營運撥資並履行其到期的財務責任：

- (i) 於報告期後，本集團已取得關聯方及本公司主要股東之貸款信貸融資（「融資」）人民幣900,000,000元，為本集團之營運資金需求提供資金，預計本集團將於二零一九年十月開始動用融資。融資為無抵押，按年利率5%計息，並須於融資提取日期起二十四個月期間內償還；
- (ii) 本集團能夠於到期日悉數收回四名獨立第三方之全部未償還貸款及應收利息；及
- (iii) 本集團已於截至二零一九年三月三十一日止年度後收取物業發展分部之預售所得款項約25,905,000港元。

因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

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

股東大會

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

股東權利

在股東要求下召開股東特別大會

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

書面要求須送達本公司於香港之營業地點(香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼37樓3704室)或倘本公司不再擁有該營業地點，則送達本公司註冊辦事處(PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands)。該要求須清楚列明有關要求人士之姓名、其於本公司之股權、召開股東特別大會之理由、建議納入之議程及建議於股東特別大會上處理之事宜詳情，並由有關要求人士簽署。

股東提名董事之程序

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

股東向董事會提出查詢之程序

股東如對名下持股有任何查詢，可向本公司之股份登記處提出。股東亦可要求索取本公司之公開資料。所有書面查詢或要求可送交本公司之總辦事處、電郵至ir@boill.com或傳真至(852) 3914 7530。一般而言，本公司不會處理口頭或匿名之查詢。

投資者關係

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

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

股東亦可循以下渠道向本公司提出書面查詢及意見：

地址：香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼37樓3704室

電郵：ir@boill.com

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司並無更改細則。細則最新版本之副本可於本公司網站及聯交所網站查閱。

董事會 報告

主要業務

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要從事地基業務、物業發展業務、養生度假區發展及投資證券。

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之業績載於第39至40頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事會不建議向股東派發截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息。

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第128頁。

業務審視

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

環境政策

本集團致力建立不妨害生態環境之企業。有關本集團環境政策及表現之詳情，於第11至18頁之環境、社會及管治報告中披露。

本集團將不時檢討其環境常規，並考慮於業務營運中實施其他措施及常規。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一九年三月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

附屬公司

本公司於二零一九年三月三十一日之主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註44。

股本

於二零一九年三月三十一日，本公司之已發行股本總數為9,074,000,000股每股面值0.025港元之普通股。

本公司股本於截至二零一九年三月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註35。

可供分派儲備

本公司及本集團之可供分派儲備詳情分別載於綜合財務報表附註49及第43頁之綜合權益變動表。

購股權計劃

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

根據該計劃，董事可全權酌情按該計劃之條款，向本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、諮詢人或顧問，或任何主要股東，或本集團任何分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、商業夥伴或服務供應商授出可認購本公司股份之購股權。任何參與者獲授任何購股權的資格將由董事不時據其認為參與者對本集團發展及增長之貢獻而釐定。

在本公司於二零一八年八月三十日舉行之股東週年大會上，根據該計劃授出購股權以認購本公司股份之現有計劃授權限額已更新及重續，惟因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權而可予發行之本公司股份總數，不得超出批准經更新上限當日本公司已發行股份之10%，即907,400,000股本公司股份。待股東批准後，因行使根據該計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之所有發行在外購股權而可予發行之本公司股份總數，不得超出本公司不時已發行股份之30%。倘根據該計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權會導致超出該上限，則不得授出購股權。

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

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

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

董事會 報告

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

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

自採納該計劃以來並無授出購股權，而於二零一九年三月三十一日概無尚未行使購股權。

董事會

於截至二零一九年三月三十一日止年度及截至本年報日期之董事如下：

執行董事

戴東行先生(主席)

張生海先生

莫偉賢先生(於二零一八年十二月二十一日辭任)

黃潤權博士(於二零一八年十二月二十一日辭任)

非執行董事

崔光球先生

獨立非執行董事

王喆先生

許良偉先生

陳志強先生

華山先生(於二零一八年九月二十日辭世)

根據細則第108條，於每屆股東週年大會上，為數三分之一之當時之董事須輪流退任，惟每名董事須最少每三(3)年輪流退任一次。戴東行先生、崔光球先生及許良偉先生將於應屆股東週年大會上退任董事職務。彼等各自符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事一職。

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

董事服務合約

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

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

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債權證之權益

於二零一九年三月三十一日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉);或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉;或(iii)根據本公司採納之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益

於二零一九年三月三十一日，據董事所知，以下人士(本公司之董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

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

附註：

- 於二零一六年九月三十日，本公司與立耀投資有限公司(作為認購人)訂立認購協議，據此，立耀投資有限公司有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行合共2,600,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.20港元。該認購已於二零一七年四月十九日完成。
- 立耀投資有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由裘東方先生擁有100%權益。
- 於二零一九年三月三十一日，本公司已發行股份總數為9,074,000,000股每股0.025港元的本公司普通股。

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，本公司並無獲知會有任何其他人士(本公司之董事及最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有登記於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

主要客戶

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團五大客戶佔本集團總收益約21.2%(二零一八年：29.8%)，而本集團最大客戶則佔總收益約15.2%(二零一八年：20.5%)。

董事會 報告

於截至二零一九年三月三十一日止年度，概無董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%）於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

主要供應商

年內，本集團五大供應商佔本集團總採購額5.8%（二零一八年：18.0%），而本集團最大供應商則佔總採購額2.0%（二零一八年：10.1%）。

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

董事合約權益

除綜合財務報表附註43所披露之關連方交易外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無訂立董事或與董事有關連的任何實體於當中直接或間接擁有重大權益，而於報告期末或截至二零一九年三月三十一日止年度內任何時間存續之重大合約。

管理合約

於截至二零一九年三月三十一日止年度並無訂立或存在涉及本公司全部或任何重大部分業務之管理合約。

董事收購股份或債權證之權利

於截至二零一九年三月三十一日止年度內任何時間，董事或彼等各自之聯繫人概無獲授任何權利，可藉收購本公司股份或債權證而獲得利益，亦無行使有關權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，以使董事獲得任何其他法人團體之有關權利。

關連交易

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無任何根據上市規則第14A章須予披露之關連交易。

獲准許之彌償條文

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

有關條文於截至二零一九年三月三十一日止財政年度有效，並於本年報日期維持有效。本公司於年內已投購及維持董事及高級職員責任保險，為董事、公司秘書及高級職員提供合適保障。

酬金政策

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

優先購買權

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

董事於競爭業務中之權益

經向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，於截至二零一九年三月三十一日止年度，彼等或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)並無於與本集團業務構成或可能構成重大競爭之任何業務或公司出任任何職務，或於當中擁有權益，或產生任何有關利益衝突之疑慮。

購買、出售及贖回本公司證券

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

公眾持股量之充足程度

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，董事確認，本公司於直至本年報日期一直維持上市規則所規定的公眾持股量。

報告期後事項

除「管理層討論及分析」所披露之事項外，董事會概不知悉於二零一九年三月三十一日後及直至本年報日期發生需要披露之任何重大事項。

審核委員會審閱

審核委員會已審閱截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表及在並無執行董事出席之情況下與本公司核數師召開會議。此外，審核委員會亦已就有關審計、風險管理及內部監控，以及財務報告等事宜(包括審閱本集團及本集團高級管理層成員採納之會計慣例及準則)進行討論。

董事會 報告

獨立核數師

誠豐會計師事務所有限公司(「誠豐」)已辭任本公司核數師，由二零一九年二月二十二日起生效。本公司審核委員會推薦建議委任香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)為本公司核數師，由二零一九年二月二十二日起生效，以填補誠豐辭任後之臨時空缺，任期至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關更換核數師之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十二日之公告。

截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表已由立信德豪審核。彼將任滿告退，惟符合資格並願意膺聘連任。本公司將於應屆股東週年大會提呈續聘立信德豪為本公司核數師之決議案。

代表董事會
保集健康控股有限公司

主席兼執行董事
戴東行

香港，二零一九年六月二十八日



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致保集健康控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第39至126頁的保集健康控股有限公司(「公司」)及其附屬公司(統稱為「集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，此等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註3(b)，其顯示集團於截至二零一九年三月三十一日止年度產生虧損淨額223,867,000港元及截至該日，集團的流動負債超出其流動資產938,780,000港元。關聯方及公司主要股東之再融資安排獲得充足現金資源的能力以及該關聯方及主要股東能夠於規定時限內向集團兌現其現金。誠如附註3(b)所述，該等情況顯示存在可能對集團持續經營的能力構成重大疑問之重大不確定因素。

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港立信德豪會計師事務所有限公司是一家香港註冊的有限公司，是英國BDO International Limited有限擔保責任公司的成員，並是由各地獨立成員所組成的BDO國際網絡的其中一員。

獨立核數師 報告

致保集健康控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據我們的專業判斷，認為對我們審計本期綜合財務報表而言最為重要的事項。此等事項乃於我們審計整體綜合財務報表及就此出具意見時處理，而我們不會對此等事項提供單獨意見。除「有關持續經營的重大不確定性」一節所述的事宜外，我們已釐定下文所述事宜為須於我們的報告中溝通的關鍵審計事項。

在建投資物業估值

(請參閱主要會計政策附註4(f)、綜合財務報表附註5(b)及19)

管理層估計集團於二零一九年三月三十一日位於中華人民共和國(「中國」)的在建投資物業(由不同物業分類組成，包括度假區、住宅公寓、別墅及停車位)的公平值為1,769,918,000港元，且於綜合損益表錄得截至二零一九年三月三十一日止年度的公平值虧損為27,331,000港元。已就在建投資物業進行獨立外部估值以支持管理層的估計。不同投資物業的估值方法包括剩餘法及直接比較法。估值倚賴須管理層作出重大判斷(包括類似物業的公平市價、估計開發成本、資本化比率及預期開發商溢利)的若干主要假設。

由於投資物業的估值對綜合財務報表的重要性及於釐定在建投資物業的公平值時涉及重大管理判斷及估計，我們將在建投資物業的估值識別為關鍵審計事項。

我們的回應

我們就該關鍵審計事項執行的程序包括：

- 評估集團獨立外部估值師之資格、能力及客觀性；
- 根據我們對物業行業的知識評估估值師所使用的方法及關鍵假設的適當性；
- 委聘我們的內部估值專家協助我們估計及評估估值所用的關鍵假設的適當性；及
- 核對估值所採用輸入數據之準確性及相關性以及披露資料，包括公平值層級及所採用之估值技術以及主要輸入數據。

致保集健康控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

關鍵審計事項(續)

已落成之持作銷售物業可變現淨值之評估(續)

(請參閱主要會計政策附註4(j)、綜合財務報表附註5(c)及22)

於二零一九年三月三十一日，集團已落成之持作銷售物業的賬面值為115,524,000港元。就持作銷售物業而言，管理層透過直接比較法釐定物業的可變現淨值，當中涉及使用包括類似物業的近期銷售價格的估計及假設，並因應中國的物業性質、位置及狀況的任何差異而作出調整。已進行獨立外部估值以支持管理層的估計。估值倚賴須管理層作出重大判斷(包括類似性質的公平市價)的若干主要假設。根據於二零一九年三月三十一日管理層對物業可變現淨值的估計，概無撇減需要。

由於已落成之持作銷售物業可變現淨值之評估對綜合財務報表的重要性及於釐定已落成之持作銷售物業的可變現淨值時涉及重大管理判斷及估計，我們將已落成之持作銷售物業的估值識別為關鍵審計事項。

我們的回應

我們就該關鍵審計事項執行的程序包括：

- 評估管理層就評估已落成之持作銷售物業之可變現淨值所採用方法的合理性；
- 評估獨立外部估值師之資格、能力及客觀性；
- 根據我們對中國物業市場的知識，透過將已落成之持作銷售物業與鄰近或相關地點之類似物業的交易價進行比較，或與項目中於報告期末後出售之物業的實際售價進行比較，抽樣評估估值中所採用的已落成之持作銷售物業的估計售價的合理性；及
- 透過將先前的估計與實際銷售金額進行比較，評估已落成之持作銷售物業的估計可變現淨值。

其他事項

集團截至二零一八年三月三十一日止年度的綜合財務報表乃由另一名於二零一八年六月二十七日對該等報表發表未經修改意見的核數師審計。

年報內的其他信息

公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於公司年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

獨立核數師 報告

致保集健康控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

年報內的其他信息(續)

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

在擬備綜合財務報表時，公司董事負責評估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，除非公司董事有意將集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

公司董事亦負責監督集團的財務報告過程。審核委員會協助公司董事於此方面履行其責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅根據委聘條款向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險；
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對集團內部監控的有效性發表意見；

致保集健康控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性；
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提醒使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致集團不能持續經營；
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯地列報相關交易和事項；
- 就集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與公司董事溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林子嘉

執業證書編號：P06838

香港，二零一九年六月二十八日

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 (經重列) (附註50)
持續經營業務			
收益	7	419,762	738,147
銷售成本		(430,208)	(824,201)
毛損		(10,446)	(86,054)
撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值	11	-	(20,531)
撇減發展中物業至可變現淨值	11	-	(2,026)
其他收入及收益或(虧損)淨額	8	(15,212)	45,275
銷售及分銷開支		(12,718)	(22,063)
行政及其他開支		(80,006)	(106,348)
股本工具之公平值(虧損)/收益淨額	9	(8,725)	65,593
分佔一間聯營公司虧損		(14,661)	(11,242)
財務成本	10	(84,085)	(93,868)
除稅前虧損	11	(225,853)	(231,264)
所得稅抵免	15	1,986	9,208
來自持續經營業務之年內虧損		(223,867)	(222,056)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年內溢利	12	-	389
年內虧損		(223,867)	(221,667)
其他全面收益			
其後期間將予重新分類至損益之其他全面收益：			
可供出售投資之公平值變動		-	(684)
出售可供出售投資時解除可供出售投資重估儲備		-	(1,481)
分佔一間聯營公司之其他全面收益		(6,210)	-
換算至呈列貨幣產生之匯兌差額		(100,853)	163,890
年內其他全面收益，扣除稅項		(107,063)	161,725
年內全面收益總額		(330,930)	(59,942)

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 (經重列) (附註50)
以下人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人			
– 來自持續經營業務		(200,114)	(214,164)
– 來自已終止經營業務		–	389
非控股權益		(23,753)	(7,892)
		(223,867)	(221,667)
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人			
– 來自持續經營業務		(275,210)	(102,000)
– 來自已終止經營業務		–	389
非控股權益		(55,720)	41,669
		(330,930)	(59,942)
本公司普通權益持有人應佔每股虧損	17		
基本及攤薄			
– 年內虧損		2.21港仙	2.39港仙
– 來自持續經營業務虧損		2.21港仙	2.39港仙

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 三月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經重列) (附註50)	二零一七年 四月一日 千港元 (經重列) (附註50)
非流動資產				
物業、廠房及設備	18	365,929	389,808	57,742
商譽		–	–	17,336
在建投資物業	19	1,769,918	1,559,467	–
於一間聯營公司之權益	20	22,223	43,094	–
可供出售投資	21	–	192	875
按公平值透過損益列賬之股本工具	26	168	–	–
預付款項、按金及其他應收款項	25	74,838	120,788	2,474
非流動資產總值		2,233,076	2,113,349	78,427
流動資產				
存貨		–	–	370
已落成之持作銷售物業	22	115,524	438,928	72,781
發展中物業	23	–	45,158	917,927
貿易應收款項及應收保固金	24	20,366	42,409	68,316
合約資產	31	3,930	–	–
預付款項、按金及其他應收款項	25	119,873	36,175	43,434
按公平值透過損益列賬之股本工具	26	6,136	14,947	121,916
可收回稅項		2,511	351	8,053
受限制現金	27	8,632	101,111	64,969
現金及現金等價物	27	62,106	210,385	410,740
流動資產總值		339,078	889,464	1,708,506
流動負債				
貿易應付款項	28	40,404	21,893	35,137
合約負債	31	42,315	–	–
其他應付款項及應計費用	29	220,040	184,266	253,306
應付關連公司款項	30	159,206	68,216	50,687
應付一名董事款項		270	–	–
計息銀行及其他借貸	32	805,501	874,520	802,310
應付稅項		10,122	848	770
流動負債總額		1,277,858	1,149,743	1,142,210
流動(負債)/資產淨額		(938,780)	(260,279)	566,296
資產總值減流動負債		1,294,296	1,853,070	644,723

