



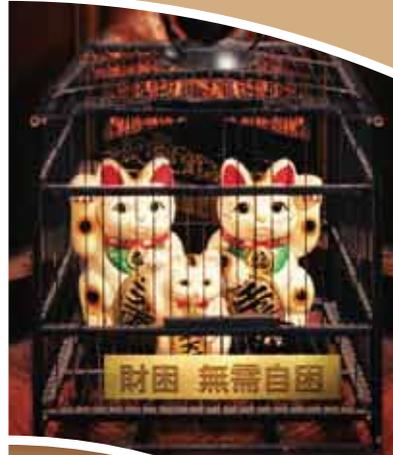
易易壹金融集團有限公司
EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)
股份代號: 221

Prosperous
Future Together
創富 創未來



2018
年報



無嘢係
解決
唔到



目錄

	頁碼
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	8
董事會及高級管理人員	18
環境、社會及管治報告	21
企業管治報告	28
董事會報告	43
獨立核數師報告	53
綜合損益及其他全面收益表	58
綜合財務狀況表	60
綜合權益變動報表	62
綜合現金流量表	64
綜合財務報表附註	66
五年財務概要	144
本集團物業列表	146

董事會

執行董事

陳振康先生
(主席兼董事總經理)
張偉楷先生
Stephanie小姐

獨立非執行董事

冼家敏先生
張守華先生 PMSM
王鴻德先生 PMSM
(於二零一七年十一月二十七日獲委任)

審核委員會

冼家敏先生(主席)
張守華先生 PMSM
王鴻德先生 PMSM
(於二零一七年十一月二十七日獲委任)

薪酬委員會

張守華先生 PMSM(主席)
冼家敏先生
王鴻德先生 PMSM
(於二零一七年十一月二十七日獲委任)
陳振康先生
張偉楷先生

提名委員會

王鴻德先生 PMSM(主席)
(於二零一七年十一月二十七日獲委任)
張守華先生 PMSM
冼家敏先生
陳振康先生
張偉楷先生

投資委員會

陳振康先生(主席)
張偉楷先生
張守華先生 PMSM

公司秘書

張展華先生

法律顧問

歐華律師事務所

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

香港總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

百慕達股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

網頁

www.easyonefg.com

股份代號

221

主席報告

各位股東：

本人謹代表易易壹金融集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」或「董事」)謹此報告截至二零一八年三月三十一日止年度(「本財政年度」)之年度業績。

受環球經濟情況改善及中華人民共和國(「中國」)經濟回穩帶動，二零一七年本港經濟回暖，為本集團帶來機遇。於本財政年度，本集團借貸融資及證券

經紀業務的收入大幅增加。儘管收入增長且應佔聯營公司虧損比去年有所減少，本公司擁有人應佔虧損仍略增至約175,700,000港元(二零一七年：約168,900,000港元)，主要由於本集團以公平值入賬之金融資產虧損較去年增加及視作出售於一間聯營公司權益產生一次性虧損。於本財政年度，本集團錄得毛利約149,300,000港元(二零一七年：約136,300,000港元)。每股基本虧損約35.82港仙(二零一七年：虧損約36.36港仙)。董事會不建議派發末期股息(二零一七年：無)。



於本財政年度內，借貸融資業務投入營運第二年已錄得可觀增長，證明本集團的業務轉型策略行之有效。未來，本集團將投入更大力度發展金融相關業務，以實現更大盈利增長。本集團將繼續以一站式金融服務服務商為定位，為客戶提供多方面解決方案。

業務發展回顧

在二零一七年整體環球股市表現向好，香港經濟增長亦有所改善，本地股市樓市市道亦見轉好。在此宏觀經濟環境下，於本財政年度，本集團於香港的借貸融資及證券經紀業務迅速拓展，而於中國的物業發展則精簡業務，以加強專注於借貸融資及證券經紀業務。本集團繼續探索潛在商機，為本公司股東（「股東」）帶來長遠價值。

本公司之全資附屬公司 — 易易壹財務有限公司（「易易壹財務」）於二零一六年開展了借貸融資業務，致力拓展具本公司特色的金融服務。於本財政年度，易易壹財務進一步擴大店舖網絡，年內於屯門及灣仔分別開設第三及第四間分行。兩間分行皆位處人流暢旺的市中心商業及住宅區，佔據優越地利位置，有助把握客源，亦為客戶提供更方便服務。實體分行以外，客戶透過網上借貸平台（221.com.hk），可即時查詢貸款審批流程的狀況，並可即時查閱個人信貸記錄。投資市場瞬息萬變，本公司之全資附屬公司 — 易易壹證券有限公司（「易易

壹證券」）於二零一六年開始為客戶提供專業證券交易服務，以切合客戶不同投資所需。

於本財政年度，本集團已收購其主要從事借貸融資業務之非全資附屬公司快成（遠東）有限公司（「快成」）之剩餘權益，以擴展本集團相關業務。

物業發展業務方面，本集團於本財政年度內在中國廣東省以及江西省擁有商業物業發展項目。

借貸融資業務

本集團自二零一五年起將業務重點轉移至借貸融資業務，該業務發展迅速，並於本財政年度內為本集團帶來約79,400,000港元之收入（二零一七年：約49,700,000港元），收入大幅增加約59.9%。在強勁的物業按揭和個人借貸業務基礎上，本集團現正發展企業貸款，提供過渡性融資以提高業務回報，使本集團向成為一站式金融服務服務商的目標邁進一步。

易易壹財務管理團隊經驗豐富，結合具彈性的金融服務，本集團能為客戶度身訂製更好的投資及借貸計劃。作為實力雄厚的香港上市公司，本集團深信憑藉規範化的管理制度及高靈活性和透明度，能夠增加客戶信心。此外，本集團採取審慎的審查制度及嚴謹的風險管理程序，確保各業務持續帶來穩定收入。

主席報告

易易壹財務分別在中環(於二零一六年開業)、旺角(於二零一六年開業)、灣仔(於二零一七年開業)及屯門(於二零一七年開業)經營四間店舖，專門從事按揭貸款及個人貸款業務。分行位置策略性地覆蓋港九新界，部署於港鐵站周邊，位於市中心人流暢旺的商業及住宅地區，為潛在客戶提供更便捷的服務。自二零一六年七月，易易壹財務全力開拓網上借貸業務，向客戶提供「易聯絡」及「易申請」服務，互聯網便捷的服務迎合講求效率迅速的客戶需要。踏入借貸新世代，易易壹財務借助數據分析，結合專業經驗，綜合考慮各類因素，以科學化及人性化的方式處理每個審批，實踐「無嘢係解決唔到」的服務宗旨。結合線上及門市服務，務求照顧每個客戶在不同情況的每個細節及借貸需要。此舉充分實踐了易易壹財務對客戶「易借輕鬆，快人一步」的服務承諾。

此外，易易壹財務透過一系列廣告及推廣活動加強品牌效應及知名度，令「上市公司經營、信心保證」的信譽形象更深入人心。於本財政年度內，本集團推出各種廣告宣傳及推廣活動，以配合業務發展及增強競爭力。本公司邀請了著名藝人姜皓文先生擔任以「無嘢係解決唔到」為口號的全新廣告「易易壹神探」的主角，並於各大媒體平台推出這一系列廣告，包括電視、電台、報章雜誌、戶外廣告板、各大公共交通工具及街頭路演；網絡宣傳日趨重要，本公司透過網上廣告及於人氣網路達人之平台宣傳，以加強品牌推廣，帶動線上線下的借貸業務。

證券經紀業務

受惠於去年整體投資環境向好，市道暢旺，證券經紀業務把握了機遇進一步拓展。本集團於二零一六年開展證券經紀業務，並設立便捷的24小時證券買賣平台，以切合客戶不同投資需要，進一步擴大金融業務版圖。由多位甚具經驗的證券翹楚帶領，本財政年度內證券經紀業務持續增長，總收入增加逾18.5倍至約19,500,000港元(二零一七年：約1,000,000港元)。

香港首個財務偵探 揭開新世紀探「按」

無嘢係解決唔到

易易壹神探 姜皓文

「轉數」過人 30分鐘現金到手*

屢破奇「按」 一按二按幫你搵搵 絕無中介費用*

專業可靠 易易壹金融集團成員 香港上市編號：221

投訴及查詢 易易壹財務 EASY ONE FINANCE 221 77889 221.com.hk 中環 6119 1792 灣仔 6119 1753 旺角 6119 1793 屯門 6119 1752

忠告：借錢硬要還，咪俾錢中介 放債人牌照號碼：0521/2018 *受條款及細則約束，詳情請瀏覽網頁

於二零一七年五月，易易壹證券開始為客戶提供孖展融資服務及多元化發展其收入來源，同時亦繼續為多間香港上市公司擔任配售代理及包銷商。本財政年度末後，證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）於二零一八年四月進一步授予易易壹證券進行第2類（期貨合約交易）受規管活動的牌照。

物業發展業務

於本財政年度，本集團持有位於中國之廣東省東莞市（「東莞項目」）及江西省撫州市兩個項目之商住土地儲備，源自物業銷售收入約達101,900,000港元（二零一七年：約214,800,000港元）。

於二零一八年四月十八日（本財政年度末後），本集團取得股東批准，並完成出售江西省撫州項目之全部已發行股本。本集團將在日常的業務過程中，繼續於市場出售其未售出之東莞項目物業。

前景

展望未來，本集團對香港金融市場的前景持審慎樂觀態度。儘管香港金融環境繼續受到不明朗因素影響，包括地緣政治局勢緊張、國際及區內金融市場反覆波動，但與此同時，國家在「第十三個五年規劃綱要」中提及將大力支持香港鞏固和提升其國際金融中心地位，亦為香港帶來一帶一路及CEPA等政策支持經濟發展。股本市場方面，隨著「深港通」、「滬港通」的開通，中港兩地互聯互通積極推

進，以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）接受新興經濟企業，包括同股不同權的創新產業公司來港作第二上市等新制度的支撐，均有利香港經濟及金融市場發展。有見香港股市興旺，預期本集團之香港借貸融資及證券經紀業務長遠將有所增長。

易易壹金融集團將會向多元化金融平台邁進。本集團希望憑著快捷、簡易和方便的一站式金融服務理念，開拓不同的金融及投資產品，滿足大眾在不同階段的周轉及投資需要。憑藉借貸業務及證券業務的良好往績及本集團堅實的財務基礎，繼續開拓多元化業務，並邁向成為全方位的金融服務服務商。

物業發展業務方面，本集團將審慎地發展房地產業務，為股東爭取長遠利益。

本集團將加大力度，透過採納審慎之風險管理政策，致力改善業務網絡及提升競爭力。我們之重心仍為因應市況採取不同策略，透過有效控制成本及增加收入來源改善整體經營業績。

配合未來發展及提供更優質的服務，本集團將不斷吸納業界精英，務求以本集團雄厚的實力和經驗豐富的專業團隊確保本集團在市場上的競爭力。本集團將先進科技注入傳統金融服務，令客戶可享受全方位的一站式金融服務。

主席報告

企業社會責任

作為一家關心社會的企業，本集團矢志推行可持續的業務發展，以行動回饋社會，積極參與不同公益活動，當中包括公益金便服日及行善「折」食日。同時，本集團樂於提供見習機會予即將踏入社會工作的學生。

作為一家負責任的企業，本集團將會參與及舉辦更多企業社會責任活動，全力支持社會公益事業、回饋社會。有關我們於二零一七年完成的环境保護、社會及管治相關工作之詳情，請參閱本年報之環境、社會及管治報告。

致謝

本人藉此機會衷心感謝所有管理層及全體員工於過去一年的勤奮工作和努力付出，以及所有業務夥伴、客戶、持份者及其他董事的鼎力支持和信任。未來，本集團會繼續迎難而上，爭取更大的發展空間，為股東及客戶取得更多回報。

陳振康

主席兼董事總經理

香港，二零一八年六月二十日



英國的 Baker Street 221B，
住過一位傳奇神探，偵破無數懸案。
而在香港 Baker Street
不為人知的221號單位，都有一位易易壹神探。

**新世紀探「按」
神探現身!**

投訴及查詢
易易壹財務 EASY ONE FINANCE ☎ 221 77889 221.com.hk
中環 6119 1792 灣仔 6119 1753 旺角 6119 1793 屯門 6119 1752

忠告：借錢便要還，咪俾錢中介
放債人牌照號碼：0521/2018 *受檢數及經測約果，詳情請瀏覽網頁

財務業績

於本財政年度，本集團錄得收入約200,800,000港元(二零一七年：約265,500,000港元)，下降約64,700,000港元，其中於中國之物業銷售錄得收入約101,900,000港元(二零一七年：約214,800,000港元)；於香港之借貸融資業務錄得收入約79,400,000港元(二零一七年：約49,700,000港元)及於香港之證券經紀服務錄得收入約19,500,000港元(二零一七年：約1,000,000港元)。

於本財政年度，本公司擁有人應佔本集團淨虧損約175,700,000港元(二零一七年：約168,900,000港元)。儘管與去年相比，借貸融資及證券經紀服務的業績已有所改善，且應佔一間聯營公司的虧損減少，虧損增加乃主要由於(其中包括)(i)物業發展之營業額及經營溢利減少；(ii)按公平值經損益入賬之金融資產的淨虧損增加；及(iii)視作出售於一間聯營公司權益的虧損。

本公司於二零一五年更改名稱後，本集團主力發展借貸融資業務，於本財政年度內錄得良好業績，證明其業務轉型行之有效。

於本財政年度，本集團融資業務繼續錄得大幅增長，而證券經紀業務已於營運的第二年開始錄得盈利。融資業務的收入增加至約79,400,000港元(二零一七年：約49,700,000港元)，增幅約59.9%。於二零一八年三月三十一日，平均貸款年利率約為17%(二零一七年：約15%)。證券經紀業務產生收入約19,500,000港元(二零一七年：約1,000,000港元)，大幅增加逾18.5倍，此乃由於其全年營運及孖展放貸成為新收入來源所致。

本集團將繼續以一站式金融服務中心為定位，為客戶提供全面解決方案。



投訴及查詢
易易壹財務 221 77889 221.com.hk
EASY ONE FINANCE 中區 6119 1732 灣仔 6119 1732 旺角 6119 1732 荃灣 6119 1732

忠告：借錢硬要還，咪俾錢中介
放債人牌照號碼：0521/2018

投訴及查詢
易易壹財務 221 77889 221.com.hk
EASY ONE FINANCE 中區 6119 1732 灣仔 6119 1732 旺角 6119 1732 荃灣 6119 1732

忠告：借錢硬要還，咪俾錢中介
放債人牌照號碼：0521/2018

投訴及查詢
易易壹財務 221 77889 221.com.hk
EASY ONE FINANCE 中區 6119 1732 灣仔 6119 1732 旺角 6119 1732 荃灣 6119 1732

忠告：借錢硬要還，咪俾錢中介
放債人牌照號碼：0521/2018

管理層討論及分析

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席本公司二零一八年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將會於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

提交註冊登記之過戶文件
最後時限：二零一八年八月二十一日
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記：二零一八年八月二十二日至
二零一八年八月二十九日
(包括首尾兩日)

記錄日期：二零一八年八月二十一日

為符合資格出席本公司二零一八年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及填妥背頁或另頁之股份過戶表格，須最遲於上文所載最後時間交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記。

股息

於本財政年度內並無向股東派付中期股息(二零一七年：無)。董事不建議派付本財政年度之任何股息(二零一七年：無)。

營運及業務回顧

於本財政年度內，本集團主要從事中國之物業發展、香港之借貸融資業務及香港之證券經紀服務。本集團已繼續探索不同的潛在商機，並致力加強其於金融行業的市場參與，從而為股東帶來長遠利益。

物業發展

於二零一八年三月三十一日，本集團持有兩個項目之住宅及商業土地儲備(佔地面積合共約300,000平方呎)，即位於中國之撫州物業發展項目(「撫州項目」)及東莞項目。於本財政年度結束後，經二零一八年四月十八日舉行之本公司股東特別大會獲得股東批准後，撫州項目以總代價人民幣1,000,000元出售。出售事項的詳情披露於本公司日期為二零一八年二月十五日之公佈、本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函及本公司日期為二零一八年四月十八日之投票表決結果公佈。



於本報告日期，本集團位於中國之物業發展項目詳情如下：

省／市	所有權／ 權益百分比	概約佔地面積 (平方呎)	概約可出售面積 (平方呎)	發展計劃
廣東省東莞市	100%	200,000	400,000	商業綜合項目

於二零一八年三月三十一日，東莞項目超過98%可出租面積已租出。於本財政年度內，本集團源自物業租賃的收入約為19,400,000港元(二零一七年：約14,500,000港元)。

於本財政年度內，本集團物業銷售之收入約101,900,000港元(二零一七年：約214,800,000港元)。

借貸融資

本財政年度，借貸業務的收入達約79,400,000港元(二零一七年：約49,700,000港元)，增加約59.9%。於二零一八年三月三十一日，貸款賬冊淨餘額約433,100,000港元，較二零一七年三月三十一日約462,600,000港元輕微減少約6.4%。於二零一八年三月三十一日，平均貸款年利率約為17%(二零一七年：約15%)。

於本財政年度內，本集團在屯門及灣仔增設兩間分店，分店數目倍增至四間，為客戶提供更方便和完善之服務。除傳統分店業務外，本公司亦自二零一六年七月起開發一個網上貸款申請處理平台。

本集團將繼續透過廣告及推廣活動，專注建立品牌形象，並繼續透過拓展產品組合及客戶基礎，向客戶提供「易聯絡」及「易申請」服務。同時，本集團亦將維持審慎之信貸政策及風險管理方式，從而為本集團建立持續穩健之收入基礎。

於本財政年度內，本集團以總代價21,300,000港元收購快成(本公司一間非全資附屬公司，主要從事借貸融資業務)之餘下權益，以拓展借貸融資業務。收購事項的詳情披露於本公司日期為二零一七年四月二十四日之公佈。



管理層討論及分析

證券經紀服務

易易壹證券為本公司全資附屬公司，分別於二零一六年八月及二零一七年三月獲證監會許可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動。易易壹證券於二零一六年十一月開始提供證券經紀服務，並於二零一七年五月起向客戶提供孖展融資服務。最近於二零一八年四月，證監會已批准易易壹證券進行第2類(期貨合約交易)受規管活動。證券經紀佣金及孖展及首次公開發售的融資利息收入分別大幅增加至約3,900,000港元(二零一七年：約900,000港元)及約5,100,000港元(二零一七年：零)。於本財政年度內，易易壹證券繼續為多間香港上市公司擔任配售代理及包銷商，其中獲得的配售及包銷佣金總額約10,500,000港元(二零一七年：約100,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團之資產總值約1,972,000,000港元(二零一七年：約2,003,000,000港元)，而負債總額及權益總額分別約809,000,000港元(二零一七年：約749,000,000港元)及約1,163,000,000港元(二零一七年：約1,255,000,000港元)。於二零一八年三月三十一日，流動比率約為1.8倍(二零一七年：約2.6倍)。

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行借貸總額約214,000,000港元(二零一七年：約167,000,000港元)，以港元及人民幣(「人民幣」)計值。資本負債比率參考本集團借貸總額，並扣除現金及現金等值項目以及本集團權益總額所計算。於二零一八年三月三十一日，資本負債比率約5.3%(二零一七年：約5.3%)。

重大收購及認購本集團聯營公司發行之供股股份及其財務影響

於二零一七年十二月十九日，本公司間接全資附屬公司Onger Investments Limited以每股供股股份0.088港元認購中國農產品交易有限公司(「中國農產品」，為本集團聯營公司及聯交所主板上市公司(股份代號：149))發行的1,673,083,385股供股股份(「認購事項」)。總代價約147,000,000港元透過抵銷中國農產品發行的以下工具之未償還本金額而結算：(i)於二零一四年十一月二十八日發行約110,000,000港元債券；及(ii)於二零一六年十月十九日發行約37,000,000港元可換股票據。在認購事項完成後，本集團於中國農產品之權益維持不變，仍為約20.17%，錄得虧損約6,000,000港元。



有關認購事項之詳情分別披露於本公司與中國農產品刊發的日期為二零一七年十月四日及二零一七年十月二十六日之聯合公佈，以及本公司刊發的日期為二零一七年十一月三日之通函。

匯率波動之風險

本集團之收入、銀行存款及營運成本主要以港元及人民幣列值。於二零一八年三月三十一日，本集團並無簽訂或存在任何外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具。由於人民幣匯率波動，本集團一直考慮替代風險對沖工具，以減低人民幣匯率風險。

與我們的行業及業務經營有關的風險因素

本集團主要從事中國之物業發展、香港之借貸融資業務及香港之證券經紀服務。我們認為，可能對本集團的財務表現及狀況產生重大影響的主要風險及挑戰，當中包括：(i) 貸款組合的信貸風險；(ii) 人民幣兌港元的匯率波動；(iii) 取得足夠融資（不論股本或債務融資）支持業務資金需要；(iv) 本集團金融資產投資的市場風險；(v) 本集團於一間聯營公司的權益之財務表現；及(vi) 法律及法規變更的影響，尤其是與中國物業發展及物業市場行業、香港借貸融資行業及證券行業有關的法律及法規。

信貸風險指客戶拖欠所提供貸款（不論有抵押或無抵押）的風險。本集團設有成熟的信貸政策、追收程序及貸後信貸審查，以控制及監察信貸風險。

市場風險指市況變動，影響本集團的上市及非上市金融工具投資的估值及財務表現。上市投資乃每日進行監察，而非上市投資則透過基金經理的估值報告或獨立第三方估值進行定期檢討。管理層及／或執行董事評估投資表現，並在必要時作出適當的投資決定。

就本集團於聯營公司的權益而言，本集團將其視為長期戰略投資。儘管該聯營公司的財務業績可能波動，但董事們乃根據其估計長期價值評估該投資並作出投資決定。

融資風險指本集團取得資金履行經營及投資責任的能力。管理層及董事會透過公司戰略及財務規劃識別資金需求，然後制定行動計劃，以獲取債務及／或股本融資。不時進行現金流預測，有助提早識別資金需求及任何流動性問題。

人民幣匯率風險指因本集團持有以人民幣計值的資產及負債，匯率波動對財務表現的影響。儘管近年匯率波動對本集團的影響不大，但管理層不時檢討本集團的匯率風險，以釐定是否需要採取保護（如對沖）及／或修正措施。

管理層討論及分析

依賴僱員、客戶及供應商

本集團參考市場標準、公司表現及個人資歷及表現採納市場薪酬慣例，設有完善有序的管理架構，因此並無主要及特定僱員會對本集團的業務造成重大影響。同時，並無主要客戶佔本集團收入的5%以上，且並無主要供應商不能被其他適當的供應商取代。就此而言，並無單一客戶或供應商會對本集團業務造成重大影響。

環境政策及表現

本集團須就其物業發展業務遵守中國政府制定的多項環境法律及法規。本集團設有合規程序，以確保遵守適用的法律及法規。於本財政年度內，本集團已在所有重大方面遵守相關法律及法規。並無環境法律或法規適用於我們的借貸融資業務及證券業務。本集團亦就適用法律及法規的任何變更向僱員提供最新資料。有關本集團環境政策及表現之詳情，已於本年報內之環境、社會及管治報告內披露。

僱員及薪酬政策

本集團力求招聘、挽留及培育致力於本集團長遠成功及增長的能幹人士。僱員的薪酬及其他福利乃因應市場情況及趨勢，並基於相關僱員的資歷、經驗、責任、能力、技能及表現每年進行檢討。

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有合共133名(二零一七年：141名)僱員，其中68名僱員駐於香港及65名僱員駐於中國(二零一七年：51名僱員駐於香港及90名僱員駐於中國)。

本集團為合資格香港僱員提供醫療保險以及參與強制性公積金計劃及根據法定規定為中國僱員提供退休供款。本集團亦採納與表現掛鈎的獎賞制度激勵員工，而該制度會由管理層定期檢討。於二零一二年八月二十一日，本公司終止於二零零二年十月八日採納之舊購股權計劃並採納符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17章之新購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃於二零一二年八月二十一日生效。於本財政年度內，董事會根據購股權計劃已授出17,800,000份購股權。於二零一八年三月三十一日，購股權計劃項下有17,800,000份尚未行使之購股權。有關本集團僱員及薪酬政策之詳情已於本年報內之環境、社會及管治報告內披露。

或然負債及資產抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一七年：無)。

於二零一八年三月三十一日，(i)賬面值約為292,000,000港元(二零一七年：約257,000,000港元)之物業存貨、(ii)若干附屬公司之股份及(iii)賬面值約為37,000,000港元之應收貸款(二零一七年：無)已作抵押，為本集團銀行融資提供擔保。

