



PROSPERITY INTERNATIONAL
HOLDINGS (H.K.) LIMITED
昌興國際控股(香港)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：803

開創新高

2017 年報







目錄

公司資料	2	綜合損益及其他全面收益表	61
主席報告	4	綜合財務狀況表	62
管理層討論與分析	8	綜合權益變動表	64
董事及高級管理層	26	綜合現金流量表	65
企業管治報告	30	綜合財務報表附註	67
董事會報告	40	持作投資物業概要	152
獨立核數師報告	55	發展中物業概要	153
綜合損益表	60	財務資料概要	154

公司資料

董事會

執行董事

黃炳均先生，主席
毛樹忠博士，行政總裁
黃懿行女士
鄭兆強先生

非執行董事

劉永順先生
吳黎康先生

獨立非執行董事

阮劍虹先生
戎灝先生
陳啟能先生
馬建武先生

合資格會計師

鄭兆強先生，FCPA, FCCA

公司秘書

鄭兆強先生，FCPA, FCCA

授權代表

黃炳均先生
鄭兆強先生

審核委員會

阮劍虹先生，主席
戎灝先生
馬建武先生

薪酬委員會

阮劍虹先生，主席
戎灝先生
陳啟能先生

提名委員會

陳啟能先生，主席
馬建武先生
鄭兆強先生

總辦事處兼主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
廣東道25號
港威大廈第二座
十八樓
1801-6室

公司資料(續)

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

Codan Services Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
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
二十二樓

股份代號

803

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師
香港
恩平道28號
利園二期
二十九樓

律師

羅夏信律師事務所
香港
金鐘道95號
統一中心
十八樓

主要往來銀行

中國民生銀行股份有限公司·香港分行
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
王道商業銀行股份有限公司

公司網站

www.pihl-hk.com

主席報告

昌興國際控股(香港)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)已鞏固其鐵礦石開採、洗選及買賣等核心業務，旨在成為自營貿易商。此戰略轉型將增添本集團在中國把握城市化機遇之優勢。本集團現時持有位於馬來西亞彭亨州的鐵礦石開採及洗選業務的全部股權及位於巴西塞阿臘州的鐵礦石礦場的85%股權。本集團亦經營其他業務，包括房地產投資及開發以及熟料及水泥買賣。



本集團將繼續在
不同行業
尋覓商機，
並保存自身
實力以迎接
未來鐵礦石
行業之復甦。



昌興國際控股(香港)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)於截至二零一七年三月三十一日止財政年度(「本年度」)繼續積極擴展其房地產及水泥業務，嘗試藉此減輕鐵礦石行業整合對集團整體盈利能力的影響。正由於本集團致力提升旗下多元化業務的表現，加上鐵礦石市場復蘇，得以於本年度令虧損減少。

業績回顧

本年度，本集團錄得淨虧損約128,000,000港元，而截至二零一六年三月三十一日止年度(「上一財政年度」)則為淨虧損約307,000,000港元。虧損減少，是因為部份房地產項目從銷售產生的溢利獲得確認，以及本集團鐵礦石開採及加工業務先前的部分減值虧損得以撥回。

本集團於江蘇省鹽城市濱海縣及蘇州市和廣東省廣州市的商業及住宅物業項目從銷售錄得收入約508,000,000港元，已於本年度確認。同時，於過往年度本集團就馬來西亞及巴西鐵礦石業務的其他無形資產及物業、廠房及設備作出減值虧損中的約128,000,000港元，於本年度撥回，這是因為鐵礦石價格強勁向上反彈，本集團得以上調有關資產價值。鐵礦石價格反彈是因為中國鋼鐵產量維持高水平，以及世界的鐵礦石產量減少。

本年度每股基本虧損為1.20港仙，而上一財政年度則錄得每股基本虧損2.74港仙。董事會不建議於本年度派發末期股息(上一財政年度：無)。

主席報告(續)

業務回顧

鐵礦石業務

於上一年，鐵礦石價格由於市場供應過剩而重挫；但於本年度則因中國需求強勁及全球鐵礦石產量下滑而顯著反彈。然而，年內本集團繼續暫停馬來西亞及巴西的鐵礦石開採及加工業務，以盡量降低經營虧損，皆因鐵礦石價格水平仍未足以令業務有利可圖。當鐵礦石價格的升勢得以維持，令開採及加工營運能夠獲利時，本集團將重啟有關業務。

本年度，本集團鐵礦石買賣業務無論在鐵礦石裝運量和本集團售出商品的平均售價，均較上一財政年度上升。

房地產投資及開發

本集團加快了房地產業務的發展步伐，該業務的主要經營地區是經濟發達的中國城市。本年度，本集團完成廣州購物中心的翻新工程，而位於鹽城及蘇州的住宅及商用物業項目亦繼續施工。本集團在二零一六年以及二零一七年第一季中國物業市場暢旺時預售及售出了部分物業，先前所作出的努力於本年度取得較顯著的成果。

在江蘇省鹽城市濱海縣，本集團現正於一幅 159,698 平方米的土地上開發住宅及商業物業項目。該物業項目命名為「昌

興壹城」，位處濱海縣中心商業區（「中心商業區」）之核心。「昌興壹城」的綜合建築面積約 441,000 平方米，將分兩期發展。第一期包括十一棟公寓大樓、四十座聯排別墅及一條購物街。市場對該等住宅物業及商舖的預售均反應熱烈。於二零一七年三月三十一日，已預售逾 95% 的公寓大樓及約 50% 的聯排別墅。同時，約 50% 的商舖已出售及交付予買家，並於本年度確認收入。本集團將把握市道暢旺之時，以較高價出售餘下住宅物業及商舖。項目的第二期已於二零一七年第二季施工。

在廣東省廣州市，本集團擁有 55% 權益的綜合商住物業項目東方文德廣場的購物中心已翻新，迎合家庭生活時尚風格。是次轉型相當成功，吸引了多個知名品牌成為商場租戶。出租率約 70%。本集團預期能吸引更多不同種類的租戶，使購物中心成為購物熱點。

在蘇州，本集團透過其擁有 55% 股權之附屬公司蘇州市嘉欣房地產開發有限公司（「蘇州嘉欣」）擁有吳中區西山島上一幅總佔地面積達 100,483 平方米土地的使用權。蘇州嘉欣正開發一個高檔物業項目，名為「復園」，項目包括五十一座別墅、一座豪華酒店，以及多個別具蘇州古典建築風格的庭園，總建築面積為 46,170 平方米。該等別墅每座建築面積介乎約 430 平方米至約 740 平方米不等，分兩期建造；第一期建二十八座及第二期建二十三座。截至二零一七年



昌興壹城購物街



蘇州復園酒店之大堂(電腦構想圖)

主席報告(續)

三月三十一日，第一期已有多幢別墅售出及交付予買家，並於本年度確認銷售收入。項目第二期以及豪華酒店正在施工。

本集團於中國內地物業市場取得成功後，於上一財政年度涉足甚具潛力的印度尼西亞(「印尼」)雅加達房地產市場，把握雅加達中心商業區住宅物業的熾熱需求。本年度，本集團正在一幅土地上開發一個商住綜合屋苑，並於二零一七年五月開展住宅物業預售。

熟料及水泥業務

於本年度，本集團與昌興物料(國際)有限公司(「昌興物料」)達成協議，收購印尼海螺水泥有限公司(「印尼海螺」)已發行股本的25%，以擴充熟料及水泥業務。印尼海螺為一間於印尼註冊成立的公司，主要從事投資及貿易。收購事項將讓本集團能把握印尼熟料及水泥製造業蓬勃發展的機遇。印尼政府致力改善國家基建，令該等製造業市場前景光明。此外，長遠而言，印尼亦是中國一帶一路發展戰略規劃涵蓋的國家之一，有望得以促進其長遠經濟發展。

前景

雖然鐵礦石市場出現復甦跡象，但我們仍須對中國經濟放緩以及全球鐵礦石產能大幅擴張的情況保持審慎。當鐵礦

石價格能夠維持升勢而且處於足以使業務有利可圖的較高水平時，我們才考慮重啟鐵礦石開採及加工業務。

我們的商品貿易業務亦有可喜進展，業務量快速增加，同時商品價格亦大幅回升。因應業務規模擴大，本集團於二零一七年六月聘用專家團隊以進一步擴展及加強其商品貿易業務。

與此同時，本集團拓展房地產開發及水泥業務以減輕鐵礦石開採業務對整體盈利能力之影響。本集團在房地產業務的努力於本年度開始有較顯著回報，來自鹽城及蘇州房地產項目銷售的收入及溢利已獲確認。本集團亦預期雅加達屋苑項目在接續的財政年度會開始產生收入。未來數年，本集團房地產項目將陸續落成，不論物業租賃或銷售，預期均會為本集團帶來可觀收入。