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 三月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經重列) (附註50)	二零一七年 四月一日 千港元 (經重列) (附註50)
非流動負債				
計息銀行借貸	32	87,701	280,800	-
長期服務金撥備	33	376	841	3,262
遞延稅項負債	34	14,663	48,943	96,680
非流動負債總額		102,740	330,584	99,942
資產淨值				
		1,191,556	1,522,486	544,781
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	35	226,850	226,850	161,850
儲備		410,450	685,660	332,271
非控股權益	38	637,300	912,510	494,121
		554,256	609,976	50,660
權益總額		1,191,556	1,522,486	544,781

執行董事
戴東行

非執行董事
崔光球

綜合權益 變動表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	本公司普通權益持有人應佔										
	附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 [#] 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一七年四月一日 按原先呈報		161,850	895,993	10,000	2,165	(21,072)	26,517	(572,817)	502,636	50,660	553,296
過往年度調整	50	-	-	-	-	(32)	-	(8,483)	(8,515)	-	(8,515)
於二零一七年四月一日 (經重列)		161,850	895,993	10,000	2,165	(21,104)	26,517	(581,300)	494,121	50,660	544,781
年內虧損		-	-	-	-	-	-	(213,775)	(213,775)	(7,892)	(221,667)
年內其他全面收益		-	-	-	(2,165)	114,329	-	-	112,164	49,561	161,725
年內全面收益總額		-	-	-	(2,165)	114,329	-	(213,775)	(101,611)	41,669	(59,942)
發行新股份	35	65,000	455,000	-	-	-	-	-	520,000	-	520,000
收購資產及負債	39	-	-	-	-	-	-	-	-	517,647	517,647
		65,000	455,000	-	-	-	-	-	520,000	517,647	1,037,647
於二零一八年三月三十一日 (經重列)		226,850	1,350,993*	10,000*	-*	93,225*	26,517*	(795,075)*	912,510	609,976	1,522,486
於二零一八年四月一日 按原先呈報		226,850	1,350,993*	10,000*	-*	94,611*	26,517*	(760,153)*	948,818	609,976	1,558,794
過往年度調整	50	-	-	-	-	(1,386)	-	(34,922)	(36,308)	-	(36,308)
於二零一八年四月一日 (經重列)		226,850	1,350,993*	10,000*	-*	93,225*	26,517*	(795,075)*	912,510	609,976	1,522,486
年內虧損		-	-	-	-	-	-	(200,114)	(200,114)	(23,753)	(223,867)
年內其他全面收益		-	-	-	-	(75,096)	-	-	(75,096)	(31,967)	(107,063)
年內全面收益總額		-	-	-	-	(75,096)	-	(200,114)	(275,210)	(55,720)	(330,930)
於二零一九年三月三十一日		226,850	1,350,993*	10,000*	-*	18,129*	26,517*	(995,189)*	637,300	554,256	1,191,556

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備410,450,000港元(二零一八年：685,660,000港元)。

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

綜合現金 流量表

截至二零一九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 (經重列) (附註50)
經營活動所得現金流量			
持續經營業務除稅前虧損		(225,853)	(231,264)
已終止經營業務除稅前溢利	12	-	389
		(225,853)	(230,875)
按下列各項調整：			
按公平值透過損益列賬之股本工具股息收入	8	(6)	(425)
應佔一間聯營公司之損益		14,661	11,242
出售物業、廠房及設備收益	8	(3,143)	(10,223)
利息收入	8	(6,334)	(14,769)
折舊		11,812	27,298
出售可供出售投資之收益	9	-	(1,481)
在建投資物業之公平值虧損／(收益)	8	27,331	(17,407)
出售附屬公司虧損		-	2,286
撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值	11	-	20,531
撇減發展中物業至可變現淨值	11	-	2,026
已確認其他應收款項之減值虧損	8	-	2,374
撥回長期服務金撥備	8	(284)	(1,326)
財務成本	10	84,085	93,868
營運資金變動前之經營虧損		(97,731)	(116,881)
存貨減少		-	93
已落成之持作銷售物業減少		371,300	598,393
發展中物業增加		-	(115,484)
貿易應收款項及應收保固金減少		12,542	25,907
合約資產減少		5,706	-
預付款項、按金及其他應收款項增加		(42,901)	(479)
按公平值透過損益列賬之股本工具減少		8,726	106,969
受限制現金減少／(增加)		93,166	(36,142)
貿易及其他應付款項增加／(減少)		103,871	(137,624)
合約負債減少		(5,981)	-
動用長期服務金		(181)	(1,095)
經營所得現金		448,517	323,657
已付中國企業所得稅		(15,508)	(18,405)
已付中國土地增值稅(「土地增值稅」)		(7,191)	(7,992)
經營活動所得現金流量淨額		425,818	297,260

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 (經重列) (附註50)
投資活動所得現金流量			
就上市投資已收股息		6	425
購買物業、廠房及設備項目		(23,349)	(1,947)
出售物業、廠房及設備之所得款項		15,185	16,488
收購資產及負債	39	–	(859,471)
收購一間聯營公司		–	(52,682)
在建投資物業增加	19	(322,631)	(95,249)
有關在建投資物業之預付建築成本		–	(68,730)
來自一間關連公司的退款		–	327,522
出售附屬公司	40	–	24,261
已收利息		3,153	14,769
投資活動所用現金流量淨額		(327,636)	(694,614)
融資活動所得現金流量			
發行股份之所得款項	35	–	520,000
股份發行開支		–	–
新造銀行貸款		–	374,400
新造其他貸款		–	785,821
償還銀行貸款		(231,800)	(809,976)
償還其他貸款		–	(240,000)
關連公司墊款		121,625	29,913
向關連公司還款		(29,689)	(353,541)
已付利息		(89,569)	(91,395)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(229,433)	215,222
現金及現金等價物減少淨額		(131,251)	(182,132)
四月一日之現金及現金等價物		210,385	410,740
外幣匯率變動影響淨額		(17,028)	(18,223)
三月三十一日之現金及現金等價物		62,106	210,385

綜合財務報表 附註

1. 一般資料

保集健康控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司，而其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊地址為P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司之主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼37樓3704室。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務載於附註44。

截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃由董事(「董事」)會(「董事會」)於二零一九年六月二十八日批准及授權刊發。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 - 二零一八年四月一日生效

本公司及其附屬公司(下文統稱「本集團」)已於本年度首次應用以下香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則與本集團於二零一八年四月一日或之後開始之年度期間之財務報表有關並於該年度期間生效：

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	來自客戶合約之收益
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益
香港(國際財務報告詮釋委員會)	外幣交易及預付代價
- 詮釋第22號	
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
二零一四年至二零一六年週期	香港會計準則第28號修訂本，於聯營公司及合營企業的投資
香港財務報告準則的年度改進	

香港財務報告準則第9號 - 金融工具

於二零一八年一月一日或之後開始之年度，香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，彙集金融工具會計處理之所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計處理。自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策變更。然而，其對於綜合財務報表內確認的金融工具分類及金額並無重大影響。

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現有規定。然而，香港財務報告準則第9號取消過往香港會計準則第39號就持至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的金融資產類別。採用香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 二零一八年四月一日生效(續)

香港財務報告準則第9號 – 金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項(根據香港財務報告準則第15號，貿易應收款項不包含重大融資組成部分)外，實體於初始確認時按公平值加(如屬並非按公平值透過損益列賬(「按公平值透過損益列賬」)之金融資產)交易成本計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)列賬之金融資產；(ii)按公平值透過其他全面收益列賬(「按公平值透過其他全面收益列賬」)之金融資產；或(iii)按公平值透過損益列賬之金融資產(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩項準則：(i)管理金融資產的業務模型及(ii)其合約現金流特徵(「純粹支付本息」準則，亦稱為「SPPI準則」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具無須再與主體金融資產分開。取而代之，混合式金融工具按整體評估分類。

倘金融資產符合以下兩項條件且並未被指定為按公平值透過損益列賬，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模型內持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期產生符合SPPI準則的現金流量。

倘債務投資符合以下兩項條件且並未被指定為按公平值透過損益列賬，則該債務投資以按公平值透過其他全面收益列賬計量：

- 該債務投資於透過收取合約現金流量及出售金融資產達成目的之業務模型內持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期產生符合SPPI準則的現金流量。

於初始確認並非持作買賣股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值之其後變動。該選擇按投資逐項作出。所有其他上述並非分類為按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產，均分類為按公平值透過損益列賬。此包括所有衍生金融資產。於初始確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產(於其他方面符合按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬計量之規定)為按公平值透過損益列賬，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 - 二零一八年四月一日生效(續)

香港財務報告準則第9號 - 金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

以下會計政策將適用於本集團之金融資產：

按公平值透過損益列賬 按公平值透過損益列賬其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入之變動於損益確認。

攤銷成本 按攤銷成本列賬之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯盈虧及減值於損益確認。終止確認之任何收益於損益確認。

(ii) 截至二零一八年四月一日，若干於上市股本投資之投資乃由可供出售金融資產重新分類至按公平值透過損益列賬之金融資產。該等投資並非持作買賣，惟本集團仍選擇不透過其他全面收益確認公平值收益及虧損。於二零一八年四月一日，該等股本投資之賬面值與其公平值相若。因此，賬面值192,000港元之金融資產乃由可供出售金融資產重新分類至按公平值透過損益列賬。

下表概述本集團於二零一八年四月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號之原計量類別及根據香港財務報告準則第9號之新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號之原分類	根據香港財務報告準則第9號之新分類	於二零一八年四月一日根據香港會計準則第39號之賬面值 千港元	於二零一八年四月一日根據香港財務報告準則第9號之賬面值 千港元
上市股本投資	可供出售投資	按公平值透過損益列賬	192	192
貿易應收款項及應收保固金	貸款及應收款項	攤銷成本	42,409	42,409
按金及其他應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本	32,477	32,477
按公平值透過損益列賬之股本工具	持作買賣	按公平值透過損益列賬	14,947	14,947
受限制現金	貸款及應收款項	攤銷成本	101,111	101,111
現金及現金等價物	貸款及應收款項	攤銷成本	210,385	210,385

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 - 二零一八年四月一日生效(續)

香港財務報告準則第9號 - 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值

採納香港財務報告準則第9號使本集團的減值模式由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」變更為「預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式」。相比香港會計準則第39號，香港財務報告準則第9號規定，本集團須就貿易應收款項、合約資產、按攤銷成本列賬之金融資產(包括按金及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物)提前確認預期信貸虧損。現金及現金等價物須遵照預期信貸虧損模式，惟減值於本年度微乎其微。

根據香港財務報告準則第9號，預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：此乃於報告期末後12個月內可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損；及(2)存續期預期信貸虧損：此乃於金融工具預期年限內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損乃按根據合約應付的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算。

本集團已選擇使用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備，並根據存續期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立基於本集團過往信貸虧損經驗之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

對於其他債務金融資產，預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損計量。12個月預期信貸虧損為在報告期末後12個月內可能發生的金融工具違約事件所導致的部分存續期預期信貸虧損。然而，倘自設立後信貸風險有大幅增加，則撥備將基於存續期預期信貸虧損計算。於釐定金融資產自初始確認後信貸風險是否有大幅增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及在毋須付出過多成本或努力情況下即可獲得的合理及可靠資料，其中包括根據本集團過往經驗及已知信貸評估並包括前瞻性資料而得出的定量及定性資料及分析。

倘金融資產逾期30日以上，本集團假設該金融資產的信貸風險顯著增加。

在下列情況下，本集團認為金融資產將會違約：(1)借款人大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(2)金融資產逾期90日以上。

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期限為本集團面臨信貸風險的最長合約期限。

呈列預期信貸虧損

按攤銷成本計量之金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 - 二零一八年四月一日生效(續)

香港財務報告準則第9號 - 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損模式之影響

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法就所有貿易應收款項及合約資產採用存續期預期信貸虧損計量預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，該等應收款項已根據共同信貸風險特性及逾期天數分類。概無就於二零一八年四月一日及截至二零一九年三月三十一日止年度之該等應收款項確認額外減值，原因是根據預期信貸虧損模式計量之額外減值金額並不重大。

本集團按攤銷成本列賬之其他金融資產包括被認為具有低信貸風險之按金及其他應收款項。概無就於二零一八年四月一日及截至二零一九年三月三十一日止年度之該等金融資產確認額外減值，原因是根據預期信貸虧損模式計量之額外減值金額並不重大。

(iii) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號項下之對沖會計處理對本集團並無影響，原因是本集團並無於其對沖關係內應用對沖會計處理。

(iv) 過渡

本集團已應用香港財務報告準則第9號之過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號獲全面採納而毋須重列比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生之重新分類及調整並無於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況表中反映，惟於二零一八年四月一日的綜合財務狀況表中確認。根據管理層的評估，本集團因採納香港財務報告準則第9號而於二零一八年四月一日的累計虧損及儲備中確認的金融資產與金融負債的賬面值並無重大差異。

香港財務報告準則第15號 - 來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個五步模式，以將客戶合約產生之收益列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益乃按反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額確認。

本集團已採用累計影響法採納香港財務報告準則第15號及可行權宜方法。本集團已確認初始應用香港財務報告準則第15號之累計影響，作為對於初始應用日期(即二零一八年四月一日)之累計虧損期初結餘之調整。根據此過渡法，本集團已選擇僅就於二零一八年四月一日尚未完成的合約追溯應用此準則。因此，就二零一八年呈列之財務資料未經重列。

綜合財務報表 附註

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 - 二零一八年四月一日生效(續)

香港財務報告準則第15號 - 來自客戶合約之收益(續)

下表概述過渡至香港財務報告準則第15號對合約資產、貿易應收款項及應收保固金、合約負債以及其他應付款項及應計費用之期初結餘的影響(扣除稅項)(增加/(減少)):

	香港會計 準則第18號 二零一八年 三月三十一日之 賬面值 千港元	重新分類 千港元	香港財務報告 準則第15號 二零一八年 四月一日之 賬面值 千港元
合約資產(附註a)	-	9,636	9,636
貿易應收款項及應收保固金(附註a)	42,409	(9,636)	32,773
合約負債(附註b)	-	(50,018)	(50,018)
其他應付款項及應計費用(附註b)	(184,266)	50,018	(134,248)

附註a: 就先前根據香港會計準則第11號入賬的地基打樁合約而言, 本集團估計直至首次應用香港財務報告準則第15號日期已達成履約責任。於二零一八年四月一日, 應收保固金9,636,000港元已重新分類至合約資產。

附註b: 根據香港財務報告準則第15號, 合約負債而非應付款項乃於客戶支付代價或按合約規定須支付代價且款項經已到期時, 在本集團確認相關收益前確認。先前有關「已收按金及預收款項」的合約結餘乃呈列於綜合財務狀況表「其他應付款項及應計費用」項下。為反映該等呈列變動, 本集團已於二零一八年四月一日作出重新分類調整。由於採納香港財務報告準則第15號, 於二零一八年四月一日的「其他應付款項及應計費用 - 已收按金及預收款項」50,018,000港元已分類為合約負債。

下表概述採納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損益及其他全面收益表之影響。概無對本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合現金流量表產生重大影響:

對截至二零一九年三月三十一日綜合財務狀況表之影響

綜合財務狀況表(摘錄)	於二零一九年三月三十一日		
	並無採納香港 財務報告準則 第15號之金額 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號之影響 千港元	呈報金額 千港元
合約資產	-	3,930	3,930
貿易應收款項及應收保固金	24,296	(3,930)	20,366
合約負債	-	(42,315)	(42,315)
其他應付款項及應計費用	(262,355)	42,315	(220,040)