資本承擔

本集團於二零一八年三月三十一日之資本承擔約為27,500,000港元(二零一七年：約40,600,000港元)。

債務狀況及財務規劃

於二零一八年三月三十一日，本集團的計息債務狀況分析如下：

	未償還金額 (百萬港元)	概約實際年利率 (每年)	計息基準	到期日
金融機構貸款	213.8	2.8%至6.2%	浮動	二零一八年六月 至二零二零年二月
非金融機構貸款	30.0	8.0%	浮動	二零一八年八月
關連公司貸款	100.0	6.5%	固定	二零一八年十月
總計	343.8			

為履行借貸責任及滿足業務營運資金需要，本集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業存貨。

管理層討論及分析

所持金融資產投資

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有按公平值經損益入賬之金融資產投資約131,800,000港元。詳情載列如下：

投資性質	於二零一八年三月三十一日		於二零一八年三月三十一日		截至二零一八年三月三十一日止財政年度		公平值/賬面值		投資成本
	所持股份/ 單位數目 千	金額 (百萬港元)	於該股份 的持股 百分比 %	佔本集團 淨資產 的百分比 %	按公平值		於	於	於
					經損益入賬 之金融資產 淨虧損 (百萬港元)	已收股息 (百萬港元)	二零一八年 三月三十一日 (百萬港元)	二零一七年 三月三十一日 (百萬港元)	二零一八年 三月三十一日 (百萬港元)
A. 上市投資									
康健國際醫療集團有限公司 (股份代號：3886)	62,500	28.0	0.830	2.407	(49.5)	0.2	28.0	77.5	19.5
其他	125	0.0	0.004	0.000	0.0	-	0.0	-	1.0
B. 互惠基金									
宏利智富國際債券基金	339	3.6	不適用	0.310	0.0	-	3.6	3.6	3.0
HongHe Venture Fund I.L.P.	不適用	3.7	不適用	0.318	0.0	-	3.7	3.7	3.9
C. 非上市可換股票據									
中國農產品(股份代號：149)	不適用	96.5	不適用	8.297	(53.8)	-	96.5	187.2	103.0
		131.8		11.332	(103.3)	0.2	131.8	272.0	130.4

持有重大投資、附屬公司的重大收購及出售以及重大投資或資本資產的未來計劃

於本財政年度內，除本公司附屬公司、認購事項及收購快成的餘下股權外，並無持有重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司。於二零一八年三月三十一日，除出售撫州項目（隨後於二零一八年四月完成，詳情披露於下文及本年報內之綜合財務報表附註）外，並無有關重大投資或資本資產或收購或出售附屬公司的具體計劃。

本財政年度後事項

出售全資附屬公司之股份

於二零一八年四月十九日，本集團透過出售兩間間接全資附屬公司之全部股本而完成出售撫州項目。出售構成上市規則項下之一項非常重大出售事項，須獲得股東批准。該股東批准已於二零一八年四月十八日舉行的本公司股東特別大會上取得。

出售詳情分別披露於本公司刊發的日期為二零一八年二月十五日及二零一八年四月十八日之公佈，以及本公司刊發的日期為二零一八年三月二十八日之通函。

未來計劃及前景

儘管市場預期美國加息，且特朗普高調宣佈對中國展開貿易戰，但至少從香港及中國角度而言，二零

一八年的前景仍然樂觀。市場預計，二零一八年香港本地生產總值及中國國內生產總值增長率將與二零一七年相若。

由於港元與美元掛鈎，預期香港利率將會以較慢步伐上升。然而，對經濟的潛在影響預計不至令人擔憂。其確實會對物業價格帶來壓力，但鑒於當前香港物業供求失衡，價格變動水平難以預測。儘管管理層對來年仍然持樂觀態度，本集團將監察多項經濟因素（包括物業市場發展），並相應調整業務舉措及策略。

自二零一八年初起，證券市場氣氛一直強勁。二零一八年第一季度，香港證券市場平均每日成交額超過1,460億港元，為二零一七年第一季度約740億港元的近兩倍。恒生指數（「恒生指數」）由二零一七年十二月底的29,919點，上升174點或約0.6%至二零一八年三月底的30,093點。另一方面，二零一八年第一季度的市場波動較為溫和，恒生指數於29,129點至33,484點間波動，波幅約15%。自二零一八年四月三十日起，聯交所新上市制度接受創新經濟及生物科技公司以加權表決權架構申請上市。預期該新制度進一步鞏固香港作為全球證券交易所的地位，亦有利於本集團金融服務業務的發展。此外，證監會於二零一八年四月批准本集團提交的進行第2類（期貨合約交易）受規管活動之申請。本集團現正申請成為香港期貨交易所的交易所參與者。

管理層討論及分析

就物業發展業務而言，於二零一八年四月出售撫州項目後，本集團物業組合僅剩由一個購物中心組成的東莞項目。本集團將繼續採取行動加強東莞項目的財務回報。本集團不時獲潛在買家接洽，建議一次性購買東莞項目之未售出單位，但截至目前均未落實。同時，本集團將繼續在市場向用家放售未售出單位（自二零一四年起已開始放售）。然而，由於出售物業為市場主導，本集團出售東莞項目所有物業所需的時間並不確定。同時，本集團將監察中國經濟環境，並對中國物業發展業務採取審慎部署。

整體而言，本集團的策略是專注於借貸融資及作為金融服務供應商。本集團將就業務發展、提供信貸及流動资金管理採納審慎的風險管理方式。展望未來，本集團將繼續努力爭取更多收入來源，以使其業務策略配合公司使命和目標，旨在為股東帶來長遠利益。



董事會及高級管理人員

董事會

執行董事

陳振康先生，54歲，於二零零七年一月加入本集團，出任董事總經理，並於二零零八年六月獲委任為本公司主席。彼亦為本公司常務委員會及投資委員會主席、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼負責本集團之整體策略制訂、決策、管理企業事宜及整體管理。彼亦為宏安集團有限公司之董事總經理、位元堂藥業控股有限公司之執行董事、中國農產品交易有限公司之主席兼行政總裁及宏安地產有限公司之非執行董事，上述所有公司均在聯交所主板上市。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，且為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

張偉楷先生，62歲，於二零零七年一月獲委任為本集團執行董事。彼亦為本公司常務委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會之成員。張先生負責本集團之常務及商業管理，彼於該等工作已具廣泛經驗。

Stephanie小姐，31歲，於二零一六年五月獲委任為本集團執行董事。彼為本公司常務委員會之成員。彼於二零零八年取得美國華盛頓大學金融及市場營銷學士學位。彼於二零一五年加入本集團成為本公司若干附屬公司之董事，主要負責本集團之證券經紀及金融業務。Stephanie小姐於會計及企業融資方面擁有豐富經驗。於加入本集團前，彼在金融及會計行業工作逾6年，包括於一家跨國公司負責監督融資及會計事務，以及於一家國際會計師行參與多個併購項目。



董事會及高級管理人員

獨立非執行董事

冼家敏先生，50歲，於二零零七年一月加入本公司為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席以及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼在私人及上市公司核數、會計及財務管理方面累積逾21年之專業經驗。冼先生為香港會計師公會之執業會計師、英國特許公認會計師公會資深會員及澳洲註冊執業會計師。冼先生持有香港大學社會科學學士學位、英國University of Strathclyde金融學碩士學位及澳洲Curtin University of Technology會計學碩士學位。冼先生亦為中民控股有限公司之獨立非執行董事以及曾為廣澤國際發展有限公司(前稱「廣澤地產有限公司」)(於二零一三年十一月辭任)、中國海景控股有限公司(於二零一五年四月辭任)、特步國際控股有限公司(於二零一七年五月辭任)及正乾金融控股有限公司(前稱「新融宇集團(控股)有限公司」)(於二零一七年六月辭任)之獨立非執行董事，上述公司均為在聯交所主板上市之公司。

張守華先生，PMSM，66歲，於二零零七年三月加入本公司為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、提名委員會及投資委員會成員以及本公司薪酬委員會主席。張先生在香港警隊服務逾35年，在二零零六年十一月退休，退休前為高級警司。彼在二零零三年獲香港特別行政區行政長官頒發香港警察服務榮譽獎章(PMSM)，嘉許彼在香港警務處多年來的出色表現。

王鴻德先生，PMSM，62歲，於二零一七年十一月加入本公司為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員以及本公司提名委員會主席。王先生是一位退休的總警司，服務香港警隊逾36年，具備全面且卓越的行動規劃和風險管理能力。王先生曾在多個警隊單位擔任指揮官，負責規劃和執行重要保安行動，包括一九九八年香港國際機場搬遷和二零零五年舉行的世界貿易部長會議，並曾於警隊生涯內處理多項重要領導人訪港的保安行動。在警隊生涯的最後4年，彼獲委任為警隊技術組主管，為重要保安監察及反恐行動提供技術支援和解決方案。王先生亦參與警察總部保安系統的保安設計及執行工作。王先生於二零零九年獲頒香港警察榮譽獎章。

高級管理層

梁惠蘭小姐，52歲，於二零一七年八月加入本集團。彼為易易壹證券有限公司(本集團一間全資附屬公司)之董事總經理，負責領導證券業務的整體發展方向、理念及策略、制定及實施營運策略、監督公司日常營運及經營表現。梁小姐持有澳洲 Curtin University of Technology 之商科學士學位(主修會計)。彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會之會員。加入本集團前，彼曾在多家國際銀行和跨國金融公司工作。彼擁有超過31年的融資、會計及證券經紀業務方面的經驗。

譚成功先生，56歲，於二零一六年四月加入本集團。彼為本集團貸款財務總經理，負責貸款業務之營運及管理。譚先生持有美國 Seattle International University 之工商管理學士學位。彼於香港擁有逾30年貸款融資方面的經驗。

楊錦昌先生，57歲，於二零一五年十二月加入本集團。彼為本集團貸款財務總經理，負責抵押業務之營運及管理，楊先生持有 Laurentian University 之經濟學文學士學位。彼擁有逾31年貸款融資方面的經驗。

環境、社會及管治報告

關於本報告

本集團刊發其第二份環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告，重申其有關可持續發展之承諾。本報告乃根據載於上市規則附錄27的環境、社會及管治報告指引而編製。

報告範圍及期間

本報告旨在披露二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日期間本集團的金融服務及物業發展業務的環境及社會層面的政策、管理方法及表現。有關管治章節，請參閱載於本年報第28至42頁的企業管治報告。

環境、社會及管治管理方法

本集團主要於香港從事金融服務及於中國從事物業發展業務。金融服務包括證券經紀服務及借貸融資，提供各種短期及長期個人及按揭貸款。物業發展業務借助中國二線城市迅速發展的優勢，其業務位於中國撫州及東莞。

由於金融服務與物業發展的性質不同，本集團在管理環境及社會表現時採納全面方法，將兩項業務的主要重點領域區分。於本報告中，金融服務業務的主要重點領域包括產品責任、資料私隱及反貪污，而物業發展業務專注於供應鏈管理與職業健康及安全。除上述重點領域外，本集團亦重視保護環境(儘管我們的辦公室運作對環境的影響較小)，並為社區作出貢獻。

持份者參與

促進與持份者之間的雙向溝通對理解彼等的關注及持續優化我們的表現至為關鍵。我們致力於發展成可持續發展的業務，為所有持份者創造價值。下表列示我們的參與渠道、對持份者的回應及彼等關注的主題。

持份者	事項	參與方法／回應
客戶	<ul style="list-style-type: none"> • 客戶滿意度 • 資料私隱 	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團網站 • 顧客服務熱線及電郵 • 前線僱員回饋 • 制定資料私隱程序
社區	<ul style="list-style-type: none"> • 幫助弱勢社群 • 環境保護 	<ul style="list-style-type: none"> • 參加慈善或非政府組織舉辦的社區活動 • 簽署減碳約章 • 參與電腦回收計劃
僱員	<ul style="list-style-type: none"> • 培訓及發展 • 薪酬 • 職業健康及安全 	<ul style="list-style-type: none"> • 與直屬主管雙向溝通 • 贊助資格會籍及外部教育 • 實施薪酬政策 • 建立安全管理系統
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> • 稅務合規 • 僱傭保障 • 商業道德 	<ul style="list-style-type: none"> • 商業道德講座 • 與相關政府部門保持溝通 • 舉報政策
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 • 業務營運 • 披露 	<ul style="list-style-type: none"> • 股東大會 • 財務報告、環境、社會及管治報告及其他披露文件 • 新聞稿 • 公佈
供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 穩定業務夥伴關係 • 公平競爭 	<ul style="list-style-type: none"> • 供應商評核程序 • 公平招標程序

環境、社會及管治報告

營運慣例

為以負責任的方式營運，本集團在經營業務(包括金融服務及物業發展)時維持最高道德標準。我們旨在向客戶提供負責任的借貸融資及證券經紀服務，努力保護客戶資料私隱，打擊金融業務中可能出現的洗黑錢行為。就物業發展而言，我們注重供應鏈管理，包括承包商及物業管理公司的管理。

產品責任

就本集團證券經紀業務而言，我們的僱員完全理解香港法例與證監會頒佈的規則、指引及規例(包括但不限於《證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則》)項下義務。

為保護參與貸款協議的各方，本集團嚴格遵守《放債人條例》。每份貸款協議必須為書面形式，並由達成協議起7日內及授出貸款前由借款人簽署。經簽署的協議摘記副本必須於簽署時提供予借款人，該摘記必須載有貸款的完整詳情。

資料私隱

本集團負責維護個人資料的機密性，以保護客戶私隱。我們嚴格遵守《個人資料(私隱)條例》及《證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則》。由於我們的金融服務業務涉及處理大量客戶資料(尤其是在評估貸款申請人的信譽及開設賬戶時)，我們謹慎處理客戶資料並保持其機密性。除

非法律規定，未經客戶明確許可，我們不向第三方披露有關客戶的任何資料。持牌人或註冊人亦需要採取充分及適當的安全控制措施，以保護電子交易系統中儲存資料的機密性。

反貪污

洗黑錢是金融行業的重大風險。作為金融機構，我們有責任採取積極行動，並積極打擊洗黑錢。我們透過採用以風險為本的方式進行客戶盡職調查，評估客戶牽涉洗黑錢活動的風險程度。在建立任何業務關係或進行特定臨時交易前，均進行客戶盡職調查程序。高風險客戶須接受嚴格的盡職調查。

我們設有持續監察機制，以持續管理洗黑錢風險，包括審閱客戶資料，以確保為最新且相關。本集團在觸發若干事件時審閱客戶資料並進行盡職調查。高風險客戶最少每年評估一次。此外，我們監察客戶的活動，以評估業務性質一致性、風險狀況及資金來源等。

透過簽署僱員承諾，我們的僱員承認彼等已閱讀並理解本集團的防止洗黑錢政策(「反洗黑錢政策」)。彼等有義務遵守反洗黑錢政策，並配合任何有關違反政策的調查或查詢。如發現任何可疑活動，僱員必須向各部門主管、洗黑錢報告主任及合規部報告。

本集團亦已制定舉報政策，鼓勵僱員報告本集團內影響股東、投資者、客戶及更廣泛公眾的利益的任何不當行為或失職。任何報告必須以書面形式提交予本公司主席。本集團採取合理措施保護僱員。根據政策，未經舉報案件的個別僱員同意，該僱員的身份不得披露，除非本集團有法律責任向政府部門披露該僱員的身份。本集團亦採取適當措施保護僱員免受報復。騷擾或侵害真正的舉報人是嚴重不當行為，可能導致被解僱。本集團審核委員會定期檢討該政策的成效，以確保實施適當措施，維持公平獨立調查。於本財政年度，本集團並不知悉對本集團有重大影響並違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律法規的任何情況。

供應鏈管理

就本集團物業發展業務而言，我們嚴格選擇及管理建設項目的承包商及物業管理公司。我們實施系統化的招標程序，以選擇中國建設項目的承包商。本集團基於下述標準評估承包商的資格。

於施工階段，本集團嚴格監察建設質量、進度及安全措施的实施。承包商須為工人購買保險，並確保建築工地的安全。在建設項目完工階段，相關政府部門就消防、衛生及環境績效等方面對項目進行評估。因此，我們確保所有項目符合本集團的安全、環境及品質標準。

建設完成後，我們根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》就選擇物業管理公司採取公開招標方法。投標人應取得《物業管理企業資質管理辦法》規定的三級或以上物業管理企業資質，並保持良好的合規記錄。



人才

僱員是本集團長遠成功的關鍵。透過確保職業發展的平等機會，確保健康及安全並維持和諧的工作場所，我們力求提供理想的職場環境。

僱員權利及福利

本集團確保所有僱員擁有平等機會，不論其性別、家庭狀況、懷孕、婚姻狀況或傷殘。本集團禁止歧視、性騷擾、騷擾殘障人士、中傷殘障人士及其他非法活動。此外，本集團亦禁止利用童工及強制勞動。我們嚴格遵守適用法律法規，包括但不限於《僱傭條例》、《僱員補償條例》、《最低工資條例》及《僱用兒童規例》。於本財政年度，本集團並不知悉對本集團有重大影響並違反有關僱用及勞工常規的法律法規的任何情況。

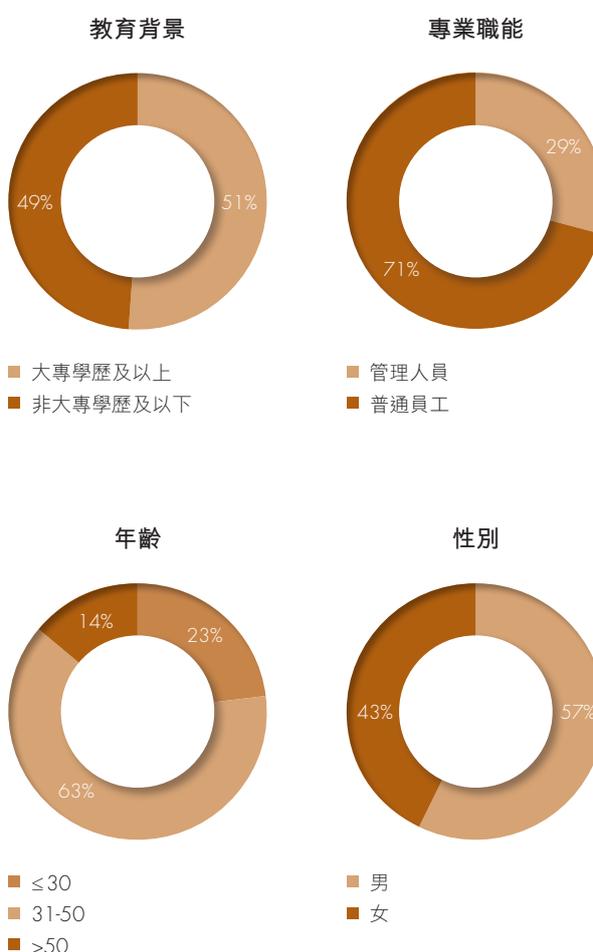
本集團已實施薪酬政策，以確保僱員獲得公平薪酬，該政策由本公司薪酬委員會及董事會定期檢討。本集團僱員的薪酬乃參考市場標準、公司表現及個人資歷和表現釐定。按照「知人善任」原則，本集團就工作機會先考慮現有僱傭，以表彰傑出僱員的貢獻並加強其歸屬感。

薪酬及福利包括但不限於年假、產假、考試假、醫療保險及外部教育報銷。本集團為有資格參與的香港僱員維持強制性公積金計劃，並按照法律規定為

其中國僱員支付退休供款。此外，本集團亦定期為僱員安排娛樂活動，以建設團隊。

僱員組成

於二零一八年三月三十一日，本集團共有133名僱員，其中68名僱員位於香港，65名僱員位於中國。男女僱員的比例為約57%：43%。大部分僱員介乎31至50歲，佔總僱員約63%。教育背景方面，約51%僱員具有大專及以上學歷。專業職能方面，約29%的僱員為管理人員。於本財政年度，僱員流失率約62%，新聘率約40%。



環境、社會及管治報告

管理環境事宜

本集團的中國物業發展業務及香港金融服務業務均將環境管理納入考慮。我們讓僱員了解最新環境法律法規，以更好地管理環保表現。於本財政年度，本集團並不知悉對本集團有重大影響並違反有關空氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、產生有害及無害廢棄物的環境法律及法規的任何情況。

本集團主要的空氣排放來自商務用車，於本財政年度產生約0.16公斤硫氧化物、約0.16公斤氮氧化物及約0.01公斤懸浮顆粒。商務車消耗約10,780公升汽油，產生溫室氣體直接排放量(範圍一)約29噸二氧化碳當量。本集團消耗約2,210,551千瓦時外購電力¹，產生溫室氣體間接排放量(範圍二)約1,179噸二氧化碳當量。汽油及電力的總能源消耗量約為8,301,562兆焦耳，其能源密度為每千港元收入對41.35兆焦耳。

有關水源消耗，本集團於求取適用水源上並無任何問題。本集團於香港的辦公室使用由物業管理處集中管理的市政用水，故未能獲得其用水量數據。而本集團於中國的物業發展營運的總用水量達約75,704立方米，其用水量密度為每千港元收入對

0.38立方米。有關其他資源，基於本集團的業務不涉及生產，本集團並不涉及包裝材料的消耗。

儘管我們的業務對環境的影響很小，本集團努力採取對環境具有正面影響的任何可行措施。由於氣候變化已成為影響所有人的重大全球問題，本集團希望進一步採取措施，為對抗氣候變化作出貢獻。我們簽署了香港環境保護署提倡的減碳約章，保證減少營運的碳排放量，以透過可行措施(如採用環保設備，並與社區持份者合作促進最佳常規及行為變化)，從而減少溫室氣體排放。

鑒於本集團的業務性質，我們的營運並無產生重大的有害及無害廢棄物。然而，本集團發現電子廢料是香港的重大問題。根據香港環境保護署的資料，香港家庭及企業每年處理逾70,000噸廢舊電腦與電子電器設備，其中大部分含有可回收的零件及材料。因此，本集團已參與一項電腦回收計劃，以減少堆填區棄置廢舊電腦的數量。對內，本集團已成立「綠色委員會」以提升員工的環保意識。對外，本集團會繼續監察有關環境、社會及管治的最新發展，並調整其政策以提高水平。

¹ 此數據不能與去年作直接比較。除本集團於香港的用電量外，本年度亦包括本集團於中國營運的用電量。

緒言

本公司致力達致及維持高水平之企業管治。董事會明白，上述承諾對業務的長遠成功及可持續性至為重要。我們於本財政年度之主要企業管治常規及活動已載列於本報告。

企業管治

遵守上市規則及企業管治守則

於本財政年度，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」），惟出現以下偏離情況：

守則條文A.2.1

企業管治守則之守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之職能應明確區分，不應由同一人擔任。

自二零零八年六月二日起，陳振康先生上任本公司主席一職，同時兼任董事總經理，負責本集團之整體企業規劃、決策制定及日常營運管理。本公司現時無意遵從企業管治守則之守則條文A.2.1，惟將會繼續檢討有關偏離情況，以增強本公司及股東整體之最佳利益。有關偏離情況之詳情載於下文「主席與董事總經理之職能」一節。

守則條文A.5.1

企業管治守則之守則條文A.5.1規定，提名委員會須由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。此外，上市規則第3.10(1)條規定，上市公司董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。上市規則第3.21條規定，審核委員會須由至少三名成員組成。上市規則第3.25條規定，薪酬委員會大部分成員須為獨立非執行董事。



企業管治報告

袁金浩先生於二零一七年八月二十九日舉行之本公司二零一七年股東週年大會結束時退任獨立非執行董事，並不再擔任本公司提名委員會（「**提名委員會**」）主席以及本公司審核委員會（「**審核委員會**」）及薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）成員職務後，獨立非執行董事人數以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員人數均少於上市規則第3.10(1)、3.21及3.25條以及企業管治守則之守則條文A.5.1規定之最低人數。

於二零一七年十一月二十七日，王鴻德先生獲委任為獨立非執行董事、提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員，自二零一七年十一月二十七日起生效。於上述委任王先生後：(i)本公司有三名獨立非執行董事，即本公司已遵守上市規則第3.10(1)條所載規定；(ii)審核委員會由三名成員組成，即本公司已遵守上市規則第3.21條所載規定；及(iii)薪酬委員會由五名成員組成，其中大部分為獨立非執行董事，即本公司已遵守上市規則第3.25條所載規定。有關王先生委任之詳情於本公司日期為二零一七年十一月二十七日之公佈內披露。