與此同時，本集團簽訂了協議收購印尼海螺25%股權，致力鞏固旗下熟料及水泥業務。

本集團將繼續在不同行業尋覓商機，並保存自身實力以迎接未來鐵礦石行業之復甦。

致謝

本人謹代表本公司衷心感謝股東及業務夥伴於本年度給予的鼎力支持，亦感激管理層和員工於本年度的竭誠付出。

主席

黃炳均

香港，二零一七年六月三十日



東方文德廣場

業績及財務概覽

本年度，本集團錄得虧損淨額約128,000,000港元，而上一財政年度則錄得虧損淨額約307,000,000港元。虧損減少乃由於確認其若干物業項目的銷售所得溢利，以及撥回先前就本集團的鐵礦石開採及加工業務所記錄的部分減值虧損。

本年度，本集團就江蘇省鹽城市濱海縣及蘇州市和廣東省廣州市的商業及住宅物業項目確認銷售收入約508,000,000港元。本集團亦預售了位於濱海縣的綜合住宅及商業物業項目「昌興壹城」，包括項目第一期的十一棟公寓大樓中逾95%單位以及四十座聯排別墅和購物商舖中約50%物業。截至二零一七年三月三十一日，有關購物商舖交付予買

家。截至二零一七年三月三十一日，本集團位於蘇州的一個豪華物業項目「復園」已售出若干別墅並已交付予買家。

與此同時，於過往年度就本集團於馬來西亞及巴西的鐵礦石業務的其他無形資產及物業、廠房及設備作出的減值虧損中約128,000,000港元，於本年度撥回，這是因為鐵礦石價格強勁反彈，本集團在參考獨立估值師的重新估值後修訂該等資產的價值。中國持續高水平的鋼鐵生產，以及世界鐵礦石出產量減少，令鐵礦石價格反彈。本集團對億勝投資有限公司（「億勝」）及United Goalink Limited（「UGL」）之可收回金額進行檢討，億勝被視為其於馬來西亞斯里再也的鐵礦石開採業務的現金產生單位，而UGL被視為其於巴西的鐵礦石開採業務的現金產生單位。於本年度，由於鐵礦石的價格水平尚未足以令業務獲得盈利，因此本集團暫停其鐵礦石開採及加工業務。



復園別墅之庭院



昌興壹城之公寓大樓和購物街(電腦構想圖)

本年度的營業額增加125%至約4,521,000,000港元，營業額增加乃主要由於確認本集團若干房地產項目的銷售收入，以及鐵礦石買賣業務中的鐵礦石裝運量及平均價格均較上一財政年度有所增長所致。

於本年度，本集團鐵礦石買賣業務的鐵礦石裝運量增加133%至約4,900,000噸(上一財政年度：約2,100,000噸)，而本集團售出的鐵礦石平均售價則增加47.5%至約每乾公噸75.5美元(上一財政年度：每乾公噸51.2美元)。

本年度，每股基本虧損為1.20港仙，而上一財政年度，每股基本虧損則為2.74港仙。

本公司董事會(「董事會」)不建議於本年度派付末期股息(上一財政年度：無)。

管理層討論與分析(續)

業務回顧

中國鋼鐵市場

中國房地產開發的投資步伐加快，加上基建行業及汽車行業增長高於預期，帶動全國對鋼鐵的需求。國家的粗鋼表觀消費量由二零一五年的700,000,000噸微升1.3%至二零一六年的710,000,000噸(資料來源：於二零一七年三月一日中華人民共和國(「中國」)工業和信息化部(「工信部」)「2016年鋼鐵行業運行情況和2017年展望」；及於二零一七年一月二十一日生意社「2016年粗鋼產量和表觀消費量小幅回升」)。雖然有關增長頗為微少，但與二零一五年5.4%的跌幅形成強烈反差，導致鋼鐵價格上漲。中國鋼材價格指數(「CSPI」)從二零一五年十二月底的56.37點上升43.14點或76.5%至二零一六年十二月底的99.51點(資料來源：於二零一七年一月二十三日中國鋼鐵工業協會「2016年12月國內市場鋼材價格繼續上升」)。

為把握該需求的復甦，中國鋼鐵廠於二零一六年將粗鋼產量增加1.2%至約808,000,000噸，而於二零一五年則減少2.3%(資料來源：於二零一七年三月一日中國工信部「2016年鋼鐵行業運行情況和2017年展望」)。

即使中國政府於二零一六年成功將國家的年產能削減逾65,000,000噸，中國粗鋼產量仍然維持於高水平(資料來源：於二零一七年三月一日中國工信部「2016年鋼鐵行業運行情況和2017年展望」)，鋼鐵行業產能過剩的情況持續。為解決有關問題，若干仍然經營的鋼鐵廠將過剩產品出口，以紓緩國內市場過度飽和的情況，惟彼等的努力因若干海外市場推出反傾銷措施而受挫。因此，中國鋼鐵出口減少3.5%至約108,000,000噸(資料來源：中華人民共和國海關總署(「中國海關」))。

二零一六年，全球粗鋼產量微升0.8%至約16.3億噸。中國佔全球粗鋼產量約49.6%，以及佔亞洲約11.3億噸產量的約71.9%，保持其於全球粗鋼生產的領導地位(資料來源：世界鋼鐵協會)。

中國鐵礦石市場

鋼鐵耗用量高的行業增長加快，刺激中國對鐵礦石的需求，加上國內鐵礦石產量減少，導致國家的鐵礦石及精礦進口量增長率由二零一五年的2.0%上升至二零一六年的7.5%。二零一六年中國的鐵礦石及精礦進口量達到破紀錄的10.2億噸(資料來源：中國海關)。

供應方面，按可用礦石基準計算，美國地質調查局估計全球鐵礦石產量由二零一五年的22.8億公噸減少2.2%至二零一六年的約22.3億公噸。在中國，政府下令關閉國內若干鐵礦石產能，導致二零一六年國內天然鐵礦石產量減少3.0%至約12.8億噸(資料來源：於二零一七年二月十六日中國產業資訊研究網「【統計表】2016年1-12月全國鐵礦石原礦產量」)。中國正逐步以優質低成本的進口鐵礦石取代成本較高而鐵含量較低的國產鐵礦石。現時中國買入全球約三分之二的海運鐵礦石。

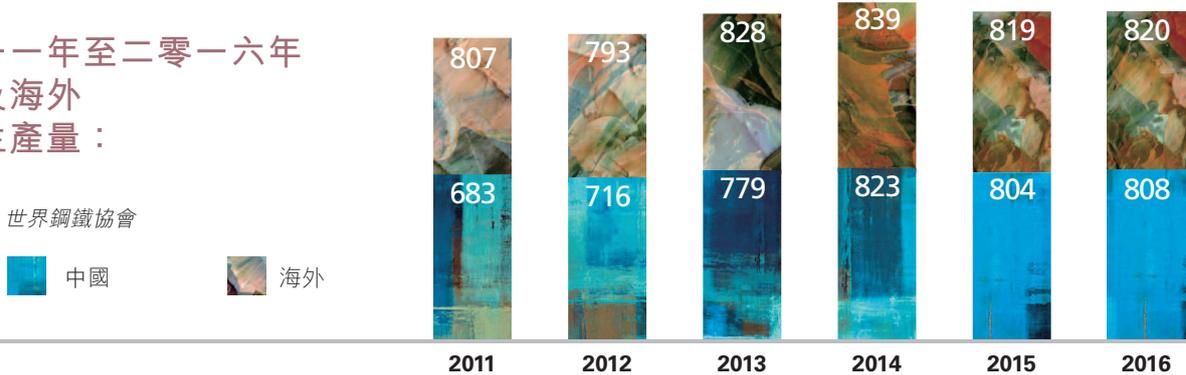
需求回升而產量減少，驅使鐵礦石價格反彈，含鐵量62%鐵礦石之基準價格由二零一五年十二月的每乾公噸40.88美元的低位回升至二零一六年十二月的每乾公噸79.43美元(資料來源：indexmundi)。有關價格於二零一七年二月進一步升至88.80美元，然後在二零一七年三月輕微回落至87.20美元。

管理層討論與分析(續)

二零一一年至二零一六年 中國及海外 鋼鐵生產量：

(百萬噸)

資料來源：世界鋼鐵協會



由於澳洲及巴西的鐵礦石生產較有效率兼具成本優勢，加上當地優質礦藏豐富，令這全球兩大主要鐵礦石出口國在中國進口鐵礦石市場中處於領導地位。二零一六年，中國從澳洲進口約596,000,000噸鐵礦石，從巴西則進口約189,000,000噸鐵礦石(資料來源：於二零一七年一月二十四日中國鋼鐵工業協會「2017年1月鐵礦石進口預警監測報告」)。

鐵礦石買賣及開採

本集團主要從南非採購鐵礦石，同時在位於巴西塞阿臘州佔85%權益之礦場(「巴西礦場」)，以及在位於馬來西亞彭亨州斯里再也全資擁有的礦場及鐵礦石洗選廠(分別稱「斯里再也礦場」及「斯里再也洗選廠」)開採鐵礦石和加工，並主要付運至中國大型鋼鐵廠。

本年度，本集團之鐵礦石買賣業務較上一財政年度有所改善，付運噸數由上一財政年度約2,100,000噸增加133%至約4,900,000噸，而所售鐵礦石之平均售價由上一財政年度之每乾公噸約51.2美元上升47.5%至每乾公噸約75.5美元。