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 二零一八年四月一日生效(續)

香港財務報告準則第15號 – 來自客戶合約之收益(續)

與本集團地基打樁分部及物業發展分部有關之新主要會計政策及過往會計政策變動性質之詳情載列如下：

產品／服務	貨品或服務之性質、達成履約責任及付款條款	會計政策變動之性質及於二零一八年四月一日的影響
提供地基打樁項目	<p>對於涉及提供地基打樁項目的履約責任，本集團確定於提供地基打樁項目時客戶控制所有在建工程。在建工程於合約期內被強化。</p> <p>因此，來自該等合約之收益隨時間確認。發票乃根據合約條款出具，且一般應於30日內支付。未開具發票之金額乃呈列為合約資產。</p>	<p>香港財務報告準則第15號並無對本集團會計政策產生重大影響。然而，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團須自應收保固金重新分類至合約資產。由於根據香港財務報告準則第15號，如有任何已達成履約責任，惟本集團並無無條件收取代價之權利，則本集團應確認合約資產。</p>
物業發展	<p>當客戶取得實際管有權或物業的法定所有權移交予客戶並有可能收取代價時，客戶即獲得物業單位的控制權。因此，收益於客戶接納所移交的物業單位時確認。</p>	<p>採納香港財務報告準則第15號後，本集團須將已收銷售物業按金自己收按金重新分類至合約負債。</p>
<p>融資組成部分</p> <p>倘合約包含重大融資組成部分，則交易價應反映貨幣的時間價值。倘付款與移交物業單位之間的期間為一年或以下，則作為實際權宜之計，本集團毋須考慮貨幣的時間價值。在評估合約是否包含重大融資組成部分時，本集團會考慮各種因素，包括本集團預期將物業單位移交予客戶與客戶付款之間的時間長度，以及合約利率及相關市場的現行利率。</p> <p>對於客戶付款與移交承諾的物業或服務之間的期間超過一年的合約，交易價應根據影響或融資組成部分(如重大)進行調整。本集團已評估得出融資組成部分的影響並不重大。</p>		<p>本集團認為毋須提供融資組成部分。</p>

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 二零一八年四月一日生效(續)

香港財務報告準則第15號 – 來自客戶合約之收益(續)

產品／服務	貨品或服務之性質、達成履約責任及付款條款	會計政策變動之性質及於二零一八年四月一日的影響
提供物業管理服務	對於物業管理服務合約，當收益直接與本集團迄今對客戶履約價值相關時，本集團每月確認之收益相等於有權開具發票之金額。當提供相關服務及客戶同時收取並耗用本集團履約提供之利益時，本集團評估收益已獲確認。本集團就每月提供之服務開具定額發票，並確認本集團有權開具發票之金額及直接與已完成履約價值相關之金額為收益。	香港財務報告準則第15號並無對本集團會計政策產生重大影響。

香港財務報告準則第15號修訂本 – 澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號修訂本包括澄清對履約責任的識別；委託人與代理人的應用；知識產權許可；及過渡要求。

由於本集團先前並無於首年採納香港財務報告準則第15號及應用此方面的澄清，故採納該等修訂對該等綜合財務報表並無影響。

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

該詮釋就釐定交易日期提供指引，以釐定涉及以外幣預先支付或收取代價的交易所使用的匯率，並就確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋指明，於初始確認相關資產、開支或收入(或其部分)時，為釐定所使用匯率的交易日期乃實體初始確認因預先支付或收取代價而產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期。

由於本集團釐定初始確認相關資產、開支或收入(或其部分)所使用的匯率時一直是本集團初始確認因預先支付或收取代價而產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期，故採納該詮釋對該等綜合財務報表並無重大影響。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 二零一八年四月一日生效(續)

香港財務報告準則第2號修訂本 – 以股份為基礎之付款交易之分類及計量

該等修訂規定歸屬及非歸屬條件對以現金結算以股份為基礎之付款交易計量之會計處理；預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎之付款交易；以及交易分類由現金結算變更為權益結算之以股份為基礎之付款條款及條件之修訂。

由於本集團並無任何以現金結算之以股份為基礎付款交易及並無任何預扣稅具有淨額結算特徵之以股份為基礎付款交易，故採納該等修訂對綜合財務報表並無任何影響。

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 – 香港會計準則第28號修訂本，於聯營公司及合營企業的投資

根據年度改進過程頒佈之該等修訂對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第28號修訂本「於聯營公司及合營企業的投資」，當中澄清風險資本機構可選擇按公平值計量聯營公司或合營企業時，可對每間聯營公司或合營企業分別作出有關選擇。

由於本集團並非風險資本機構，故採納該等修訂對綜合財務報表並無任何影響。

(b) 已發佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則與本集團財務報表潛在相關，惟尚未獲本集團提早採納：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大性定義 ²
香港財務報告準則第9號修訂本	具負補償的提前還款特性 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第3號修訂本	業務定義 ³
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第3號修訂本，業務合併 ¹
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則的年度改進	香港會計準則第12號修訂本，所得稅 ¹
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則的年度改進	香港會計準則第23號修訂本，借貸成本 ¹
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之資產銷售或出資 ⁴

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購生效。

⁴ 該等修訂原擬於二零一七年一月一日或之後開始之期間生效。該生效日期現已延後/解除，惟仍可繼續提早應用該等修訂。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發佈但尚未生效之新訂或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號由生效當日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或不行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與根據舊有準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃的承租人會計法顯著不同。

就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就其經營租賃安排確認使用權資產及相應負債。該等資產及負債目前毋須確認，惟若干相關資料披露於附註42(a)。於二零一九年三月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔1,444,000港元。董事已對採納上述準則對本集團的影響作出評估。評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號中的租賃定義，因此本集團將確認所有該等租賃的使用權資產及相應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時符合為低價值或短期租賃的情況。確認使用權資產及相關租賃負債的新規定預期將對本集團綜合財務狀況表中已確認金額產生重大影響。然而，採納將不會對本集團的財務表現產生重大影響。

除上文所述外，董事尚無法告知下列該等新訂或經修訂香港財務報告準則是否將令本集團會計政策及綜合財務報表產生重大變動。

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

該詮釋支持香港會計準則第12號「所得稅」之規定，就如何反映所得稅會計處理法之不確定性提供指引。根據該詮釋，實體須按照較能預測不確定性解決方式之方法，判定應個別或一併考慮各項不確定之稅務處理。實體亦須假設稅務機關會核查彼有權核查之金額，並於進行核查時完全知悉所有相關資料。倘實體判定稅務機關有可能會接受不確定稅務處理法，則實體應按其報稅計量即期及遞延稅項。倘實體判定此事不可能會發生，則決定稅項之不確定性將使用「最有可能之金額」或「預期價值」法反映，視乎何者較能預測不確定性之解決方式。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號修訂本 – 具負補償的提前還款特性

該等修訂澄清，具負補償的預付金融資產可按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬計量(倘符合具體條件)，而非按公平值透過損益列賬計量。

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

該修訂本澄清香港財務報告準則第9號應用於構成於聯營公司或合營企業之投資淨額一部分的於聯營公司或合營企業之長期權益(「長期權益」)，並規定香港財務報告準則第9號先於香港會計準則第28號減值虧損指引應用於該等長期權益。

二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進 – 香港財務報告準則第3號之修訂，業務合併

根據年度改進過程頒佈之該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第3號修訂本，當中闡明當於業務的一名聯合經營者取得聯合經營的控制權時，則該業務合併已初步達成，故此先前持有之股權應重新計量為其收購日期之公平值。

二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進 – 香港會計準則第12號之修訂，所得稅

根據年度改進過程頒佈之該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第12號修訂本，當中闡明股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益內確認。

二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進 – 香港會計準則第23號之修訂，借貸成本

根據年度改進過程頒佈之該修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第23號修訂本，當中闡明為取得合資格資產而專門作出之借貸，於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借貸將成為該實體一般所借資金的一部分並因此計入一般資產池內。

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之資產銷售或出資

該等修訂釐清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務之資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司之權益確認收益或虧損。

綜合財務報表 附註

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本 - 重大性定義

該等修訂釐清了重大性定義，並將該定義與香港財務報告準則所採用者統一。倘遺漏、錯誤表述或模糊不清的資料可合理預期會影響通用財務報表的主要使用者基於該等財務報表(提供有關特定呈報實體的財務資料)所作出的決定，則有關資料屬於重大。資料的重要性視乎其性質或影響力或兩者。實體單獨地評估資料或與其他資料一併評估，藉以評估資料對其財務報表整體而言是否重大。

香港財務報告準則第3號修訂本 - 業務定義

該等修訂釐清了業務的定義，旨在協助實體釐定交易應否被當作業務合併或資產收購。倘收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度報告期間開始或之後，以及資產收購日期為該期間開始或之後，則實體應對業務合併及資產收購應用該等修訂本。

該等修訂均可提前應用，包括於二零一九年一月十八日(該等修訂的頒佈日期)前開始的年度報告期間。倘實體於提早期間應用該等修訂，則實體應披露該事實。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃按照所有適用的香港財務報告準則(其統稱包括香港會計師公會頒佈的所有適用的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)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則的適用披露要求。

(b) 計量基準及持續經營假設

綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟在建投資物業及按公平值透過損益列賬之金融工具乃按下文所載之會計政策以公平值計量。

年內，本集團已產生虧損223,867,000港元，而於報告期末，其流動負債超出其流動資產938,780,000港元。本集團承諾於二零一九年十月及二零二零年四月償還若干借貸。本集團將無法於該等借貸到期時悉數償還，除非其能透過關聯方及本公司主要股東之再融資安排獲得充足現金來源以及該關聯方及主要股東能夠於規定時限內向本集團兌現其現金。該等情況顯示存在可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問之不確定因素，因此，本集團可能無法在日常業務過程中變現其資產及償還其負債。

3. 編製基準(續)

(b) 計量基準及持續經營假設(續)

根據本集團的現金流量預測並計及以下因素，董事認為，本集團在可預見的未來將擁有充足的營運資金為其業務營運撥資並履行其到期的財務責任：

- (i) 於報告期後，本集團已取得關聯方及本公司主要股東之貸款信貸融資(「融資」)人民幣900,000,000元，為本集團之營運資金需求提供資金，預計本集團將於二零一九年十月開始動用融資。融資為無抵押，按年利率5%計息，並須於融資提取日期起二十四個月期間內償還；
- (ii) 本集團能夠於到期日悉數收回四名獨立第三方之全部未償還貸款及應收利息(附註25(a)及(b))；及
- (iii) 本集團已於報告期後收取物業發展分部之預售所得款項25,905,000港元。

因此，董事認為按持續經營基準編製本集團綜合財務報表屬適當。

綜合財務報表並無包括倘本集團無法按持續經營基準經營而可能需就資產及負債之賬面值及重新分類作出之任何調整。

(c) 功能及呈列貨幣

董事先前將港元(「港元」)視為本公司之功能貨幣。於二零一五年十一月完成收購其附屬公司後，董事重新評估本公司的功能貨幣，認為本公司的功能貨幣應由港元變更至人民幣(「人民幣」)，原因是人民幣已成為主要影響本公司主要附屬公司貨品及服務售價及成本的貨幣。變更本公司功能貨幣乃自變更日期起根據香港會計準則第21號「變更外匯之影響」追溯應用。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列。除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

4. 主要會計政策

(a) 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。集團公司之間進行之交易及結餘以及未變現溢利乃於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非該交易提供有關所轉讓資產之減值證據，於此情況下，虧損於損益內確認。

4. 主要會計政策(續)

(a) 綜合賬目基準(續)

年內所收購或出售附屬公司之業績乃自收購日期起或直至出售日期為止(倘合適)計入綜合全面收益表。倘有必要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

收購附屬公司或業務均採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權於收購當日之公平值總額計量。所收購之可識別資產及所承擔負債則主要按收購當日之公平值計量。本集團先前所持被收購方之股權以收購當日公平值重新計量，而所產生之收益或虧損則於損益中確認。本集團可按每宗交易選擇按公平值或按應佔被收購方可識別資產淨值之比例計量相當於目前於附屬公司擁有權之非控股權益。除非香港財務報告準則規定適用其他計量基準，否則所有其他非控股權益均按公平值計量。所產生之收購相關成本乃予以支銷，除非其產生自發行股本工具，在此情況下，有關成本自權益中扣除。

由收購方將予轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。其後對代價之調整僅於調整源自於計量期(最長為收購日期起12個月)內所取得有關於收購日期之公平值之新資料時方與商譽確認。分類為資產或負債之或然代價之所有其他其後調整均於損益中確認。

當本集團失去附屬公司控制權時，出售所產生的損益為(i)已收代價的公平值與任何保留權益的公平值之總額與(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益的過往賬面值的差額。以往於其他全面收益確認與附屬公司有關的金額，入賬方式相同，猶如相關資產或負債已經出售。

收購後，相當於目前於附屬公司擁有權之非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的金額加非控股權益應佔權益其後變動的部分。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收益總額仍歸屬於該等非控股權益。

(b) 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權的被投資公司。倘具備以下全部三項元素，本公司即對被投資公司擁有控制權：(i)對被投資公司擁有權力，(ii)就被投資公司可變回報承受風險或享有權利及(iii)其行使權力影響有關可變回報的能力。倘有事實及情況顯示任何該等控制權元素可能有變，將會重新評估有關控制權。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司的投資乃按成本減任何累計減值虧損列賬。年內，本公司按照已收及應收股息的基準將附屬公司的業績入賬。

4. 主要會計政策(續)

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力之實體，既非附屬公司，亦非合營安排。重大影響力指有權力參與被投資公司之財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或聯合控制權。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此，聯營公司按成本初步確認，此後其賬面值於聯營公司之資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營公司之權益之虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司之間的交易產生之溢利及虧損僅於不相關投資者於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生之投資者分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司之賬面值對銷。倘未變現虧損證明所轉移資產出現減值，則即時於損益賬確認。

就聯營公司已付之任何溢價高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及已收購或然負債之公平值乃撥充資本，並計入聯營公司之賬面值內。倘客觀證據證明於聯營公司之權益已出現減值，則投資的賬面值按與其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價及收購項目之直接應佔成本。

其後成本包括在資產賬面值內，或僅於與項目有關之未來經濟利益可能流向本集團且項目成本能可靠計量時確認為獨立資產(倘合適)。替補部分之賬面值予以終止確認。所有其他維修及保養等成本於其產生之報告期間在損益確認為開支。

物業、廠房及設備於估計可用年限內採用直線基準(按下列年率計算)折舊，以撇銷成本。於報告期末，均會檢討估計可用年限及折舊方法，並視需要作出調整。可用年限如下：

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

資產之賬面值如高於其估計可收回金額，則會立即撇減至可收回金額。

4. 主要會計政策(續)

(d) 物業、廠房及設備(續)

出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損，乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，且會於出售時於損益中確認。

(e) 在建工程

在建工程指在建樓宇，按成本減任何累計減值虧損列賬。成本包括直接建築成本以及於建築及安裝期間資本化的借貸成本。當籌備資產作其擬定用途的絕大部份必要活動完成後，該等成本停止資本化，且有關在建工程會轉撥至物業、廠房及設備的合適類別。在建工程於完成及準備作其擬定用途前毋須計提折舊撥備。

(f) 在建投資物業

投資物業乃以賺取租金或資本增值目的或兩者兼具而持有之物業，惟並非於一般業務過程中持作銷售、用於生產或提供貨品或服務或用作行政用途。投資物業按初步確認之成本計量並其後按公平值計量，而由此產生之任何變動於損益中確認。

在建投資物業產生之建築成本乃資本化作在建投資物業賬面值之一部分。

就轉移在建投資物業至自有物業而言，物業就其後會計處理的視作成本為用途變動當日之公平值。

(g) 租賃

凡在租賃條款中將所有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃，該等租約被分類為融資租賃。所有其他租賃一概分類為經營租賃。