本公司定期檢討其企業管治常規，以確保彼等於本財政年度繼續符合企業管治守則之規定。本公司之主要企業管治原則及常規概述於本報告。

企業管治政策

內幕消息政策

本集團明白與持份者有高透明度的溝通至為重要，並已設立政策程序，以不時適時向公眾披露內幕消息。本集團高級管理層將不時採取一切合理措施，確保披露內幕消息遵守所有適用法律及法規的規定。

舉報政策

本公司已採納一項舉報政策，以協助達成盡可能高水平的公開性、誠信及問責性。本公司已制定程序，以協助個別僱員在內部及在高層次披露彼認為反映本集團內出現不良或不當行為的資料。該政策可於本公司網站查閱。

股東參與及查詢

股東參與

任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於在本公司股東大會上有投票權之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會（「**股東特別大會**」）處理相關要求中列明之任何事宜，而該會議須於相關要求遞呈後兩個月內召開。

根據本公司之公司細則第58條，股東特別大會須按百慕達一九八一年公司法(「公司法」)規定於被要求下召開，或倘無按相關規定召開，則可由要求人召開。

根據本公司之公司細則第59條，股東特別大會可以不少於十四個完整日及不少於十個完整營業日之書面通告召開。

根據公司法第74條之規定，一旦收到有效要求後，本公司將採取適當行動及作出必要安排，而有關股東將承擔因此產生之開支。

股東查詢

股東可通過以下途徑以郵寄、傳真或電郵方式連同其聯絡詳情(如郵寄地址、電郵地址或傳真號碼)向董事會及/或本公司秘書提出書面查詢：

公司事務：

地址： 易易壹金融集團有限公司
香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室

電話：(852) 2312 8329

傳真：(852) 2312 8148

電郵：enquiry@easyonefg.com

股權或配額事務：

地址： 卓佳登捷時有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心22樓

本公司鼓勵股東參與本公司股東週年大會及/或其他股東大會。董事於會上親自解答股東對本公司業務運作之提問。

章程文件

於本財政年度內，本公司之存續大綱及公司細則概無變動。

本公司之存續大綱及公司細則於聯交所及本公司網站可供查閱。

企業管治報告

董事及相關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本身之董事證券交易操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，彼等於本財政年度內一直遵守標準守則所列載之規定準則。

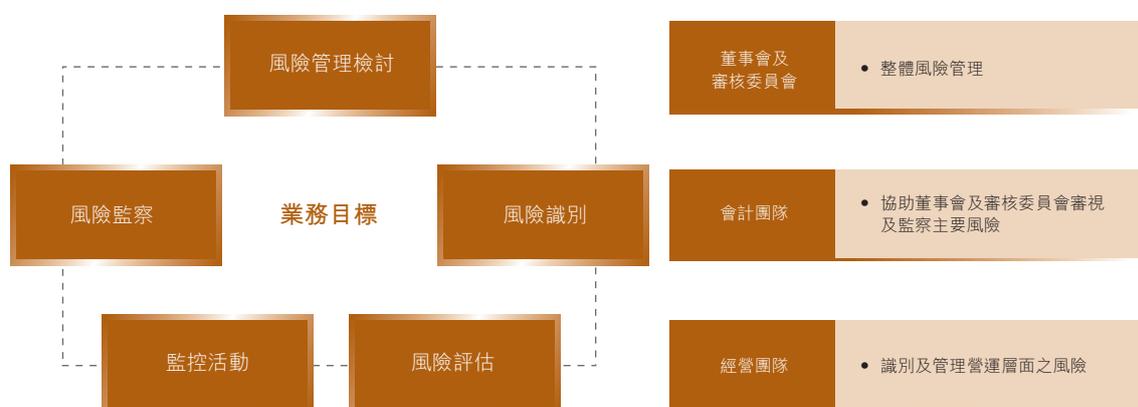
為遵從企業管治守則之守則條文 A.6.4，本公司亦採納有關本公司或其任何附屬公司之相關僱員(被視為甚有可能掌握有關本公司或其證券之內幕消息)進行證券交易之書面行為守則，其條款不寬鬆於標準守則。

風險管理及內部監控

於本財政年度，本集團設立及維持適當而有效之風險管理及內部監控制度。本集團管理層負責執行及維持健全之風險管理及內部監控系統，在營運、財務及合規方面保障本集團之資產及持份者之利益，而本系統之設計旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，僅可提供對重大錯誤陳述或損失之合理(而非絕對)保證。

風險管理程序

本集團已設立風險管理手冊，制定風險管理程序及管理層矢志培養風險意識及著重監控之環境。本集團內各階層之員工均須承擔關於風險管理程序之責任。風險管理架構及程序如下：



- 風險識別 : 將予以考慮內部及外部因素，包括經濟、政治、社會、技術及環境因素、法律及法規、業務目標及持份者之期望
- 風險評估 : 已識別之風險將根據可能性及對本集團達成目標之影響予以評估及評級
- 監控活動 : 已設計及實施內部監控程序以應對風險
- 風險監察 : 已備有及定期更新風險登記冊以持續監察風險
- 風險管理檢討 : 董事會及審核委員會將審視本集團重大風險之任何變動

內部審核部門

於本財政年度，本公司委任外聘顧問對本集團內部監控制度進行持續監察，以及將其發現及建議向審核委員會報告，並跟進執行建議之狀況，確保所有重大監控活動已於本集團內妥善推行。

本集團已採納以風險為基礎之方法，規劃年度審核計劃，涵蓋本集團具有重大風險之業務。具有類似風險之業務將應用輪替基準，以提升內部審核之效能及效率。

本財政年度就內部監控不足之所有發現及建議，已與管理層溝通，彼等須設立補救計劃，在合理時間內糾正內部監控不足之處。本集團亦將會進行審核後檢討，以監察已同意之建議已按計劃及適時執行。

根據審核結果及審核後檢討，顧問報告於本財政年度內概無發現本集團內部監控制度有任何重大缺失。

檢討風險管理及內部監控制度

董事會已對本集團本財政年度之風險管理及內部監控制度之效能作出年度檢討，並確認本集團關於財務、營運、合規、風險管理及資源充足方面之風險管理及內部監控系統均屬有效及充分。

企業管治報告

董事會

組成

於本年報日期，董事會由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。以下為於本年度內及截至本報告日期止之董事：

執行董事：

陳振康先生

主席兼董事總經理

張偉楷先生

Stephanie 小姐

獨立非執行董事：

冼家敏先生

袁金浩先生

(於二零一七年八月二十九日退任)

張守華先生

王鴻德先生

(於二零一七年十一月二十七日獲委任)

董事之履歷詳情載於本年報第 18 至 19 頁。

責任

董事會之主要職能為制訂本集團之企業政策及整體策略，並有效監督本集團之業務及事務管理。其授權執行董事及高級管理層處理本集團之日常營運。除其法定責任外，董事會亦負責批准(其中包括)本集團之策略計劃、主要營運事宜、投資及貸款、審閱財務表現及評估高級管理層之表現及薪酬。此等職能由董事會直接執行或透過董事會成立之委員會間接執行。此外，董事會已授予管理層一般權力，以處理本集團之日常管理、行政及營運。

董事會具備本公司業務要求所需之各種技能及經驗。除執行董事Stephanie 小姐為執行董事張偉楷先生之侄兒之配偶外，董事會各成員之間並無任何財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。獨立非執行董事於董事會會議上提出之意見有助維持良好之企業管治常規。董事會有三名獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一，並有最少一名獨立非執行董事擁有上市規則第3.10(1)及(2)條所規定之適當專業資格及／或會計和核數方面之經驗及／或專業知識。執行董事與非執行董事之均衡分配比例亦確保董事會之獨立性，可獨立及客觀地為本公司之最佳利益制訂決策。本公司將定期檢討董事會之組成，確保董事會擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團業務之需求，並顧及載於董事會採納之多元化政策之多元化裨益。

全體獨立非執行董事根據各自之服務協議獲委任，任期為三年，惟全體董事（包括執行及非執行董事）須按照本公司之公司細則在本公司股東週年大會上輪值退任。

所有獨立非執行董事均無參與本公司之任何業務，與本公司亦不存在其他關係。倘各獨立非執行董事的個人資料出現任何可能影響其獨立性的變動，其均須在切實可行的情況下盡快通知本公司。本財政年度內，並沒有收到此類別的通知。本公司亦已接獲各現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定就其獨立性發出之年度確認聲明，而本公司仍然認為，三名獨立非執行董事均具備獨立性。

董事會每年最少舉行四次會議，若有需要則會額外召開會議，並已擬備一份保留予董事會檢討及批准之事項清單。董事會之特定責任包括有關（其中包括）釐定本集團之策略及目標、監督本集團之整體管理及營運、檢討資金、企業及監控架構、確保財務報告與內部監控措施、確定重大融資項目及合約，包括重大收購、出售及其他重大潛在投資、與股東之溝通、確定董事會之成員組成、委任公司秘

書及核數師、評估內部監控是否有效、檢討資源、員工資歷及經驗是否充分、授予委員會權力及檢討本集團之整體企業管治安排。全體董事於每次定期會議舉行之前獲發最少14日通知。議程及隨附董事會文件於董事會定期會議舉行日期前3日發送予全體董事，確保董事具備充分時間審閱。所有董事會會議及其委員會會議之會議記錄均由本公司之公司秘書保管，可供任何董事於任何合理時間內發出合理通知後公開查閱。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則之守則條文D.3.1所載企業管治職責。

本財政年度內，董事會已檢討(i) 本公司之企業管治政策及常規；(ii) 董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；(iii) 符合法律及監管要求之政策及常規；(iv) 適用於僱員及董事之行為守則；及(v) 本年報披露之企業管治守則之遵守情況。

企業管治報告

董事會會議及股東大會

於本財政年度，本公司舉行四次董事會定期會議、股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）及股東特別大會，以批准認購由中國農產品進行的供股項下之暫定配額。以下為各董事之出席情況：

董事	董事會 定期會議	二零一七年 股東週年大會	股東特別大會
執行董事			
陳振康先生	4/4	1/1	1/1
張偉楷先生	2/4	1/1	0/1
Stephanie 小姐	4/4	1/1	0/1
獨立非執行董事			
冼家敏先生	4/4	0/1	0/1
袁金浩先生 (於二零一七年八月二十九日退任)	1/1	0/1	不適用
張守華先生	4/4	1/1	0/1
王鴻德先生 (於二零一七年十一月二十七日獲委任)	1/1	不適用	不適用

主席與董事總經理之職能

陳振康先生自二零零七年一月起獲委任為董事總經理。自二零零八年六月二日起，陳先生上任主席一職，同時仍兼任董事總經理。陳先生負責本集團之整體企業規劃、決策制定及日常營運管理。陳先生在行業內具有豐富經驗，對本公司之整體發展甚具價值。董事會由富有經驗之人員組成，具備適合本集團發展需要的各種技能及經驗，故董事會認為權力及職權可透過董事會的運作取得平衡，因此本公司現時無意遵從企業管治守則之守則條文A.2.1。現時架構亦可使本公司在不斷轉變的競爭環境中靈活應變，及提升決策過程的效率。

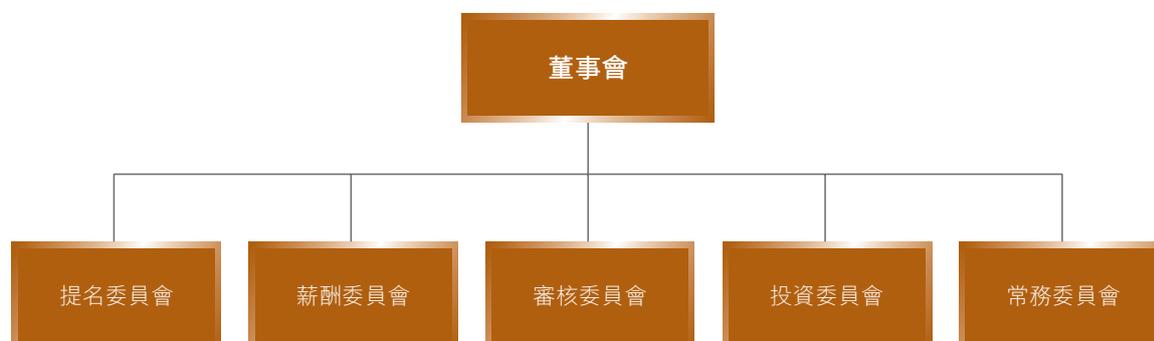
董事會將就上述偏離情況或其他方面，繼續作出檢討及作出適當建議，以提升本公司之競爭力和營運效率，確保其可持續發展及為股東帶來最大回報。

董事之培訓、就職簡介及持續發展

本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能。本公司向每名新委任之董事提供全面的就職資料文件，涵蓋香港上市公司董事之職責概要，以及香港公司註冊處發出之董事責任指引，並提供關於董事職責及責任之監管規定專業知識研討會，以確保其充份知悉其於上市規則及其他監管規定下之職責及責任。

於本財政年度，陳振康先生、張偉楷先生、Stephanie 小姐、冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生均定期收到企業管治事宜或新頒布法例或變動之更新資料。陳振康先生、Stephanie 小姐、冼家敏先生及王鴻德先生均曾出席有關主題之簡介會或研討會。本公司要求各董事提供其接受培訓之記錄。

董事委員會



董事委員會報告

薪酬委員會報告

薪酬委員會獲董事會授權以負責確立、檢討及向董事會建議有關本集團之薪酬政策及常規。

薪酬委員會包括三名獨立非執行董事，即張守華先生(主席)、冼家敏先生和王鴻德先生，以及兩名執行董事，即陳振康先生和張偉楷先生。

薪酬委員會之職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。薪酬委員會之職責、角色及職能如下：

1. 就全體董事及本公司高級管理人員之薪酬政策及架構，及就制訂此等薪酬政策而設立正規兼具透明度之政策程序，向董事會提出建議；
2. 透過參照董事會訂立之企業目的及目標，檢討及批准管理層之薪酬建議；

3. 就釐定個別執行董事及本公司高級管理人員之薪酬方案(包括但不限於非金錢利益、退休金權利及賠償金額(包括因喪失或被終止職務或委任之賠償))向董事會提出建議；
4. 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議；
5. 考慮同類公司支付之薪酬、須付出之時間及職責以及本集團內其他職位之僱用條件；
6. 檢討及批准向執行董事及本公司高級管理人員就其喪失或被終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平，不致過多；
7. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
8. 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其本身之薪酬。

於本財政年度內，薪酬委員會已舉行兩次會議，薪酬委員會各成員之出席情況載列如下：

薪酬委員會成員	出席
張守華先生(主席)	2/2
袁金浩先生(於二零一七年八月二十九日退任)	不適用
冼家敏先生	2/2
王鴻德先生(於二零一七年十一月二十七日獲委任)	1/1
陳振康先生	2/2
張偉楷先生	2/2

於本財政年度內，薪酬委員會審閱(其中包括)薪酬政策、評估執行董事之表現、審閱執行董事的現有薪酬方案、架構及本公司高級管理人員之僱用架構，以及批准執行董事及新任董事服務合約之條款。

薪酬委員會就個別執行董事及本公司高級管理人員之薪酬方案向董事會提出建議(如有)。

應付董事之酬金乃視乎彼等各自之僱用合約或服務合約條款而定，有關合約已經由薪酬委員會審閱。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註10。

提名委員會報告

提名委員會獲董事會授權，主要負責制訂及執行提名董事會成員之政策，評估獨立非執行董事之獨立性及檢討董事就履行其責任所需付出的時間。

提名委員會包括三名獨立非執行董事，即王鴻德先生(主席)(於二零一七年十一月二十七日獲委任)、張守華先生和冼家敏先生，以及兩名執行董事，即陳振康先生和張偉楷先生。

根據提名委員會之職權範圍，於設定及檢討董事會之組成時，提名委員會會從多方面作出考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、獨立性及服務任期。提名委員會將按客觀標準考慮人選，並顧及董事會成員多元化的裨益。

企業管治報告

提名委員會之職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。提名委員會之職責、角色及職能如下：

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數、組成及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、經驗、技能、知識、獨立性及服務任期)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 物色及提名具備合適資格可擔任董事會成員之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議。於物色合適人選時，提名委員會將按客觀標準考慮人選，並顧及董事會成員多元化的裨益；
3. 評估獨立非執行董事之獨立性及檢討獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，並於本公司之企業管治報告中披露其檢討結果；
4. 定期檢討董事就履行其責任所需付出的時間；
5. 檢討執行董事與非執行董事人數及其出任董事會職務所需的技能、知識、經驗及多元化之間的平衡；
6. 繼續檢討本集團的領導及繼任需要，以確保本集團達致長遠成功；
7. 在適當情況下檢討董事會成員多元化政策；及檢討董事會為執行董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；以及每年在企業管治報告內披露其檢討結果；
8. 確保所有董事每三年須由股東重選連任；
9. 因應本公司的企業策略及日後董事會需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就董事委任、重新委任或調任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；
10. 確保每位加入董事會的董事於獲委任時，均按需要取得正式委任函件或與本公司簽訂服務合約；
11. 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，提名委員會應在有關股東大會通告所隨附之致股東通函及／或說明函件中，解釋彼認為應選任該名人士之理由以及認為該名人士屬獨立人士之原因；及
12. 提名委員會主席或另一成員須出席本公司之股東週年大會，並準備回應股東對提名委員會之活動及責任所提出之問題。

於本財政年度內，提名委員會已舉行三次會議，提名委員會各成員之出席情況載列如下：

提名委員會成員	出席
袁金浩先生(主席)(於二零一七年八月二十九日退任)	0/1
王鴻德先生(主席)(於二零一七年十一月二十七日獲委任)	1/1
張守華先生	3/3
冼家敏先生	3/3
陳振康先生	3/3
張偉楷先生	3/3

於本財政年度內，提名委員會(i)已檢討(其中包括)提名董事政策、甄選候選人擔任董事之提名程序、過程及標準及董事會多元化政策；(ii)建議委任一名獨立非執行董事；及(iii)建議陳振康先生及袁金浩先生於本公司股東週年大會上重選。提名委任及重選乃按照客觀標準(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期)作出，並顧及本公司採納的多元化政策所載多元化之裨益。作為良好的管治實踐，陳振康先生及袁金浩先生已於提名委員會會議及／或董事會會議上就提名彼等供股東選舉放棄投票。提名委員會認為，目前董事會之組成已為本公司提供適合本公司業務之良好平衡以及多元化技能及經驗。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策之落實，以確保訂定董事會最佳組成之有效性。

於本財政年度後，提名委員會已檢討及向董事會建議有關於本公司應屆股東週年大會上重選張偉楷先生、冼家敏先生及王鴻德先生。提名乃按客觀標準(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期)作出，並顧及本公司採納之多元化政策所載多元化之裨益。作為一個良好管治常規，張偉楷先生、冼家敏先生及王鴻德先生已在提名委員會會議及／或董事會會議中就彼等獲提名由股東重選放棄表決。張偉楷先生、冼家敏先生及王鴻德先生與本集團任何成員公司概無訂立不可由本集團在一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務合約。彼等之詳情將載於致股東之通函內並與本年報一同寄發，以及於聯交所及本公司網站內刊登。

審核委員會報告

審核委員會獲董事會授權負責為本集團之財務申報及內部監控制度，以及審核的足夠性提供獨立監督。

企業管治報告

審核委員會已根據上市規則第3.21條由全體獨立非執行董事組成，包括冼家敏先生(主席)、張守華先生及王鴻德先生，並有特定職權範圍。

審核委員會主要負責(其中包括)審閱中期及年度財務報表並向董事會提出建議、審閱委聘條款及就委任本公司外聘核數師向董事會提出建議、監察及評估外聘核數師之獨立性與內部監控及風險管理制度

之效率，以及(與外聘核數師及本公司管理層)監督本公司之財務申報、監控、會計政策及慣例、風險管理及內部監控事宜。審核委員會職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

於本財政年度內，審核委員會已舉行三次會議，審核委員會各成員之出席情況載列如下：

審核委員會成員	出席
冼家敏先生(主席)	3/3
袁金浩先生(於二零一七年八月二十九日退任)	0/1
張守華先生	3/3
王鴻德先生(於二零一七年十一月二十七日獲委任)	1/1

於本財政年度內，審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師審閱及商討本公司所採納之會計原則及慣例。此外，審核委員會亦(其中包括)與本公司高級管理層及專業顧問審閱內部監控措施及風險管理、本集團資源之充足性、截至二零一七年三月三十一日止年度之年度業績以及截至二零一七年九月三十日止六個月之中期業績。

問責及審核

董事知悉其就編製及刊發適時之財務報表，並確保彼等按法定要求及適用會計準則編製之責任。就編製截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表而言，董事已採納適當之會計政策，有關會計政策與本集團業務及財務報表有關，並已對本集團之狀況及前景作出合理評估。

本公司核數師有關其對本集團財務報表的報告職責的聲明載列於獨立核數師報告。

外聘核數師之酬金

於本財政年度內，就審核服務及其他服務已付／應付本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司（「國衛」）之酬金（審核委員會已根據其工作範圍檢討及批准有關酬金）載列如下：

提供予本集團之服務	已付／應付國衛之概約費用 千港元
審核服務	1,450
其他服務 (為本公司一項非常重大收購交易及一項非常重大出售交易提供服務)	818
總計	2,268

公司秘書

張展華先生獲委任為本公司之公司秘書，直接向董事會匯報及負責（其中包括）不時為全體董事提供最新資料。

張先生為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會資深會員。彼持有專業會計學碩士學位、企業管治碩士學位、法律學士學位及翻譯文學士學位。於加入本集團前，張先生曾出任若干香港上市公司之公司秘書或高級公司秘書職位。於本財政年度內，張先生已遵守上市規則第3.29條及接受不少於15小時之相關專業培訓。

環境及社會責任

本集團重視身為對環境及社會負責之集團所擔當之角色。本集團不時捐助社區慈善活動及建立環保政策。我們扶持社區及鼓勵其僱員參與慈善活動及環保活動。有關本集團之環境及社會責任事宜已披露於本年報第21至27頁之本公司環境、社會及管治報告。

總結

展望將來，董事會將繼續定期檢討其企業管治常規，以保持高透明度、提升本公司之競爭力及營運效率，確保其可持續發展及為本公司持份者帶來更大回報。

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團於本財政年度之報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務包括在中國之物業發展、金融業務及證券經紀服務。

因應公司條例附表5之要求就此等業務的進一步討論及分析，包括對業務的中肯審視，以及本集團所面臨的主要風險和不明朗因素的討論、於本財政年度末後對本集團有影響的重大事件詳情、本集團業務可能的未來發展、其環保政策及表現之討論，以及遵守相關法例及規例之詳情，已載於本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」之章節（其為本董事會報告之一部份）。

業績及分配

本集團於本財政年度之業績以及本公司與本集團於該日之事務狀況載於第58至143頁之綜合財務報表內。

董事會不建議派付本財政年度之任何末期股息（二零一七年：無）。於本財政年度內並無向股東派付中期股息（二零一七年：無）。

附屬公司

本公司於二零一八年三月三十一日之主要附屬公司詳情載於綜合財務報表附註24。

股本及購股權

於本財政年度內，本公司股本及購股權之變動詳情及其因由分別載於綜合財務報表附註37及38。



本公司之集資活動

為配合本集團發展的資金需要，本公司於本財政年度進行一次股份配售。

於二零一七年十一月二十三日，本公司與金利豐證券有限公司就以配售價每股配售股份0.235港元配售92,000,000股本公司股份(「配售事項」)訂立一份配售協議。於配售協議日期，聯交所報每股本公司股份的收市價為0.245港元。配售事項於二零一七年十二月十八日完成。配售事項的所得款項總額及所得款項淨額分別為約21,600,000港元及約20,900,000港元。於二零一八年三月三十一日，所得款項已按計劃悉數動用。本公司已將約10,000,000港元及約10,900,000港元分別用於發展借貸融資業務及證券經紀服務業務。每股配售股份籌集的所得款項淨額約0.227港元。

有關配售事項的詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年十一月二十三日及二零一七年十二月十八日的公佈。

財務資料概要

本集團於過去五個財政年度已刊發之業績與資產、負債及非控股權益概要載於本年報第144至145頁。此概要並不構成經審核綜合財務報表之一部分。

發展中物業及預付租賃款項

於本財政年度內，本集團發展中物業及預付租賃款項之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。

物業、廠房及設備

於本財政年度內，本集團之物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

購買、出售或贖回上市證券

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於本財政年度內儲備之變動詳情，分別載於綜合財務報表附註13及綜合權益變動報表內。