雖然本集團之鐵礦石買賣有所改善，但仍需繼續暫停其鐵礦石開採及洗選業務，藉此減低營運虧損。這是因為鐵礦石價格於上一年在供應過剩的市場急跌後，尚未反彈至足以能令業務有利可圖之水平。倘鐵礦石價格的升勢能夠持續，並達致有利可圖的水平，本集團將重啟其鐵礦石開採及加工業務。

1. 斯里再也鐵礦石開採業務

斯里再也礦場是一個位於馬來西亞擁有豐富資源的礦場，總開採面積約420英畝。於二零一七年三月三十一日，其總概略儲量為94,500,000噸，平均鐵含量品位達41.7%，高於中國天然鐵礦石平均鐵含量30%的品位。斯里再也礦場為一個露天礦場，根據最新開採規劃，其開採年期約為16年。

本集團於鄰近斯里再也礦場之斯里再也洗選廠生產經洗選的鐵礦石產品。鐵礦石產品經過較低成本洗選(包括球磨碾磨、磁選及脫水)而成。斯里再也洗選廠的設計進料量為每年6,000,000噸，可銷售產品產量為每年3,000,000噸。於本年度，由於鐵礦石的價格水平尚未足以令業務獲得盈利，因此本集團暫停經營鐵礦石開採及洗選業務。

管理層討論與分析(續)

2. 巴西鐵礦石開採業務

本集團透過其擁有85%權益之公司UGL持有巴西礦場約600平方公里礦區的勘探權及超過3平方公里的採礦特許權。

本集團於鄰近礦場的加工廠房(於二零一三年完成設備安裝)生產經洗選鐵礦石產品。產品經過較低成本洗選(包括磁選)而成。加工廠房的設計進料量約為每年1,000,000噸,可銷售產品產量約為每年600,000噸。

於本年度,由於鐵礦石的價格水平尚未足以令業務獲得盈利,因此UGL暫停經營,以減低營運虧損。

此外,本集團於馬來西亞擁有一間鐵礦石洗選廠,該工廠以獨家形式租回予本集團一名長期鐵礦石供應商,年內賺取租金為18,000,000港元。租約於二零一七年二月屆滿,本集團決定經營該鐵礦石加工廠房以協助其斯里再也的鐵礦石開採業務。

整體而言,本集團於本年度付運約4,900,000噸鐵礦石,較上一財政年度增加133%。

房地產投資及開發

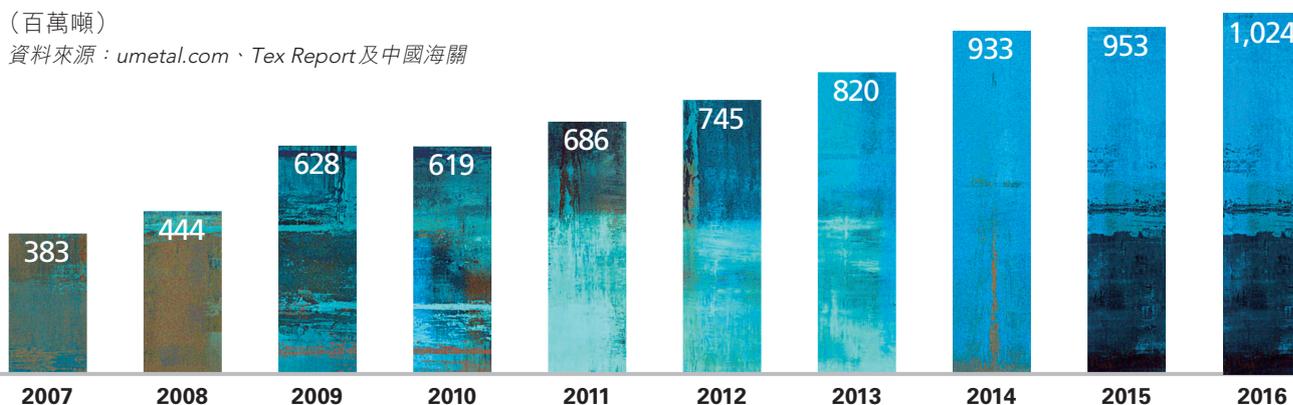
中國的物業銷售於二零一六年增長強勁,勢頭延續至二零一七年第一季。對國家房地產發展的投資增長率由二零一五年的1.0%上升至二零一六年的6.9%(資料來源:中國國家統計局(「國家統計局」))。物業銷售以建築面積計算增長22.5%(二零一五年:6.5%)至約15.7億平方米,而銷售金額則上升34.8%(二零一五年:14.4%)至人民幣118,000億元。中國政府為了使過熱的樓市降溫,已採取政策限制購房及收緊按揭規則。雖然如此,於二零一七年第一季,物業銷售金額按年增長25.1%至約人民幣23,200億元,銷售面積按年增加19.5%至約290,350,000平方米(資料來源:中國國家統計局)。

於本年度,本集團積極鞏固其房地產投資及開發業務的現有營運,而過去兩年半於中國經濟發達城市及印度尼西亞首都的在建項目亦取得進展。

二零零七年至二零一六年 中國之鐵礦石進口量

(百萬噸)

資料來源:umetal.com、Tex Report及中國海關



管理層討論與分析(續)

1. 江蘇省鹽城市濱海縣

本集團於江蘇省鹽城市濱海縣擁有一幅土地的使用權，現正於此土地上開發住宅及商用物業，面積為159,698平方米。該項目命名為「昌興壹城」，位處濱海縣主城中心商業區(「中心商業區」)之核心，其前身為老西街。老西街是歷史悠久的繁華商業大街，在當地經濟舉足輕重，因而成為濱海老城重建的首個地段。「昌興壹城」將定位為糅合當地傳統建築風格和現代設施的城市綜合體，滿足文化、旅遊、商業和居住之需。該項目地點的交通網絡發達，包括兩個鄰近的機場(連雲港白塔埠機場及鹽城機場)、國道204線及三條高速公路，包括京滬高速公路、寧連公路及南京—靖江—鹽城高速公路。

「昌興壹城」的綜合建築面積約441,000平方米，並將分為兩期發展。第一期建築工程已於二零一五年第三季度展開。項目第一期包括十一棟公寓大樓及四十座

聯排別墅的住宅物業，以及一條購物街。市場對該等住宅物業及商舖的預售反應十分熱烈。於二零一七年三月三十一日，十一棟公寓大樓中逾95%單位及四十座聯排別墅約50%經已預售。住宅物業將於二零一七年年底交付予買家，而有關收入預計將於二零一八年第一季確認。與此同時，約50%商舖經已出售並交付予買家，而有關收入已於本年度確認。目前市道暢旺，本集團將把握機會以較高價格出售餘下的住宅物業及商舖。項目第二期已於二零一七年第二季開始興建。

2. 廣東省廣州市

本公司透過其間接全資擁有的附屬公司義德投資有限公司於廣州市中心擁有兩項主要物業投資，包括於商業樓宇銀海大廈內約11,472平方米的寫字樓及商用面積，並擁有一項商住發展項目東方文德廣場之55%權益。

於本年度及上一財政年度，銀海大廈的出租率超過90%。本集團預計從該大廈收取穩定的租金收入。

東方文德廣場離市中心著名的步行街北京路只需數分鐘路程。該處有一幢五層高的購物中心，總建築面積約33,000平方米。東方文德廣場之購物中心已經翻新，以迎合現今廣州之家庭生活模式。該次轉型十分成功，吸引了多個知名品牌租戶，包括餐廳、教育中心、古董店、健身中心及超級市場。其出租率為約70%。本集團預計將吸引更多不同種類的租戶，令購物中心成為熱門的購物勝地。



昌興壹城之公寓大樓

管理層討論與分析(續)

3. 江蘇省蘇州市

本集團透過其擁有55%股權之附屬公司蘇州嘉欣擁有中國蘇州市吳中區西山島上一幅總佔地面積達100,483平方米土地的使用權。

該島位於旅遊勝地太湖中心，而蘇州嘉欣即將開發的有關地塊毗連西山景區，該景區乃西山島上集生態遊賞區、田園觀光區及民俗遊覽區於一身的生態公園。本集團現正發展一項名為「復園」的豪華物業項目，當中包括五十一座別墅、一座豪華酒店，以及具蘇州古式、古典建築風格的庭園，總建築面積為46,170平方米。該五十一座別墅的每座建築面積介乎約430平方米至約740平方米，分兩期建造；第一期共二十八座及第二期共二十三座。於二零一七年三月三十一日，第一期若干別墅已出售並交付予買家，銷售所得收入已於本年度確認。該項目第二期及豪華酒店目前仍在興建。



復園之牌坊



復園酒店之客房(電腦構想圖)

4. 廣東省東莞市

中國二線城市的物業市場蓬勃，其中某些物業市場的表現更勝於一線城市。本集團早已預見該趨勢，且在市場價格飆升至極高水平之前已開始投資二線城市的物業市場(資料來源：於二零一七年一月十七日南華早報「中國物業市場 — 二線城市表現更勝一線城市」)。

於二零一五年五月五日，本公司間接全資附屬公司 Prosperity Real Estate Holdings Limited 與東莞市丹新置業有限公司，就於廣東省東莞市鳳崗鎮之重建項目簽訂協議，成立合營公司。本集團至今已向該土地上所建物業的業主結付大部分拆遷賠償。