本集團作為承租人

按經營租賃應付的租金總額於租期按直線法於損益中確認。所收取的租金優惠按租期確認為租金開支總額的構成部分。

(h) A. 金融工具(自二零一八年四月一日起應用之會計政策)

(i) 金融資產

對於並非按公平值透過損益列賬之項目，金融資產(除非其為並無重大融資成分的貿易應收款項)初步按公平值加直接應佔其收購或發行的交易成本計算。並無重大融資成分的貿易應收款項初步按交易價計算。

4. 主要會計政策(續)

(h) A. 金融工具(自二零一八年四月一日起應用之會計政策)(續)

(i) 金融資產(續)

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

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團會整體考慮以釐定其現金流量是否僅為支付本金與利息。

債務工具

債務工具的後續計量視乎本集團管理該資產之業務模式及該資產之現金流量特徵而定。本集團將其債務工具僅分類為一個計量類別：

攤銷成本：倘為收回合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。按攤銷成本列賬之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯盈虧及減值於損益中確認。終止確認的任何收益於損益確認。

股本工具

初步確認並非持作買賣的股本投資時，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益中呈列該投資的公平值後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資按公平值計量。股息收入於損益中確認，除非股息收入明確表示為部分投資成本的回收。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認，且不會重新分類至損益。所有其他股本工具分類為按公平值透過損益列賬，據此，公平值、股息及利息收入的變動於損益中確認。

(ii) 金融資產減值虧損

本集團就貿易應收款項、合約資產及按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損將採用以下基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：指呈報日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損；及(2)存續期預期信貸虧損：金融工具於預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按本集團根據合約應付的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

4. 主要會計政策(續)

(h) A. 金融工具(自二零一八年四月一日起應用之會計政策)(續)

(ii) 金融資產減值虧損(續)

本集團已選擇使用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備，並根據存續期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素、債務人目前之信譽及經濟環境作出調整。

對於其他債務金融資產，預期信貸虧損乃以12個月預期信貸虧損為基準。然而，倘自產生以來信貸風險顯著增加，則撥備將以存續期預期信貸虧損為基準。

當釐定金融資產之信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，包括前瞻性資料。

倘金融資產逾期30日以上，本集團假設該金融資產的信貸風險顯著增加。

在下列情況下，本集團認為金融資產存在信貸減值：(1)借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(2)金融資產逾期90日以上。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。對於非信貸減值金融資產，利息收入根據賬面總額計算。

(iii) 金融負債

本集團視乎負債產生的目的將其金融負債分類。按攤銷成本列賬之金融負債初步按公平值減所產生的直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債(包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

收益或虧損於終止確認負債時及透過攤銷過程於損益中確認。

4. 主要會計政策(續)

(h) A. 金融工具(自二零一八年四月一日起應用之會計政策)(續)

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為金融資產或負債於預計年期或於較短時間(如適用)內準確貼現估計未來現金收入或付款的利率。

(v) 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

(vi) 終止確認

當有關金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當金融資產經已轉讓且轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認準則，則本集團終止確認該金融資產。

倘有關合約規定之責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。

(h) B. 金融工具(應用至二零一八年三月三十一日之會計政策)

(i) 金融資產

本集團於初步確認時視乎收購資產目的對其金融資產進行分類。本集團的金融資產初始按公平值加上直接歸屬於收購該金融資產應佔的交易成本計量。常規金融資產買賣於交易日確認或終止確認。常規買賣指其條款規定須於一般按有關市場的規例或慣例訂立的時限內交付資產的合約項下的金融資產買賣。

按公平值透過損益列賬之金融資產

該等資產包括持作買賣之金融資產。倘目的為於近期出售而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。除非衍生工具(包括已作獨立確認的嵌入式衍生工具)被指定為有效對沖工具或財務擔保合約，否則亦會分類為持作買賣之金融資產。

於初步確認後，按公平值透過損益列賬之金融資產按公平值計量，公平值變動於其產生期間於損益內確認。

4. 主要會計政策(續)

(h) B.金融工具(應用至二零一八年三月三十一日之會計政策)(續)

(i) 金融資產(續)

貸款及應收款項

該等資產為並非於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。該等資產主要透過向客戶提供貨品及服務時產生，亦包括其他種類之合約貨幣資產。於初步確認後，該等資產乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

可供出售金融資產

該等資產乃指定為可供出售或並無歸入其他金融資產類別的非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產按公平值列賬，公平值變動於其他綜合收益確認，惟減值虧損及貨幣工具的外匯盈虧除外，其在損益中確認。

(ii) 金融資產減值虧損

本集團於報告期末評估是否有客觀證據表明金融資產出現減值。倘有客觀減值證據顯示金融資產因資產初步確認後發生之一項或多項事件而出現減值，且該事件對能夠可靠估計金融資產之估計未來現金流量產生影響，則金融資產屬已減值。減值證據可能包括：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 因債務人出現財務困難而向其授予優待；及
- 債務人很可能宣佈破產或進行其他財務重組。

貸款及應收款項

當有客觀證據顯示資產已減值時，於損益中確認減值虧損，並且按照資產賬面值與按原有實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間的差額計量減值虧損。金融資產之賬面值透過使用撥備賬減少。若已釐定金融資產任何部分不能收回，則於有關金融資產之撥備賬撤銷。

倘公平值下跌構成客觀減值證據，則虧損金額將從權益中扣除並於損益中確認。

4. 主要會計政策(續)

(h) B.金融工具(應用至二零一八年三月三十一日之會計政策)(續)

(ii) 金融資產減值虧損(續)

貸款及應收款項(續)

就可供出售債務投資的任何減值虧損而言，倘該投資的公平值增加能夠與確認減值虧損後發生的事件有客觀關連，則減值虧損其後於損益中撥回。

就可供出售股本投資而言，減值虧損後公平值之任何增加均於其他全面收益中確認。

(iii) 金融負債

本集團視乎負債產生的目的將其金融負債分類。按攤銷成本列賬之金融負債初步按公平值扣除所產生的直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債(包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

收益或虧損於終止確認負債時及透過攤銷過程於損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息收入或利息開支之方法。實際利率指透過金融資產或負債之預計年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入或付款之利率。

(v) 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

(vi) 終止確認

當有關金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當金融資產經已轉讓且轉讓符合香港會計準則第39號規定的終止確認準則時，則本集團終止確認該金融資產。

倘有關合約規定之責任獲解除、取消或到期，則該金融負債將被終止確認。

4. 主要會計政策(續)

(i) 發展中物業

發展中物業擬於落成後持作銷售。

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

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

(j) 已落成之持作銷售物業

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

(k) A. 收益確認(自二零一八年四月一日起應用之會計政策)

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉移予客戶時確認，有關金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而可獲得之代價，惟不包括代第三方收取的金額。收益不計及增值稅或其他銷售稅，且已扣除任何貿易折扣。

貨品或服務之控制權可於一段時間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘本集團符合下列條件，貨品或服務之控制權於一段時間內轉移：

- 提供的利益同時由客戶收取並耗用；
- 本集團履約時創建及強化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有可執行權利就至今已完成的履約部分收取款項。

倘貨品或服務之控制權於一段時間內轉移，則收益於整個合約期間經參考完成履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權的時點確認。

倘合約中包含為客戶提供超過一年轉移貨品或服務的重大融資利益之融資成分，則收益按應收金額之現值計量，並使用訂立合約時本集團與客戶的單獨融資交易中反映之貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益之融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於付款與承諾的貨品或服務轉移之間的期限為一年或以下的合約，交易價不會採用香港財務報告準則第15號可行的權宜之計就重大融資成分之影響而調整。

4. 主要會計政策(續)

(k) A. 收益確認(自二零一八年四月一日起應用之會計政策)(續)

(i) 來自地基打樁業務之收益

本集團的履約會隨著有關資產的創建或增強而創建或強化客戶控制的資產或在建工程，因此，本集團參考客戶發出之進度證書(參考由測量師確認之工程完成量)隨時間達成履約責任並確認收益。

本集團僅於其可合理計量完成達成履約責任的進度時確認收益。然而，倘本集團未能合理計量後果，惟預期可收回於達成履約責任產生的成本，其將按已產生的成本確認收益。

(ii) 來自物業發展業務之收益

就物業發展及銷售合約而言，其中物業之控制權於某一時間點轉移，且並無可強制執行權利自客戶收回迄今已完成履約部分之款項，收益乃於客戶取得已竣工物業之實際管有權或法定所有權時確認，而本集團擁有收回款項之現有權利，而收回代價為有可能發生。

於釐定交易價時，倘融資部分有重要影響，則本集團調整代價之承諾金額。

源自提供物業管理服務之物業管理服務收入於實體經營業務時提供相關服務及客戶同時收取及耗用實體履約所提供利益時確認。本集團每月就所提供服務發出定額賬單，並確認本集團有權發出發票及直接對應已完成履約價值的金額為收益。

(iii) 來自酒店客房租賃之收益

本集團於中國提供酒店食宿及其他酒店服務。本集團自營其酒店。來自酒店客房租賃之收益於會計期間(即向客戶提供酒店食宿服務)隨時間確認。

(iv) 股息收入

股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

合約資產及負債

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期代價金額)，而須轉讓貨品或服務予客戶之責任。

4. 主要會計政策(續)

(k) A. 收益確認(自二零一八年四月一日起應用之會計政策)(續)

(iv) 股息收入(續)

合約資產及負債(續)

當(i)本集團根據有關服務合約完成地基打樁合約，而尚未由客戶指定的建築師、測量師或其他代表公正，或(ii)客戶保留保固金以確保妥善履約時，則確認合約資產。先前確認為合約資產的任何金額在向客戶開具發票時重新分類為貿易應收款項。倘代價(包括已收客戶墊款)迄今超過根據產出法確認的收益，則本集團就差額確認合約負債。

合約成本

本集團在該等成本符合下列所有條件時，方從履行合約所產生的成本中確認一項資產：

- (a) 成本直接與合約或實體可以明確識別的預期合約有關；
- (b) 成本產生或增加將用於滿足(或繼續履行)未來履約責任的實體資源；及
- (c) 預計成本將會收回。

已確認資產其後應按與成本有關轉移至客戶的貨品或服務一致的系統基準攤銷至損益。該資產須接受減值評估。

(k) B. 收益確認(應用至二零一八年三月三十一日之會計政策)

收益於經濟利益有可能流入本集團，並能可靠計量時按以下基準確認：

- (a) 提供餐飲服務之收益於向客戶提供服務及出售貨品時確認；
- (b) 物業管理之收益於提供服務的會計期間確認；
- (c) 物業銷售所產生之收益於擁有權之重大風險及回報已轉移至買家時確認，即當物業竣工及交付予買家時。於收益確認日期前就已售物業收取之按金及分期款項計入綜合財務狀況表之流動負債；
- (d) 地基打樁合約之收益按竣工百分比確認，進一步詳情載於下文有關「建築合約」之會計政策；

4. 主要會計政策(續)

(k) B. 收益確認(應用至二零一八年三月三十一日之會計政策)(續)

- (e) 證券買賣之已變現公平值收益或虧損按交易日基準確認，而證券之未變現公平值收益或虧損乃參照於報告期末之通行價格確認；
- (f) 利息收入以實際利率法按應計基準確認；及
- (g) 股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

建築合約

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

合約工程修改、申索及獎勵金計入合約收益，以已與客戶協定且能可靠計量者為限。

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

(l) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項基於毋須就利得稅課稅或不可扣減利得稅之項目作出調整之日常業務溢利或虧損，按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項按作財務報告之資產與負債賬面值，與就稅務所用相應數值之暫時差額確認。除不影響會計或應課稅溢利之已確認資產與負債外，會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產於存在可動用可扣稅暫時差額抵銷的應課稅溢利之情況下確認。遞延稅項按適用於資產或負債之賬面值獲變現或結算之預期方式及於報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計量。

4. 主要會計政策(續)

(l) 所得稅(續)

有關釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定有例外情況，即當投資物業為根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬時。除非假設被推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額按各報告日按賬面值出售該等投資物業所適用之稅率計量。當投資物業可予折舊，並於旨在隨時間消耗物業所包含之絕大部分經濟利益而非透過出售之業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司、聯營公司及聯合控制實體之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回以及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

所得稅於損益確認，惟倘其與於其他全面收益確認的項目有關，則該等稅項亦於其他全面收益確認。

(m) 外幣

集團實體以其經營所在主要經濟環境貨幣以外之貨幣進行之交易，按進行交易時之適用匯率入賬。外幣貨幣資產及負債則以報告期末之適用匯率換算。以外幣計值公平值列賬之非貨幣項目按公平值釐定日期之現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額於彼等產生期間在損益中確認。因重新換算以公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額包含於當期損益內，惟重新換算盈虧於其他全面收益確認之非貨幣項目而產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦於其他全面收益確認。

於綜合入賬時，海外業務之收支項目以年內平均匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，除非期內匯率大幅波動，則按進行該等交易時之相若匯率換算。所有海外業務之資產及負債均以報告期末之適用匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認，並於權益內累計入賬為外匯儲備(歸屬於少數股東權益(如適用))。於換算構成本集團於所涉海外業務之部分投資淨額之長期貨幣項目時，在集團實體獨立財務報表之損益內確認之匯兌差額則重新分類至其他全面收益，並於權益內累計入賬為外匯儲備。

於出售海外業務時，有關該業務直至出售日期於外匯儲備確認的累計外匯差額於出售時重新分類至損益，作為損益之一部分。

4. 主要會計政策(續)

(n) 僱員福利

短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務的年度報告期末後12個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

定額供款退休金計劃

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

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

長期服務金

於若干情況下，本集團根據其經營所在相關國家的僱傭法就停止僱傭應付款項的淨承擔為僱員在當前及過往期間為其服務所賺取的未來福利金額。長期服務金採用預計單位信用法評估。長期服務金負債的撥備成本計入收益表，以便根據精算師的意見將成本分攤至僱員的服務年限。長期服務金乃予以貼現以確定承擔的現值，並減少本集團所作供款應佔定額供款計劃產生的應計款項。精算收益及虧損於僱員的平均剩餘服務年限內確認。過往服務成本於平均期間按直線法基準確認為開支，直至收益獲歸屬為止。

(o) 以股份為基礎之付款

凡向僱員及提供類似服務之其他人士授出購股權，所接獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值計量。該公平值於歸屬期間在損益內確認，並於權益內之購股權儲備中作相應增加。非市場歸屬條件會一併考慮，方法為調整於各報告期末預期歸屬之股本工具數目，使於歸屬期間確認之累積數額最終根據最後歸屬之購股權數目確認。市場歸屬條件為授出購股權之公平值計算因素之一。只要所有非市場歸屬條件符合，不論市場歸屬條件是否符合，均會作出扣除。累計開支不會因市場歸屬條件未能達成而調整。

4. 主要會計政策(續)

(o) 以股份為基礎之付款(續)

凡購股權之條款及條件在歸屬前修訂，在修訂前及修訂後立即計量之購股權公平值之增加，亦於餘下歸屬期間內於損益內確認。

(p) 非流動資產減值

於各報告期末，本集團檢討下列資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損或過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 在建工程；及
- 於一間聯營公司之權益

倘資產的可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較大者)估計少於其賬面值，該資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支，除非相關資產根據另一條香港財務報告準則按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損則根據該條香港財務報告準則被視為重估減值。

倘其後撥回減值虧損，則該項資產的賬面值回升至經修訂後的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不能超過假設該資產過往年度並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入，除非相關資產根據另一條香港財務報告準則按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回則根據該條香港財務報告準則被視為重估增值。

使用價值乃根據預期自資產產生的估計日後現金流量，並使用反映當前市場對金錢時間價值的評估及該資產特定的風險的稅前折現率將其折現至現值。

(q) 撥備及或然負債

當本集團因過往事件須負上法律或推定責任而可能導致流出經濟利益，且該經濟利益能夠可靠估計時，則會就未能確定時間或金額的負債確認撥備。

倘不太可能需要流出經濟利益，或該金額未能可靠估計，則該責任將披露為或然負債，惟流出經濟利益的機會極微則除外。僅以發生或無發生一項或多項日後事件方可確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，惟流出經濟利益的機會極微則除外。