可供分派儲備

於二零一八年三月三十一日，本公司根據公司法計算之可供分派予本公司權益持有人之儲備約為945,400,000港元(二零一七年：約947,600,000港元)。

董事會報告

董事

於年內及截至本年報日期之董事為：

執行董事：

陳振康先生
張偉楷先生
Stephanie 小姐

獨立非執行董事：

冼家敏先生
張守華先生
袁金浩先生(於二零一七年八月二十九日退任)
王鴻德先生(於二零一七年十一月二十七日獲委任)

根據本公司之公司細則第84條，張偉楷先生及冼家敏先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，且彼等合資格並願意膺選連任。

按照本公司之公司細則第83條，王鴻德先生(於二零一七年十一月二十七日獲委任為獨立非執行董事)應任職至其獲委任後應屆股東週年大會，且符合資格並願意膺選連任。

所有獨立非執行董事之聘任年期均為三年，並須根據本公司之公司細則輪值退任。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度確認書，而截至本年報日期，本公司認為所有現任獨立非執行董事均屬獨立。

董事履歷

董事之履歷詳情載於本年報第18至19頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本集團之任何公司訂立不可由該公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

董事之資料變動

自刊發二零一七年中期報告起董事之資料變動乃根據上市規則第13.51B(1)條載列如下：

自二零一八年四月一日起，陳振康先生不再擔任位元堂藥業控股有限公司董事總經理，並仍擔任該公司執行董事。

獲准許之彌償

為董事之利益而獲准許之彌償條文現時及於本財政年度期間生效。本公司亦已就其董事及要員可能面對的法律訴訟購買適當的保險。

董事在交易、安排或合約中的重大權益

概無董事或與其有關連之實體及本公司或其任何附屬公司為一方於本財政年度內或直至本財政年度末訂立而對本集團業務屬重大之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合同

於本財政年度內，概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何主要部份業務的管理及行政合同。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

據董事所深知，於二零一八年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置的登記冊記錄的或根據標準守則通知本公司及聯交所的董事及本公司主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	持有相關股份總數 (附註1)	佔本公司已發行股份總數之概約百分比 (附註2) %
陳振康先生	實益擁有人	4,600,000	0.83
張偉楷先生	實益擁有人	4,600,000	0.83
Stephanie小姐	實益擁有人	4,600,000	0.83

附註：

- 該等股份指於董事持有的購股權獲行使時可能須予發行的股份。購股權之詳情載列於本報告「購股權計劃」一節。
- 所示百分比指相關披露權益表格所示於本公司已發行股份總數之百分比。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條之規定存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則已另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

於二零一二年八月二十一日，本公司終止於二零零二年十月八日所採納之舊購股權計劃，並採納符合上市規則第17章之購股權計劃。購股權計劃於二零一二年八月二十一日生效，除非另行經註銷或修訂，將自該日期起十年內有效。購股權計劃的餘下年期約5年。

購股權計劃旨在為本集團發展及增長作出貢獻或可能作出貢獻之合資格人士提供激勵及獎勵。合資格人士包括董事(包括獨立非執行董事)、員工、為本集團旗下任何成員公司工作之個體或任何主要股東或主要股東控制之任何公司、本集團任何成員公司所發行證券持有人或向本集團任何成員公司提供研發或其他技術支援或任何意見、諮詢、專業或其他服務之任何人士或實體。

現根據購股權計劃獲准授出之尚未行使購股權獲行使時最高數目相等於本公司任何時間已發行股份之30%。於任何十二個月期間內，向購股權計劃之各合資格參與者授出購股權涉及可發行股份數目最多限於本公司任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超出此限額之購股權須經由股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或向彼等之任何聯繫人士授予購股權，事先須經由獨立非執行董事批准。此外，凡於任何十二個月期間內向主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授予之任何購股權超出本公司任何時間已發行股份0.1%或所授購股權之總值(按授出當日本公司股份之收市價計算)超出5,000,000港元，須事先於股東大會上取得股東批准。

授予購股權之建議須由承授人於授予日期起計30日內於支付象徵式代價1港元後接納。已授出購股權之行使期由董事釐定，並於若干歸屬期後開始且終止日期不遲於該購股權授出日期後十年或購股權計劃屆滿日期(倘較早)。

購股權行使價由董事決定，惟不可低於(i)本公司股份之每股面值；(ii)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價；及(iii)緊接購股權授出日期前五個交易日本公司股份於聯交所所報之平均收市價，以三者中之最高價格為準。

購股權並無授予持有人獲取股息或於股東大會投票之權利。

於本財政年度，購股權計劃項下購股權的變動詳情如下：

參與者 類別名稱	於 二零一七年 四月一日					於 二零一八年 三月三十一日		每股 行使價		緊接 授出日期 前收市價
	尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	尚未行使	授出日期	港元	行使期	
執行董事										
陳振康先生	-	4,600,000	-	-	-	4,600,000	23.02.2018	0.48	23.02.2018-22.02.2025	0.48
張偉楷先生	-	4,600,000	-	-	-	4,600,000	23.02.2018	0.48	23.02.2018-22.02.2025	0.48
Stephanie小姐	-	4,600,000	-	-	-	4,600,000	23.02.2018	0.48	23.02.2018-22.02.2025	0.48
小計	-	13,800,000	-	-	-	13,800,000				
其他僱員										
	-	4,000,000	-	-	-	4,000,000	23.02.2018	0.48	23.02.2018-22.02.2025	0.48
總計	-	17,800,000	-	-	-	17,800,000				

於本財政年度內，17,800,000份購股權已授出，概無購股權已獲行使、註銷及失效。於二零一八年三月三十一日，17,800,000份購股權尚未行使。

於本年報日期，根據購股權計劃可供發行之股份總數為28,643,250股股份，相當於本公司已發行股份總數約5.15%。

購股權計劃之其他詳情載於綜合財務報表附註38。

董事購入股份或債權證之權利

除上文所載「購股權計劃」一節及於綜合財務報表附註38所披露之購股權計劃外，於本財政年度內任何時間，概無授予權利致使任何董事或彼等各自

之配偶或未成年子女可透過購入本公司之股份或債權證而獲益，而彼等亦無行使任何該等權利；或本公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排，致使董事可購入任何其他法人團體之該等權利。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事所深知，於二零一八年三月三十一日，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有、或視作或當作擁有須根據證券及期貨條例第336條規定向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或彼等已通知本公司於本公司股份及相關股份中之有關權益或淡倉。

董事會報告

於本公司股份之好倉：

股東名稱	身份	持有股份總數	佔本公司已發行股份總數之概約百分比(附註1) %
鄧清河(附註2)	受控制公司之權益	132,418,625	23.80
游育燕(附註2)	受控制公司之權益	132,418,625	23.80
宏安集團有限公司(「宏安」) (附註2)	受控制公司之權益	132,418,625	23.80
位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂」)(附註2)	受控制公司之權益	132,418,625	23.80

附註：

- (1) 所示之百分比指相關披露權益表格所示於本公司已發行股份總數之百分比。
- (2) Hearty Limited及Suntech Investments Limited分別持有131,234,225股及1,184,400股本公司股份。兩家公司均為Total Smart Investments Limited的全資附屬公司。Total Smart Investments Limited為位元堂的全資附屬公司。位元堂由Rich Time Strategy Limited持有56.54%。Rich Time Strategy Limited為宏安的全資附屬公司。宏安由鄧清河及游育燕透過彼等聯繫人的權益持有52.75%。

除上文披露者外，於二零一八年三月三十一日，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定須予存置之登記冊內之權益或淡倉。

薪酬政策

本集團之僱員之薪酬乃根據其工作表現、工作及專業資歷及業內現行慣例而釐定。本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與之僱員設立一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，並根據法例要求為其中國之僱員支付退休供款。退休計劃之詳情載於綜合財務報表附註2。

本公司亦已採納一項購股權計劃，向董事及合資格僱員提供獎勵。購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註38。

主要客戶及供應商

本集團來自最大客戶的收入佔本集團總收入約4.2%，本集團來自五大客戶的收入總額佔本集團總收入約12.9%。本集團來自最大供應商的採購佔本集團的採購總額約55.3%，本集團來自五大供應商的採購總額佔本集團的總採購額約68.6%。於本財政年度內，董事、彼等之緊密聯繫人或本公司任何股東（據董事所深悉，彼等持有本公司已發行股份逾5%）概無擁有或持有本集團五大客戶或供應商任何權益。除上文所披露外，並無主要客戶佔本集團收入的5%以上，且並無主要供應商不能被其他適當的供應商取代。就此而言，並無客戶或供應商會對本集團業務表現的成功造成任何重大影響。

捐款

於本財政年度內，本集團作出慈善及其他捐款合共約3,400,000港元（二零一七年：約1,000,000港元）。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達（本公司存續之司法權區）法例並無載有優先購買權條文，以規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

董事於競爭業務中之權益

陳振康先生為宏安集團有限公司之執行董事，其主要業務包括（其中包括）借貸業務，被認為與本集團之業務直接或間接競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。除上文披露者外，於本財政年度內及截至本年報日期，除被委派出任某業務董事以代表本公司及／或本集團權益以外，並無董事被認為與本集團之業務直接或間接競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。本財政年度內，本公司採納之企業管治原則及常規之資料以及任何偏離企業管治守則中守則條文之情況載於本年報第28至42頁之企業管治報告內。

董事會報告

關連交易

收購快成餘下權益

於二零一七年四月二十四日，敦昇控股有限公司（「買方」，本公司之間接全資附屬公司）與梁鳳輝先生及陳國鈿先生（統稱「賣方」，於協議訂立日期均為快成之董事）訂立一份日期為二零一七年四月二十四日的協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售快成全部已發行股份的49%（由彼等控制的一間公司持有）並轉讓股東貸款，總代價為21,300,000港元。關連交易的詳情披露於本公司日期為二零一七年四月二十四日之公佈。

提供財務資助

於二零一七年九月五日，易易壹財務（本公司之間接全資附屬公司）與一名客戶（即陳國鈿先生（於重續協議訂立日期前過往12個月曾任快成之董事）擁有的一間公司）訂立一份重續協議，以續期本金金額為9,680,000港元的貸款12個月，年利率為8%。關連交易的詳情披露於本公司日期為二零一七年九月五日之公佈。

根據香港財務報告準則編製之綜合財務報表附註41所披露之若干關連方交易亦構成上市規則下之關連交易，須根據上市規則第14A章予以披露。

就綜合財務報表附註41標題為「重大有關連人士交易」所載之交易而言，有關利息收入、利息開支及高級管理層薪酬之交易根據上市規則並不構成本公司的關連交易。有關董事薪酬及租金開支之交易為根據上市規則獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定之關連交易。

公眾持股量之充足性

根據本公司從公開途徑取得之資料及就董事所知，本公司已按上市規則所規定，於本財政年度內及截至本年報日期，一直維持足夠的公眾持股量，不低於本公司已發行股份總額 25%。

報告期後事項

本集團於本集團報告期間後發生之重大事件詳情載於綜合財務報表附註 46。

核數師

國衛已審核本財政年度之財務報表，彼之任期於本公司應屆股東週年大會上屆滿。於本公司應屆股東週年大會上將提呈一項決議案以續聘國衛為本公司來年之核數師。

於二零一八年三月三十一日前過去三年，本公司核數師概無發生變動。

代表董事會

主席兼董事總經理

陳振康

香港，二零一八年六月二十日

獨立核數師報告



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

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致易易壹金融集團有限公司各股東
(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

意見

我們已審核載於第58至143頁易易壹金融集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收入表、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，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(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求妥為編製。

意見的基礎

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。在該等準則下，我們的責任在我們的報告內「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為我們審核於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。我們在審核綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

關鍵審核事項(續)

應收貸款及賬款的減值評估

請參閱集團財務報表附註 19 及 26

關鍵審核事項

貴集團有應收貸款約 433,097,000 港元及應收賬款約 114,256,000 港元。評估及釐定應收貸款及賬款的可收回性以及所作出撥備的充足性需要管理層作出判斷。

判斷主要包括根據過往付款趨勢、債務賬齡及對客戶業務及財務狀況的了解，估計及評估未來向客戶的預期收款情況。

於一間聯營公司的權益

請參閱集團財務報表附註 18

關鍵審核事項

貴集團擁有於一間聯營公司的重大權益，根據權益法入賬。於二零一八年三月三十一日，於一間聯營公司的權益約 320,362,000 港元。

管理層於各報告期末釐定 貴集團於一間聯營公司的權益是否存在已減值的客觀證據。評估減值跡象，如存在該跡象，釐定可收回金額需要作出重大判斷。

我們的審計如何處理關鍵審核事項

我們就管理層有關應收貸款及賬款的減值評估採取的程序包括：

- 與管理層討論 貴集團有關貸款信貸限額及授予客戶的償還期限的程序；
- 評估管理層對應收貸款進行減值評估的基準；
- 根據應收貸款及賬款的賬齡分析、報告期末後收款情況、過往收款歷史及趨勢分析以及對業務的了解，評估、核實及與管理層討論未收回債務的可收回性及所作出撥備的充足性，並對管理層的評估進行評估，側重長期未收回債務及已逾期但未減值的債務；及
- 抽樣檢查應收貸款及賬款減值評估時包括的資料的準確性及相關性。

我們認為，管理層的結論與現有資料一致。

我們的審計如何處理關鍵審核事項

我們就管理層評估於一間聯營公司的權益採取的程序包括：

- 參考相關市場及行業現有資料，評估 貴集團有關是否存在減值跡象的評估；
- 根據我們的了解，評估所使用的方法及主要假設的適當性；及
- 抽樣檢查於一間聯營公司的權益減值評估時包括的資料的準確性及相關性。

我們認為，管理層的結論與現有資料一致。

獨立核數師報告

其他信息

董事須對其他信息承擔責任。其他信息包括載於年報的信息（「其他信息」），惟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作出的意見並無涵蓋其他信息，而我們不會對其他信息發表任何形式的核證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已進行的工作認為其他信息出現重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。我們並無就此作出報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事擬將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

審核委員會負責監督貴集團財務報告流程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標為合理確定此等綜合財務報表整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。我們按照百慕達一九八一年公司法第90條的規定僅向整體股東發出載有我們意見的核數師報告，不作其他用途。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。合理確定屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及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該等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、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，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，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估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，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂我們意見。我們結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，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。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就(其中包括)審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現溝通，該等發現包括我們在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

我們亦向審核委員會作出聲明，指出我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜，以及相關防範措施(如適用)。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們釐定對本期間綜合財務報表的審計至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事為黃思璋。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

黃思璋

執業證書編號：P05806

香港，二零一八年六月二十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	6	200,774	265,470
銷售成本		(51,505)	(129,195)
毛利		149,269	136,275
其他收入及收益	6	53,093	46,790
銷售及分銷開支		(15,190)	(18,202)
行政開支		(131,927)	(91,489)
財務成本	7	(24,727)	(12,480)
按公平值經損益入賬之金融資產 淨(虧損)/收益	8	(103,332)	26,433
可供出售金融資產減值虧損		-	(22,515)
視作出售於一間聯營公司權益之虧損	18	(15,982)	-
應佔一間聯營公司業績	18	(76,738)	(213,111)
除稅前虧損	9	(165,534)	(148,299)
稅項	12	(9,762)	(16,312)
本年度虧損		(175,296)	(164,611)
其他全面收益/(虧損)，扣除稅項			
其後可能重新分類至損益的項目：			
應佔一間聯營公司之 其他全面收益/(虧損)之變動		52,139	(66,370)
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差異		29,426	(20,765)
可供出售金融資產之公平值變動		17,329	7,853
涉及可供出售金融資產減值虧損的重新分類		-	8,709
本年度其他全面收益/(虧損)，扣除稅項		98,894	(70,573)
本年度全面虧損總額		(76,402)	(235,184)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度(虧損)/溢利歸屬於：			
— 本公司擁有人		(175,743)	(168,871)
— 非控股權益		447	4,260
		(175,296)	(164,611)
本年度全面(虧損)/收益總額歸屬於：			
— 本公司擁有人		(76,849)	(239,444)
— 非控股權益		447	4,260
		(76,402)	(235,184)
本年度本公司擁有人應佔每股虧損			
— 基本及攤薄	13	(35.82) 港仙	(36.36) 港仙

隨附之附註構成本綜合財務報表之整體部份。

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	5,946	7,875
發展中物業	16	-	73,628
預付租賃款項	17	-	19,943
於一間聯營公司之權益	18	320,362	232,004
應收貸款	19	143,823	74,940
可供出售金融資產	20	55,224	146,225
按公平值經損益入賬之金融資產	21	96,484	187,241
無形資產	22	653	653
已支付按金	23	500	500
		622,992	743,009
流動資產			
物業存貨	25	548,049	361,264
應收貸款	19	289,274	387,655
應收賬款	26	114,256	68,882
預付款項、按金及其他應收款項	27	54,523	96,579
按公平值經損益入賬之金融資產	21	35,333	84,838
於獨立戶口持有的現金及銀行結存	28	25,294	7,687
定期存款	29	1,024	13,481
現金及銀行結存	30	281,747	240,011
		1,349,500	1,260,397
減：流動負債			
應付賬款	31	42,291	31,228
已收按金、應計費用及其他應付款項	32	199,276	176,577
預收款項		151,209	142,910
應付稅項		72,839	77,516
銀行及其他貸款	33	163,493	62,674
關連公司貸款	34	100,000	-
		729,108	490,905
流動資產淨值		620,392	769,492
資產總值減流動負債		1,243,384	1,512,501

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
減：非流動負債			
銀行及其他貸款	33	80,343	104,235
關連公司貸款	34	-	80,000
非控股權益貸款	35	-	73,500
		80,343	257,735
資產淨值		1,163,041	1,254,766
資本及儲備			
股本	37	5,564	4,644
儲備		1,157,477	1,245,975
本公司擁有人應佔權益		1,163,041	1,250,619
非控股權益		-	4,147
權益總額		1,163,041	1,254,766

於二零一八年六月二十日獲董事會批准並由以下人士代表董事會簽署：

陳振康
董事

Stephanie
董事

隨附之附註構成本綜合財務報表之整體部份。

綜合權益變動報表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 (附註i) 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	其他儲備 (附註ii) 千港元	重估儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	法定準備金 (附註iii) 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一六年四月一日	46,443	407,424	714,069	39,291	(4,240)	(15,837)	-	28,430	231,284	1,446,864	(113)	1,446,751
本年度(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(168,871)	(168,871)	4,260	(164,611)
本年度其他全面(虧損)/收益	-	-	-	(87,135)	-	16,562	-	-	-	(70,573)	-	(70,573)
本年度全面(虧損)/收益總額	-	-	-	(87,135)	-	16,562	-	-	(168,871)	(239,444)	4,260	(235,184)
股份溢價註銷	-	(407,424)	407,424	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本重組(附註37)	(41,799)	-	41,799	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應佔一間聯營公司之其他儲備	-	-	-	-	43,199	-	-	-	-	43,199	-	43,199
於二零一七年三月三十一日												
及二零一七年四月一日	4,644	-	1,163,292	(47,844)	38,959	725	-	28,430	62,413	1,250,619	4,147	1,254,766
本年度(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(175,743)	(175,743)	447	(175,296)
本年度其他全面收益	-	-	-	81,565	-	17,329	-	-	-	98,894	-	98,894
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	81,565	-	17,329	-	-	(175,743)	(76,849)	447	(76,402)
配售股份(附註37)	920	20,700	-	-	-	-	-	-	-	21,620	-	21,620
有關配售股份之交易成本	-	(692)	-	-	-	-	-	-	-	(692)	-	(692)
股權結算以股份支付(附註38)	-	-	-	-	-	-	3,341	-	-	3,341	-	3,341
收購非控股權益(附註47)	-	-	-	-	(16,706)	-	-	-	-	(16,706)	(4,594)	(21,300)
應佔一間聯營公司之其他儲備	-	-	-	-	(18,292)	-	-	-	-	(18,292)	-	(18,292)
於二零一八年三月三十一日	5,564	20,008	1,163,292	33,721	3,961	18,054	3,341	28,430	(113,330)	1,163,041	-	1,163,041

綜合權益變動報表

截至二零一八年三月三十一日止年度

附註：

- (i) 實繳盈餘賬指於遷冊及根據股本重組削減本公司實繳股本前註銷之本公司股份溢價賬。
- (ii) 其他儲備指於應佔聯營公司擁有權權益變動及因收購一間非全資附屬公司之餘下權益而產生之金額。
- (iii) 根據適用於屬外資企業的中國集團公司的相關中華人民共和國(「中國」)法規，該等附屬公司各自須根據中國會計準則所釐定的除稅後利潤的若干部分(不少於10%)撥至法定準備金，直至該項準備金達至其註冊資本的50%。

隨附之附註構成本綜合財務報表之整體部份。

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前虧損		(165,534)	(148,299)
就下列各項作出調整：			
自有物業、廠房及設備折舊	15	5,094	3,304
出售物業、廠房及設備之淨虧損	9	3	-
利息收入	6	(24,782)	(27,401)
股息收入	6	(3,361)	(3,799)
財務成本	7	24,727	12,480
按公平值經損益入賬之金融資產淨虧損／(收益)	8	103,332	(26,433)
可供出售金融資產的減值虧損		-	22,515
應收貸款的減值虧損	19	19,299	11,904
應收利息的減值虧損	27	1,431	908
股權結算以股份支付		3,341	-
視作出售於一間聯營公司的權益之虧損		15,982	-
應佔一間聯營公司業績		76,738	213,111
提早贖回非上市債券的收益		(1,250)	(688)
未計營運資金變動前之經營溢利		55,020	57,602
物業存貨減少		78,909	66,822
應收賬款增加		(45,374)	(68,882)
應收貸款減少／(增加)		10,199	(384,999)
預付款項、按金及其他應收款項減少		4,793	13,296
按公平值經損益入賬之金融資產增加		-	(129,456)
於獨立戶口持有的現金及銀行結存增加		(17,607)	(7,687)
應付賬款增加		11,063	31,228
已收按金、應計費用及其他應付款項增加／(減少)		21,540	(18,617)
預收款項(減少)／增加		(6,594)	147,266
經營活動產生／(所使用)之現金		111,949	(293,427)
已付中國企業所得稅		(12,001)	(10,373)
(已付)／退回香港利得稅		(3,930)	4
經營活動產生／(所使用)之現金淨額		96,018	(303,796)

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資活動之現金流量		
已收利息	29,420	2,225
已收股息收入	3,361	3,799
出售物業、廠房及設備所得款項淨額	12	-
購買物業、廠房及設備	(3,087)	(4,878)
就發展中物業支付款項	(88,484)	(29,737)
提早贖回可換股票據及非上市債券之所得款項	147,000	40,000
於一間聯營公司之額外投資	(147,231)	-
收購一間非全資附屬公司之餘下權益	(21,300)	-
一間聯營公司償還貸款	-	100,000
購買可供出售金融資產	-	-
投資活動(所使用)/產生之現金淨額	(80,309)	111,409
融資活動之現金流量		
已付利息	(23,658)	(10,895)
配售股份	20,928	-
銀行及其他貸款之所得款項	75,700	-
關連公司貸款之所得款項	220,000	80,000
非控股權益貸款之所得款項	-	53,900
償還銀行及其他貸款	(10,712)	(89,120)
償還關連公司貸款	(200,000)	-
償還非控股權益貸款	(73,500)	-
融資活動所產生之現金淨額	8,758	33,885
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	24,467	(158,502)
年初之現金及現金等值項目	253,492	399,243
匯率變動對以外幣持有之現金結餘之影響	4,812	12,751
年終之現金及現金等值項目	282,771	253,492
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	281,747	240,011
定期存款	1,024	13,481
	282,771	253,492

隨附之附註構成本綜合財務報表之整體部份。

1. 公司資料

易易壹金融集團有限公司(「本公司」)為一間根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。於二零一四年七月三十一日，本公司於開曼群島撤銷註冊並根據百慕達法律於百慕達存續為獲豁免有限公司。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司的主要業務包括於中國之物業發展以及於香港提供借貸融資業務及證券經紀服務。

2. 主要會計政策概要

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該詞彙亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計原則、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製。本綜合財務報表以港元呈列，除另有註明者外，所有數值均湊整至最接近千位數(「千港元」)。

管理層須在編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表時作出對政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出，其結果構成管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時作出判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。管理層會不斷審閱各項估計和假設。倘會計估計的修訂僅影響某一期間，其影響會在該期間內確認；倘修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對綜合財務報表有重大影響的判斷，以及構成下年度重大調整風險的估計，於綜合財務報表附註3內論述。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)，此等準則於本集團自二零一七年四月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第7號(修訂)	主動披露
香港會計準則第12號(修訂)	就未變現虧損確認遞延所得稅資產
計入二零一四年至二零一六年 週期年度改進的香港財務 報告準則第12號(修訂)	於其他實體的權益披露：澄清香港財務報告 準則第12號的範圍