5. 印度尼西亞西雅加達

本集團的房地產投資及發展業務擴展至極具潛力的印度尼西亞雅加達市場，把握中心商業區對住宅物業的熱烈需求。雅加達日益壯大的中產階級和富戶，對交通發達及方便上班、附設都會設施與康樂活動場所的住宅樓宇均十分渴求。

於二零一五年九月，本公司透過一間間接全資附屬公司簽訂一份協議，收購 Verton Ventures Limited 全部股權，該公司持有一間於印度尼西亞註冊成立之公司的75%股權，後者擁有印度尼西亞西雅加達中心商業區核心地段的一塊土地，佔地面積4,403平方米及總建築面積約22,000平方米。該印度尼西亞公司之收購事項已於二零一五年十月完成。該幅土地與雅加達外環高速公路的兩個收費站相連，而本集團現計劃於該幅土地開發一個住宅及商業用途屋苑。該項目仍在施工，住宅物業已於二零一七年五月開始預售。208個單位中約20%已經預售。

管理層討論與分析(續)

雅加達現正改善市內基建，加上印度尼西亞政府政策允許外國人擁有一套價值不低於100億印尼盾的共管式豪華公寓物業，預計將吸引更多人前來首都置業，從而刺激市內及周邊物業的價值上升。

熟料及水泥買賣業務與營運

二零一六年，中國水泥產量增加2.5%至約24億噸(資料來源：中國國家統計局)，這是因為水泥行業把握國內房地產開發投資增長速度加快的機遇。中國的水泥價格指數(「CEMPI」)從二零一五年年底的79.25點上升至二零一六年年底的102.43點(資料來源：中國水泥網ccement.com)。

本集團於本年度主要從遠東及東南亞採購較便宜的水泥及熟料，並將材料主要供應予北美及亞太地區的客戶。由於一些國家內需市場供過於求，當地供應商盡量壓低產品價格以保持競爭力，而本集團的策略為從該等國家之供應商採購，提供具成本效益之材料以滿足客戶的需求。我們把握機會，將客戶之要求配對供應商之出口需求，並繼續評估不同地區的供求情況，發掘貿易機會，以在長期及短期交易策略中取得平衡。

本年度，本集團與昌興物料達成協議，收購印尼海螺及其附屬公司統稱為(「印尼海螺集團」)已發行股本的25%，以擴展其熟料及水泥業務。印尼海螺為一間於印度尼西亞註冊成立的公司，主要從事投資及貿易。印尼海螺集團在印度尼西亞南加里曼丹經營一間水泥廠。水泥廠配備一個研磨站、燃煤發電廠及兩條熟料水泥生產線，每條熟料水泥生產線每日生產3,200噸熟料。印尼海螺集團亦擁有兩組水

泥研磨廠及一個私人碼頭，該等設施臨近孔雀港口附近及雅加達—萬丹高速公路。該碼頭有五個泊位，當中兩個各自之總吞吐量為50,000噸載重噸位。該收購能使本集團把握印度尼西亞的熟料及水泥製造業蓬勃發展之機遇。印度尼西亞政府致力提升該國的基建，使該行業前景光明。此外，長遠而言，印度尼西亞亦是中國一帶一路發展戰略涵蓋的國家之一，其當地經濟發展有望得到促進。截至本報告日期，收購仍未完成。有關收購印尼海螺的更多詳情，請參閱本公司二零一七年五月十二日之通函。

花崗岩生產

本公司透過阿爾布萊特投資控股(香港)有限公司的60%股權，擁有中國廣西省香爐山花崗岩礦區(「桂林花崗岩礦區」)，持有採礦許可證可於該礦區每年生產最多40,000立方米(相等於約102,000噸)花崗岩產品。其長石粉廠房之年設計產能為100,000噸。

桂林花崗岩礦區的產品為原塊石及長石粉。原塊石用於製造高價值之建築材料產品、裝飾用磚、衛浴設施、磁器及餐具；而長石粉則廣泛用於陶瓷及玻璃等行業。花崗岩生產較為乾淨，其廢料可用於建設道路以致廢棄比率極低。

現有採礦許可證涵蓋之面積為2.0371平方公里，而現時勘探區域僅覆蓋租賃礦區之0.8平方公里。目前仍有進一步開採岩石資源之機會。

本集團已在當地委派技術小組開採花崗岩礦並設計洗選廠，以提高產品質量及產量，滿足客戶需求。

管理層討論與分析(續)

股份配售

於二零一六年九月七日，本公司訂立協議，向不少於六名獨立人士、機構或專業投資者以每股配售股份0.168港元配售400,000,000股新股份。配售已於二零一六年九月十四日完成。配售股份佔緊隨配售完成後之本公司經擴大股本之3.92%。配售所得款項淨額約64,900,000港元，有關款項將由本公司用作(i)償還本集團部分現有貸款；及(ii)發展、改進及／或擴張本集團業務。餘額將用作本集團之一般營運資金。更多詳情請參閱本公司日期為二零一六年九月七日及二零一六年九月十四日之公告。

發行可換股債券及擔保票據

於二零一六年三月十六日，本公司宣佈與展望控股有限公司(「展望」) (為認購人)及黃炳均先生(為擔保人)訂立認購協議，據此，本公司有條件地同意發行本金總額為20,000,000美元、年息率5%之可換股債券(相當於約156,000,000港元)及本金總額為20,000,000美元、年息率5%之擔保票據(相當於約156,000,000港元)。可換股債券及擔保票據均將於二零一八年到期。可換股債券附帶之轉換權獲悉數行使後，可換股債券之初步換購價為每股0.27港元，展望將收到約577,777,778股股份，即為本公司現有已發行股本約5.90%。此後，本公司分批發行可換股債券及擔保票據。本公司於二零一六年四月十五日發行第一批可換股債券及擔保票據，於二零一六年四月及五月再發行四批。於二零一六年五月九日，本金總額為20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)之可換股債券及擔保票據已根據認

購協議悉數發行予展望。發行債券及票據之所得款項淨額將用於為本集團部分現有貸款進行再融資及為本集團之業務發展、改進或擴張提供資金，餘額將用作其營運資金。

於二零一六年六月二十九日，本公司、展望及黃炳均先生訂立修訂契據以修訂認購協議、可換股債券及擔保票據的若干條款及條件。修訂程序已於二零一六年七月十九日完成，而可換股債券附帶之轉換權按經調整的換購價獲悉數行使後，於二零一六年十二月三十一日，(根據修訂契據之條款)換購價已調整至每股0.16港元，展望將收到約975,000,000股股份，即為本公司現有已發行股本約9.56%。

交易的更多詳情可參閱本公司日期為二零一六年三月十六日、二零一六年三月十八日、二零一六年四月十五日、二零一六年四月二十六日、二零一六年四月二十八日、二零一六年五月三日、二零一六年五月九日及二零一六年六月二十九日之公告。

發行債券

於二零一七年一月十日，本公司訂立推薦協議，據此，一名推薦代理同意擔任推薦代理，於二零一七年一月十日至二零一七年六月三十日期間，竭盡所能向本公司推薦認購人，認購本公司發行於二零一九年到期，本金總額最多300,000,000港元且付息6.5%的息票債券(「債券」)。

管理層討論與分析(續)

本公司將以所得款項用作(i)償還本集團部分現有債務；(ii)發展、提升及／或擴大本集團現有業務；及(iii)任何餘款將用作本集團一般營運資金。

截至二零一七年三月三十一日，本金總額72,000,000港元的債券已成功獲數名獨立個人投資者認購。

有關債券的進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月十日之公告。

礦產資源及礦石儲量表

本集團已在馬來西亞、巴西及中國開發出多元化的資源組合，包括鐵礦石及花崗岩。

本集團擁有桂林花崗岩礦場，生產原塊石及長石粉。本集團亦擁有馬來西亞的斯里再也鐵礦場及斯里再也洗選廠以及巴西鐵礦場，旨在發展出鐵礦石組合，以更穩定的優質鐵礦石供應，應對市場轉變。有關該三個礦場營運的詳情，請參閱本年報「業務回顧」內「鐵礦石買賣及開採」及「花崗岩生產」各節。

就本節而言，礦產資源指在地殼內部或表層集結或形成有內在經濟利益的物質，根據其形態、質量和數量合理地推定其具有實際經濟價值。礦產資源的位置、數量、品位、地質特徵和連續性均已根據特定地質證據和知識進行瞭解、估計或詮釋。勘探包括鑽探、探槽及探坑及其他方法，為取得此等特定地質憑證之方法。礦產資源可根據聯合礦產儲量委員會(「JORC」)規則(如下文闡述)，按地質可信度的遞增程度，再細分為推斷、控制及探明資源。就

一般常規而言，地質可信度主要由已進行之勘探工作之詳細程度釐定。

礦石儲量定義為探明及／或控制資源中可符合經濟效益開採的部分，當中計及開挖過程中可能出現的貧化物質和損失撥備。礦石儲量可按遞增的可信度劃分為概略儲量及證實儲量。於估算礦石儲量時，獨立技術顧問會對產品價格、匯率、礦井設計、選礦成本、運輸成本及其他因素徹底查證。