4. 主要會計政策(續)

(r) 現金及現金等價物

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

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

(s) 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即須長時間方可作擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本作為該等資產成本之一部分撥充資本。

借貸成本於資產大致可作擬定用途或出售時停止撥充資本。個別借貸在用於合資格資產前暫時投資所賺取之投資收入從撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認為開支。

借貸成本包括因借入資金而產生之利息費用及其他成本。

(t) 關聯方

(a) 如某一人士屬以下情況，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

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

(b) 如某一實體符合以下任何條件，則與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司(即指各母公司、附屬公司及同系附屬公司與其他實體有關連)；
- (ii) 一間實體為另一間實體(或另一實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)之聯營公司或合營企業；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一間實體為某第三方實體之合營企業，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團或與其有關之實體之僱員福利而設立之離職後福利計劃；

4. 主要會計政策(續)

(t) 關聯方(續)

(b) (續)

- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或其母公司)之主要管理人員之成員；或
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本公司母公司提供主要管理人員服務。

個人的近親指與實體交易時預計可能影響該人士或被該人士影響的家族成員，包括：

- (i) 該人士的孩子和配偶或者同居伴侶；
- (ii) 該人士配偶或同居伴侶的孩子；及
- (iii) 該人士或其配偶或同居伴侶的受養人。

5. 主要會計判斷及估計

估計及判斷會持續進行評估，並根據過往經驗及其他因素而作出，包括對未來事件作出認為在有關情況下屬合理之預期。

本集團對未來作出估計及判斷。如其定義，所得之會計估計將很少與相關實際結果一致。極大可能導致須對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判斷討論如下：

(a) 持續經營基準

綜合財務報表已按持續經營基準編製，詳情載於綜合財務報表附註3(b)。

(b) 在建投資物業之公平值

本集團在建投資物業之公平值由獨立專業估值師報價。估值涉及(其中包括)可資比較市場交易、適用資本化比率、預期開發商溢利以及估計開發成本等若干估計。管理層根據估值作出判斷，並信納估值方法能反映現時市況。於二零一九年三月三十一日，在建投資物業之公平值為1,769,918,000港元(二零一八年：1,559,467,000港元)。

5. 主要會計判斷及估計(續)

(c) 撇減發展中物業及已落成之持作銷售物業價值撥備

誠如附註4(i)及4(j)所述，本集團的發展中物業及已落成之持作銷售物業以成本或可變現淨值兩者中較低者列賬。董事於釐定該等物業的可變現淨值及估計完成該等物業的未來成本時作出重大判斷。

基於董事的經驗及目標物業的性質，董事參考該等物業的估計市場價格(計及若干因素，包括相同項目內相似物業類型或相似物業的近期價格以及中國的現行及預測房地產市況)以釐定該等物業的可變現淨值。董事參考本集團已完成項目的實際開發成本並就若干現時市場數據調整後估計完成該等物業的未來成本。

倘完工成本增加或估計市場價格減少，將可能導致對該等物業進行撇減。有關撇減須運用董事的判斷及估計。

(d) 貿易應收款項、合約資產及其他應收款項之預期信貸虧損撥備

貿易應收款項、合約資產以及其他應收款項之預期信貸虧損撥備乃根據預期信貸虧損之假設釐定。本集團於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，根據個別未償還應收款項的日數及本集團的過往經驗以及於各報告期末的前瞻性資料作出判斷。該等假設及估計的變動可能會對評估結果產生重大影響，因而可能需要於損益內作出額外減值支出。貿易應收款項及應收保固金以及其他應收款項之賬面值分別披露於附註24及25。

(e) 非流動資產減值

本集團於各報告期末評估是否有跡象顯示資產可能減值。倘存在任何有關跡象，本集團會對資產可收回金額作出估計。此舉須對資產獲分配的現金產生單位的使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團就來自現金產生單位的預期未來現金流作出估計，並選擇合適折現率以計算該等現金流的現值。估計未來現金流及／或所採用折現率的變動將導致對過往作出的估計減值撥備作出調整。

(f) 物業、廠房及設備之可用年期及減值

於釐定物業、廠房及設備的可用年期時，本集團須考慮多種因素，例如資產的預期用途、預期的實質磨損、資產的保養及維護，以及動用資產的法律或類似限制。資產的可用年期的估計乃按本集團於用途相近的類似資產的經驗而作出。倘物業、廠房及設備項目的估計可用年期與過往的估計不同，則折舊費用會進行修訂。於各報告期末，估計可用年期乃按情況變動進行審閱。物業、廠房及設備之賬面值披露於附註18。

5. 主要會計判斷及估計(續)

(g) 訴訟撥備

計量訴訟撥備乃按照法律意見及於報告期末香港適用之相關法律及法規作出，並採用估計用以結清現金流量現值之該等現金流量。本集團會根據可能出現之結果就針對其提出之法律申索或訴訟作出適當撥備，惟不會就管理層認為不大可能勝訴之法律申索或訴訟作出撥備。

(h) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國及香港稅項。釐定稅項撥備之金額及有關付款時間需要重大判斷。不少交易及計算方法就釐定最終稅項而言無法在日常業務過程中確定。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及／或遞延稅項撥備。

(i) 土地增值稅

中國土地增值稅按增值地價(即出售物業之所得款項減可扣除開支(包括土地使用權、借貸成本及所有物業發展開支))以累進稅率30%至60%徵收。

本公司在中國從事物業發展業務之附屬公司須繳納土地增值稅，而有關款項已計入損益之所得稅開支。然而，本集團並未與有關稅務機構落實有關物業發展項目的土地增值稅之退稅。因此，在釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時需要作出重大判斷。釐定最終稅項並未能在日常業務過程中確定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

(j) 在建投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之在建投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團投資物業組合及認為本集團於中國所持之投資物業並非根據業務模式持有，而該業務模式旨在於一段時間內而非透過出售消耗投資物業內含之絕大部分經濟利益。因此，於釐定本集團在建投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，使用公平值模式計量之在建投資物業的賬面值透過出售悉數收回的假設並無被推翻。因此，就在建投資物業之公平值變動之遞延稅項乃計及出售該等中國投資物業時應付之土地增值稅及企業所得稅予以確認。

6. 分部報告

本集團根據主要經營決策者所審閱以作出策略決定之報告釐定其經營分部。由於各項業務提供不同產品及服務並需要不同業務策略，因此本集團的可呈報分部乃分開管理。本集團各可呈報分部之業務概述如下：

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

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

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

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	持續經營業務				總計 千港元
	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	
分部收益					
來自外部客戶之收益	81,817	337,945	-	-	419,762
分部業績	(17,245)	(47,864)	(16,459)	(20,567)	(102,135)
利息收入					6,334
分佔一間聯營公司之虧損					(14,661)
財務成本					(84,085)
企業及其他未分配開支淨額 ^(附註)					(31,306)
除稅前虧損					(225,853)

附註：企業及其他未分配開支主要包括董事薪酬、諮詢費及法律及專業費用。

綜合財務報表 附註

6. 分部報告(續)

其他分部資料

截至二零一九年三月三十一日止年度

	持續經營業務				總計 千港元
	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	
按公平值透過損益列賬之股本投資 股息收入	-	-	(6)	-	(6)
折舊	11,291	277	30	214	11,812
在建投資物業公平值收益	-	-	-	(27,331)	(27,331)
按公平值透過損益列賬之股本投資 公平值收益淨額	-	-	(8,676)	-	(8,676)
出售按公平值透過損益列賬之股本 投資之收益淨額	-	-	(49)	-	(49)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(3,143)	-	-	-	(3,143)
撥回長期服務金撥備	(284)	-	-	-	(284)
資本開支 <small>(附註)</small>	31	2	5	345,942	345,980

附註：資本開支包括添置物業、廠房及設備以及在在建投資物業。

6. 分部報告(續)

其他分部資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度(經重列)

	持續經營業務				已終止 經營業務	
	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	總計 千港元	餐飲 千港元
分部收益						
來自外部客戶之收益	220,041	518,106	-	-	738,147	7,866
分部業績	(23,310)	(128,881)	65,998	(1,609)	(87,802)	2,675
利息收入					14,769	-
分佔一間聯營公司之虧損					(11,242)	-
出售附屬公司之虧損					-	(2,286)
財務成本					(93,868)	-
企業及其他未分配開支淨額					(53,121)	-
除稅前(虧損)/溢利					(231,264)	389
按公平值透過損益列賬之股本投資						
股息收入	-	-	(425)	-	(425)	-
折舊	26,527	401	-	239	27,167	105
在建投資物業公平值收益	-	-	-	(17,407)	(17,407)	-
按公平值透過損益列賬之股本投資						
公平值收益淨額	-	-	(6,040)	-	(6,040)	-
出售可供出售投資之收益	-	-	(1,481)	-	(1,481)	-
出售按公平值透過損益列賬之股本 投資之收益淨額	-	-	(58,072)	-	(58,072)	-
出售物業、廠房及設備之(收益) /虧損淨額	(10,535)	13	-	241	(10,281)	-
撥回長期服務金撥備	(1,326)	-	-	-	(1,326)	-
就其他應收款項確認減值虧損	-	2,374	-	-	2,374	-
撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值	-	20,531	-	-	20,531	-
撇減發展中物業至可變現淨值	-	2,026	-	-	2,026	-
資本開支(附註)	79	96,096	100	1,643,793	1,740,068	838

綜合財務報表 附註

6. 分部報告(續)

其他分部資料(續)

二零一九年三月三十一日

	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	總計 千港元
分部資產	32,330	283,407	11,451	2,174,224	2,501,412
對賬：					
於一間聯營公司之權益					22,223
可收回稅項					2,511
企業及其他未分配資產 ^(附註)					46,008
資產總值					2,572,154
分部負債	8,159	59,776	2,299	232,896	303,130
對賬：					
應付關連公司款項					159,206
計息銀行及其他借貸					893,202
應付稅項					10,122
遞延稅項負債					14,663
企業及其他未分配負債					275
負債總額					1,380,598

6. 分部報告(續)

其他分部資料(續)

於二零一八年三月三十一日(經重列)

	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	總計 千港元 (經重列)
分部資產	113,289	736,079	952	2,051,981	2,902,301
對賬：					
於一間聯營公司之權益					43,094
可收回稅項					351
企業及其他未分配資產(附註)					57,067
資產總值					3,002,813
分部負債	17,629	88,687	-	98,328	204,644
對賬：					
應付一間關連公司款項					68,216
計息銀行及其他借貸					1,155,320
應付稅項					848
遞延稅項負債					48,943
企業及其他未分配負債					2,356
負債總額					1,480,327

附註：企業及未分配資產主要指授予一名獨立第三方的應收貸款(附註25(a))及其他應收款項。

地區資料

收益資料以客戶位置為依據。非流動資產以資產位置為依據，不包括按公平值透過損益列賬之股本工具(二零一八年：可供出售投資)以及應收貸款及利息。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	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
香港	81,817	220,041	22,593	24,101
中國內地	337,945	518,106	2,135,477	2,089,056
	419,762	738,147	2,158,070	2,113,157

綜合財務報表 附註

6. 分部報告(續)

有關主要客戶的資料

截至二零一九年三月三十一日止年度，源自本集團地基打樁分部一名客戶之收益為63,919,000港元(二零一八年：151,218,000港元)，佔本集團總收益10%以上。

收益分拆

	地基打樁		物業發展		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
收益確認時間						
於某一時間點	-	-	332,111	514,185	332,111	514,185
隨時間轉移	81,817	220,041	5,834	3,921	87,651	223,962
	81,817	220,041	337,945	518,106	419,762	738,147

7. 收益

收益指出售物業及提供物業管理服務之所得款項總額(扣除營業稅)以及地基打樁工程的合約收入。

收益分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益：		
地基打樁工程之合約收入	81,817	220,041
物業銷售	331,994	516,293
提供物業管理服務	5,951	1,813
	419,762	738,147

8. 其他收入及收益或(虧損)淨額

其他收入及收益或(虧損)淨額分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息收入	6,334	14,769
按公平值透過損益列賬之股本工具股息收入	6	425
出售物業、廠房及設備收益	3,143	10,223
在建投資物業之公平值(虧損)/收益(附註19)	(27,331)	17,407
已確認其他應收款項之減值虧損	-	(2,374)
撥回長期服務金撥備(附註33)	284	1,326
其他	2,352	3,499
	(15,212)	45,275

9. 股本工具之公平值(虧損)/收益淨額

股本工具之(虧損)/收益淨額分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按公平值透過損益列賬之股本工具之公平值(虧損)/收益淨額	(8,676)	6,040
出售可供出售投資收益，扣除交易成本	-	1,481
出售按公平值透過損益列賬之股本工具之(虧損)/收益淨額	(49)	58,072
	(8,725)	65,593

綜合財務報表 附註

10. 財務成本

財務成本分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他貸款之利息	96,575	106,898
一間關連公司貸款之利息	2,256	2,473
減：資本化作在建建築(附註18)及在建投資物業(附註19)之 估算利息	(14,746)	(15,503)
	84,085	93,868

11. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
核數師酬金	1,847	1,540
已售物業成本	215,838	598,393
已提供服務成本	4,400	5,300
折舊	11,812	27,193
匯兌差額淨額	21,235	10,275
撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值(附註50)	–	20,531
撇減發展中物業至可變現淨值(附註50)	–	2,026
經營租賃下之最低租賃付款	3,161	1,549
僱員福利開支(不包括董事薪酬)(附註13)：		
– 工資、薪金及花紅	62,327	106,232
– 向定額供款計劃供款	3,178	3,048
減：已撥充資本金額	(2,848)	(2,980)
	62,657	106,300

12. 已終止經營業務

於二零一七年七月十七日，本公司向一名獨立第三方出售Pride Review Limited及其附屬公司（「**Pride Review 集團**」）（從事提供餐飲服務）之100%股權，現金代價為30,000,000港元。

Pride Review集團之綜合損益及其他全面收益表如下：

	截至二零一七年 七月十七日 止期間 千港元
收益	7,866
服務成本	(2,252)
毛利	5,614
行政開支	(2,939)
已終止經營業務之除稅前溢利	2,675
所得稅	-
已終止經營業務之溢利	2,675
出售Pride Review集團虧損	(2,286)
來自已終止經營業務之溢利(附註17)	389

Pride Review集團產生之現金流量淨額如下：

	截至二零一七年 七月十七日 止期間 千港元
經營活動	(3,563)
投資活動	(838)
融資活動	5,432
現金流入淨額	1,031
每股盈利：	
基本及攤薄，來自已終止經營業務(經重新呈列)	0.004港仙

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利乃基於下列各項計算：

	二零一八年
本公司普通權益持有人應佔來自已終止經營業務之溢利	389,000港元
用於計算每股基本及攤薄盈利之年內已發行普通股加權平均數(附註17)	8,945,780,000

綜合財務報表 附註

13. 董事薪酬

董事薪酬披露如下：

	薪金、津貼及 袍金 千港元	實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	向定額供款 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零一九年：					
執行董事：					
戴東行先生	-	1,680	-	18	1,698
張生海先生	-	497	-	-	497
莫偉賢先生 ¹	-	432	-	14	446
黃潤權博士 ¹	-	432	-	14	446
	-	3,041	-	46	3,087
非執行董事：					
崔光球先生	120	-	-	-	120
獨立非執行董事：					
王喆先生	120	-	-	-	120
許良偉先生	120	-	-	-	120
陳志強先生	120	-	-	-	120
華山先生 ²	60	-	-	-	60
	420	-	-	-	420
總計	540	3,041	-	46	3,627

13. 董事薪酬(續)

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

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無支付酬金予本公司董事以作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職之補償(二零一八年：無)。

附註：

- 於二零一八年十二月二十一日辭任
- 於二零一八年九月二十日辭世
- 於二零一七年四月十九日獲委任及於二零一七年九月二十七日辭任
- 於二零一七年八月十四日辭任
- 於二零一七年七月十七日辭任
- 於二零一七年四月十九日辭任