本年度應用之香港財務報告準則修訂對本年度及過往年度本集團之財務表現及狀況及／或對載於此等綜合財務報表的披露並無重大影響。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂)	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之澄清 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資 ³
香港會計準則第28號(修訂)	作為二零一四年至二零一六年 週期年度改進之一部分 ¹
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第40號(修訂)	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易與墊付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於待釐定日期或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

2. 主要會計政策概要(續)

香港會計準則第7號(修訂)「主動披露」

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第7號修訂主動披露。修訂要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量及非現金流量產生的變動。

特別是，修訂本要求披露以下各項：(i) 融資現金流變動；(ii) 因取得或喪失附屬公司或其他業務的控制權產生的變動；(iii) 匯率變動的影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

該等項目的期初結餘與期末結餘的對賬於綜合財務報表附註30提供。按照修訂本的過渡條文，本集團並未披露上一年度的比較資料。除財務報表附註中的額外披露外，應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。除上文所述者外，於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或於此等綜合財務報表所載列的披露並無重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產之分類及計量新規定。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年經修訂，加入金融負債之分類及計量及終止確認之規定，並於二零一三年經進一步修訂，加入有關一般對沖會計處理之新規定。香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本於二零一四年頒佈，主要加入(a)有關金融資產之減值規定及(b)對分類及計量規定作出有限修訂，為若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益」計量類別。

香港財務報告準則第9號之主要規定

- 於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，在目標為收取合約現金流之業務模式中持有之債務投資及合約現金流純粹為支付本金及未償還本金的利息之債務投資，一般按其後報告期間末的攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資則按其後會計期間末的公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益呈列股權投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，而僅股息收入一般於損益確認。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

- 就指定為按公平值經損益入賬之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定該金融負債之信貸風險變動以致該負債公平值變動之金額於其他全面收入內呈列，除非於其他全面收入中確認該負債信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配則作別論。金融負債之信貸風險引致之金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值經損益入賬之金融負債之整筆公平值變動金額於損益呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損之預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損；及
- 新訂一般對沖會計的規定保留香港會計準則第39號現有三種對沖會計處理機制。根據香港財務報告準則第9號，新規定為合資格作對沖會計的交易類別提供更大的靈活性，具體而言，擴大合資格作為對沖工具的工具類別及合資格作對沖會計的非金融項目之風險組成類別。此外，有效性測試已徹底改變，以「經濟關係」原則取代。亦不再需要對對沖有效性進行追溯評估。亦已引入有關實體風險管理活動之加強披露規定。

分類及計量

- 本集團預計，採納香港財務報告準則第9號不會對其金融資產的分類及計量產生重大影響。本集團預計繼續將現時持有的所有金融資產按公平值計量。現時持作可供出售的股本投資將透過其他全面收入按公平值計量，原因是該等投資擬於可見的將來持有，且本集團預計應用將公平值變動於其他全面收入呈列的選擇權。就股本投資計入其他全面收入的損益，不能在投資終止確認時轉回損益。

減值

- 整體而言，董事亦預計，應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模型，將導致在本集團應用香港財務報告準則第9號後就本集團按攤銷成本計量的金融資產及須作出減值撥備的其他項目提早確認尚未產生的信貸虧損。董事預計應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模型會對於二零一八年四月一日的期初累計虧損造成影響。然而，在本集團進行詳細審閱前，對該影響作出合理估計並不實際。

2. 主要會計政策概要(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

除上述者外，基於對本集團於二零一八年三月三十一日的金融工具之分析，董事預計，未來採納香港財務報告準則第9號不會對本集團的金融資產及金融負債所報告金額有其他重大影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定一項單一全面模式，供實體用作將自客戶合約所產生的收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為，實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入之五個步驟：

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

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

董事預計，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團的綜合財務報表中的已呈報金額及披露造成重大影響。然而，於本集團完成詳細審閱前就有關香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不可行。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號就租賃安排識別與出租人及承租人的會計處理引入一個全面模型。香港財務報告準則第16號將在生效時取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號基於已識別資產是否由客戶控制而區分租賃及服務合約。就承租人會計處理而言，經營租賃與融資租賃的區別被取消，以一種模式取代，據此，承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

使用權資產初始按成本進行計量，其後按成本(若干例外情況除外)減去累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量進行調整。租賃負債初始以該日未支付的租約付款的現值計量。其後，租賃負債就利息及租賃付款以及租賃修訂的影響等進行調整。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，並將分別呈列為融資及經營現金流量。

與承租人會計處理不同，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號中的出租人會計規定，並繼續要求出租人將租約分類為經營租約或融資租約。

於二零一八年三月三十一日，本集團有不可撤銷經營租約下的未來最低租賃付款總額約12,097,000港元(二零一七年：12,698,000港元)(如附註40所披露)。一項初步評估表明，該等安排將符合租賃定義。應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相關負債，除非彼等符合低價值或短期租賃的資格。此外，應用新規定可能導致上文所示計量、呈列及披露的變動。

除上文所討論者外，本公司董事預計應用其他新香港財務報告準則、香港財務報告準則修訂本及詮釋不會對本集團未來的綜合財務報表造成重大影響。

編製基準

編製綜合財務報表之計量基準為歷史成本慣例，惟若干金融資產按下文所述以公平值入賬。

綜合財務報表乃以港元(港元)呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司(其附屬公司)控制之實體截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響其回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

2. 主要會計政策概要(續)

綜合基準(續)

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

- 本集團所持投票權之規模相對於其他選票持有人所持投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；其他合約安排產生之權利；及
- 於需要作出決定(包括過往股東大會上之投票模式)時表明本集團當前擁有或並無擁有掌控相關活動之能力之任何額外事實及情況。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

年內所收購或出售的附屬公司之收入及開支自收購生效日期起或截至出售生效日期止(視情況而定)計入綜合損益表。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

於必要時，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用者一致。所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支於綜合入賬時全數對銷。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於附屬公司之擁有權權益變動若無導致本集團失去對有關附屬公司之控制權，則按股本交易入賬。本集團權益及非控股權益之賬面值已作調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值兩者間之任何差額直接於權益內確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權時，出售損益按下列兩項之差額計算：(i) 已收代價公平值與任何保留權益公平值之總和；及(ii) 該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面值。倘該附屬公司之若干資產按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額按猶如本集團已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平值，則根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，視為就其後會計處理而言初步確認之公平值，或(如適用)於聯營公司或共同控制實體投資之初步確認成本。

業務合併

收購業務時按購買法入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團對被收購公司原擁有人之所承擔負債及本集團為交換被收購公司控制權而已發行股權於收購當日之公平值總和計算。收購相關成本於產生時一般在損益確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債於收購當日按公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購公司以股份為基礎付款交易有關，或與本集團以股份為基礎付款交易取代被收購公司以股份為基礎付款交易有關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務劃分為持作買賣之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

2. 主要會計政策概要(續)

業務合併(續)

商譽按所轉讓代價、於被收購公司之任何非控股權益之金額及收購公司早前持有被收購公司股權(如有)之公平值總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額之差額計量。倘(經評估後)所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日之淨額超出所轉讓代價、於被收購公司任何非控股權益金額及收購公司早前持有被收購公司權益(如有)之公平值總和，則超出部份即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益可初步按公平值或非控股權益應佔被收購公司可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準之選擇乃按每次交易為基礎。其他類別非控股權益乃按其公平值或按其他香港財務報告準則要求之另一項計量基準計量。

倘本集團於業務合併轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並作為於業務合併中所轉讓代價之一部份入賬。或然代價之公平值變動如計量期間調整適用者則追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(自收購日期起計不可超過一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得之其他資料產生之調整。或然代價之公平值變動之隨後會計處理如不適用計量期間調整，則取決於或然代價之分類而定。分類為權益之或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(視適用而定)於隨後申報日期重新計量，而相應之盈虧於損益確認。

倘業務合併分階段完成，本集團早前於被收購公司持有之股權重新計量至收購當日(即本集團獲得控制權當日)之公平值，而所產生之盈虧(如有)於損益內確認。過往於收購日期前於其他全面收益確認之被收購公司權益所產生金額重新分類至損益(倘有關處理方法適用於出售權益)。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目之臨時金額。該等臨時金額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映就於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認金額之事實與情況所取得之新資訊。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策以從其業務中獲取利益之公司。

附屬公司之業績(就已收及應收股息而言)乃計入本公司之損益表內。本公司於附屬公司之權益乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

於聯營公司之權益

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力的實體，且不屬於附屬公司或於合營公司的權益。重要影響指參與被投資方之財務和經營決策之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等綜合財務報表內，惟分類為持作出售之投資除外，在該情況下，乃根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬。根據權益法，於聯營公司之投資乃初步按成本於綜合財務狀況表確認，隨後調整以確認本集團應佔聯營公司損益及其他全面收益。當本集團所佔聯營公司虧損超出於該聯營公司權益時(包括實際組成本集團於該聯營公司之投資淨值之一部份之任何長期權益)，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須承擔法律或推定義務，或須代表該聯營公司支付款項，則須進一步確認虧損。

收購成本超逾本集團於收購日期應佔聯營公司之已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之任何金額，均確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團應佔已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾收購成本之任何金額，於重估後即時於損益內確認。

香港會計準則第39號之規定適用於釐定是否有必要確認本集團於聯營公司投資之任何減值虧損，如有必要，則將投資之全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號資產減值透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本之較高者)與其賬面值測試有否減值。已確認之任何減值虧損構成投資賬面值之一部分。倘其後投資之可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損之任何撥回。

2. 主要會計政策概要(續)

於聯營公司之權益(續)

於出售並無導致本集團失去聯營公司重大影響力之聯營公司時，任何保留投資按該日之公平值計量，而公平值被視為根據香港會計準則第39號初步確認為金融資產之公平值。保留權益應佔之該聯營公司之前賬面值與其公平值之間之差額，於釐定出售該聯營公司損益時計算在內。此外，任何有關該聯營公司之前在其他全面收益確認的金額，猶如該聯營公司直接出售相關的資產或負債入賬。因此，該聯營公司之前於其他全面收益確認之收益或虧損，會被重新分類至出售相關資產或負債之損益，而本集團將於失去該聯營公司重大影響力時，收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘某一集團實體與其聯營公司交易，則與該聯營公司交易所產生之損益僅會在有關聯營公司之權益與本集團無關之情況下，方會在本集團綜合財務報表確認。

收購或視作收購於聯營公司之額外權益

於收購或視作收購於聯營公司之額外權益時，收購成本超出本集團應佔歸屬於該額外權益的該聯營公司可識別資產及負債的公平淨值之任何部分，確認為商譽，計入投資賬面值。本集團應佔歸屬於該額外權益的該聯營公司可識別資產及負債的公平淨值超出收購成本之任何部分，經過重新評估後即時於損益確認。

出售或視作出售於聯營公司之部分權益

於出售或視作出售於聯營公司之部分權益時，所出售或視作出售權益應佔的相關資產及負債的賬面值與已收代價之間的差額(如有)，作為出售或視作出售於聯營公司之權益的收益/虧損，計入或扣除至損益。此外，如早前於其他全面收益確認的收益或虧損於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會將該收益或虧損之金額按比例就所出售部分權益重新分類至損益。

商譽

因收購一項業務所產生之商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日在相關業務或共同控制實體之可識別資產、負債及或然負債公平值權益之差額。有關商譽乃按成本減任何累計減值虧損(如有)列賬。

就減值檢測而言，商譽乃被分配到本集團預期從合併之協同效應中受益之各現金產生單位，或現金產生單位之組別。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

商譽(續)

已獲配商譽之現金產生單位每年或於單位有可能出現減值跡象時更頻密地進行減值檢測。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損首先被分配，以削減分配到該單位的任何商譽賬面值，及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合損益表之損益賬內確認。就商譽確認之減值虧損於其後期間不予撥回。

倘出售相關現金產生單位，則商譽應佔金額於出售時計入釐定損益內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本扣除累計折舊及減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及資產運抵工作地點及達至運作狀況作擬定用途之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目在投入使用後所產生如維修保養之開支，一般於產生期間在綜合損益表中扣除。倘情況明確顯示開支導致因日後使用該物業、廠房及設備項目而獲得之預期未來經濟利益有所增加，而該項目的成本能可靠量度時，該有關支出將撥充作該等資產之額外成本或作為重置費。

每項物業、廠房及設備之折舊均以直線法按估計可使用年期，以將其成本撇減至剩餘價值，同時已考慮其估計剩餘價值計算。就此目的使用之主要年率如下：

傢俬、裝置及設備	10 – 33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	按租賃年期
汽車	10 – 33 $\frac{1}{3}$ %
機器	20 – 33 $\frac{1}{3}$ %

倘物業、廠房及設備項目之各部份有不同之可使用年期，此項目成本將按合理基礎分配至各部份，而每部份將作個別折舊。

本集團於每個報告期末均會檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並作出適當的調整。

物業、廠房及設備項目會在出售或預期繼續使用或出售資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認的年度在綜合損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損，乃指所得款項淨額與該資產的賬面值兩者之差額。

2. 主要會計政策概要(續)

發展中物業

當相關物業開始施工且相關物業發展項目之建築期預期超出正常營運週期，則會歸類為非流動資產。

發展中物業之發展成本包括租賃土地、建築成本以及就合資格資產已資本化之利息成本及於發展期間所產生專業費用，減去任何撇減至可變現淨值之數額。

當租賃土地正在開發，租賃土地部份歸類為預付租賃款項，並於租期內以直線法攤銷。於興建期間，就租賃土地撥備之攤銷費用計入發展中物業成本之一部份。

當相關物業發展項目之興建預期於一年內完成，則將發展中物業轉撥至物業存貨。

租賃土地權益

租賃土地權益指就租賃土地預付之租賃款項。租賃土地權益按成本扣除往後的累計攤銷及任何累計減值虧損後列賬。租賃土地權益之成本於享有有關租賃土地權益期間或有關公司之營運期(以較短者為準)內以直線法攤銷。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於每個報告期末均會檢討其有形資產及無形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損之任何跡象。倘存在任何該等跡象，則估計該等資產之可收回金額以確定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計個別資產之可回收金額時，本集團則估計該資產所屬的現金產生單位之可收回金額。當可確定合理及貫徹的分配基準時，企業資產亦可分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及貫徹的分配基準的最小現金產生單位組別。

並無固定可使用年期的無形資產及尚未投入使用的無形資產至少每年，或於出現可能減值的跡象時進行減值檢測。

可收回金額為扣除銷售成本後之公平值與使用價值間之較高者。於估計使用價值時，估計未來現金流量按反映當時市場估計貨幣時間價值及資產(並未調整估計未來現金流量)特定風險之除稅前折現率折現其現值。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

非金融資產(商譽除外)減值(續)

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則該項資產(或現金產生單位)的賬面值會調減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該項資產(或現金產生單位)的賬面值會調高至其可收回金額的經修訂估計值，惟所增加的賬面值不得超過於過往年度並無就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損而應釐定之賬面值。所撥回的減值虧損會即時於損益確認。

物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持作出售之已竣工物業，並按成本值及可變現淨值兩者中之較低者入賬。竣工後，發展中物業轉撥至持作出售之已竣工物業。

可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業之銷售所得款項扣除適用可變銷售開支，或根據管理層按當時市況作出之估計釐定。

金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文之一方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初次按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(按公平值經損益入賬之金融資產或金融負債除外)乃於初次確認時加入金融資產或金融負債(如適用)之公平值，或從金融資產或金融負債之公平值扣除。收購按公平值經損益入賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為以下具體類別，包括按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產(「可供出售金融資產」)。該等分類取決於金融資產之性質及目的並於初次確認時確定。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售金融資產是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

2. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利率法

實際利率法是為計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃於初次確認時按債務工具之預計年期或(倘適用)較短期間，將估計未來現金收入(包括構成實際利率重要部份之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)切實貼現至賬面淨值之利率。

除分類為按公平值經損益入賬之金融資產外，債務工具之收入按實際利率基準確認。

按公平值經損益入賬之金融資產

當金融資產持有作買賣用途或指定按公平值經損益入賬，即金融資產乃分類為按公平值經損益入賬。

倘符合以下條件，金融資產分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於不久將來出售；
- 於初次確認時其為本集團聯合管理的已識別金融工具組合其中部份，而近期出現短期獲利之實際模式；或
- 其為不指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，則除持作買賣金融資產外之金融資產，可於初次確認時指定為按公平值經損益入賬：

- 有關指定能消除或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者之一部份，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 該金融資產構成包含一種或以上內含衍生工具的合約其中部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值經損益入賬。

按公平值經損益入賬之金融資產按公平值列賬，而再計量後所產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括從金融資產賺取之任何股息或利息，並計入綜合損益表之「其他收益」項目。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款金額且未在活躍市場上報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括應收貸款、應收賬款、其他應收款項、定期存款、於獨立戶口持有之現金及銀行結存及現金以及銀行結存)以實際利率法按攤銷成本扣除任何減值虧損後計量。應收貸款為於日常業務過程中向客戶授出的物業按揭貸款及私人貸款。預期於一年或較短期間收回的應收款項及其他應收款項分類為流動資產，否則歸類為非流動資產。

利息收入採用實際利率法確認，惟利息確認並不重大之短期應收款項除外。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定可供出售或並無分類為(a)貸款及應收款項，(b)持有至到期投資或(c)按公平值經損益入賬之金融資產。

分類為可供出售金融資產並於活躍市場交易之本集團所持股本及債務證券於各報告期末按公平值計量。與利息收入有關之可供出售貨幣金融資產之賬面值變動以實際利率法計算，於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備項下累計。倘投資被出售或釐定為減值，則過往於投資重估儲備中累計之累積盈虧重新分類至損益。

金融資產減值

金融資產(按公平值經損益入賬之金融資產除外)於報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一宗或多宗事件而受到影響時，即對有關金融資產確認減值。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；
- 拖欠或延遲償還利息或本金額；
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 由於財政困難導致金融資產之活躍市場消失。

2. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

就應收賬款、資產等被評估為非個別減值之若干金融資產類別而言，按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期30天之次數增加，以及與應收款項逾期有關之全國或地方經濟狀況有明顯改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，已確認之減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產之初始實際利率折現之現值間之差額。

就以成本列賬之金融資產而言，減值虧損之金額按資產賬面值與按類似金融資產當時市場回報率折現之估計未來現金流量現值之差額計量。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

所有金融資產之減值虧損直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過使用撥備賬作出扣減。當應收賬款被視為不可收回時，於撥備賬內撇銷。倘其後收回之前已撇銷之款項，則計入撥備賬內。撥備賬內之賬面值變動於損益確認。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損額於後續期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該投資於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時已攤銷之成本。

金融負債及股本工具

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

股本工具

股本工具為可證明於實體資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團發行之股本工具按已收所得款項扣減直接發行成本後確認。

本公司自有股本工具之購回直接於權益確認及扣減。概無有關購買、出售、發行或註銷本公司自有股本工具之收益或虧損於損益確認。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

按公平值經損益入賬之金融負債

當於初次確認時金融負債持有作買賣用途或指定按公平值經損益入賬，即分類為按公平值經損益入賬。

倘符合以下條件，金融負債分類為持作買賣：

- 收購之主要目的為於不久將來購回；
- 於初次確認時其為本集團聯合管理的已識別金融工具組合其中部份；
- 而近期出現短期獲利之實際模式；或
- 其為不指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

倘符合下列條件，金融負債(持作買賣之金融負債除外)於初次確認時可被指定為按公平值經損益入賬之金融負債：

- 有關指定能消除或大幅減低計算或確認方面原應會出現之不協調情況；
- 該金融負債構成一組金融資產或一組金融負債(或同時兩者)之一部份，並依據本集團既定風險管理或投資策略以公平值基準管理及評估表現，及關於該組合之資料則按該基準內部提供；或
- 其構成包含一或多個內含衍生工具之合約之一部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)被指定為按公平值經損益入賬類別。

按公平值經損益入賬之金融負債以公平值入賬，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括任何就金融負債支付之利息，並計入綜合損益表之「其他收益與虧損」項目。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、其他應付款項、銀行及其他貸款、關連公司貸款及非控股權益貸款)其後利用實際利率法按攤銷成本計算。

2. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

實際利率法

實際利率法是為計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃於初次確認時按金融負債之預計年期或(如適用)較短期間，將估計未來現金收入(包括構成實際利率重要部份之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至賬面淨值之利率。

除分類為按公平值經損益入賬之金融負債外，利息支出按實際利率基準確認。

終止確認

當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產已被轉讓及本集團已轉讓該資產擁有權之絕大部份風險及回報予另一實體時，方終止確認該金融資產。倘本集團並非轉讓或保留資產擁有權之絕大部份風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，則本集團確認該資產已保留之權利，並須支付相關的負債金額。倘本集團保留該項被轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報時，則本集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款之已收所得款項。

於全面終止確認金融資產時，資產之賬面值與已於其他全面收益確認並於權益累計之已收及應收代價以及累計盈虧總和間之差額，於損益確認。

除全面終止確認外(如本集團保留購回部份已轉讓資產之選擇權或保留不致於導致保留擁有權之絕大部份風險及回報之餘下權益，及本集團保留控制權)，於終止確認金融資產時，本集團會將金融資產之過往賬面值，按於轉讓日期之相對公平值，於其確認為繼續參與之部份及不再確認之部份兩者間作出分配。分配至不再確認部份之賬面值與就不再確認部份所收代價及已於其他全面收入確認之所獲分配任何累計收益或虧損之總和間之差額，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損，將以相對公平值基準，按繼續確認之部份及不再確認之部份之兩者間作出分配。

當本集團的責任已被解除、註銷或屆滿時，本集團方終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於損益確認。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

存貨

存貨按成本值或可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括所有購買成本及(如適用)將存貨運抵現時地點及達致現時狀況之其他成本，按先進先出基準確定。可變現淨值相當於估計售價減完成產生之所有估計成本及出售所必需之成本。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及一般於購入後三個月內到期而無重大價值變動風險且可隨時轉換為已知數額現金之短期、高流通性投資，扣除須於接獲通知時償還之銀行透支，並為本集團現金管理之重要部份。

就綜合財務狀況表而言，現金及銀行結存包括手頭現金及銀行現金。

撥備及或然負債

當過往之事件導致目前須負上責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要流出資源以償付有關責任，則會確認撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後償付有關責任所需支出於報告期末之現值。

倘一項責任未必需要流出經濟資源或不能可靠地估計該責任之數額時，除非流出經濟資源之可能性極低，否則有關責任會作為或然負債披露。可能發生的責任指其存在乃視乎日後會否出現一或多項事件方可確定，而除非流出經濟資源之可能性極低，否則有關責任亦作為或然負債披露。

所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於綜合損益表或綜合權益變動報表(倘所得稅關乎同一或不同期間直接於權益確認之項目)確認。

即期及過往期間之即期稅務資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計算。

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

2. 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

- 遞延稅項負債因商譽或初次確認一項交易(並非業務合併)中的資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司之投資及於合營公司之權益有關之應課稅暫時性差異而言，倘撥回暫時性差異之時間可以控制及暫時性差異可能不會於可預見將來撥回。

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

- 有關可予扣減暫時性差異之遞延稅項資產因在一項非業務合併交易中首次確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司之投資及於合營公司之權益有關之可予扣減暫時性差異而言，僅於暫時性差異可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利用作抵銷暫時性差異之情況下，方確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於每個報告期末進行審閱，並當不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產時予以相應扣減。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於每個報告期末及可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末制定或實質上制定之稅率(及稅法)為基準，按預期適用於變現資產或清償負債之期間之稅率計算。

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

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

收入確認

收入乃在經濟利益可能流入本集團及收入能可靠地計量時按下列基準計提撥備：

- 來自銷售貨品之收入乃於貨品擁有權之大部份風險及回報轉移至買家時確認，而本集團既無按擁有權一般附帶之該程度參與管理擁有權，亦無實際控制已出售之貨品。
- 利息收入按累計基準利用實際利率法，透過將於預期金融工具年期內收取之估計未來現金折現至金融資產賬面淨值之利率。
- 投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。
- 出售已竣工物業之收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買方，且能合理確保收取有關應收款項時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取的按金及分期付款，將於綜合財務狀況表內列為流動負債項下來自客戶的預收款項。
- 經紀佣金收入乃於進行相關交易時按交易日基準確認。
- 手續費及結算費收入於提供相關服務時確認。
- 配售及包銷佣金於相關重大行動完成後，根據相關協議或交易授權條款確認。