鐵礦石

雖然本年度內沒有進行重大勘查活動，但由於持續的生產活動及修改採礦計劃，導致對資源及儲量作出調整。以下列表反映該等調整及詳細說明截至二零一七年三月三十一日的礦產資源及礦石儲量(邊界品位為30%)。

有關斯里再也礦場的礦產資源及礦石儲量之報告，是以獨立採礦及地質顧問公司Blackstone Mining Associates Limited的技術報告為基礎編製(如本公司日期為二零一四年八月三十日之通函所載)(「斯里再也報告」)，遵照澳大利亞採礦冶金學會、澳洲地質學家協會及澳洲礦物委員會組成的JORC所編製的《澳大利亞礦產資源量及可採儲量的報告規則》(二零一二年版)(「JORC規則」)，以確定礦產資源和礦石儲量，而有關巴西礦場的礦產資源及礦石儲量之報告，則根據本集團內部地質報告(「巴西報告」)及遵照JORC規則編製。所呈報的數據為經湊整數字，可能出現輕微的計算誤差。出現誤差時，有關誤差被視為不重大。

管理層討論與分析(續)

項目	類別	數量(百萬噸)	鐵品位(%)
礦產資源			
斯里再也鐵礦場	控制	107.4	43.8
	推斷	70.7	42.0
	小計	178.1	43.1
巴西礦場			
巴西礦場	控制	11.3	35.7
	推斷	–	–
	小計	11.3	35.7
總計			
總計	控制	118.7	43.0
	推斷	70.7	42.0
	總計	189.4	42.6
礦石儲量			
斯里再也鐵礦場	已證實	–	–
	可能	94.5	41.7
	小計	94.5	41.7
巴西礦場			
巴西礦場	已證實	–	–
	可能	9.6	36.5
	小計	9.6	36.5
總計			
總計	已證實	–	–
	可能	104.1	41.2
	總計	104.1	41.2

* 假設斯里再也鐵礦場及巴西礦場的平均邊緣品位為30%。

管理層討論與分析(續)

編製以上數據之所有假設及技術函數，與斯里再也報告及巴西報告所載者並無重大變動，並繼續適用於上述披露資料。

本年度內，兩個礦場均並無進行重大勘探活動。下表詳列兩個礦場的採礦及生產活動，以及採礦及營建活動產生的開支。

	本年度		上一財政年度	
	斯里再也礦場	巴西礦場	斯里再也礦場	巴西礦場
	噸	噸	噸	噸
開採量(截至以下日期止季度)				
二零一六年/二零一五年六月三十日	-	-	38,118	-
二零一六年/二零一五年九月三十日	-	-	-	-
二零一六年/二零一五年十二月三十一日	-	-	-	-
二零一七年/二零一六年三月三十一日	-	-	-	-
產量(截至以下日期止季度)				
二零一六年/二零一五年六月三十日	-	-	22,417	-
二零一六年/二零一五年九月三十日	-	-	-	-
二零一六年/二零一五年十二月三十一日	-	-	-	-
二零一七年/二零一六年三月三十一日	-	-	-	-

	本年度		上一財政年度	
	斯里再也礦場	巴西礦場	斯里再也礦場	巴西礦場
	千港元	千港元	千港元	千港元
就採礦活動產生的主要開支				
一向採礦租賃持有人支付專利費	-	不適用*	270	不適用*
一運輸及燃料	-	-	450	-
一勞工成本	-	-	468	-
就營建活動產生的資本開支				
一購買及建設採礦設備及機械	-	-	-	-

* 巴西礦場不需要繳付任何專利費。

管理層討論與分析(續)

花崗岩

本公司於二零零七年通過收購阿爾布萊特投資控股(香港)有限公司之60%權益收購桂林花崗岩礦。於二零零七年本公司收購桂林花崗岩礦時，本公司委託獨立技術顧問Minarco-Mineconsult(「MMC」)編製技術報告。憑著已獲得之根據中華人民共和國國土資源部於一九九九年發佈的《有關礦產資源及礦石儲量報告之中國準則》(「中國準則」)作出之勘探結果，MMC根據JORC準則之報告規定及礦業及石油資產與礦業及石油證券技術評估及／或鑑價獨立專家報告編製準則與要領(「Valmin規則」)之相似條款，對花崗岩資源作出可行性評估(「MMC報告」)(報告日期：二零

零七年十二月十四日)。於二零零八年及二零零九年，本公司委聘獨立技術顧問Rockhound Limited根據JORC規則調查及評估桂林花崗岩礦的花崗岩石資源及開採營運(包括採礦程序、營運成本以及銷售和營銷)(「Rockhound報告」)(報告日期：二零零八年十一月二十三日及二零零九年六月二十五日)。於本年度，並無進行原塊石生產活動。

下表詳列遵照JORC規則並以MMC報告及Rockhound報告為基礎編製的桂林花崗岩礦的礦產資源。所呈報數據為經湊整數字，可能出現輕微的計算誤差。出現誤差時，有關誤差被視為不重大。

產品	類別	數量 (千立方米)	適宜	
			生產原塊石 之百分比(%)	原塊石數量 (千立方米)
礦產資源				
M1、M2、R	控制	160.0	17.5	28.0
	推斷	330.0	17.0	56.1
	小計	490.0	17.2	84.1
P & W	控制	650.0	19.5	126.8
	推斷	2,930.0	21.3	624.1
	小計	3,580.0	21.0	750.8
總計	控制	810.0	19.1	154.8
	推斷	3,260.0	20.9	680.2
	總計	4,070.0	20.5	835.0

編製以上數據之所有假設及技術函數，與MMC報告及Rockhound報告中之假設及技術函數並無重大變動，並繼續適用於上述披露資料。

相較於二零一六年三月三十一日止年度，礦產資源並無重大變化。本年度已開採941噸花崗岩的長石粉及生產7,139噸花崗岩的長石粉。本集團亦就其採礦活動產生開支2,250,000港元及就其開發活動產生資本開支1,454,000港元。

管理層討論與分析(續)

財務回顧

以下為本集團財務狀況與經營業績之討論與分析，應與本報告所載之綜合財務報表及有關附註一併閱讀。

經營業績

本年度，營業額增加至約4,521,000,000港元，而上一財政年度約為2,009,000,000港元。本集團毛利由上一財政年度之約38,000,000港元增加7.3倍至本年度約318,000,000港元。本年度收入及毛利增加，主要由於鐵礦石價格回彈及貿易量增加。此外，本年度來自江蘇省「昌興壹城」及「復園」以及廣東省「東方文德廣場」之確認銷售亦致使銷售額顯著增長。

本年度，本集團的銷售及分銷成本約為68,000,000港元，上一財政年度則約為87,000,000港元。分銷及銷售成本佔本年度收入約1.5%，而上一財政年度則約為4.3%。行政開支主要指員工成本(包括董事酬金)、法律及專業費用、折舊以及其他行政開支，約為297,000,000港元，與上一財政年度的296,000,000港元相若。銷售及分銷成本減少乃主要由於上一財政年度進行大量物業項目預售活動。

本集團於本年度錄得減值虧損撥回約128,000,000港元及減值虧損75,000,000港元，而上一財政年度則錄得減值虧損約662,000,000港元，計入本年度及上一財政年度之減值虧損撥回及減值虧損之主要項目明細列示如下：

	撥回減值虧損／ (減值虧損)	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
斯里再也鐵礦開採業務	79,790	(309,425)
巴西鐵礦開採業務	48,610	(119,894)
花崗岩開採業務	(22,000)	-

斯里再也鐵礦開採業務

受惠於中國鋼材生產持續高企，且全球鐵礦石出口回落，市場預測的共識價格(「預測價」)較上一財政年度反彈42.3%。

有見預測價回升、中國鋼材生產持續高企及鐵礦石出口回落，本集團現正檢視億勝(被視為斯里再也鐵礦開採業務的現金產生單位)的可收回金額。故此，本集團就其他無形資產和物業、廠房及設備所作出的減值虧損合共撥回約80,000,000港元，上一財政年度則合共撥備約309,000,000港元。

巴西鐵礦開採業務

本集團透過於UGL之85%實際權益，經營巴西礦場。鑑於中國鋼材出口持續高企，且全球鐵礦石出口回落，故鐵礦石價格在年內反彈。

基於上述與斯里再也鐵礦開採業務之相同原因，本集團亦同時檢討UGL(被視為巴西鐵礦開採業務的現金產生單位)的可收回金額。故此，本集團就其他無形資產和物業、廠房及設備所作出的減值虧損合共撥回約48,000,000港元，上一財政年度則合共撥備約120,000,000港元。

花崗岩開採業務

鑑於花崗岩產品年內之生產計劃有變，本集團對花崗岩開採營運(被視為現金產生單位)進行減值檢討。最終，確認其他無形資產及物業、廠房及設備之本年度減值虧損約為22,000,000港元。

管理層討論與分析(續)

現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值釐定，即億勝、UGL開採業務以及花崗岩開採業務之估計未來現金流量貼現至現值。