綜合財務報表 附註

14. 五名最高薪僱員

截至二零一九年三月三十一日止年度，五名最高薪僱員中包括一名董事(二零一八年：一名董事)(彼等之薪酬詳情載於上文附註13)。四名(二零一八年：四名)既非本公司董事亦非本公司最高行政人員之最高薪僱員年內之薪酬詳情如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、津貼及實物利益	4,893	7,409
酌情花紅	1,018	813
向定額供款計劃供款	72	61
	5,983	8,283

薪酬介乎下列範圍之非董事及非最高行政人員最高薪僱員人數如下：

	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元	1	2
	4	4

並無董事或任何最高薪僱員放棄或同意放棄任何酬金(二零一八年：無)。本集團並無支付酬金予本集團董事或任何最高薪僱員，以作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職之補償。

15. 所得稅抵免

截至二零一八年三月三十一日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算；而截至二零一九年三月三十一日止年度，首2,000,000港元之估計應課稅溢利按8.25%計算，而超過2,000,000港元之估計應課稅溢利部分按16.5%計算。

於中國產生之企業所得稅按估計應課稅溢利之25%(二零一八年：25%)計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。土地增值稅已按增值之累進稅率30%至60%作出撥備(如適用)，加上若干寬免扣減，包括土地成本、借貸成本及相關物業發展開支。

15. 所得稅抵免(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
年內開支：		
即期 - 香港利得稅	-	193
即期 - 中國企業所得稅	25,355	27,062
即期 - 中國土地增值稅	6,939	11,274
年內遞延稅項(附註34)	(34,280)	(47,737)
年內稅項抵免	(1,986)	(9,208)

按香港(本公司總部所在地區)法定稅率計算適用於除稅前虧損之稅項抵免之對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
持續經營業務之除稅前虧損	(225,853)	(230,875)
按法定稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算之稅項抵免	(37,266)	(38,094)
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率影響	(3,686)	(9,770)
毋須課稅收入之稅務影響	(2,917)	(316)
不可扣稅開支之稅務影響	20,417	20,205
動用先前未確認之稅項虧損	(530)	(101)
未確認之稅項虧損之稅務影響	15,060	8,505
中國土地增值稅之稅務影響	6,939	11,274
其他	(3)	(911)
年內稅項抵免	(1,986)	(9,208)

16. 股息

截至二零一九年三月三十一日止年度內概無派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(二零一八年：無)。

綜合財務報表 附註

17. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
用以計算每股基本盈利之本公司普通權益持有人應佔虧損：		
來自持續經營業務	(200,114)	(214,164)
來自已終止經營業務(附註12)	-	389
本公司普通權益持有人應佔虧損	(200,114)	(213,775)
	股份數目	
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
用以計算每股基本虧損之年內已發行普通股加權平均數	9,074,000	8,945,780

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度內本集團並無任何發行在外的潛在攤薄普通股。

18. 物業、廠房及設備

二零一九年三月三十一日	租賃物業裝修 千港元	廠房及機械 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日：							
成本	1,812	117,769	1,195	1,857	4,721	364,416	491,770
累計折舊	(1,272)	(94,718)	(680)	(1,248)	(4,044)	-	(101,962)
賬面淨額	540	23,051	515	609	677	364,416	389,808
於二零一八年四月一日，							
扣除累計折舊	540	23,051	515	609	677	364,416	389,808
添置	-	31	2	40	-	23,276	23,349
年內計提之折舊撥備	(161)	(11,003)	(214)	(277)	(157)	-	(11,812)
出售	-	(12,003)	-	-	(179)	-	(12,182)
匯兌調整	(27)	-	(26)	(30)	(12)	(23,139)	(23,234)
於二零一九年三月三十一日，							
扣除累計折舊	352	76	277	342	329	364,553	365,929
於二零一九年三月三十一日：							
成本	1,729	9,951	982	1,468	2,186	364,553	380,869
累計折舊	(1,377)	(9,875)	(705)	(1,126)	(1,857)	-	(14,940)
賬面淨額	352	76	277	342	329	364,553	365,929

18. 物業、廠房及設備(續)

二零一八年三月三十一日	租賃物業裝修 千港元	廠房及機械 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日：							
成本	1,195	199,620	1,002	1,666	7,078	-	210,561
累計折舊	(530)	(145,331)	(477)	(830)	(5,651)	-	(152,819)
賬面淨額	665	54,289	525	836	1,427	-	57,742
於二零一七年四月一日：							
已扣除累計折舊	665	54,289	525	836	1,427	-	57,742
添置	1,114	70	302	340	121	-	1,947
收購資產及負債(附註39)	73	-	116	81	274	-	544
轉自在建投資物業(附註19)	-	-	-	-	-	364,416	364,416
年內計提之折舊撥備	(326)	(25,450)	(270)	(392)	(860)	-	(27,298)
出售	(21)	(5,858)	(32)	(32)	(322)	-	(6,265)
出售附屬公司(附註40)	(966)	-	(163)	(274)	-	-	(1,403)
匯兌調整	1	-	37	50	37	-	125
於二零一八年三月三十一日：							
已扣除累計折舊	540	23,051	515	609	677	364,416	389,808
於二零一八年三月三十一日：							
成本	1,812	117,769	1,195	1,857	4,721	364,416	491,770
累計折舊	(1,272)	(94,718)	(680)	(1,248)	(4,044)	-	(101,962)
賬面淨額	540	23,051	515	609	677	364,416	389,808

於二零一九年三月三十一日，本集團賬面值364,553,000港元(二零一八年：364,416,000港元)之在建工程已作抵押以取得本集團獲授的銀行貸款(附註32)。

19. 在建投資物業

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於四月一日之賬面值		1,559,467	-
收購資產及負債	39	-	1,643,166
添置		322,631	95,249
公平值調整(虧損)/收益	8	(27,331)	17,407
轉至物業、廠房及設備	18	-	(364,416)
匯兌調整		(84,849)	168,061
於三月三十一日之賬面值		1,769,918	1,559,467

於二零一九年三月三十一日，本集團賬面值1,769,918,000港元(二零一八年：1,559,467,000港元)之在建投資物業已作抵押以取得本集團獲授的銀行貸款(附註32)。

19. 在建投資物業(續)

本集團在建投資物業擬持作經營租賃賺取租金或作資本增值用途。

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，本集團管理層已委聘一名外部估值師為本集團之在建投資物業進行估值。甄選條件包括市場知識、聲譽、獨立性及能否維持專業標準。本集團之物業於二零一九年三月三十一日基於由獨立專業合資格估值師中證評估有限公司進行之估值為1,769,918,000港元(相等於約人民幣1,607,500,000元)(二零一八年：1,559,467,000港元(相等於人民幣1,250,000,000元))。本集團管理層於進行估值時與外部估值師討論估值假設及估值結果。

本集團之在建投資物業詳情如下：

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

公平值層級

下表顯示本集團之在建投資物業之公平值計量層級：

	於二零一九年三月三十一日使用下列項目之公平值計量			
	活躍市場報價 (第一級) 千港元	重大可觀察輸入 數據(第二級) 千港元	重大不可觀察輸 入數據(第三級) 千港元	總計 千港元
經常性公平值計量：				
在建投資物業	-	-	1,769,918	1,769,918

	於二零一八年三月三十一日使用下列項目之公平值計量			
	活躍市場報價 (第一級) 千港元	重大可觀察輸入 數據(第二級) 千港元	重大不可觀察輸 入數據(第三級) 千港元	總計 千港元
經常性公平值計量：				
在建投資物業	-	-	1,559,467	1,559,467

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，並無公平值計量於第一級與第二級之間轉移，亦無轉入或轉出第三級。

19. 在建投資物業(續)

在建投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概要如下：

本集團所持有 在建投資物業	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據及 範圍或加權平均值	不可觀察輸入數據及 公平值之關係
余山項目的度假區及 住宅公寓(第一期及 第二期)	直接比較法 主要輸入數據為每「平方米」估計 市價	下文估計市價已計及位置及其他個別 因素，如樓齡、樓宇設施。 就住宅(公寓)物業而言：介乎19,890 港元至54,405港元 (二零一八年：介乎24,504港元至 29,765港元) 就住宅(別墅)物業而言：介乎52,684 港元至113,226港元(二零一八年： 介乎36,247港元至36,521港元) 就停車位而言：介乎44,460港元至 66,690港元(二零一八年：介乎 187,200港元至287,040港元)	每平方米市價越高，公平值 越高
余山項目的發展中住宅 (第三期)	剩餘法 主要輸入數據：		
	(1) 每平方米估計價格	介乎19,890港元至 54,405港元(每平方米估計 市價已計及位置及其他個別因素， 如樓齡及樓宇設施)(二零一八年： 介乎36,247港元至36,521港元)	每平方米市價越高， 公平值越高
	(2) 估計開發成本	799,204,770港元(二零一八年： 554,112,000港元)	項目開發成本越高， 公平值越低
	(3) 資本化比率	5.50%(二零一八年：4.75%)	資本化比率越高， 公平值越低
	(4) 預期開發商溢利	15-20%(二零一八年：15%)	預期開發商溢利越高， 公平值越低

綜合財務報表 附註

20. 於一間聯營公司之權益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一間聯營公司之投資成本	52,682	52,682
分佔收購後虧損及其他全面收益	(25,903)	(11,242)
匯兌調整	(4,556)	1,654
	22,223	43,094

於報告期末，本集團聯營公司之詳情如下：

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

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

本集團聯營公司之財務資料概述如下。該聯營公司乃採用權益法於綜合財務報表入賬。

騰衝項目	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	488,003	374,086
非流動資產	1,087	416
流動負債	(438,582)	(276,560)
非流動負債	-	-
淨資產	50,508	97,942
與本集團於聯營公司之權益對賬：		
本集團所有權比例	44%	44%
本集團應佔聯營公司淨資產及投資賬面值	22,223	43,094
收益	-	-
年／期內虧損	(33,320)	(25,550)
其他全面收益	(14,114)	-
年／期內全面收益總額	(47,434)	(25,550)
已收股息	-	-

21. 可供出售投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上市股本投資，按公平值	-	192

於截至二零一八年三月三十一日止年度，於其他全面收益內確認有關本集團可供出售投資之虧損總額為2,165,000港元，其中1,481,000港元已於年內從其他全面虧損重新分類至損益。

截至二零一八年一月一日，若干於上市股本投資之投資乃由可供出售金融資產重新分類至按公平值透過損益列賬。該等投資並非持作買賣，惟本集團仍選擇不於其他全面收益確認公平值收益及虧損。於二零一八年四月一日，該等股本投資之賬面值與其公平值相若。因此，賬面值192,000港元之金融資產乃由可供出售金融資產重新分類至按公平值透過損益列賬之股本投資。

22. 已落成之持作銷售物業

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

截至二零一九年三月三十一日止年度，並無撇減於中國已落成之持作銷售物業賬面值(二零一八年：20,531,000港元)。

23. 發展中物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
發展中物業，預期收回時間： - 一年內	-	45,158

本集團之發展中物業位於中國，按成本與可變現淨值之較低者列賬。

綜合財務報表 附註

24. 貿易應收款項及應收保固金

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項	20,366	24,712
應收保固金(附註2(a)及31)	-	17,697
	20,366	42,409

貿易應收款項來自地基打樁業務建築合約之應收款項。就貿易應收款項及應收保固金而言，授予客戶之信貸期一般為一個月(或於相關合約訂明之合約工程付款條款)，倘對手方不能於合約到期時支付款項則為逾期。本集團嚴格控制其未清償之應收款項，而高級管理層會定期審閱逾期結餘。本集團並無就其貿易應收款項及應收保固金結餘持有任何抵押品或其他信用提升項目。貿易應收款項及應收保固金不計息。

誠如附註2(a)所述，就採納香港財務報告準則第15號而言，於二零一八年四月一日，應收保固金9,636,000港元已重新分類至合約資產(附註31)。

依照發票日期，貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30日內	4,546	10,767
31至60日	159	13,217
61至90日	14,651	-
90日以上	1,010	728
	20,366	24,712
應收保固金	-	17,697
	20,366	42,409

有關本集團之信貸政策及貿易應收款項及應收保固金產生之信貸風險之進一步詳情載於附註47。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按金		805	1,252
預付款項		3,970	124,486
其他應收款項	(a)	189,936	31,225
		194,711	156,963
減：預計將於12個月後收回且分類為非流動資產之 預付款項、按金及其他應收款項	(b)	(74,838)	(120,788)
		119,873	36,175

附註：

- (a) 授予一名獨立第三方的應收貸款及利息30,278,000港元(二零一八年：27,572,000港元)計入其他應收款項，按年利率10厘計息且須於提取日期起計12個月內償還。本集團概無就應收貸款持有任何抵押品或其他增信，並已參考借款人的個人財產及收入來源評估應收貸款之可收回性。

截至二零一九年三月三十一日止年度，除應收貸款及利息外，按金70,161,000港元於年內用予抵押其他借貸(附註32)。

- (b) 於二零一九年三月三十一日，74,838,000港元(二零一八年：無)授予三名獨立第三方的貸款及應收利息按年利率4.75厘計息且須於提取日期起至二零二零年四月償還。本集團概無就應收貸款持有任何抵押品或其他增信，並已參考借款人的個人財產及收入來源評估應收貸款之可收回性。

於二零一八年三月三十一日之預付款項120,520,000港元為就位於中國的在建養生度假區項目支付予本集團總承包商的預付建築成本。物業於竣工後將用作租賃用途，故其分類為非流動資產。

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

綜合財務報表 附註

26. 按公平值透過損益列賬之股本工具

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上市股本工具，按市值	6,304	14,947
就報告而言按下列各項之分析：		
流動資產(附註a)	6,136	14,947
非流動資產(附註b)	168	-
	6,304	14,947

附註：

- (a) 若干股本工具於二零一九年及二零一八年三月三十一日分類為持作買賣，並於初始確認時由本集團指定為按公平值透過損益列賬之金融資產。
- (b) 該等投資並非持作買賣，惟本集團仍選擇不於其他全面收益確認公平值收益及虧損。

27. 受限制現金以及現金及現金等價物

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及銀行結餘	70,738	311,496
減：受限制現金(附註a)	(8,632)	(101,111)
現金及現金等價物	62,106	210,385
以人民幣計值(附註b)	50,181	253,094
以美元計值	3,571	-
以港元計值	16,986	58,402
	70,738	311,496

附註：

- (a) 根據中國相關法規，本集團旗下物業發展公司須將若干已收預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設之擔保按金。於二零一九年三月三十一日，有關擔保按金為8,632,000港元(二零一八年：101,111,000港元)。
- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地之外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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

28. 貿易應付款項

依照發票日期，貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30日內	1,594	10,166
31至60日	1,186	3,193
61至90日	13,721	23
90日以上	23,903	8,511
	40,404	21,893

29. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應計費用	9,870	12,133
已收按金	44,144	86,740
預收款項(附註2(a)及31)	–	48,087
其他應付款項	168,026	37,306
	220,040	184,266

誠如附註2(a)所述，就採納香港財務報告準則第15號而言，於二零一八年四月一日，已收按金及預收款項50,018,000港元已重新分類至合約負債。

30. 應付關連公司款項

- (a) 該筆款項包括Excellent Speed Limited(「**Excellent Speed**」)墊付之貸款38,140,000港元(二零一八年：49,456,000港元)及於二零一九年三月三十一日之應付利息606,000港元(二零一八年：3,704,000港元)。Excellent Speed由黃世忠博士(「**黃博士**」)實益擁有50%權益，並由林榮森先生(「**林先生**」)實益擁有50%權益。於二零一九年及二零一八年三月三十一日，黃博士及林先生為本公司一間附屬公司之董事，並被視為本集團之主要管理人員。Excellent Speed墊付之貸款為無抵押、按年利率5厘計息及須按要求償還。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團就應付Excellent Speed款項而支出之財務成本為2,256,000港元(二零一八年：2,473,000港元)。