租約

租約條款將擁有權絕大部分風險及回報撥歸承租人之租約分類為融資租約。所有其他租約則分類為經營租約。

本集團作為出租人

來自經營租賃之租金收入乃按直線法於有關租賃期內確認。商討及安排經營租賃產生之初步直接成本乃加入租賃資產賬面值內，並按直線法於租賃期內確認。

本集團作為承租人

經營租賃付款乃按有關租賃的租期以直線法支銷。作為訂立經營租賃之獎勵之已收及應收利益乃以直線法按租賃年期確認作租金支出減少。

2. 主要會計政策概要(續)

僱員福利

有薪假期結轉

本集團根據僱傭合約，按曆年基準向其僱員提供有薪年假。在若干情況下，於報告期末有關尚餘假期可結轉至下一年度予相關僱員享用。由於數額並不重大，故於報告期末並無就僱員於年內賺取及結轉之有關有薪假期之預計未來成本計提任何應計費用。

退休福利計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為合資格參與的僱員設立一個定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。按照強積金計劃之規則，供款乃按參與之僱員之底薪釐定，並於應付供款時自綜合損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作之基金管理。本集團之僱主供款於注入強積金計劃時即悉數歸屬僱員。

本集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參與地方市政府運作之中央退休金計劃。供款於根據中央退休金計劃之規則應付時自綜合損益表扣除。

購股權計劃

授予僱員購股權的公平值確認為僱員成本，相應的增加會於權益內之資本儲備確認。公平值在授出日期按授出購股權之條款及條件而計量。倘僱員須符合歸屬條件方可以無條件享有此等購股權，則購股權的估計總公平值會於考慮購股權歸屬之可能性後在歸屬期內攤分。

於歸屬期內，將會檢討預期會歸屬之購股權數目。任何對過往年度確認之累計公平值所作之調整會在檢討年度之綜合損益表內扣除／計入(惟原本合資格可確認為資產之僱員開支除外)，相應之調整會於資本儲備反映。在歸屬日，確認為支出之金額會作出調整，以反映實際歸屬之購股權數目(相應之調整會於資本儲備反映)，惟僅涉及達成與本公司股份價格有關之條件而沒收之款項除外。權益金額於資本儲備內確認，直至購股權被行使(在此情況下將轉撥至股份溢價賬內)或購股權屆滿(在此情況下將直接撥回保留盈利內)。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供作其擬定用途或銷售之合資格資產所產生之直接借貸成本，計入該等資產之成本中，直至該等資產已大致上可供作其擬定用途或銷售。其他借貸成本於產生期間在綜合損益表支銷。

關連人士交易

在下列情況下，一方將被視為與本集團有關：

- (i) 編製本集團綜合財務報表的人士或實體。
- (ii) 與本集團有關聯的人士或該人士的家族成員，如該人士：
 - (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團擁有重大影響力；或
 - (c) 為本集團或報告實體母公司的主要管理層成員。
- (iii) 與本集團有關聯的實體，如其適用以下任何條件：
 - (a) 該實體與本集團為同一集團(指彼此有關聯的各母公司、附屬公司及同系附屬公司)的成員。
 - (b) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員的集團的聯營公司或合營企業)。
 - (c) 兩家實體均為同一第三方的合營企業。
 - (d) 一家實體為第三方實體的合營企業而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (e) 該實體乃為本集團或任何與本集團有關聯的實體的僱員福利設立的退休後福利計劃。倘本集團本身屬有關計劃，提供資助之僱主亦與本集團有關聯。
 - (f) 該實體為(i)所界定人士控制或共同控制的實體。
 - (g) (i)(a)所界定的人士對該實體具有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員。
 - (h) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

2. 主要會計政策概要(續)

關連人士交易(續)

個人的近親家庭成員是指與實體交易時預期可能會影響該名個人或受其影響的家庭成員，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭伴侶的受供養人。

當關連人士之間出現資源或責任轉移時，有關交易被視為關連人士交易。

流動資產及流動負債

流動資產預期於報告日期起十二個月內或於本集團正常經營周期中變現。流動負債預期於報告日期起十二個月內或於本集團正常經營周期中清償。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按於交易日期之現行匯率換算確認。於報告期末，以外幣定值之貨幣項目均按該日之現行匯率重新換算。以外幣定值並按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不重新換算。

貨幣項目的匯兌差額於產生期間的損益內確認，惟：

- 與供未來生產用的在建資產相關的外幣借貸的匯兌差額，於被視為對該等外幣借貸的利息成本作出調整時計入該等資產的成本；
- 為對沖若干外幣風險(見以下會計政策)而達成的交易的匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務之貨幣項目的匯兌差額，既無計劃結算，發生結算的可能性亦不大，因此屬於海外業務淨投資的部分，初步於其他全面收入確認，並於償還貨幣項目時從權益重新分類至損益。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債採用每個報告期末適用的匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)。收支項目按期內平均匯率換算，惟倘期內匯率大幅波動，則採用交易日期的匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於外幣匯兌儲備項下其他全面收益確認，並於權益累計(歸屬於非控股權益，如適用)。

分類報告

經營分類及綜合財務報表內所呈列各分類的金額，乃自定期向本集團最高營運決策人提供財務資料，以就本集團各項業務和地理位置分配資源及評估其業績而區分出來。

個別重要之經營分類不會為財務報告目的而合併考慮，惟倘該等分類之經濟特性屬類似，且產品和服務性質、生產工序性質、客戶種類或階層、分銷產品或提供服務所用方法以至監管環境性質亦相若，則作別論。個別不重要之經營分類如果符合以上大部分準則，則可合併考慮。

財務擔保合約

財務擔保負債乃本集團就物業買方向銀行及本公司若干附屬公司提供之財務擔保作出確認。

財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接應佔交易成本確認。於初步確認後，有關負債按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與初步確認金額減根據香港會計準則第18號確認之累計攤銷費用之間的較高者計量。

財務擔保負債會且僅會於合同列明的責任已履行或註銷或屆滿時，方會於綜合財務狀況表終止確認。

持作出售之非流動資產

賬面值將主要透過銷售交易(而非持續使用)而收回的非流動資產及出售組別均分類為持作出售類別。僅當其條款屬平常及慣常並極有可能出售且該非流動資產(或出售組別)可於其現況下即時出售時，方會視為符合本條件。管理層須致力促成出售，且預期自分類日期起計一年內符合資格確認為已完成出售。

2. 主要會計政策概要(續)

持作出售之非流動資產(續)

當本集團致力進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，倘符合上述標準，則該附屬公司之全部資產及負債均會分類為持作出售，而不論出售後本集團會否保留前附屬公司之非控股權益。

當本集團承諾進行涉及出售於聯營公司或合營企業之投資或部分投資之出售計劃，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部分投資分類為持作出售，而本集團將由投資(或其部分)分類為持作出售之時起，不再就該分類為持作出售之部分使用權益法。並無分類為持作出售之於聯營公司或合營企業投資之任何保留部分，繼續使用權益法入賬。當出售導致本集團喪失對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制權時，本集團於出售時不再使用權益法。

於出售後，本集團按照香港會計準則第39號將於聯營公司或合營企業之任何保留權益入賬，惟倘保留權益仍屬一間聯營公司或合營企業，則本集團將使用權益法(見上文於聯營公司或合營企業投資之會計政策)。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組別)按其以往賬面金額與公平值減出售成本之較低者計量。

無形資產

單獨收購的無形資產

單獨收購的可使用年期有限之無形資產，按成本減累計攤銷及累計減值虧損入賬。攤銷於估計可使用年期或估計產量按直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末予以檢討，任何估計變動的影響按預期基準入賬。

可使用年期無限之無形資產按成本減累計減值虧損入賬。

於業務合併中收購的無形資產

於業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，初步按收購日期的公平值(被視為成本)確認。

於初步確認後，於業務合併中收購的無形資產按與單獨收購的無形資產相同之基準，以成本減累計攤銷及累計減值虧損入賬。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

3. 重大會計估算及判斷

於應用本集團之會計政策(載述於附註2)時，管理層須就不易從其他來源獲得之資產及負債賬面值作出判斷、估算及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他視為相關之因素。實際結果可能有別於該等估算。

本集團會持續檢討估算及相關假設。會計估計修訂會於估計修訂之期間確認(倘修訂僅影響該期間)或於修訂期間及未來期間確認(倘修訂影響當前及未來期間)。

應用會計政策之重要判斷

除涉及估計(如下)之重要判斷以外，以下為管理層於應用本集團會計政策所作出之重要判斷且對綜合財務報表所確認金額具有重大影響。

收入確認

誠如附註6所披露，本集團已確認來自銷售物業存貨之收入。對於實體何時將擁有權之大部份風險及回報轉移至買家之評估，須對交易狀況進行審查。在大多數情況下，在各物業交付予買家之後，所有權風險及回報之轉移時間會與物業之公平權益歸屬予買家之時間一致。

誠如綜合財務報表附註44所披露，本集團就若干銀行授出之按揭貸款提供擔保，該等貸款與本集團為物業若干買方安排之按揭貸款有關。該等擔保通常於發出房地產所有權證(一般於買方取得相關物業之所有權後三個月內可發出)後將獲解除。根據中國有關法規，為取得按揭貸款，買方於簽署銷售合同後，須支付不少於合同總金額之30%。本公司董事認為，該等付款為買方履行銀行貸款的合約責任提供充分證據。據綜合財務報表附註4(b)進一步披露，本集團在買方拖延其擔保期內按揭付款情況之信貸風險極低。因此，董事認為，物業所有權之大部份風險及回報已被轉移至買方。

3. 重大會計估算及判斷(續)

應用會計政策之重要判斷(續)

應收賬款及應收貸款之減值

應收賬款的賬齡情況定期檢討，以確保應收賬款餘額可收回，如已超過協定信貸期，立即採取跟進行動。然而，本集團可能不時出現收款延誤。如應收賬款餘額的可收回性存在疑問，根據客戶的信用狀況、應收賬款餘額的賬齡分析及撇銷歷史作出應收賬款特定撥備。若干應收款項可能初始認定為可收回，但隨後變得無法收回，導致將相關應收款項於綜合全面收益表撇銷。未作出撥備的應收賬款可收回性的變化，可能影響經營業績。

估計不明確因素之主要來源

以下為涉及未來之主要假設，且估計不明確因素之其他主要來源於報告期末有令未來財政年度資產及負債之賬面值出現重大調整之重大風險。

物業、廠房及設備減值

按照香港會計準則第16號規定，本集團對物業、廠房及設備之可使用年期作出估計，以釐訂將予入賬之折舊開支金額。可使用年期會於資產購入時估算，並會根據過往經驗、預期用途、資產之耗損，以及市場需求或資產輸出之服務之變動而導致技術過時各項因素作出。本集團亦會每年審閱使用年期之假設是否仍然有效。本集團每年檢測資產是否出現任何減值。資產或現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用假設及估算。

發展中物業及持作出售物業可變現淨值之估計

本集團根據發展中物業及持作出售物業之可變現淨值(根據該等物業之可靠性得出)評估其賬面值。發展中物業之可變現淨值乃參考管理層依據當前市況估計之售價，減適用可變銷售開支及預期竣工成本(包括土地成本)釐定。持作出售物業之可變現淨值乃參考管理層依據當前市況估計之售價，減適用可變銷售開支釐定。根據管理層之最佳估計，於二零一八年三月三十一日，發展中物業及持作出售物業並無出現重大減值。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

3. 重大會計估算及判斷(續)

估計不明確因素之主要來源(續)

可供出售投資之減值虧損

於釐定本集團的可供出售投資金融工具是否有減值虧損的客觀證據時，本集團會考慮市價的大幅或持久下跌至各自成本以下。於公平值下降時，管理層會就公平值下降作出假設，以釐定是否存在須於綜合損益表內確認之減值。

所得稅

本集團須在香港及中國內地繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有多宗交易和計算涉及的最終稅務釐定都不確定。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。倘此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值額(即物業銷售所得款項減可扣減支出(包括銷售開支、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%之累進稅率徵收。

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，該等稅項之執行及清償，在中國各城市之不同稅務管轄區有異，而本集團土地增值稅尚未與中國任何地方稅務機關完成結算。因此，於釐定土地增值稅金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認該等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄金額不同，而該等差額將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

聯營公司的減值

考慮可能須就本集團聯營公司作出減值時，須釐定聯營公司可收回金額。可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。由於聯營公司之市場報價未必可隨時取得，故難以準確估計公平值減出售成本。釐定使用價值時，資產產生之預期現金流量貼現至其現值，須對營業額水平及經營成本金額等項目作出重大判斷。本集團使用一切可隨時取得之資料釐定可收回金額合理概約金額，包括按合理及可支持假設作出估計及對銷量、售價及經營成本等項目作出預測。

3. 重大會計估算及判斷(續)

估計不明確因素之主要來源(續)

公平值計量及估值過程

就財務報告目的而言，本集團部分資產按公平值計量。董事釐定就公平值計量之大概估值方法及輸入數據。估值於報告期末進行。如資產公平值出現重大變動，將向本集團管理層匯報波動之原因。

於估計資產公平值時，本集團利用可得之市場可觀察數據。當沒有第一級輸入數據時，本集團利用包括並非基於可觀察市場數據之估值方法來估計金融工具之公平值。有關釐定金融資產公平值所用之估值方法及輸入數據之詳情於附註4(c)中披露。

購股權計劃

如綜合財務報表附註2所述，本集團已向其董事授出購股權。董事已採用二項式模型釐定所授出購股權的公平值總額，將於各自歸屬期內列為開支。應用二項式模型時，董事須對參數(如無風險利率、股息收益率及預計波幅)作出重大判斷(附註38)。

運用二項式模型釐定的年內授予董事之購股權公平值約3,341,000港元(二零一七年：無)。

4. 金融工具及資本風險管理

(a) 金融工具類別

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	865,290	805,667
可供出售金融資產	55,224	146,225
按公平值經損益入賬	131,817	272,079
金融負債		
攤銷成本	585,403	525,402

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團金融工具之主要風險為市場風險(包括利率風險、外匯風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理每項該等風險之政策。該等政策概述於下文。

市場風險

本集團之活動主要涉及利率、外幣匯率及股本價格變動之財務風險。

市場風險以敏感度分析計量。

本集團所承受之市場風險或本集團管理和計量風險之方式並無改變。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

4. 金融工具及資本風險管理(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險管理

本集團的利率風險來自計息借貸。按固定利率發出之借貸令本集團承受公平值利率風險。本集團並無訂立利率掉期以對沖所面對之借貸公平值變動。

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行貸款有關。本集團之政策為維持浮息之銀行借貸，以盡量減低公平值利率風險。本集團之現金流量利率風險主要集中於其港元列值借貸產生之香港銀行同業拆息，及其人民幣列值借貸產生之中國所報適用市場利率之波動。

浮息銀行貸款之敏感度分析

以下敏感度分析乃按於報告期末浮息銀行結存及借貸之利率風險為基準釐定。此項分析乃就整個年度，按銀行結存及借貸於報告期末仍未償還之假設編製。

倘利率上調／下調50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團：

- 截至二零一八年三月三十一日止年度之虧損淨額將會增加／減少約345,000港元(二零一七年：約433,000港元)，主要原因為本集團就其浮息銀行結存及借貸承受利率風險。

本集團就金融負債利率承受之風險在本附註流動資金風險管理一節中詳述。

外匯風險管理

本集團於香港及中國經營業務，並面對因眾多貨幣承擔而引致之外匯風險，主要與美元及人民幣有關。外匯風險乃因商業交易、資產及負債以外幣計值而產生。由於大部份商業交易、資產及負債之定值貨幣與本集團各實體之功能貨幣相同，故本集團並無重大直接外幣風險。

其他價格風險

本集團因其於上市股本證券之投資而承受股本價格風險。管理層透過維持風險及回報程度各異的投資組合管理有關風險。本集團之股本價格風險主要集中於在香港聯合交易所有限公司之股本證券。

4. 金融工具及資本風險管理(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

其他價格風險之敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末所承受之股本價格風險而釐定。就敏感度分析而言，由於金融市場波動，故本年度敏感度上升10%。

倘股本價格上升／下跌10%：

- 截至二零一八年三月三十一日止年度之虧損淨額將會減少／增加約13,182,000港元(二零一七年：約27,208,000港元)。此乃主要由於持作買賣投資之公平值變動所致。

信貸風險

於二零一八年三月三十一日，本集團因交易對手未有履行責任而會導致財務損失之最大信貸風險，是來自綜合財務狀況表所述各項已確認金融資產之賬面值。

本集團有一套政策確保產品乃銷售予良好信貸記錄之客戶，而本集團會定期評估其客戶之信貸狀況。此外，本集團於每個報告期末均檢討每項個別貿易債項及債務投資之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險大大減少。

由於交易對手為國際信貸評級機構給予高度信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

提供證券經紀服務

為管理證券買賣業務產生之應收客戶賬款之信貸風險，對所有客戶進行個別信用評估。應收現金客戶的應收賬款一般於交易日期後兩日內結算。因應收現金客戶的應收賬款產生的信貸風險被認為極低。此外，本集團於各報告期末檢討各個別應收款項的可收回金額，以確保就不可收回款項作出充足的減值虧損。就此而言，本公司董事認為，信貸風險已大幅降低。管理層會每日監察市況以及證券抵押品是否足夠。

由於本集團一般與已向監管機構註冊之結算所進行交易，故應收結算所賬款之信貸風險甚低。

除存放流動資金於數間具高信貸評級之銀行內造成信貸風險集中外，本集團並無任何其他信貸風險高度集中之情況。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

4. 金融工具及資本風險管理(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之流動資金風險管理包括使資金來源多元化。本集團一般以於年內之內部產生現金流量、發行股份及計息銀行貸款提供本集團營運所需資金。本集團會定期檢討其主要資金狀況，以確保有足夠財務資源應付其財務責任。

下表詳列本集團及本公司就其非衍生金融負債之餘下合約期，乃載入提供予主要管理人員用作管理流動資金風險之到期日分析內。就非衍生金融負債而言，有關圖表反映根據本集團及本公司可被要求還款之最早日期計算之金融負債未折現現金流量。有關圖表包括利息及主要現金流量。

於二零一八年三月三十一日

	加權平均 實際利率 %	應要求 或一年內 千港元	兩年 至五年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
非衍生金融負債					
賬款及其他應付款項	-	(241,567)	-	(241,567)	(241,567)
銀行貸款	4.8	(154,103)	(86,616)	(240,719)	(213,836)
其他貸款	8.0	(30,940)	-	(30,940)	(30,000)
關連公司貸款	6.5	(103,330)	-	(103,330)	(100,000)
		(529,940)	(86,616)	(616,556)	(585,403)

於二零一七年三月三十一日

	加權平均 實際利率 %	應要求 或一年內 千港元	兩年 至五年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
非衍生金融負債					
賬款及其他應付款項	-	(204,993)	-	(204,993)	(204,993)
銀行貸款	5.5	(66,056)	(109,253)	(175,309)	(166,909)
關連公司貸款	6.5	-	(87,800)	(87,800)	(80,000)
非控股權益貸款	-	-	(73,500)	(73,500)	(73,500)
		(271,049)	(270,553)	(541,602)	(525,402)

4. 金融工具及資本風險管理(續)

(c) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

- (i) 受標準條款及條件規管及於活躍流動市場交易之金融資產及金融負債之公平值乃分別參考市場所報之買入及賣出價而釐定；
- (ii) 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃以公認計價模式(例如利用可觀察及/或不可觀察輸入數據之折現現金流量分析)釐定；及

下表提供初次確認後以公平值計量之金融工具的分析，其按可觀察公平值之程度分為一至三級：

- 第一級公平值計量乃按相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入之報價外，來自資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察輸入數據得出；及
- 第三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

4. 金融工具及資本風險管理(續)

(c) 金融工具之公平值(續)

本集團按經常性基準釐定公平值之金融資產公平值

以下表格載列與該等金融資產公平值如何釐定(尤其是估值方法及所採用輸入數據)有關之資料。

	於三月三十一日之 公平值		公平值等級	估值方法及 主要輸入數據
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元		
金融資產				
按公平值經損益入賬				
— 上市股本證券，按市值	27	77,516	第一級	於活躍市場 呈報之競價
— 暫停買賣的 上市股本證券	27,986	—	第三級	市場法，經調整 EV與EBITDA比率 約為18.9倍，有關缺乏 市場流通性的貼現率 約10.2%及有關缺乏 控制的貼現率約16.7%
— 非上市債券基金	7,320	7,322	第一級	由金融機構提供 之指示性市價
— 可換股票據	96,484	187,241	第三級	二項式模型， 貼現率約11.5% (二零一七年： 約12.3%)
可供出售				
— 非上市債券	—	109,055	第三級	貼現現金流 估值，有關信貸 風險的貼現率約9.1%
— 上市股本證券	55,224	37,170	第一級	於活躍市場 呈報之競價

4. 金融工具及資本風險管理(續)

(c) 金融工具之公平值(續)

	二零一八年三月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
金融資產				
按公平值經損益入賬				
— 上市股本證券	27	—	27,986	28,013
— 非上市債券基金	7,320	—	—	7,320
— 可換股票據	—	—	96,484	96,484
可供出售				
— 上市股本證券	55,224	—	—	55,224
總計	62,571	—	124,470	187,041

	二零一七年三月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
金融資產				
按公平值經損益入賬				
— 上市股本證券	77,516	—	—	77,516
— 非上市債券基金	7,322	—	—	7,322
— 可換股票據	—	—	187,241	187,241
可供出售				
— 非上市債券	—	—	109,055	109,055
— 上市股本證券	37,170	—	—	37,170
總計	122,008	—	296,296	418,304

兩個年度並無第一級與第二級之間的轉撥。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

4. 金融工具及資本風險管理(續)

(c) 金融工具之公平值(續)

年內第三級公平值計量之變動如下：

	千港元
於二零一六年四月一日	139,900
添置	140,000
提早贖回非上市債券	(40,000)
於損益之總收益	48,543
於其他全面收益之總收益	7,853
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	296,296
提早贖回可換股票據及非上市債券	(147,000)
由第一級轉入第三級(附註)	43,125
於損益之總虧損	(67,226)
於其他全面收益之總收益	(725)
於二零一八年三月三十一日	124,470

附註：

由第一級轉入第三級乃由於年內本集團持有的上市股本證券暫停股份買賣。本集團的政策是於導致轉入的情況變化事件日期確認轉入及轉出第三級。

4. 金融工具及資本風險管理(續)

(d) 金融資產及金融負債抵銷

下表所載之披露包括受可強制執行總淨額結算安排或類似協議所規限之金融資產及金融負債。

根據本集團與香港中央結算有限公司(「香港結算」)作出之持續淨額結算協議，本集團擁有合法可執行權利，以在相同結算日與香港結算抵銷應收及應付貨幣責任，而本集團有意按淨額基準結算。

	二零一八年三月三十一日					
	綜合 財務狀況表 中抵銷的		綜合 財務狀況表中 呈列的金融		綜合財務狀況表中 未抵銷的相關金額	
	已確認金融 資產/(負債)	已確認金融 資產/(負債)	資產/(負債)	淨額	金融工具	已收抵押品
	總額	總額	總額	總額	總額	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產						
應收賬款						
- 結算所	2,056	-	2,056	-	-	2,056
金融負債						
賬目負債						
- 結算所	(4,303)	-	(4,303)	-	-	(4,303)

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

4. 金融工具及資本風險管理(續)

(d) 金融資產及金融負債抵銷(續)

	二零一七年三月三十一日					
	綜合 財務狀況表 中抵銷的		綜合 財務狀況表中 呈列的金融		綜合財務狀況表中 未抵銷的相關金額	
	已確認金融 資產/(負債) 總額	已確認金融 資產/(負債) 總額	資產/(負債) 淨額	金融工具	已收抵押品	淨額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產						
應收賬款						
- 結算所	10,394	-	10,394	-	-	10,394
金融負債						
賬目負債						
- 結算所	(13,206)	-	(13,206)	-	-	(13,206)

4. 金融工具及資本風險管理(續)

(e) 資本風險管理

本集團管理資本之目標是為股東提供回報，為其他權益持有人提供利益及維持最佳資本架構以減低資本成本。

本集團之資本架構包括債務(即計息貸款)及本公司擁有人應佔股權，其中包括已發行股本、儲備及累計虧損。

資本負債比率

董事定期審閱資本架構。作為本審閱之一部份，董事考慮資本成本及與各級資本相關之風險。資本負債比率乃以淨債務及權益總額為基準計算。

於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
總債務(附註)	343,836	320,409
減：定期存款	(1,024)	(13,481)
現金及銀行結存	(281,747)	(240,011)
淨債務	61,065	66,917
權益總額	1,163,041	1,254,766
資本負債比率	5.3%	5.3%