億勝及UGL減值測試的關鍵假設包括礦場預期年限內之鐵礦石價格，以及礦場預期年限之通脹率。鐵礦石之售價及預測通脹率乃以外部來源為依據，以及就預測生產質素作出調整。

管理層已參考彭博由二零一七年至二零二一年之62%品位鐵礦石之預測價，估計鐵礦石之長期預測售價，並對此後至礦場預期年限末之售價採用3%之通脹率。通脹率來自國際貨幣基金，代表中國之長期通脹率，而最終客戶均在中國。

就花崗岩開採業務而言，減值測試的關鍵假設包括礦場預期年限內之花崗岩生產計劃以及通脹率。管理層已參考花崗岩產品之長期預測生產計劃(其以管理層對市場表現的估計)，並對二零一八年後至礦場預期年限末採用3%之通脹率。通脹率來自國際貨幣基金組織，代表中國之長期通脹率，而最終客戶均在中國。

於本年度內，融資成本較上一財政年度約212,000,000港元(當中約11,000,000港元已被資本化)，輕微減少至約205,000,000港元(當中約9,000,000港元已被資本化)。

衍生金融工具主要指嵌於可換股債券之衍生工具。於二零一七年三月三十一日，重估衍生金融工具之公允價值收益約為54,000,000港元，已於年內確認。上一財政年度重估衍生金融工具之公允價值收益3,000,000港元主要反映嵌入

向工銀國際投資管理有限公司發行的可換股票據之衍生工具重估之公允價值收益，已於二零一五年八月十四日悉數贖回。

於本年度內，本公司擁有人應佔虧損約為120,000,000港元，而上一財政年度則為虧損淨額約263,000,000港元。虧損減少乃主要為資產減值虧損撥回約128,000,000港元(包括本公司於馬來西亞全資擁有之礦場及於巴西持有85%權益之礦場)及本集團於江蘇省鹽城市濱海縣及蘇州市和廣東省廣州市的商業及住宅物業項目銷售產生營業額約508,000,000港元。本年度每股基本虧損為1.20港仙，而上一財政年度則為每股基本虧損2.74港仙。

重大收購事項、出售事項及其他交易

(i) 收購印尼海螺水泥有限公司股份

於二零一六年十月二十六日，本公司藉旗下全資附屬公司富威亞洲有限公司(「富威」)與昌興物料訂立買賣協議，購入印尼海螺已發行股本的25%，代價最高為450,000,000港元(「代價」)。代價中的100,000,000港元，須向昌興物料發行年利率為5厘(及自發行當日起計第三週年到期日起，年利率為8厘)的可換股債券(「昌興物料可換股債券」)支付，餘下的350,000,000港元的代價，須以配發及發行本公司股份(「代價股份」)向昌興物料支付。

假設本公司並無發行其他新股份，且買賣協議完成前並無購回現有股份，將予配發及發行最多達

管理層討論與分析(續)

2,333,333,333股代價股份；而轉換昌興物料可換股債券後，將予發行最多達666,666,667股轉換股份。

印尼海螺為一家於印度尼西亞註冊成立的公司，主要從事投資及貿易。印尼海螺由安徽海螺水泥股份有限公司擁有75%，昌興物料則擁有25%股權。安徽海螺於中國註冊成立，股份分別在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板(股份代號：914)及上海證券交易所(股份代號：600585)上市。

截至本報告日期，收購尚未完成。更多詳情請參閱本公司日期分別為二零一六年十月二十六日及二零一七年五月十二日之公告及通函。

(ii) 向一間附屬公司之一名非控股股東提供財務資助

於二零一六年六月八日、二零一六年九月二十八日、二零一六年十一月二十八日及二零一七年一月十九日，本公司擁有55%權益之附屬公司廣州富春東方地產投資有限公司(「富春東方」)以富春東方之非控股股東為受益人，抵押東方文德廣場若干單位，作為富春東方非控股股東及其聯營公司取得貸款之擔保。截至二零一七年三月三十一日，該非控股股東及其聯營公司合共借得的未償還貸款結餘約為人民幣684,000,000元(相當於約777,000,000港元)。

有關安排之全部詳情可參閱本公司日期為二零一六年六月八日、二零一六年九月二十八日、二零一六年十一月二十八日及二零一七年一月十九日之公告及日期為二零一六年八月十二日、二零一六年十二月九日及二零一七年三月十日之通函。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團於二零一七年三月三十一日的總股東資本約為2,341,000,000港元(二零一六年：2,570,000,000港元)。於二零一七年三月三十一日，本集團有流動資產約4,533,000,000港元(二零一六年：3,419,000,000港元)及流動負債約4,159,000,000港元(二零一六年：3,375,000,000港元)。於二零一七年三月三十一日，流動比率為1.09，而二零一六年三月三十一日則為1.01。本集團之營運資金來源，一般由內部產生現金流量、香港和中國主要往來銀行提供的信貸融資、配售新股份之所得款項以及發行債券、可換股債券及擔保票據之所得款項。於二零一七年三月三十一日，本集團有尚未償還借款(包括銀行借貸及其他借款、可換股債券、擔保票據及債券)約2,506,000,000港元(二零一六年：2,261,000,000港元，包括銀行借貸及其他貸款)。於二零一七年三月三十一日，本集團保留定期存款、銀行及現金結餘約407,000,000港元(二零一六年：180,000,000港元)，同時有已質押存款約70,000,000港元(二零一六年：102,000,000港元)。本集團的負債與股東權益比率(總債項除以股東權益)由二零一六年三月三十一日的0.88，微增至二零一七年三月三十一日的1.07。本集團擁有足夠的現金及可動用銀行融資，足以兌現其承擔及符合流動資金要求。

外匯風險

熟料及水泥買賣業務及鐵礦石及其他原材料買賣業務，大部分以美元結算。花崗岩採礦及生產業務和物業發展業務則以人民幣結算。本年度內，本集團未因匯率波動而在經營及流動資金上，經歷任何重大困難。本集團相信對沖安排所需之成本超越其益處，因此目前並無就外匯風險進行任何對沖活動。然而，管理層將繼續監察有關情況，並於有需要時採取審慎之措施。

管理層討論與分析(續)

本集團資產抵押

於二零一七年三月三十一日，本集團以下列各項抵押作為授予銀行融資之用：

- (a) 本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、存貨及若干銀行存款；
- (b) 於本集團若干附屬公司之股權；
- (c) 本公司之公司擔保；

- (d) 附屬公司之公司擔保；
- (e) 黃炳均先生及數間附屬公司之董事簽立之個人擔保；
- (f) 一間關連公司的有期貨款之從屬契據；
- (g) 一間附屬公司擁有若干原鐵礦石的開採、洗選及銷售之權利；及
- (h) 由黃炳均先生及一間關連公司簽發之股權。

承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團有下列承擔：

(a) 經營租約承擔 — 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約到期之最低租金付款總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	93,365	251,456
兩年至五年(包括首尾兩年)	7,145	14,480
	100,510	265,936

經營租約支付款項指本集團就發展中待售物業應付之土地成本約85,000,000港元(二零一六年：243,000,000港元)，以及本集團辦公室物業及員工宿舍應付之租金約15,000,000港元(二零一六年：23,000,000港元)。租約期商定為一至五年，而租金於租期內固定不變，不包括或然租金。

(b) 經營租約承擔 — 作為出租人

本集團根據經營租賃出租投資物業。租約首次租期一至十年(二零一六年：一至十年)，到期後可選擇重續租約，屆時一切條款將會重新商定。概無租約包括或然租金。

於二零一七年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約應收之未來最低租金付款總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	43,021	34,395
兩年至五年(包括首尾兩年)	138,280	81,567
五年後	62,684	15,257
	243,985	131,219

管理層討論與分析(續)

人力資源及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團總計僱用331名僱員。本集團按僱員表現、經驗和當時業內慣例釐定薪酬。薪酬通常按表現評估及其他相關因素而每年更新。本集團或會按個別僱員之表現酌情發放花紅，以表揚彼等之貢獻及努力。本集團設立的員工福利計劃，包括多個強制性公積金計劃，及旅遊、醫療和人壽保險。

為留聘若干重要僱員繼續為本集團作出寶貴貢獻，本集團可根據於二零零九年九月二十五日採納之購股權計劃，授出可認購本公司股份之購股權。

本集團從未因勞資糾紛，而與僱員發生任何重大問題或導致業務受阻，亦無在招聘和挽留資深員工方面遇上任何困難。董事認為本集團與僱員工作關係良好。

展望

含鐵量62%鐵礦石之每乾公噸基準價格在二零一五年十二月跌至新低40.88美元後，於二零一七年二月反彈至88.80美元，其後於二零一七年三月稍微回落至87.20美元(資料來源：indexmundi)。鐵礦石價格反彈，是因為中國的鋼鐵生產量持續處於高水平，以及世界鐵礦石出產量減少所致。

鐵礦石價格有回升跡象，倘若上揚趨勢能夠持續，以及倘若價格水平足以能令本集團於馬來西亞及巴西的鐵礦石開採及加工業務獲得盈利，則本集團會考慮重啟該等業務。自二零一五年以來，由於鐵礦石的價格水平尚未足以令業務獲得盈利，因此本集團暫停在該兩個國家的鐵礦石開採及加工業務，以減低營運虧損。