- (b) 應付本公司主要股東裘東方先生(「**裘先生**」)控制之關連公司款項120,460,000港元(二零一八年：15,056,000港元)乃無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表 附註

31. 合約資產及負債

	二零一九年 三月三十一日 千港元	二零一八年 四月一日 千港元 (附註2(a))	二零一八年 三月三十一日 千港元
下列產生的合約資產：			
地基打樁	3,930	9,636	-
下列產生的合約負債：			
物業銷售	(40,361)	(48,087)	-
提供物業管理服務	(1,954)	(1,931)	-
	(42,315)	(50,018)	-

確認收益時間、向客戶發出進度結算賬單及收訖客戶付款將影響綜合財務狀況表所示於報告期末確認之貿易應收款項、合約資產及合約負債金額。

通常影響合約資產金額的進度結算賬單如下：

地基打樁

合約資產指本集團於報告期末已完工但尚未向客戶發出賬單收取代價的權利。當該權利成為無條件時，合約資產將會轉移至貿易應收款項，即本集團基於與客戶協定的核證金額向客戶發出進度結算賬單時。所有合約資產預期將於一年內收回／結付。

於各報告期末均使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。由於合約資產及貿易應收款項乃來自相同客戶群，計量合約資產的預期信貸虧損的撥備率乃基於貿易應收款項的預期信貸虧損。合約資產的撥備率乃根據貿易應收款項按類似虧損模式妥為分組的逾期日數計算。該計算反映了概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可獲得的關於過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。本集團合約資產產生的信貸風險的進一步詳情載於附註47。

通常影響合約負債金額的支付條款如下：

物業銷售

合約負債指預收物業銷售款項。於客戶簽署銷售協議時，本集團通常收取合約價值的部分百分比作為客戶按金。本集團預計於一年內或以下交付物業，以達成該等合約負債的責任。

提供物業管理服務

合約負債指預收客戶的物業管理費。本集團預計於一年內或以下交付物業，以達成該等合約負債的責任。

31. 合約資產及負債(續)

下表顯示於本年度所確認與結轉合約負債有關的收入金額及與過往期間已達成履約責任有關的收入金額。

	千港元
於二零一八年四月一日之結餘(附註)	50,018
因年內確認已於年初計入合約負債之收益導致合約負債減少	(45,923)
因提前結算導致合約負債增加，不包括本於年度已確認為收益者	39,942
匯兌調整	(1,722)
於二零一九年三月三十一日之結餘	42,315

附註：

本集團已採用累計影響法初步應用香港財務報告準則第15號，並調整於二零一八年四月一日之期初結餘。於採納香港財務報告準則第15號後，先前計入「應收保固金」(附註24)及「已收按金及預收款項」(附註29)之金額乃重新分類為「合約資產」及「合約負債」。

32. 計息銀行及其他借貸

	二零一九年			二零一八年		
	實際利率(%)	到期日	千港元	實際利率(%)	到期日	千港元
流動						
銀行貸款 - 無抵押(附註(a))			-	2.375-2.5	按要求	10,805
銀行貸款 - 有抵押(附註(b))	4.75	二零一九年十月	175,401	4.75	二零一八年十月	76,714
其他貸款 - 有抵押(附註(c))	12	二零一九年十月	630,100	10	二零一八年十月	787,001
			805,501			874,520
非流動						
銀行貸款 - 有抵押(附註(b))	4.75	二零二零年四月	87,701	4.75	二零一九年至 二零二零年	280,800
			893,202			1,155,320

附註：

- (a) 於二零一八年三月三十一日，黃博士及林先生就本集團最多69,800,000港元之銀行貸款提供個人擔保。銀行貸款以港元計值。截至二零一九年三月三十一日止年度，所有結餘已償還。
- (b) 於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行貸款以本集團賬面總值2,134,471,000港元(二零一八年：1,923,883,000港元)之在建建築及在建投資物業；及裘先生及其配偶黃堅女士各自作出之個人擔保作抵押；及關連公司(由裘先生控制)提供之公司擔保作抵押。銀行貸款以人民幣計值。
- (c) 於二零一九年三月三十一日，本集團之其他貸款以本公司持有之一間聯營公司及若干附屬公司之抵押股份及人民幣60,000,000元之抵押按金(二零一八年：一間聯營公司及本公司所持若干附屬公司之股份)作抵押。其他貸款以美元計值。

綜合財務報表 附註

33. 長期服務金撥備

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	841	3,262
撥回撥備	(284)	(1,326)
年內已動用款項	(181)	(1,095)
於年末	376	841

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

34. 遞延稅項負債

年內遞延稅項負債變動如下：

	收購附屬公司 所產生之 公平值調整 千港元	折舊撥備超出 相關折舊 千港元	在建投資 物業重估 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	91,760	4,920	-	96,680
計入損益(附註15)	(49,750)	(2,339)	4,352	(47,737)
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	42,010	2,581	4,352	48,943
計入損益(附註15)	(29,227)	(701)	(4,352)	(34,280)
於二零一九年三月三十一日	12,783	1,880	-	14,663

於報告期末，本集團於香港產生之稅項虧損約197,161,000港元(二零一八年：154,700,000港元)可永久用於抵銷產生虧損公司之未來應課稅溢利。本集團亦於中國產生稅項虧損約59,354,000港元(二零一八年：29,258,000港元)可自產生相應虧損之財政年度起結轉五年，可用於抵銷未來應課稅溢利。由於在可見未來稅項虧損不可能用於抵銷應課稅溢利，故並無就稅項虧損(包括於香港及中國附屬公司產生之稅項虧損)確認遞延稅項資產。

35. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.025港元之普通股	16,000,000,000	400,000	16,000,000,000	400,000

本公司已發行股本之變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
已發行及繳足：				
於二零一七年四月一日	6,474,000,000	161,850	895,993	1,057,843
發行新股份(附註)	2,600,000,000	65,000	455,000	520,000
於二零一八年及 二零一九年三月三十一日	9,074,000,000	226,850	1,350,993	1,577,843

附註：

於二零一六年九月三十日，本公司與立耀投資有限公司(「認購人」)訂立一份認購協議，據此，認購人同意認購，而本公司同意配發及發行合共2,600,000,000股本公司普通股(「認購股份」)，發行價為每股認購股份0.20港元，涉及總額520,000,000港元。有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十六日之通函及日期為二零一七年四月十九日之公告內。

36. 購股權計劃

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

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

36. 購股權計劃(續)

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

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

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

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

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

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

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

37. 儲備

本集團在本年度及過往年度之儲備金額及其變動於綜合權益變動表內呈列。

38. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司詳情載列如下：

	二零一九年	二零一八年
非控股權益持有之股權百分比		
珍旋有限公司及其附屬公司(「珍旋集團」)	49%	49%
英威及其附屬公司(「英威集團」)	32%	32%
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分配至非控股權益之年內虧損：		
珍旋集團	(5,856)	(10,518)
英威集團	(17,897)	2,626
於報告日期之非控股權益累計結餘：		
珍旋集團	18,605	40,142
英威集團	535,651	569,834

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

	珍旋集團 千港元	英威集團 千港元	二零一九年 總計 千港元	二零一八年 總計 千港元
收益	81,817	—	81,817	250,682
其他收入及收益淨額	36,668	130	36,798	(263,943)
開支總額	(98,436)	(56,058)	(154,494)	(263,943)
年內虧損	(11,951)	(55,928)	(67,879)	(13,261)
年內全面收益總額	(11,951)	(106,822)	(118,773)	141,621
流動資產	47,699	5,437	53,136	348,741
非流動資產	311	1,986,395	1,986,706	2,069,551
流動負債	(7,784)	(230,222)	(238,006)	(267,063)
非流動負債	(2,256)	(87,701)	(89,957)	(288,574)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(12,519)	42,368	29,849	56,560
投資活動所用現金流量淨額	(8,056)	(305,013)	(313,069)	(248,251)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(10,805)	263,102	252,297	119,917
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(31,380)	457	(30,923)	(71,774)

綜合財務報表 附註

39. 收購資產及負債

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

	附註	千港元
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	18	544
在建投資物業	19	1,643,166
預付款項、按金及其他應收款項		52,875
應收關連公司款項		311,705
現金及銀行結餘		529
貿易應付款項		(1,530)
其他應付款項及應計費用		(50,959)
應付關連公司款項		(338,683)
應付股東款項		(781,383)
		836,264
已收購可識別淨資產總額		836,264
已轉讓股東貸款		781,383
非控股權益		(517,647)
		1,100,000
支付方式：		
現金		860,000
其他借貸		240,000
		1,100,000

有關收購英威集團的現金流量分析如下：

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

40. 出售附屬公司

誠如綜合財務報表附註12所披露，本集團已於二零一七年七月十七日出售其於Pride Review集團之股權，及於出售日期所出售之資產及負債如下：

	附註	千港元
所出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	18	1,403
存貨		277
貿易及其他應收款項		8,655
可收回稅項		77
現金及銀行結餘		5,739
貿易及其他應付款項		(431)
應付直接控股公司款項		(10,676)
應付稅項		(770)
		4,274
透過業務合併收購之商譽		17,336
已轉讓應付直接控股公司款項		10,676
出售Pride Review集團之虧損		(2,286)
		30,000
支付方式：		
現金		30,000

有關出售Pride Review集團的現金流量分析如下：

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

綜合財務報表 附註

41. 綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	應付關連 公司款項 千港元	計息銀行及 其他借貸 千港元
於二零一七年四月一日	50,687	802,310
融資現金流量變動	(323,628)	110,245
收購資產及負債	338,683	240,000
利息開支	2,473	91,395
已付利息	–	(91,395)
匯兌調整	1	2,765
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	68,216	1,155,320
融資現金流量變動	91,936	(231,800)
利息開支	2,256	84,085
已付利息	(5,356)	(89,569)
匯兌調整	2,154	(24,834)
於二零一九年三月三十一日	159,206	893,202

42. 承擔

(a) 經營租賃安排

本集團租賃若干辦公室物業及員工宿舍，經磋商後之物業租賃期為一至三年（二零一八年：一至三年）。

於二零一九年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額之到期情況如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	1,444	3,278
第二至第五年（包括首尾兩年）	–	1,557
	1,444	4,835

42. 承擔(續)

(b) 其他承擔

本集團於報告期末之承擔如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資本承擔：		
已訂約但未撥備：		
在建投資物業	-	334,034
其他承擔：		
待售發展中物業之發展成本	-	1,076
	-	335,110

43. 關聯方交易

除此等綜合財務報表其他地方所詳述之交易外，本集團於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度與關聯方訂立下列重大交易。

(a) 本集團主要管理人員補償

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期僱員福利	3,627	3,368

有關董事薪酬之進一步詳情載於綜合財務報表附註13。

- (b) 於二零一七年九月二十日，應收一間關連公司－上海申標建築工程有限公司(「申標」)之尚未收回款項297,229,000港元連同應收利息36,714,000港元已獲悉數償還。申標由裘先生之兄長控制。墊付予申標之款項乃按年利率12厘計息，及應計利息13,534,000港元於綜合損益及其他全面收益表中「其他收入及收益／(虧損)淨額」入賬。
- (c) 截至二零一八年三月三十一日止年度，採購額958,000港元乃由裘先生控制之公司上海錦臻盛國際貿易有限公司作出。董事認為採購原材料之費用乃根據各訂約方共同協商之條款收取。

44. 附屬公司

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行普通股/註冊股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
毅信鑽探工程有限公司	香港	10,000,000港元	51%	51%	於香港地基打樁
上海金盛隆置地有限公司	中國	人民幣652,575,078元	68%	68%	於中國養生度假區 發展及經營業務
星鑽有限公司	香港	1港元	100%	100%	於香港投資證券
創達(香港)有限公司	香港	1港元	100%	100%	於香港投資控股
岳陽南湖美墅置業有限公司	中國	人民幣106,000,000元 (二零一八年：人民幣 306,000,000元)	100%	100%	於中國物業發展
岳陽市楓藍物業管理服務有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	於中國物業管理

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

45. 金融工具分類

各類金融工具於報告期末之賬面值如下：

於二零一九年三月三十一日

金融資產	按公平值透過 損益列賬之 金融資產		總計 千港元
	千港元	按攤銷成本列賬 之金融資產 千港元	
按公平值透過損益列賬之股本投資(非流動部分)	168	–	168
貿易應收款項	–	20,366	20,366
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	–	190,741	190,741
按公平值透過損益列賬之股本投資(流動部分)	6,136	–	6,136
受限制現金	–	8,632	8,632
現金及現金等價物	–	62,106	62,106
	6,304	281,845	288,149

金融負債	按攤銷成本列賬 之金融負債		總計 千港元
	千港元	千港元	
貿易應付款項	40,404		40,404
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	177,896		177,896
應付關連公司款項	159,206		159,206
應付一名董事款項	270		270
計息銀行及其他借貸	893,202		893,202
	1,270,978		1,270,978

綜合財務報表 附註

45. 金融工具分類(續)

於二零一八年三月三十一日

金融資產	按公平值透過 損益列賬之 金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	-	-	192	192
貿易應收款項及應收保固金 計入預付款項、按金及其他 應收款項之金融資產	-	42,409	-	42,409
按公平值透過損益列賬之股本 投資	14,947	-	-	14,947
受限制現金	-	101,111	-	101,111
現金及現金等價物	-	210,385	-	210,385
	14,947	386,382	192	401,521
金融負債			按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元	總計 千港元
貿易應付款項			21,893	21,893
計入其他應付款項及應計費用之金融負債			37,306	37,306
應付一間關連公司款項			68,216	68,216
計息銀行及其他借貸			1,155,320	1,155,320
			1,282,735	1,282,735

46. 金融工具之公平值及公平值層級

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

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

公平值估計已採用以下方法及假設：

股本投資之公平值乃根據市場報價計量。

46. 金融工具之公平值及公平值層級(續)

公平值層級

下表闡述本集團以經常性基準按公平值計量之金融資產之公平值計量層級：

	使用下列各項計量之公平值			總計 千港元
	活躍 市場報價 (第1層) 千港元	重大可 觀察輸入值 (第2層) 千港元	重大不可 觀察輸入值 (第3層) 千港元	
於二零一九年三月三十一日				
按公平值透過損益列賬之股本投資	6,304	-	-	6,304
	6,304	-	-	6,304

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

於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，第1層與第2層之間概無轉撥公平值計量，亦無將金融資產轉入或轉出第3層。

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

47. 財務風險管理目標及政策

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

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

利率風險

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

敏感度分析

下文之敏感度分析乃基於所面臨之浮息銀行結餘及銀行借貸的利率風險而釐定。分析乃假設於報告期末尚未償還的銀行結餘及銀行借貸於全年仍未償還而編製。銀行結餘採用上升10個基點(二零一八年：10個基點)及銀行借貸採用上升或下降100個基點(二零一八年：100個基點)，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

就浮息銀行結餘而言，倘利率上升10個基點(二零一八年：10個基點)，而所有其他變數維持不變，則年內之稅後虧損將減少約51,859港元(二零一八年：311,000港元)。由於董事認為，銀行結餘之現有利率水平較低且近乎為零，其財務影響並不重大，故並無進行利率下降之敏感度分析。

就銀行借貸而言，倘利率上升／下降100個基點(二零一八年：100個基點)，而所有其他變數維持不變，則年內之稅後虧損將增加／減少約2,197,000港元(二零一八年：108,000港元)。

股本價格風險

股本價格風險為因股票指數水平及個別證券價值變動而導致股本證券公平值下降之風險。於二零一九年三月三十一日，本集團面對之股本價格風險來自分類為按公平值透過損益列賬之股本投資之個別股本投資(附註26)(二零一八年三月三十一日：按公平值透過損益列賬之股本投資及可供出售投資)。本集團之上市投資乃於聯交所上市，並於報告期末按市場報價估值。

47. 財務風險管理目標及政策(續)

股本價格風險(續)