附註：

總債務包括銀行及其他貸款、關連公司貸款及非控股權益貸款，詳情分別載於綜合財務報表附註33、34及35。

此外，本集團其中一家附屬公司已獲得香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發出牌照，並有責任遵守證監會根據證券及期貨(財政資源)規則(「財政資源規則」)採納的財政資源規則項下規管流動資金要求，根據財政資源規則所釐定，受規管實體必須維持超過3,000,000港元或經調整總負債的5%(以較高者為準)的流動資金資產及負債。有關附屬公司已於年內遵守財政資源規則所規定的流動資金要求。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

5. 分類資料

向本公司董事會(即主要營運決策者)呈報以供分配資源及評估分類表現之資料乃著重所付運或所提供貨品或服務之類別。因此，本集團根據香港財務報告準則第8號之經營及可呈報分類如下：

- 物業發展業務
- 借貸融資業務
- 證券經紀業務

以下為本集團按可呈報分類劃分來自持續經營業務之收入及業績分析：

二零一八年

	物業發展業務 千港元	借貸融資業務 千港元	證券經紀業務 千港元	合計 千港元
分類收入	101,903	79,397	19,474	200,774
分類業績	33,607	16,641	4,096	54,344
未分配利息收入及收益				23,332
企業及其他未分配開支				(22,431)
財務成本				(24,727)
按公平值經損益入賬 (「按公平值經損益入賬」)				
之金融資產淨虧損				(103,332)
視作出售於一間聯營 公司權益之虧損				(15,982)
應佔一間聯營公司業績				(76,738)
除稅前虧損				(165,534)

5. 分類資料(續)

二零一七年

	物業發展業務 千港元	借貸融資業務 千港元	證券經紀業務 千港元	合計 千港元
分類收入	214,850	49,647	973	265,470
分類業績	52,800	12,132	(4,780)	60,152
未分配利息收入及收益				30,069
企業及其他未分配開支				(16,847)
財務成本				(12,480)
按公平值經損益入賬 之金融資產淨收益				26,433
可供出售金融資產減值虧損				(22,515)
應佔一間聯營公司業績				(213,111)
除稅前虧損				(148,299)

上文呈報之分類收入指來自外部客戶之收入。年內並無分類間銷售(二零一七年：無)。

分類業績指各個分類所賺取之溢利／(產生之虧損)，但未分配企業開支，包括董事薪酬、財務成本、應佔一間聯營公司業績、視作出售於一間聯營公司的權益之虧損、透過損益按公平值處理之金融資產淨(虧損)／收益及可供出售金融資產減值虧損。此乃向主要營運決策者呈報以供分配資源及評估分類表現之標準。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

5. 分類資料(續)

分類資產及負債

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類資產		
物業發展業務	679,147	726,858
借貸融資業務	523,506	509,345
證券經紀業務	179,606	90,074
分類資產總值	1,382,259	1,326,277
未分配	590,233	677,129
綜合資產	1,972,492	2,003,406
分類負債		
物業發展業務	615,256	547,464
借貸融資業務	34,979	77,083
證券經紀業務	44,964	31,712
分類負債總額	695,199	656,259
未分配	114,252	92,381
綜合負債	809,451	748,640

就監察分類表現及於分類間分配資源而言：

- 所有資產均分配予可呈報分類，惟於一間聯營公司之權益、按公平值經損益入賬之金融資產、可供出售金融資產及企業資產除外。
- 所有負債均分配予可呈報分類，惟企業負債除外。

5. 分類資料(續)

其他分類資料

	物業發展業務		借貸融資業務		證券經紀業務		未分配		合計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元								
自有物業、										
廠房及設備折舊	1,716	1,420	2,012	1,172	1,366	712	-	-	5,094	3,304
增置非流動資產	578	29,880	2,313	2,005	196	2,730	-	-	3,087	34,615
出售物業、										
廠房及設備之虧損	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-
按公平值經損益入賬 之金融資產淨 虧損/(收益)	-	-	-	-	-	-	103,332	(26,433)	103,332	(26,433)
撥回應收貸款減值虧損	-	-	(407)	-	-	-	-	-	(407)	-
應收貸款減值虧損	-	-	19,299	11,904	-	-	-	-	19,299	11,904
應收利息減值虧損	-	-	1,113	908	-	-	-	-	1,113	908
可供出售金融資產 減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	22,515	-	22,515
提早贖回非上市 債券之收益	-	-	-	-	-	-	(1,250)	(688)	(1,250)	(688)
視作出售於一間聯營公司 的權益之虧損	-	-	-	-	-	-	15,982	-	15,982	-
股權結算以股份支付	-	-	-	-	-	-	3,341	-	3,341	-

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

5. 分類資料(續)

來自主要產品及服務之收入

本集團來自其主要產品及服務之收入如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類收入		
銷售物業存貨	101,903	214,850
借貸融資的利息收入	79,397	49,647
來自孖展客戶及首次公開發售融資的利息收入	5,115	-
經紀服務之佣金及費用收入	3,866	844
配售及包銷佣金	10,493	129
	200,774	265,470

地區資料

本集團於兩個主要地區 — 中華人民共和國(「中國」)及香港經營業務。

本集團按地區劃分之來自外部客戶之收入及非流動資產資料之詳情載列如下：

	來自外部客戶之收入 截至以下日期止年度		非流動資產* 於	
	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
中國	101,903	214,850	930	95,437
香港	98,871	50,620	5,516	6,509
	200,774	265,470	6,446	101,946

* 非流動資產不包括二零一八年及二零一七年三月三十一日於一間聯營公司之權益、可供出售金融資產、按公平值經損益入賬之金融資產、應收貸款及無形資產。

有關主要客戶之資料

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團並無單一客戶貢獻本集團總收入10%或以上(二零一七年：一名客戶貢獻約30,169,000港元，佔10%以上)。

6. 收入及其他收入及收益

收入指銷售物業存貨、所賺取利息收入、經紀服務之佣金及費用收入。所有集團內公司間之重大交易已於綜合賬目時對銷。

本集團於本年度之收入及其他收入及收益之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
銷售物業存貨	101,903	214,850
借貸融資的利息收入	79,397	49,647
孖展客戶及首次公開發售融資的利息收入	5,115	–
經紀服務之佣金及費用收入	3,866	844
配售及包銷佣金	10,493	129
	200,774	265,470
其他收入及收益		
租金收入	19,361	14,518
銀行存款利息收入	1,713	1,299
可換股票據利息收入	9,720	4,715
非上市債券利息收入	8,836	13,820
給予一間聯營公司的計息貸款之利息收入	–	6,641
現金客戶利息收入	4,513	926
上市證券股息收入	3,361	3,799
手續費	249	24
提早贖回非上市債券之收益	1,250	688
雜項收入	4,090	360
	53,093	46,790

來自金融資產的其他收入及收益分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貸款及應收款項(包括現金及銀行結存)	6,226	8,866
可供出售金融資產	10,086	14,508
可換股票據	9,720	4,715
上市證券股息收入	3,361	3,799
	29,393	31,888

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

7. 財務成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須於五年內悉數償還之計息銀行貸款之利息	9,286	14,220
須於五年內悉數償還之計息貸款之利息	15,441	1,585
	24,727	15,805
減：於發展中物業成本撥充資本之金額	-	(3,325)
	24,727	12,480

截至二零一八年三月三十一日止年度，並無利息撥充資本，截至二零一七年三月三十一日止年度，借入資金的加權平均資本化率一般為每年6.01%。

8. 按公平值經損益入賬之金融資產淨(虧損)/收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按公平值經損益入賬之金融資產未變現虧損	(103,332)	(7,090)
按公平值經損益入賬之金融資產已變現收益	-	33,523
	(103,332)	26,433

9. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項後列賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售已竣工物業之成本	31,004	86,043
營業稅及其他徵費	5,755	12,137
支付予經紀之佣金及其他	8,758	491
核數師酬金		
– 審核服務	1,450	1,450
– 其他服務	818	280
自有物業、廠房及設備之折舊	5,094	3,304
匯兌(收益)／虧損	(745)	831
撥回應收貸款減值虧損	(407)	–
應收貸款減值虧損	19,299	11,904
應收利息減值虧損	1,113	908
土地及樓宇經營租約之最低租賃付款	6,761	9,613
出售物業、廠房及設備之淨虧損	3	–
薪金及其他短期僱員福利 (不包括董事薪酬)	44,430	32,479
股權結算以股份支付 (不包括董事的股權結算 以股份支付)	602	–
退休福利計劃供款 (不包括董事退休福利計劃供款)	1,997	1,914
	47,029	34,393

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

10. 董事酬金

根據香港公司條例第383條(披露董事利益資料)規例(第622G章)披露的董事酬金如下：

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度每位董事之酬金如下：

董事姓名	薪金及 其他福利 千港元	購股權 千港元	董事袍金 千港元	公積金供款 千港元	合計 千港元
二零一八年					
執行董事					
陳振康先生(主席兼董事總經理)	2,060	913	-	18	2,991
Stephanie 小姐	1,026	913	-	18	1,957
張偉楷先生	167	913	-	8	1,088
獨立非執行董事					
冼家敏先生	-	-	180	-	180
張守華先生	-	-	210	-	210
王鴻德先生 (於二零一七年十一月二十七日 獲委任)	-	-	61	-	61
袁金浩先生 (於二零一七年八月二十九日退任)	-	-	70	-	70
	3,253	2,739	521	44	6,557
二零一七年					
執行董事					
陳振康先生(主席兼董事總經理)	2,188	-	-	18	2,206
張偉楷先生	166	-	-	9	175
Stephanie 小姐 (於二零一六年五月三十一日 獲委任)	837	-	-	18	855
獨立非執行董事					
冼家敏先生	-	-	170	-	170
袁金浩先生	-	-	170	-	170
張守華先生	-	-	200	-	200
	3,191	-	540	45	3,776

年內，本集團概無向董事支付任何酬金，作為其加盟或於加盟本集團時之誘金或離職補償(二零一七年：無)。年內，概無任何董事放棄任何酬金(二零一七年：無)。

11. 五名最高薪人士及高級管理層

五名最高薪人士之酬金總額包括兩名(二零一七年：兩名)本公司執行董事，其酬金詳情載於上文附註 10。其餘三名(二零一七年：三名)最高薪人士(並非董事或高級管理層)之酬金總額詳情如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
基本薪金及津貼	8,387	2,759
退休福利計劃供款	54	54
	8,441	2,813

餘下最高薪酬的員工酬金介乎於以下範圍：

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

年內，本集團概無向高級管理層、最高薪僱員支付任何酬金，作為其加盟或於加盟本集團時之誘金或離職補償(二零一七年：無)。

12. 稅項

香港利得稅乃根據年內在香港產生之估計應課稅溢利按稅率 16.5%(二零一七年：16.5%)作出撥備。中國企業所得稅根據年內在中國產生之估計應課稅溢利按稅率 25%(二零一七年：25%)作出撥備。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	2,156	2,112
中國企業所得稅	7,606	14,200
本年度稅項支出總額	9,762	16,312

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

12. 稅項(續)

年度稅項支出與損益及其他全面收益表所示的除稅前虧損對賬如下：

二零一八年

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前(虧損)/溢利	(195,123)		29,589		(165,534)	
按適用所得稅率計算的稅項 毋須課稅收入及不可扣稅 開支的稅務影響	(32,195)	(16.5)	7,397	25.0	(24,798)	(15.0)
已動用稅項虧損的稅務影響	(767)	(0.4)	(282)	(0.9)	(1,049)	(0.6)
未確認稅項虧損的稅務影響	20,448	10.5	352	1.1	20,800	12.6
年內按實際稅率計算的稅項開支	2,156	1.1	7,606	25.7	9,762	5.9

二零一七年

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前(虧損)/溢利	(200,480)		52,181		(148,299)	
按適用所得稅率計算的稅項 毋須課稅收入及不可扣稅 開支的稅務影響	(33,079)	(16.5)	13,045	25	(20,034)	(13.6)
暫時差額	3	-	-	-	3	-
未確認稅項虧損的稅務影響	13,911	6.9	822	1.6	14,733	10.0
年內按實際稅率計算的稅項開支	2,112	1.0	14,200	27.2	16,312	11.0

13. 本年度本公司擁有人應佔每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
虧損		
用作計算每股基本虧損之虧損 (本公司擁有人應佔之本年度虧損)	(175,743)	(168,871)
	二零一八年	二零一七年
股份數目		
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數	490,646,199	464,432,500

截至二零一八年三月三十一日止年度之每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。假設於二零一八年三月三十一日未行使之本公司購股權獲行使，由於沒有攤薄影響，因此無須計入每股攤薄虧損之計算。

截至二零一七年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是概無存在攤薄事項。

14. 股息

董事不建議派付截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度之任何股息。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

15. 物業、廠房及設備

	傢俬、 裝置及設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本值				
於二零一六年四月一日	6,697	6,949	3,128	16,774
添置	2,160	2,718	-	4,878
匯兌調整	(308)	(75)	(118)	(501)
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	8,549	9,592	3,010	21,151
添置	1,222	1,865	-	3,087
出售	(51)	-	(253)	(304)
匯兌調整	510	119	189	818
於二零一八年三月三十一日	10,230	11,576	2,946	24,752
累計折舊				
於二零一六年四月一日	3,376	5,013	1,935	10,324
本年度支出	1,651	1,212	441	3,304
匯兌調整	(217)	(56)	(79)	(352)
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	4,810	6,169	2,297	13,276
本年度支出	2,701	2,136	257	5,094
出售	(48)	-	(241)	(289)
匯兌調整	474	99	152	725
於二零一八年三月三十一日	7,937	8,404	2,465	18,806
賬面值				
於二零一八年三月三十一日	2,293	3,172	481	5,946
於二零一七年三月三十一日	3,739	3,423	713	7,875

16. 發展中物業

	千港元
於二零一六年四月一日	47,308
添置	29,737
匯兌調整	(3,417)
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	73,628
添置	16,759
匯兌調整	2,832
轉撥至物業存貨	(93,219)
於二零一八年三月三十一日	-

發展中物業之分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預付租賃款項攤銷	-	2,908
建築成本	-	70,720
	-	73,628

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

17. 預付租賃款項

	千港元
成本值	
於二零一六年四月一日	23,906
匯兌調整	(1,391)
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	22,515
匯兌調整	823
轉撥至物業存貨	(23,338)
於二零一八年三月三十一日	-
累計攤銷	
於二零一六年四月一日	1,978
本年度支出	394
匯兌調整	(134)
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	2,238
本年度支出	174
匯兌調整	94
轉撥至物業存貨	(2,506)
於二零一八年三月三十一日	-
賬面值	
於二零一八年三月三十一日	-
於二零一七年三月三十一日	20,277

預付租賃款項涉及位於中國內地以長期租約持有之租賃土地。

就預付租賃款項所作之攤銷開支約 174,000 港元(二零一七年：約 394,000 港元)已撥充作本年度發展中物業之資本。

就報告目的而分析為：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產(計入預付款項、按金及其他應收款項內)	-	334
非流動資產	-	19,943
	-	20,277

18. 於一間聯營公司之權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資於一間聯營公司之成本		
— 在香港上市	667,958	520,727
應佔業績	(321,394)	(228,674)
應佔其他全面收益	(46,869)	(99,008)
應佔其他儲備	20,667	38,959
	320,362	232,004

由於行使可換股票據之轉換權，本集團之聯營公司中國農產品交易有限公司（「中國農產品」）於二零一七年四月六日及二零一七年四月十九日分別發行及配發 380,000,000 股及 115,500,000 股轉換股份。中國農產品於行使轉換權後之普通股數目為 1,658,844,637 股，而本集團於中國農產品之權益由約 28.76% 減至約 20.17%。視作出售中國農產品權益的總虧損約 15,982,000 港元於截至二零一八年三月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表中確認並計入視作出售一間聯營公司之虧損。

於二零一七年十二月十九日，中國農產品透過供股籌集所得款項總額約 730,000,000 港元。根據供股，中國農產品按每一股現有股份獲發五股供股股份之基準，以認購價每股供股股份 0.088 港元發行及配發 8,294,223,185 股供股股份。詳情請參閱中國農產品日期為二零一七年十一月二十七日的公佈及日期為二零一七年十二月十八日的章程。

於二零一八年三月三十一日，本公司間接持有之本集團聯營公司之詳情如下：

聯營 公司名稱	實體形式	註冊成立地點	主要 經營地點	所持 股份類別	所持已發行 股本面值比例		所持 投票權比例		主要業務
					二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
中國農產品	有限公司	百慕達	香港及中國	普通	20.17%	28.76%	20.17%	28.76%	農產品交易市場管理 及物業銷售

中國農產品之財政年結日為十二月三十一日。就採用權益會計法而言，已使用中國農產品截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表並已就於該日至財務報表日期發生的重大交易的影響作出調整。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

18. 於一間聯營公司之權益(續)

有關本集團於一間聯營公司之權益之財務資料概要載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度收入	790,059	603,132
聯營公司擁有人應佔本年度虧損	(340,970)	(740,997)
本集團應佔本年度虧損	(92,720)	(213,111)
本集團應佔本年度其他全面收益／(虧損)	52,139	(66,370)
本集團應佔本年度全面虧損總額	(40,581)	(279,481)
非流動資產	4,464,135	4,290,646
流動資產	1,647,341	1,666,558
非流動負債	(2,270,178)	(2,747,528)
流動負債	(1,883,695)	(2,050,670)
非控股權益	1,957,603 (369,292)	1,159,006 (353,390)
聯營公司擁有人應佔權益總額	1,588,311	805,616
本集團應佔資產淨值	320,362	232,004

上述財務資料概要與綜合財務報表中所確認的於一間聯營公司之權益之賬面值之對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔聯營公司之淨資產	320,362	232,004
聯營公司之淨資產	1,588,311	805,616
本集團擁有權權益比例	20.17%	28.76%

19. 應收貸款

按到期日分析，截至報告期末的應收貸款之到期概況如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貸款：		
一年內	291,092	399,559
兩至五年	90,641	46,223
五年以上	57,249	28,717
	438,982	474,499
減：應收貸款個別減值評估撥備	-	(10,500)
應收貸款整體減值評估撥備	(5,885)	(1,404)
	433,097	462,595
就報告目的所分析之賬面值：		
流動資產	289,274	387,655
非流動資產	143,823	74,940
	433,097	462,595

本集團於香港提供物業按揭貸款、個人貸款及企業貸款，源自借貸業務的應收貸款以港元計值。

向新借款人批出任何貸款前，本集團已評估潛在借款人的信貸品質，並界定個別信貸限額。本集團設有呆賬撥備政策，該政策基於賬目的可收回性及賬齡分析的評估以及管理層判斷，包括各名客戶的現時信用可靠程度、抵押品及過往收款記錄。

於二零一八年三月三十一日，應收貸款包括(i)向客戶授出的183,496,000港元貸款(二零一七年：223,300,000港元)，分別披露於本公司日期為二零一七年四月二十八日、二零一七年六月二日、二零一七年七月七日、二零一七年九月五日、二零一七年九月十八日、二零一七年十月二十四日、二零一七年十二月二十二日、二零一八年二月八日、二零一八年三月十五日、二零一八年三月二十二日、二零一八年三月二十三日(二零一七年：二零一六年五月六日、二零一六年六月六日、二零一六年十一月二十四日、二零一六年十二月二十九日、二零一七年一月十六日、二零一七年二月十五日及二零一七年二月二十一日)之公佈，及(ii)向932名客戶(二零一七年：569名客戶)授出的合共約255,486,000港元(二零一七年：251,199,000港元)貸款(減值前)，該等貸款根據上市規則毋須予以披露。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

19. 應收貸款(續)

本集團對應收貸款的個別減值評估變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初結餘	10,500	-
本年度支出	-	10,500
撥回減值虧損	(327)	-
撤銷款項	(10,173)	-
年末結餘	-	10,500

本集團對應收貸款的整體減值評估變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初結餘	1,404	-
本年度支出	19,299	1,404
撥回減值虧損	(80)	-
撤銷款項	(14,738)	-
年末結餘	5,885	1,404

應收貸款之信貸品質分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未逾期且未減值		
有抵押	312,786	338,676
無抵押	120,311	123,919
已減值	5,885	11,904
	438,982	474,499

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團分別確認釐定為個別及整體已減值之貸款減值虧損零(二零一七年：10,500,000港元)及19,299,000港元(二零一七年：1,404,000港元)。

20. 可供出售金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按公平值列賬		
於香港上市之股本債券(附註i)	55,224	37,170
於香港之非上市債券(附註ii)	-	109,055
	55,224	146,225

附註：

- (i) 於二零一八年三月三十一日，本集團持有531,000,000股(二零一七年：531,000,000股)宏安集團有限公司(「宏安」)股份，相當於宏安全部已發行股本約2.81%(二零一七年：約2.75%)。

由於可供出售金融資產的公平值大幅下跌至低於其成本，截至二零一七年三月三十一日止年度確認減值虧損約22,515,000港元，即將已減值可供出售金融資產重估儲備中確認的累計公平值調整轉入損益8,709,000港元。

- (ii) 於二零一四年十月四日，本集團與中國農產品訂立一份認購協議，認購中國農產品發行之本金金額150,000,000港元之五年期年利率10厘債券。該等債券將於二零一九年十一月二十八日到期及由中國農產品贖回。該交易之詳情乃於本公司日期分別為二零一四年十月四日、二零一四年十月二十四日及二零一四年十一月二十八日之聯合公佈及其公佈及通函中披露。

於二零一六年十月十九日及二零一七年十二月十八日，本集團贖回未償還本金金額分別為40,000,000港元及110,000,000港元的債券。於二零一八年三月三十一日，本集團並無持有任何債券(二零一七年：110,000,000港元)。

債券於二零一七年三月三十一日由獨立第三方估值師基於按照合約釐定的未來現金流量，以約9.1%的貼現率貼現至現值而獨立估值。

21. 按公平值經損益入賬之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
在香港上市之股本證券(附註i)	28,013	77,516
非上市債券基金(附註ii)	7,320	7,322
可換股票據(附註iii)	96,484	187,241
	131,817	272,079
就報告所分析之賬面值：		
流動資產	35,333	84,838
非流動資產	96,484	187,241
	131,817	272,079

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

21. 按公平值經損益入賬之金融資產(續)

附註：

- (i) 上市股本證券之公平值乃參考在香港聯合交易所有限公司所得之市場買入報價而釐定，由獨立估值師估值之已暫停買賣上市股本證券除外。有關估值技術及用於釐定上市股本證券之公平值的詳細資料於附註4(c)中披露。
- (ii) 非上市債券基金以美元計值。非上市債券基金之公平值乃參考指示性市價而釐定。
- (iii) 可換股票據之公平值乃採用二項式模型而釐定。
- (iv) 截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團於綜合損益及其他全面收益表中確認按公平值經損益入賬的金融資產之淨虧損約103,332,000港元(二零一七年：收益約26,433,000港元)。該金額包括上市股本證券、非上市債券基金及可換股票據的虧損分別約49,503,000港元、73,000港元及53,756,000港元(二零一七年：上市股本證券及非上市債券基金的虧損分別約20,789,000港元及19,000港元以及可換股票據的收益約47,241,000港元)。

22. 無形資產

放債人牌照
千港元

成本

於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日、二零一七年四月一日
及二零一八年三月三十一日

653

累計攤銷

於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日、二零一七年四月一日
及二零一八年三月三十一日

-

賬面值

於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日

653

放債人牌照指授予本集團的於無限期間經營放債人業務之權利。該無形資產按成本減累計減值虧損入賬。無形資產的可收回金額乃基於使用價值計算而釐定。期內並無確認減值虧損，可收回金額乃按貼現現金流量法釐定。計算使用基於管理層批准的涵蓋5年期間的財務預算之現金流預測。採用的貼現率約19.1%。本公司董事未得悉牌照續期存在任何預期障礙，並認為牌照無法續期之可能性很低。因此，本公司董事認為，無形資產作為具有無限可使用年期而處理。