雖然如此，本集團的商品貿易呈現可喜發展。業務量迅速增長，商品價格大幅反彈上升，帶動營業額增長。因應擴大的營運規模，本集團於二零一七年六月聘用專家團隊進一步擴大及增強其商品貿易業務。

為紓緩鐵礦石業務對其整體盈利能力的影響，本集團繼續大力拓展其他多元化業務的營運。例如，本集團一直加強對熟料、水泥及房地產業務的投資。於二零一六年十月二十六日，本集團與昌興物料達成協議，以收購印尼海螺25%股權，印尼海螺是一間於印度尼西亞註冊成立的公司，主要從事投資及貿易。該項收購能使本集團把握印度尼西亞熟料及水泥製造業蓬勃發展之機遇。印度尼西亞政府致力改善基建，令該行業前景光明。此外，長遠而言，印度尼西亞亦是中國一帶一路發展戰略涵蓋的國家之一，當地經濟發展有望得到促進。

與此同時，本集團房地產業務在過去兩年半已開展在中國若干發達城市及印度尼西亞首都的項目，以進軍該等地區潛力龐大的市場。有關物業項目將於未來幾年相繼落成，預計將能產生可觀的租金或銷售收入。

此等舉措讓本集團能夠擴寬其收入來源，從而有助其過渡鐵礦石市場的困境。本集團將繼續在不同行業尋覓商機，並保存實力，以於未來鐵礦石行業復甦之際收復失地。

董事及高級管理層

董事

執行董事

黃炳均先生，64歲，為本集團聯席創辦人之一兼本公司主席。黃先生負責擬定本集團之企業文化及長期策略規劃。黃先生於中國與全球市場之建築材料及礦產資源行業擁有豐富經驗。

毛樹忠博士，55歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。毛博士於業務管理、組織架構及重組、開採鐵礦石、煤炭及多種其他金屬之管理、市場推廣以及銷售及物流方面擁有豐富經驗。加入本集團前，毛博士於二零零六年五月至二零零八年七月擔任Northtonhe Holdings Co. Ltd.之副主席兼總裁，彼於二零零一年十月至二零零六年四月為紐西蘭奧克蘭教育學院(Auckland Institute of Education)之董事總經理兼校長。彼於二零零九年獲中國江西財經大學頒授經濟學博士學位，於一九九九年獲美國紐約理工學院(New York Institute of Technology)頒授工商管理碩士學位，並於一九八三年獲中國浙江省浙江大學頒授英國文學文學士學位。

黃懿行女士，34歲，於二零一零年六月一日獲委任為本公司執行董事。黃女士擁有逾九年之工作經驗，目前負責協助執行董事會不時批准之有關本集團整體業務計劃之決策。黃女士畢業於倫敦大學瑪麗女王學院(Queen Mary College, University of London)，持有經濟及財務學士學位，並畢業於倫敦國王學院(King's College London)，持有國際管理碩士學位。黃女士為黃炳均先生之女兒。

鄺兆強先生，48歲，為本公司之執行董事兼首席財務官。鄺先生持有工商管理碩士學位並為香港會計師公會資深會員及英國特許公認會計師公會資深會員。鄺先生於二零零四年一月加入本集團，彼於財務及會計方面積逾二十二年經驗。鄺先生為本公司提名委員會成員。

非執行董事

劉永順先生，56歲，自二零一一年九月十九日起獲委任為本公司執行董事，自二零一四年二月一日起獲調任為非執行董事。獲委任前，劉先生於二零一一年六月一日獲委任為本公司副行政總裁，並會繼續擔任本公司該職位。劉先生在鋼鐵生產的原材料供應管理、礦產資源開發及原材料買賣方面經驗豐富。劉先生於一九八三年獲馬鞍山鋼鐵學院(華東冶金學院/安徽工業大學)頒發煉鐵專業工學學士學位。其後彼於二零零五年獲中歐國際工商管理學院頒發行政人員工商管理碩士學位。彼於二零零一年十一月至二零零五年五月為上海寶鋼集團國際經濟貿易有限公司礦業資源部總裁。於二零零五年五月至二零零六年四月期間，彼獲委任為寶鋼股份公司採購中心副總經理。由二零零六年五月至二零零七年四月，彼出任寶鋼貿易有限公司副總經理。於二零零七年四月，劉先生獲委任為亞太資源有限公司(「亞太」)(於聯交所上市的公司，股份代號：1104)非執行董事，於二零零七年七月調任亞太的執行董事兼行政總裁。劉先生於二零零九年十二月辭任亞太行政總裁，並從二零一零年四月起調任亞太非執行董事，直至彼於二零一二年三月一日辭任為止。劉先生於二零一五年十二月

董事及高級管理層(續)

十八日已獲委任為優派能源發展集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：307)的非執行董事，並於二零一六年四月二十日起獲調任為一名獨立非執行董事。

吳黎康先生，50歲，於二零一四年二月一日獲委任為本公司執行董事並於二零一六年一月十八日獲調任為非執行董事。彼持有武漢工業大學硅酸鹽專業之學士學位。吳先生擁有逾二十六年建材生產及物流發展之豐富經驗。加入本公司前，彼獲委任為安徽海螺水泥股份有限公司(「海螺」，股份代號：914)(其股份於聯交所買賣)之總經理助理、安徽宣城海螺水泥公司總經理、海螺寧國水泥廠廠長及安徽海螺建材設計院院長。吳先生亦於海螺兼任多個高級職位。

吳先生於二零零七年七月加入本公司，擔任水泥分部總經理，直至二零一零年四月出售主要水泥生產業務。吳先生於二零一二年七月再加入本公司，擔任本公司礦業分部總經理及營運總裁，並於二零一六年一月十八日辭任，獲調任為本公司非執行董事。

獨立非執行董事

阮劍虹先生，56歲，於二零零二年一月獲委任為獨立非執行董事。阮先生為香港會計師公會會員、英國特許公認會

計師公會資深會員、特許專業會計師及卑詩省註冊會計師協會會員。阮先生於核數、稅務及會計方面積逾二十年經驗。阮先生為本公司薪酬委員會及本公司審核委員會主席。自二零零二年四月二十四日起，阮先生獲委任為聯交所主板上市公司新宇環保集團有限公司(股份代號：436)之獨立非執行董事，而自二零一三年九月十六日起，彼亦獲委任為聯交所創業板上市公司駿東(控股)有限公司(股份代號：8277)之獨立非執行董事，並於二零一六年八月十二日辭任。

戎灝先生，72歲，於二零零四年九月獲委任為獨立非執行董事，於中國之貿易及物業發展行業擁有豐富經驗。戎先生為本公司審核委員會委員及本公司薪酬委員會委員。

陳啟能先生，71歲，於二零一零年八月十七日獲委任為獨立非執行董事。陳先生持有香港大學管理學文憑及倫敦大學(University of London)法律學士學位。陳先生為英國特許管理會計師公會會員、英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。陳先生自二零一零年六月四日起至二零一六年六月十七日獲委任為聯交所創業板上市公司中植資本國際有限公司(前稱為「卓亞資本有限公司」)(股份代號：8295)之獨立非執行董事，及自二零一三年九月十六日起至二零一六年八月十二日獲委任為聯交所

董事及高級管理層(續)

創業板上市公司駿東(控股)有限公司(股份代號：8277)之獨立非執行董事。陳先生現時亦為聯交所上市公司金朝陽集團有限公司(股份代號：878)之獨立非執行董事、自二零一五年九月十六日起為聯交所主板上市公司豐展控股有限公司(股份代號：01826)之獨立非執行董事及自二零一七年二月二十四日起為聯交所主板上市公司榮陽實業集團有限公司(股份代號：2078)之獨立非執行董事。

陳先生曾擔任土地發展公司之副行政總裁。彼曾為聯交所上市公司之嘉華建材有限公司(現稱為銀河娛樂集團有限公司)(股份代號：27)執行董事及建材部董事總經理。陳先生為本公司提名委員會主席，並為本公司薪酬委員會成員。

馬建武先生，68歲，於二零一零年八月十七日獲委任為獨立非執行董事。馬先生曾擔任廣州鋼鐵企業集團有限公司之副總經理，以及在上海證券交易所上市的廣州鋼鐵股份有限公司(現稱為廣州廣日股份有限公司)(股份代號：600894)擔任常務副總經理、總經理、副董事長及黨委書記等職務。馬先生為本公司審核委員會及提名委員會成員。

高級管理層

李少銘先生，54歲，為Prosperity Real Estate Holdings Limited之董事。彼於一九八五年取得香港大學社會科學學士學位，於一九九六年取得曼徹斯特都會大學(Manchester Metropolitan University)之法律學士學位。彼於二零零零年