下表顯示股本投資之公平值每增加5%(二零一八年:5%)之敏感度(所有其他變數維持不變及未計入任何稅務影響),乃按報告期末之賬面值計算。於二零一八年就本分析而言,可供出售股本投資被視為對重估儲備產生影響,惟並無考慮可能影響損益之減值等因素。

	股本工具之 賬面值 千港元	除稅前虧損 增加/(減少) 千港元	股本 增加/(減少) 千港元
二零一九年			
按公平值透過損益列賬之股本投資	6,304	(315)	-
	6,304	(315)	-
	股本工具之 賬面值 千港元	除稅前虧損 增加/(減少) 千港元	股本 增加/(減少) 千港元
二零一八年			
於香港上市之投資			
可供出售	192	-	10
持作買賣	14,947	(747)	-
	15,139	(747)	10

47. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險

本公司於香港附屬公司之絕大部分交易乃以港元進行。本集團於中國附屬公司之營運產生之開支或支出乃以人民幣計值。

於二零一九年三月三十一日，以外幣計值之重大貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
負債 美元	630,100	787,001

下表詳述對相關外幣升值及貶值5% (二零一八年：5%) 而所有其他變數維持不變之敏感度。所用之5%敏感度為管理層對匯率可能出現之變動之評估。敏感度分析僅包括未結算之外幣列值貨幣項目，並於報告期末就外幣匯率之5%變動(二零一八年：5%) 調整換算。下列正數(負數)表示在功能貨幣兌外幣升值5% (二零一八年：5%) 之情況下，年內稅後虧損減少(增加)。倘各集團實體之功能貨幣兌外幣貶值5% (二零一八年：5%)，則會對年內業績造成相等而相反之影響。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
美元	31,505	39,350

信貸風險

於二零一九年三月三十一日，本集團由於對手方未能履行責任及本集團所提供的財務擔保而導致本集團財政虧損所面對之最高信貸風險為綜合財務狀況表所列該等已確認金融資產之賬面值。

本集團的信貸風險主要歸因於其貿易應收款項、合約資產、按金及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物。綜合財務狀況表所呈列的金額乃經扣除信貸虧損撥備，並由本集團管理層基於過往經驗及彼等對當前經濟環境之評估進行估計。

一名(二零一八年：兩名)客戶個別佔本集團貿易應收款項及應收保固金超過10%。來自該客戶之貿易應收款項及應收保固金總額佔本集團貿易應收款項及應收保固金總額80% (二零一八年：88%)。

47. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

本集團一直就並無重大融資成分的貿易應收款項及合約資產確認存續期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃使用具有適當分組的提列矩陣而進行集體評估。

對於其他債務金融資產，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日期起金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

尤其是，於評估信貸風險是否已顯著增加時，會考慮下列資料：

- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，如債務人信用利差顯著增加；
- 業務、財務或經濟條件存在或預期出現不利變動，可能導致債務人償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績出現實際或預期出現顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，可能導致債務人償債能力大幅下降。

無論上述評估結果如何，本集團假定，當約定付款逾期超過30天時，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明則當別論。

本集團定期監控用於確定信貸風險是否顯著增加的標準之有效性，並於必要時進行修訂，以確保該標準能夠於款項逾期之前確認信貸風險是否顯著增加。

違約之定義及出現信貸減值之金融資產

無論上述者，本集團認為，當工具逾期超過90天時，則出現違約，除非本集團有合理且可支持之資料表明較為滯後的違約標準更為適用則當別論。

47. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

違約之定義及出現信貸減值之金融資產(續)

當發生對估計金融資產未來現金流量有不利影響的一項或多項違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 債務人出現嚴重財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 債務人的貸款人因債務人出現財務困難的經濟及合約原因，已向債務人授出在其他情形下不會考慮的特許權；或
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組。

貿易應收款項及合約資產

對於來自地基打樁分部的貿易應收款項及合約資產，該等估計主要針對客戶過往到期時之還款記錄及目前償付能力，並考慮客戶的特別資料及客戶經營業務所處經濟環境的相關資料。本集團會對客戶之財務狀況進行持續信貸評估。本集團並無自客戶獲取抵押品。

鑒於(i)本集團客戶主要為知名承建商且於過往年度並無違約記錄，董事認為，金融資產違約率極低，(ii)管理層預計營商環境不會出現不利變動，故認為承建商付款逾期超過一個月及三個月之預期信貸虧損率微不足道。因此，於二零一八年四月一日及二零一九年三月三十一日，概無就貿易應收款項及應收保固金之減值計提撥備。

於二零一八年四月一日前，僅於出現客觀減值證據時確認減值虧損(見附註4(h)B(ii))。於二零一八年三月三十一日，並無被視作將減值之貿易應收款項及應收保固金之賬齡分析如下：

	千港元
既無逾期亦無減值	22,905
逾期少於一個月	13,217
逾期一至兩個月	—
逾期兩個月以上	6,287
	42,409

既無逾期亦無減值之應收款項與多位並無近期違約記錄之不同客戶有關。已逾期但並無減值之應收款項與若干與本集團擁有良好往績記錄之獨立客戶有關。

47. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

違約之定義及出現信貸減值之金融資產(續)

按金及其他應收款項

當按金及其他應收款項並無違約記錄及債務人於近期擁有雄厚實力履行其合約現金流量責任，則管理層評估按金及其他應收款項之預期信貸虧損並不重大。

受限制現金以及現金及現金等價物

對於存放於銀行及金融機構之現金，流動資金之信貸風險有限，原因是對手方乃獲國際信貸評級機構授予高信貸評級之銀行。近期並無有關該等金融機構之違約記錄。銀行結餘及現金之預期信貸虧損接近於零。

最高風險

本集團其他金融資產(包括按金、其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物)的信貸風險來自具最高違約風險的交易對手，該等風險等於該等金融工具的賬面值(如綜合財務報表相關附註所詳述)。

流動資金風險

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

於二零一九年三月三十一日，本集團之流動負債淨額為938,780,000港元。經計及(i)本集團已自一名獨立第三方及關連人士取得貸款融資共人民幣900,000,000元，期限自二零一九年三月三十一日後報告期結束起計至少十二個月，以撥付本集團之營運資金；及(ii)本集團物業開發分部之銷售所得款項，董事信納本集團將有充足營運資金應付其現時需求。

綜合財務報表 附註

47. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團按合約未貼現款項劃分之金融負債於報告期末之到期情況如下：

於二零一九年三月三十一日	一年內或 按要求 千港元	一年以上 惟少於兩年 千港元	兩年以上 惟少於五年 千港元	五年以上 千港元	合約金額 總額 千港元	賬面值 千港元
貿易應付款項	40,404	-	-	-	40,404	40,404
其他應付款項	177,896	-	-	-	177,896	177,896
應付關連公司款項	159,206	-	-	-	159,206	159,206
應付一名董事款項	270	-	-	-	270	270
計息銀行及其他借貸	849,917	87,872	-	-	937,789	893,202
	1,227,693	87,872	-	-	1,315,565	1,270,978

於二零一八年三月三十一日	一年內或 按要求 千港元	一年以上 惟少於兩年 千港元	兩年以上 惟少於五年 千港元	五年以上 千港元	合約金額 總額 千港元	賬面值 千港元
貿易應付款項	21,893	-	-	-	21,893	21,893
其他應付款項	37,306	-	-	-	37,306	37,306
應付一間關連公司款項	68,216	-	-	-	68,216	68,216
計息銀行及其他借貸	922,584	300,807	-	-	1,223,391	1,155,320
	1,049,999	300,807	-	-	1,350,806	1,282,735

資本風險管理

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

本集團之資本架構包括債項結餘及權益結餘。債項結餘包括計息銀行及其他借貸以及應付一間關連公司款項。權益結餘包括本公司擁有人應佔權益(包含已發行股本及儲備)。

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

本集團基於EBITDA債務基準監控資本。債務按綜合財務狀況表所示的「即期及非即期借貸」之借貸總額計算。EBITDA乃釐定為除所得稅前虧損，即扣除持續經營業務的財務收入、財務成本、折舊及攤銷前。

47. 財務風險管理目標及政策(續)

資本風險管理(續)

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，債務權益比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
債務(附註(i))	931,948	1,208,480
現金及現金等價物	62,106	210,385
淨債務	869,842	998,095
權益(附註(ii))	637,300	912,510
淨債務權益比率	1.36	1.1

附註：

- (i) 債務包括詳述於附註30(a)及附註32之借貸。
- (ii) 權益包括本公司擁有人應佔所有資本及儲備。

48. 或然負債

待決訴訟

於二零一九年三月三十一日，有兩項涉及由分包承建商僱員及本集團僱員向本集團提出賠償及人身傷害索償之案件尚未判決。該等索償與分包承建商之僱員及本集團之僱員有關，彼等聲稱在於本集團建築地盤工作及受僱期間受到身體傷害。該等索償由保險公司處理跟進及由強制保險承保。董事已評估該等案件，並相信其不會對本集團之財務狀況構成重大影響。綜合財務報表內並無就該等案件作出撥備。

綜合財務報表 附註

49. 本公司之財務狀況表

本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	58	83
於附屬公司之權益	1,201,763	1,461,352
租賃按金	—	268
非流動資產總值	1,201,821	1,461,703
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	1,085	646
按公平值透過損益列賬之股本投資	6,136	14,789
現金及現金等價物	3,713	13,443
流動資產總值	10,934	28,878
流動負債		
其他應付款項及應計費用	2,279	2,302
應付一間關連公司款項	38,746	53,160
計息其他借貸	630,099	787,001
流動負債總額	671,124	842,463
流動負債淨額	(660,190)	(813,585)
資產淨值	541,631	648,118
權益		
股本(附註35)	226,850	226,850
儲備(附註)	314,781	421,268
權益總額	541,631	648,118

49. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份溢價 千港元	特別儲備*	匯兌儲備 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	895,993	93,267	-	(650,477)	338,783
年內虧損及年內全面虧損總額	-	-	-	(372,515)	(372,515)
發行供股股份(附註35)	455,000	-	-	-	455,000
匯兌差額	-	-	75,052	(75,052)	-
於二零一八年三月三十一日	1,350,993	93,267	75,052	(1,098,044)	421,268
年內虧損及年內全面開支總額	-	-	-	(106,487)	(106,487)
於二零一九年三月三十一日	1,350,993	93,267	75,052	(1,204,531)	314,781

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

50. 過往年度調整

(a) 確認所得稅開支

於編製截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表時，管理層已發現本集團截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表內的錯誤。該等錯誤乃與計算本公司一間全資附屬公司(於中國從事物業發展)之所得稅開支有關。

由於並無根據中國企業所得稅相關規則及規例估計所得稅開支撥備，該附屬公司之所得稅開支於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表內分別低報26,439,000港元及8,515,000港元。

此外，換算至本集團呈列貨幣產生之匯兌收益於截至二零一八年三月三十一日止年度高報1,354,000港元。

(b) 重新分類

綜合損益及其他全面收益表內之若干比較數字已重列如下：

- 自銷售成本重新分類撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值20,531,000港元及撇減發展中物業至可變現淨值2,026,000港元，且該等金額乃單獨呈列。

綜合財務報表 附註

50. 過往年度調整(續)

對截至二零一八年三月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表之影響：

	按原先呈報 千港元	過往 年度調整 千港元	經重列 千港元
持續經營業務			
銷售成本	(846,758)	22,557	(824,201)
撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值	-	(20,531)	(20,531)
撇減發展中物業至可變現淨值	-	(2,026)	(2,026)
除稅前虧損	(231,264)	-	(231,264)
所得稅抵免／(開支)	35,647	(26,439)	9,208
來自已終止經營業務之年內溢利	389	-	389
年內虧損	(195,228)	(26,439)	(221,667)
其他全面收益			
其後期間將予重新分類至損益之其他全面收益：			
換算至呈列貨幣產生之匯兌差額	165,244	(1,354)	163,890
年內其他全面收益，扣除稅項	163,079	(1,354)	161,725
年內全面收益總額	(32,149)	(27,793)	(59,942)
以下人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務	(187,725)	(26,439)	(214,164)
來自已終止經營業務	389	-	389
非控股權益	(7,892)	-	(7,892)
	(195,228)	(26,439)	(221,667)
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人			
—來自持續經營業務	(74,207)	(27,793)	(102,000)
—來自已終止經營業務	389	-	389
非控股權益	41,669	-	41,669
	(32,149)	(27,793)	(59,942)
每股基本及攤薄虧損(港仙)			
—來自持續經營及已終止經營業務虧損	2.09	0.30	2.39
—來自持續經營業務虧損	2.12	0.27	2.39

50. 過往年度調整(續)

對於二零一八年三月三十一日綜合財務狀況表之影響：

	按原先呈報 千港元	過往 年度調整 千港元	經重列 千港元
流動資產			
可收回稅項	36,659	(36,308)	351
流動資產總值	925,772	(36,308)	889,464
資產總值減流動負債	1,889,378	(36,308)	1,853,070
資產淨值	1,558,794	(36,308)	1,522,486
權益總額	1,558,794	(36,308)	1,522,486

對於二零一七年四月一日綜合財務狀況表之影響：

	按原先呈報 千港元	過往 年度調整 千港元	經重列 千港元
流動資產			
可收回稅項	16,568	(8,515)	8,053
流動資產總值	1,717,021	(8,515)	1,708,506
資產總值減流動負債	653,238	(8,515)	644,723
資產淨值	553,296	(8,515)	544,781
權益總額	553,296	(8,515)	544,781

本集團所持物業詳情

截至二零一九年三月三十一日止年度

發展中投資物業

物業	位置	用途	概約 地盤面積 平方米	計劃建築 面積 平方米	本集團 應佔權益
富椿佘山項目	中國上海市松江區 佘山鎮佘苑路1號	住宿及餐飲用途	150,602	79,457	68%

一期及二期建築工程已竣工，而三期計劃於二零一九年十月建設。

已落成之持作銷售物業

物業	位置	用途	地盤面積 平方米	建築面積 平方米	本集團 應佔權益
棠溪人家	中國湖南省岳陽市南湖風景區	商業服務及住宅用途	12,320	8,772	100%

五年財務概要

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 (經重列)	二零一七年 千港元 (經重列)	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持續經營業務					
收益	419,762	738,147	487,119	532,194	558,150
銷售成本	430,208	(824,201)	(676,104)	(480,404)	(408,371)
毛(損)／利	(10,446)	(86,054)	(188,985)	51,790	149,779
撇減已落成持作銷售物業至 可變現淨值	-	(20,531)	-	-	-
撇減發展中物業至可變現淨值	-	(2,026)	-	-	-
其他收入及收益／(虧損)淨額	(15,212)	45,275	7,409	13,148	22,755
銷售及分銷開支	(12,718)	(22,063)	(7,141)	(2,251)	-
行政開支	(80,006)	(106,348)	(81,616)	(88,508)	(61,155)
應佔一間合營企業業績	(14,661)	(11,242)	-	-	-
經營(虧損)／溢利	(133,043)	(202,989)	(270,333)	(25,821)	111,379
股本投資之收益／(虧損)	(8,725)	65,593	(193,633)	(103,184)	(3,497)
財務成本	(84,085)	(93,868)	(127,891)	(71,176)	(1,186)
除稅前(虧損)／溢利	(225,853)	(231,264)	(591,857)	(200,181)	106,696
所得稅抵免／(開支)	1,986	9,208	10,076	6,788	(16,134)
持續經營業務之年內(虧損)／溢利	223,867	(222,056)	(581,781)	(193,393)	90,562
已終止經營業務					
已終止經營業務之年內溢利	-	389	1,054	-	-
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利	223,867	(221,667)	(580,727)	(193,393)	90,562
資產及負債					
於三月三十一日					
業績	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)	二零一七年 千港元 (經重列)	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產總值	2,572,154	3,002,813	1,786,933	1,916,771	544,771
負債總額	(1,380,598)	(1,480,327)	(1,242,152)	(1,727,732)	(223,347)
資產淨值	1,191,556	1,522,486	544,781	189,039	321,424
本公司擁有人應佔權益	637,300	912,510	494,121	189,039	321,424