23. 已付按金

已付按金指賦予本集團於香港聯合交易所有限公司交易資格的交易權。

24. 主要附屬公司

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立及 經營地點	已發行股本/ 實繳註冊 股本面值	本公司 應佔股權及 投票權百分比	主要業務
直接持有				
忠譽國際有限公司	英屬處女群島	1 美元	100%	投資控股
間接持有				
兆貿投資有限公司	英屬處女群島	1 美元	100%	證券投資
撫州宏安房地產開發有限公司	中國	人民幣 371,119,590 元	100%	物業發展
金億利投資有限公司	香港	10,000 港元	100%	投資控股
金億利(東莞)房地產開發 有限公司	中國	人民幣 199,047,370 元	100%	物業發展
易易壹金融管理服務有限公司	香港	1 港元	100%	提供行政服務
Onger Investments Limited	英屬處女群島	1 美元	100%	投資
巨時有限公司	香港	1,000 港元	100%	投資控股
快成(遠東)有限公司	香港	10,000 港元	100%	借貸融資業務 (二零一七年：51%)
易易壹財務有限公司	香港	1 港元	100%	借貸融資業務
永寶物業按揭有限公司	香港	1 港元	100%	借貸融資業務
易易壹證券有限公司	香港	95,000,000 港元 (二零一七年： 60,000,000 港元)	100%	提供證券經紀服務

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

24. 主要附屬公司(續)

於年內或年終時，該等附屬公司概無發行債務證券。

上表列舉董事認為對本集團業績或資產有主要影響之本集團附屬公司。董事認為，列舉其他附屬公司之詳情，會導致資料過度冗長。

25. 物業存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
發展中物業	116,983	–
已竣工物業	431,066	361,264
	548,049	361,264

於二零一八年三月三十一日，發展中物業及預付租賃款項93,219,000港元及20,832,000港元(二零一七年三月三十一日：無)分別轉入物業存貨，原因是其計劃於未來十二個月完成。

26. 應收賬款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
證券買賣的日常業務所產生之應收賬款：		
現金客戶	46,470	58,488
孖展客戶	65,345	–
結算所	2,056	10,394
經紀	385	–
	114,256	68,882
減：減值	–	–
	114,256	68,882

26. 應收賬款(續)

證券買賣業務所產生之應收賬款之結算期限為交易日後兩日。本集團尋求對其未收取之應收款項保持嚴格控制，務求盡量減低信貸風險。現金客戶逾期結欠由高級管理層定期審閱。本集團並無就該等結欠持有任何抵押品。

孖展客戶的賬齡分析未能作出披露，原因是本公司執行董事認為，鑑於該業務的性質，賬齡分析並無額外價值。

於報告期末，按結算或發票日期計算並扣除減值之餘下應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期	12,957	23,623
30日內	15,880	39,734
31至90日	18,793	4,270
超過90日	1,281	1,255
	48,911	68,882

於二零一八年三月三十一日，並無應收賬款減值評估撥備(二零一七年：無)。

27. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
租金及其他按金(附註i)	19,455	19,954
其他預付款項及其他應收款項(附註ii)	24,057	58,787
預付中國稅項	3,159	4,350
應收利息	9,873	13,011
預付建築款項	-	1,051
預付租賃款項	-	334
	56,544	97,487
減：已確認減值虧損	(2,021)	(908)
	54,523	96,579

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

27. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 其他按金主要指購買本集團若干物業準買家之保證金，一般於買家辦理房地產所有權證後退還。
- (ii) 其他預付款項及其他應收款項主要指持作預售物業之銷售代理佣金及支付政府部門用作預售物業之徵費。其他應收款項主要指支付若干政府部門之付款，可於開發項目竣工後退還。
- (iii) 分類為非流動資產之已付按金指賦予本集團資格於香港聯合交易所有限公司買賣之交易權利。

應收利息減值評估之變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初結餘	908	—
本年度支出	1,431	908
撥回減值虧損	(318)	—
年終結餘	2,021	908

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團確認應收利息減值虧損1,431,000港元(二零一七年：908,000港元)，此乃個別釐定為減值。

28. 於獨立戶口持有之現金及銀行結餘

本集團於認可機構開設獨立信託賬戶，以存放於正常業務過程中所產生之客戶款項。本集團將此等客戶款項分類為綜合財務狀況表之流動資產項下之代客戶持有之現金，並根據其須就客戶款項之任何損失或挪用負上責任之基礎而確認應付予相關客戶之相應賬款(附註31)。代客戶持有之現金受證券及期貨條例項下證券及期貨(客戶款項)規則所限制及規管。

29. 定期存款

於報告期末，定期存款以港元計值。定期存款按0.32厘之年利率(二零一七年：利率介乎0.02厘至1.40厘)計息。

30. 現金及銀行結存

於報告期末，本集團之現金及銀行結存之中約有92,576,000港元(二零一七年：約165,106,000港元)以人民幣形式存放，而人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

根據若干中國法規，本集團內物業開發公司須存放已收預售物業所得款項，作為建設物業的擔保存款。於報告期末，倘取得中國國土資源局的審批，有關物業發展項目並無使用擔保存款(二零一七年：無)。有關限制將於建設工程完成或發出預售物業的房地產所有權證後(以較早者為準)方可解除。

融資活動所產生的負債對賬：

	應付利息 千港元 (附註32)	銀行及 其他貸款 千港元 (附註33)	關連公司貸款 千港元 (附註34)	非控股 權益貸款 千港元 (附註35)	總計 千港元
於二零一七年四月一日之債務淨額	2,579	166,909	80,000	73,500	322,988
現金流	(23,658)	64,988	20,000	(73,500)	(12,170)
其他非現金變動	24,727	-	-	-	24,727
匯兌調整	90	11,939	-	-	12,029
於二零一八年三月三十一日 之債務淨額	3,738	243,836	100,000	-	347,574

31. 應付賬款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶	37,119	18,022
經紀、交易商及結算所	5,172	13,206
	42,291	31,228

證券買賣業務所產生之應付賬款之結算期限為交易日後兩日。由於本公司執行董事認為，因該業務性質關係，賬齡分析並無額外價值，故並無披露任何賬齡分析。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

31. 應付賬款(續)

於二零一八年三月三十一日的應付賬款中，約25,294,000港元(二零一七年：約7,678,000港元)須就進行受規管活動過程中為客戶及其他機構收取及持有之信託及獨立銀行結餘支付予客戶及其他機構。然而，本集團現時並無以所存放之按金抵銷該等應付賬款之強制執行權。

32. 已收按金、應計費用及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應計費用	11,481	8,702
已收按金	-	2,812
應付利息	3,738	2,579
其他應付款項	51,565	16,572
其他應付建築款項	30,808	40,912
其他應付稅項及徵費	101,684	105,000
	199,276	176,577

33. 銀行及其他貸款

銀行及其他貸款賬面值乃按下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	128,678	52,978
人民幣	115,158	113,931
	243,836	166,909
應償還賬面值：		
應要求或一年內	163,493	62,674
超過一年，但不超過兩年	80,343	104,235
	243,836	166,909
按下列利率計息之銀行及其他貸款：		
浮動利率	243,836	166,909

33. 銀行及其他貸款(續)

本集團借貸之實際利率(相等於訂約利率)範圍如下：

	二零一八年	二零一七年
浮動利率貸款	2.8% - 8.0%	3.8% - 6.2%

以人民幣計值之銀行貸款按中國人民銀行所報現行市場利率計息。有關貸款約115,158,000港元(二零一七年：113,931,000港元)以本集團之物業存貨約291,622,000港元(二零一七年：257,462,000港元)作抵押。貸款約115,158,000港元(二零一七年三月三十一日：113,931,000港元)由本集團附屬公司及本公司之企業擔保作抵押。

以港元計值之銀行貸款按現行市場利率並參考香港銀行同業拆息加2厘(二零一七年：香港銀行同業拆息加3.75厘)計息。於二零一八年三月三十一日，有關貸款約98,678,000港元(二零一七年三月三十一日：52,978,000港元)以本集團之物業存貨約291,622,000港元(二零一七年：257,462,000港元)及本公司一間全資附屬公司之股份按揭作抵押。有關貸款以本集團一間附屬公司及本公司之企業擔保作抵押。

以港元計值之其他貸款按現行市場利率並參考P加3厘計息(二零一七年：無)。於二零一八年三月三十一日，貸款30,000,000港元(二零一七年：無)以本集團的應收貸款約36,800,000港元(二零一七年：無)作抵押。貸款以本集團的企業擔保作抵押。

34. 關連公司貸款

於二零一八年三月三十一日，本金總額100,000,000港元(二零一七年：80,000,000港元)的貸款乃向Able Trend Limited(為位元堂藥業控股有限公司(「位元堂」)之間接全資附屬公司)借入。截至二零一八年三月三十一日止年度，本金總額200,000,000港元的貸款乃向皇雋投資有限公司(為宏安之間接全資附屬公司)借入(二零一七年：無)。貸款為無抵押及按固定年利率6.5厘計息。

35. 非控股權益貸款

於二零一七年三月三十一日，本金總額73,500,000港元的貸款乃向一間非全資附屬公司的少數股東借入。該貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。該結餘已於截至二零一八年三月三十一日止年度悉數償還。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

36. 遞延稅項

於二零一八年三月三十一日，本集團有估計稅項虧損約155,084,000港元(二零一七年：約145,097,000港元)。來自香港之稅項虧損可供無限期用作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。來自中國之稅項虧損可保留最多五年。由於未來溢利來源不可預測，故並無確認遞延稅項資產。

37. 股本

	股份數目		股本	
	二零一八年 千股	二零一七年 千股	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
法定				
於年初每股面值0.01港元 之普通股	20,000,000	20,000,000	200,000	200,000
於年終每股面值0.01港元 之普通股	20,000,000	20,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足				
於年初每股面值0.01港元 之普通股	464,432	4,644,325	4,644	46,443
配售股份(附註i)	92,000	–	920	–
資本重組(附註ii)	–	(4,179,893)	–	(41,799)
於年終每股面值0.01港元 之普通股	556,432	464,432	5,564	4,644

附註：

- (i) 於二零一七年十一月二十三日，本公司與配售代理訂立配售協議。根據配售協議，本公司已有條件同意配發及發行，而配售代理已有條件同意按盡力基準配售最多92,000,000股配售股份予現時預期不少於六名承配人(有關承配人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方)，每股配售股份之配售價為0.235港元。配售所得款項淨額約20,900,000港元，擬用於發展其借貸融資業務及其證券經紀服務業務。
- (ii) 於二零一七年二月二十一日，本公司股本重組(涉及股份溢價註銷、股份合併、資本削減及股份拆細)完成。本公司已發行股本減少約41,799,000港元並計入繳入盈餘賬。

購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註38。

38. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「計劃」)，作為對本集團經營成果有貢獻之合資格參與者之鼓勵及獎賞。計劃之合資格參與者包括本公司董事(包括獨立非執行董事)、本集團其他僱員、本集團之貨品或服務供應商及本集團客戶。計劃於二零零二年十月八日生效，除非經另行註銷或修訂，計劃將於該日起計十年內一直有效。

鑒於計劃終止，本公司於二零一二年八月二十一日批准採納一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。

新購股權計劃旨在為本集團發展及增長作出貢獻或可能作出貢獻之合資格人士提供激勵及獎勵。合資格人士包括董事(包括獨立非執行董事)、其他員工、為本集團旗下成員公司工作之個體或任何主要股東或主要股東控制之任何公司、本集團成員公司所發行證券持有人以及向本集團任何成員公司提供研發或其他技術支持或任何意見、諮詢、專業或其他服務之任何人士或實體。

現根據計劃獲准授出之尚未行使購股權獲行使時最高數目相等於本公司任何時間已發行股份之30%。於任何十二個月期間內，向計劃之各合資格參與者授出購股權涉及可發行股份數目最多限於本公司任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超出此限額之購股權須經由股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或向彼等之任何聯繫人士授予購股權，事先須經由獨立非執行董事批准。此外，凡於任何十二個月期間內向本公司任何一位主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授予之購股權可超出本公司任何時間已發行股份0.1%或所授購股權之總值(按授出當日本公司股份之價格計算)超出5,000,000港元，惟須事先於股東大會上取得股東批准。

授予購股權之建議可由承授人於建議日期起計30日內於支付象徵式代價合共1港元後接納。已授出購股權之行使期由董事釐定，並於確定歸屬期開始且終止日期不遲於該購股權建議日期後十年或計劃屆滿日期(倘較早)。

購股權行使價由董事決定，惟不可低於(i)本公司股份之每股面值；(ii)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價；及(iii)緊接購股權授出日期前五個交易日本公司股份於聯交所之平均收市價，以三者中之最高價格為準。

購股權並無授予持有人獲取股息或於股東大會投票之權利。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

38. 購股權計劃 (續)

於本報告日期，根據新購股權計劃可供發行之股份總數為 28,643,250 股，相當於本公司於本報告日期之已發行股本約 5.15%。

直至本報告日期，本公司已根據新購股權計劃授出 17,800,000 份購股權。新購股權計劃的詳情載列於本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報。於報告期末，17,800,000 份購股權已根據新購股權計劃授出。於報告期間，該計劃及新購股權計劃項下概無購股權獲行使、失效或註銷。

根據新購股權計劃的條款及日期為二零一八年二月二十三日的要約函件，本公司董事會以名義代價 1 港元向合資格人士授出以 0.48 港元認購本公司股份的購股權，即不低於以下各項的最高者：(i) 緊接該函件日期前 5 個交易日聯交所所報本公司股份的平均收市價；(ii) 於該函件日期聯交所所報本公司股份的收市價；及 (iii) 本公司股份的面值 (即 0.01 港元)。根據新購股權計劃授出的購股權必須由承授人於作出要約之日起 30 日內透過交回合資格人士簽署的書面接納並支付名義代價 1 港元而接納。授出及接納的購股權可於該函件日期起 7 年內隨時行使。根據新購股權計劃授出的購股權將可於購股權期間行使，儘管新購股權計劃的計劃期限並未規定行使購股權前必須持有購股權的最短期間，亦未指明行使購股權必須達成任何表現目標。

年內購股權變動之詳情如下：

參與者類別名稱	授出日期	行使期	每股行使價 港元	於二零一七年	年內授出	年內失效	於二零一八年
				四月一日 尚未行使			三月三十一日 尚未行使
執行董事							
陳振康先生	二零一八年二月二十三日	附註	0.48	-	4,600,000	-	4,600,000
張偉楷先生	二零一八年二月二十三日	附註	0.48	-	4,600,000	-	4,600,000
Stephanie 小姐	二零一八年二月二十三日	附註	0.48	-	4,600,000	-	4,600,000
小計							
其他僱員	二零一八年二月二十三日	附註	0.48	-	4,000,000	-	4,000,000
總計							
				-	17,800,000	-	17,800,000

附註：購股權可於二零一八年二月二十三日或之後行使。購股權將於授出日期後七年屆滿。

38. 購股權計劃(續)

除上文所披露者外，於回顧年度內任何時間，本公司及其附屬公司概無訂立任何安排，令本公司董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲得利益。

獲授購股權公平值

由於本公司無法可靠估計就於二零一八年二月二十三日授出的股份所收取的服務之公平值，因此參考經獨立合資格專業估值師釐定的所授出購股權公平值確定服務之公平值。

截至二零一八年三月三十一日止年度，所授出購股權之模型輸入數據包括：

- a) 購股權以名義代價 1 港元授出，並立即歸屬。獲歸屬購股權可於授出日期起七年期間行使。
- b) 行使價：0.48 港元
- c) 授出日期：二零一八年二月二十三日
- d) 屆滿日期：二零二五年二月二十二日
- e) 本公司股份於授出日期之收市價：0.48 港元
- f) 預期股息收益率：0.0%
- g) 本公司股份預期價格波幅：約 40.0%
- h) 無風險利率：約 1.8%

預期價格波幅基於歷史波幅(基於購股權的餘下期限)，並根據公開資料而預計未來波幅的變動作出調整。

截至二零一八年三月三十一日止年度，所授出購股權於授出日期之經評估公平值為每股 0.19 港元。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

39. 本公司財務狀況表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益		-	-
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		1,432	764
應收附屬公司款項	39(a)	2,079,823	1,983,895
現金及銀行結存		67,961	4,365
		2,149,216	1,989,024
減：流動負債			
應計費用及其他應付款項		6,108	4,474
應付附屬公司款項	39(a)	1,088,846	952,289
關連公司貸款	34	100,000	-
		1,194,954	956,763
流動資產淨值		954,262	1,032,261
資產總值減流動負債		954,262	1,032,261
減：非流動負債			
關連公司貸款		-	80,000
資產淨值		954,262	952,261
資本及儲備			
股本	37	5,564	4,644
儲備	39(b)	948,698	947,617
權益總額		954,262	952,261

於二零一八年六月二十日獲董事會批准並由以下人士代表董事會簽署：

陳振康
董事

Stephanie
董事

39. 本公司財務狀況表(續)

附註：

a. 應收／應付附屬公司款項

有關款項為無抵押、不計息及須按要求償還。由於到期時間較短，有關款項於報告期末之公平值與相關賬面值相若。

b. 儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	407,424	714,069	-	(209,868)	911,625
本年度虧損	-	-	-	(5,807)	(5,807)
股份溢價注銷(附註i)	(407,424)	407,424	-	-	-
資本重組(附註37)	-	41,799	-	-	41,799
於二零一七年三月三十一日					
及二零一七年四月一日	-	1,163,292	-	(215,675)	947,617
本年度虧損	-	-	-	(22,268)	(22,268)
配售股份(附註37)	20,700	-	-	-	20,700
有關配售股份之交易成本 (附註37)	(692)	-	-	-	(692)
股權結算以股份支付	-	-	3,341	-	3,341
於二零一八年三月三十一日	20,008	1,163,292	3,341	(237,943)	948,698

附註：

- (i) 於二零一七年二月二十日舉行的本公司股東特別大會上，股東通過決議案，透過抵銷本公司的繳入盈餘賬，減少股份溢價的進賬額。
- (ii) 根據百慕達一九八一年公司法，本公司繳入盈餘賬在若干情況下可分派予股東。於二零一八年三月三十一日，本公司按照百慕達公司法及本公司之組織章程細則計算的可供分派予股東的儲備約945,357,000港元(二零一七年：947,617,000港元)。
- (iii) 本年度及過往年度本集團的儲備金額及其變動呈列於綜合財務報表的綜合權益變動表。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

40. 經營租賃安排

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，經協商之租賃期為一至三年不等。

於二零一八年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約，本集團須按以下年期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	9,371	6,254
第二至五年(包括首尾兩年)	2,726	6,444
	12,097	12,698

41. 重大有關連人士交易

本集團已與有關連人士訂立下列交易，董事認為該等交易乃於本集團日常業務過程中進行。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一間聯營公司發行可換股票據之利息收入	9,720	4,715
一間聯營公司發行非上市債券之利息收入	8,836	13,820
給予一間聯營公司之計息貸款之利息收入	-	6,641
已向宏安支付之租金開支	300	-
已向位元堂支付之租金開支	-	725
位元堂一間間接全資附屬公司之計息貸款之利息開支	6,464	1,585
宏安一間間接全資附屬公司之計息貸款之利息開支	7,388	-

主要管理人員之酬金(包括綜合財務報表附註10披露的已向本公司董事支付之款項)如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
主要管理人員酬金		
薪金及其他短期僱員福利	6,513	3,731
退休福利計劃供款	44	45
	6,557	3,776

42. 資本承擔

於二零一八年三月三十一日，本集團有以下資本承擔：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未撥備： 添置發展中物業	27,491	40,614

43. 資產抵押

以下賬面值之資產已就綜合財務報表附註 33 所披露本集團之計息銀行及其他貸款作抵押如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業存貨	291,622	257,462
應收貸款	36,800	–
	328,422	257,462

44. 擔保

誠如綜合財務報表附註 33 進一步披露，約 243,836,000 港元（二零一七年：約 166,909,000 港元）之銀行及其他貸款由本公司及本集團一間附屬公司無條件及不可撤回地擔保。

45. 財務擔保合約

本集團就若干銀行授出之按揭貸款提供擔保，該等貸款與本集團為物業若干買方安排之按揭貸款有關。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須向銀行償還違約買方欠付之尚未償還按揭本金額連同應計利息及罰金，而本集團有權接管相關物業之法定業權及擁有權。有關擔保於以下較早發生者終止：(i) 於發出房地產所有權證（一般於買方取得相關物業之所有權後三個月內可發出）；及 (ii) 物業買方支付按揭貸款。

董事認為，倘出現拖欠付款情況，相關物業之可變現淨值可以彌補尚未償還按揭本金額連同應計利息及罰金，故並未於綜合財務報表內就擔保計提任何撥備。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

46. 報告期後事件

出售全資附屬公司之股份

於二零一八年四月十九日，本集團透過出售兩間間接全資附屬公司之全部股本而完成出售撫州物業發展項目。出售構成上市規則項下非常重大出售，須獲得股東批准。該股東批准已於二零一八年四月十八日舉行的本公司股東特別大會上獲得。

出售詳情披露於本公司刊發的日期分別為二零一八年二月十五日及二零一八年四月十八日之公佈以及本公司刊發的日期為二零一八年三月二十八日之通函。

47. 收購非控股權益

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團收購一間非全資附屬公司快成(遠東)有限公司的餘下49%權益，現金代價為21,300,000港元。收購完成後，本集團擁有快成(遠東)有限公司的100%股權，分別確認其他儲備減少約16,706,000港元及非控股權益減少約4,594,000港元。

48. 授權刊發綜合財務報表

綜合財務報表於二零一八年六月二十日經董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

二零一八年三月三十一日

本集團於過去五年之業績、資產及負債概要如下：

	綜合截至三月三十一日止年度				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元 (經重列)
業績					
持續經營業務					
收入	200,774	265,470	625,675	1,123,991	965,703
銷售成本	(51,505)	(129,195)	(426,161)	(726,841)	(740,705)
毛利	149,269	136,275	199,514	397,150	224,998
其他收入及收益	53,093	46,790	38,412	27,348	23,045
銷售及分銷開支	(15,190)	(18,202)	(15,032)	(26,489)	(32,375)
行政開支	(131,927)	(91,489)	(62,837)	(77,594)	(71,093)
財務成本	(24,727)	(12,480)	(11,502)	(17,592)	(28,721)
按公平值經損益入賬之					
金融資產淨(虧損)/收益	(103,332)	26,433	(55,249)	80,016	55,539
可供出售金融資產減值虧損	-	(22,515)	-	-	-
視作出售一間聯營公司權益之虧損	(15,982)	-	(56,958)	(89,573)	(25,667)
應佔一間聯營公司業績	(76,738)	(213,111)	38,887	(73,851)	75,804
除稅前(虧損)/溢利	(165,534)	(148,299)	75,235	219,415	221,530
稅項	(9,762)	(16,312)	(31,684)	(78,210)	(39,541)
本年度來自持續經營業務之 (虧損)/溢利	(175,296)	(164,611)	43,551	141,205	181,989
已終止經營業務					
本年度來自已終止經營業務之 溢利/(虧損)	-	-	8,558	4,123	(206,943)
本年度(虧損)/溢利	(175,296)	(164,611)	52,109	145,328	(24,954)

五年財務概要

二零一八年三月三十一日

本集團於過去五年之業績、資產及負債概要如下：(續)

	綜合截至三月三十一日止年度				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元 (經重列)
業績(續)					
本年度(虧損)/溢利歸屬於：					
— 本公司擁有人	(175,743)	(168,871)	52,227	145,463	77,000
— 非控股權益	447	4,260	(118)	(135)	(101,954)
	(175,296)	(164,611)	52,109	145,328	(24,954)
			(經重列)		
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利 來自持續經營業務及已終止經營業務					
— 基本及攤薄(港仙)	(35.82)	(36.36)	16.68	12.80	9.37

	綜合於三月三十一日				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產及負債					
總資產	1,972,492	2,003,406	1,997,722	2,234,131	2,435,110
總負債	(809,451)	(748,640)	(550,971)	(1,136,949)	(1,496,072)
	1,163,041	1,254,766	1,446,751	1,097,182	939,038
本公司擁有人應佔權益	1,163,041	1,250,619	1,446,864	1,055,766	897,557
非控股權益	-	4,147	(113)	41,416	41,481
	1,163,041	1,254,766	1,446,751	1,097,182	939,038

附註：

本集團截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度之業績載於本年報第58至59頁。

本集團物業列表

二零一八年三月三十一日

物業存貨

項目	省/市	概約佔地面積 (平方呎)	發展計劃	概約可售 總樓面面積 (平方呎)	擁有權/權益 百分比 (%)	完成階段	預期 竣工年份
蒼萃中央	江西省撫州市	20,000	住宅/商業綜合體	50,000	100	竣工	不適用
蒼萃中央	江西省撫州市	40,000	住宅/商業綜合體	290,000	100	在建工程	二零一八年至 二零一九年
領尚天地	廣東省東莞市	240,000	商業綜合體	430,000	100	竣工	不適用