亦取得企業管理研究生文憑，並於二零零一年取得香港理工大學專業會計碩士學位。

蘇婉儀女士，55歲，為鐵礦石買賣業務總經理。彼負責履行及發展Prosperity Minerals Holdings Limited(「PMHL」)之公司策略及公司管理，包括經營買賣業務。彼於一九八一年加入Robin Information Systems開始其事業，其後先後於樂德電子(遠東)有限公司、達利製衣有限公司及利漢時企業有限公司等公司擔任不同管理職位。蘇婉儀女士於一九八八年加入昌興行商品代理有限公司(一家由黃先生控制之公司)擔任董事助理。於二零零三年，彼為昌興礦業(亞洲)有限公司之董事兼總經理，其後於二零零四年二月擔任昌興礦業有限公司之總經理。

陳浩先生，58歲，為本集團之房地產投資及發展業務之集團總經理。彼於中國物業投資及發展方面擁有近二十二年之經驗。自嘉業房地產開發有限公司(「嘉業」)於一九九九年成立起，彼一直擔任該公司之總經理。於二零零五年，彼取得香港理工大學品質管理碩士學位。於二零零九年，嘉業與其他兩間物業開發公司合併並組成嘉凱城集團有限公司(「嘉凱城」)，該公司已成功於深圳證券交易所上市(股份代號：000918)。於二零一三年四月加盟本集團前，彼為嘉凱城之執行董事兼常務副總裁。

洪成長先生，56歲，為本集團之房地產投資及發展業務副總經理。彼負責執行業務策略及監察經營活動。彼於一九七八年在中國工商銀行擔任貸款主任開始其事業，並

董事及高級管理層(續)

於一九八四年至一九九五年間分別晉升至廣州市工商銀行芳村支行副主席及主席。於一九九八年，彼加入廣州義德房地產開發有限公司(其後於二零一零年八月被本集團收購)任董事總經理，負責監督銀海大廈的發展及管理以及東方文德廣場的管理。

卓明忠先生，46歲，為熟料及水泥業務主管。卓先生持有澳洲新南威爾斯大學(University of New South Wales)商貿學學士學位，於中國與全球建築物料行業以及有關物流管理方面積逾十七年經驗。彼曾於二零零一年十二月至二零零三年二月為本集團僱員，並於二零零五年一月再次加入本集團。

黃先芳先生，54歲，自二零一零年七月起任本公司採礦總工程師，主要負責組織及管理採礦活動，以及監督斯里再也礦場健康及安全規則之遵守。黃先生擁有約二十二年採礦行業經驗。加入本公司前，曾於多家採礦公司，包括馬鞍山鋼鐵股份有限公司(股份代號：323)及亞太以及現於上海證券交易所上市之寶山鋼鐵股份有限公司(股份代號：600019)等的集團公司擔任管理職位(包括工程師助理，工程師，高級工程師，採礦總工程師及副總經理)。黃先生持有中南礦冶學院的學士學位及北京科技大學採礦系的採礦碩士學位。

李綺雯女士，41歲，為PMHL之會計總監。彼於一九九八年畢業於香港大學，取得經濟學學士學位。彼於二零零九年一月加入PMHL並於商業及會計師行累積逾十七年經驗。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼亦為香港註冊稅務師及香港稅務學會資深會員。

廖子傑先生，38歲，為本公司財務總監。彼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。彼畢業於香港理工大學，取得會計學學士學位。彼於二零一一年一月加入本公司，並於香港及中國內地之商業及國際會計師行累積逾十四年經驗。

企業管治報告

緒言

為提升全體股東的利益及提高股東價值，本公司致力維持高標準的企業管治，注重透明度、獨立性及責任感。

本公司的企業管治常規乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)所述的原則及守則條文制訂。為達成所有受益方的期望及遵守有關監管機構的規定，本公司董事會(「董事」或「董事會」)於年內及不時審閱其企業管治常規及參考企業管治的最新發展。

董事認為，於本年度內，本公司已遵守企業管治守則所載之一切條文，惟本報告「股東週年大會」一節所討論的一項不遵守情況除外，惟董事會認為以本集團之規模、性質及具體情況而言，偏離情況並不嚴重。

董事會

截至二零一七年三月三十一日，董事會由十名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。最少一名獨立非執行董事具備上市規則規定之適當專業資格(或會計或相關財務管理專業知識)。截至二零一七年三月三十一日，董事會之組成如下：

執行董事：

黃炳均先生(董事會主席)

毛樹忠博士(行政總裁)

黃懿行女士

鄭兆強先生(首席財務官)

非執行董事：

劉永順先生

吳黎康先生

獨立非執行董事：

阮劍虹先生

戎灝先生

陳啟能先生

馬建武先生

董事履歷載於本年報第26至29頁。

董事會一年至少舉行兩次常規會議，審議本集團財務及經營業績，建議中期及末期股息(倘適合)，並於有需要時舉行會議討論重大事項。已就常規會議之召開向全體董事發出不少於14日的足夠通知及就其他會議發出合理通知。各董事均可提出擬列入董事會會議議程之事宜並可與本公司之公司秘書聯絡以確保全部董事會程序及全部適用規章制度均獲遵守。董事會亦讓董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

企業管治報告(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度，共舉行13次董事會會議，董事會會議及股東大會之出席詳情記錄如下：

董事姓名	出席情況／ 董事會會議次數	出席情況／ 股東大會次數
黃炳均先生(「黃先生」)	11/13	0/1
毛樹忠博士	11/13	0/1
黃懿行女士	11/13	0/1
鄺兆強先生	13/13	1/1
劉永順先生	13/13	0/1
吳黎康先生	11/13	0/1
阮劍虹先生	13/13	1/1
戎灝先生	13/13	0/1
陳啟能先生	13/13	1/1
馬建武先生	13/13	0/1

董事會制定本集團之整體目標及策略，監控及評估其經營及財務表現，並檢討本公司之企業管治準則。董事會亦決定季度(如有)、中期及年度業績、投資、董事委任或重新委任及股息以及會計政策等事宜。董事會授權行政總裁及高級管理層負責實施其業務策略及管理本集團業務之日常營運。

黃先生為本公司控股股東。彼之權益於董事會報告「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及短倉」及「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益」各節披露。黃先生於本集團外之若干公司擁有實益權益，該等公司於本年度內與本集團進行之交易(如有)於綜合財務報表附註47披露。

除以上及於綜合財務報表附註47所述者外，董事之間或主席與行政總裁之間概無任何財務、業務、家族或其他重大或相關關係，惟執行董事黃懿行女士為本公司主席黃先生之女兒除外。

董事會已遵從上市規則第3.10A條，委任至少三分之一董事為獨立非執行董事。所有獨立非執行董事按指定任期獲委任，並須於本公司股東週年大會上輪席告退及重選連任。本公司已接獲各獨立非執行董事呈交之年度確認書，確認其獨立性。董事會亦根據上市規則第3.13條所載指引視所有獨立非執行董事為獨立人士。有關各獨立非執行董事的服務合約詳情，載於董事會報告「董事之服務合約」一節。

所有董事(包括獨立非執行董事)均須根據本公司之細則於本公司股東週年大會上輪席告退及重選，惟每名董事須至少每三年退任一次。

企業管治報告(續)

主席及行政總裁

黃先生為本公司的主席，彼負責制訂企業文化及本集團長期策略規劃。毛樹忠博士為本公司行政總裁，負責本集團之整體管理包括策略規劃、業務發展及營運。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，其設有符合上市規則附錄14所載守則條文所載的職權範圍，成立目的是審閱及監督本集團的財務申報程序及內部監控。本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即阮劍虹先生(審核委員會主席)、戎灝先生及馬建武先生。

全體成員均擁有多方面的行業經驗及上市規則所規定的適當專業資格。

本公司已採納上市規則附錄14的最新規定，將關於風險管理和內部控制的職責加入審核委員會的職責範圍，改善本集團的風險管理和內部控制制度。於本年度，審核委員會已開始執行上述責任，按時審閱本公司有關策略、營運及財務的風險，提升本集團的實力應對所有類別風險。

審核委員會於本年度內召開兩次會議。彼等的主要職務及職責載於職權範圍內，包括以下事宜：

1. 審閱本公司財務業績及報告、內部監控及企業管治議題、內部監控及風險管理系統、財務及會計政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 與外聘核數師商討彼等的獨立地位及審核性質及範圍，並就重新委任中瑞岳華(香港)會計師事務所為核數師向董事會提出建議；
3. 與外聘核數師商討核數師向管理層提出有關會計記錄、財務賬目或監控系統及管理層反應的任何重大問題；及
4. 檢討本公司之財務匯報制度、風險管理及內部監控系統是否充份及有效，包括會計及財務匯報部門的資源、員工資歷和經驗、培訓計劃及預算是否足夠。

各委員會成員本年度出席審核委員會會議之記錄如下：

董事姓名	出席情況／審核委員會會議次數
阮劍虹先生(審核委員會主席)	2/2
戎灝先生	2/2
馬建武先生	2/2

企業管治報告(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度，審核委員會已完成下列工作：

1. 就截至二零一六年三月三十一日止年度的全年業績，以及截至二零一六年九月三十日止六個月的中期業績，審閱本公司外聘核數師(「核數師」)報告、本集團採納之會計原則與常規；
2. 審閱截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止六個月之財務報告，並建議董事會審批有關報告；
3. 已根據從核數師及本公司管理層獲得的資料審閱本集團的內部監控，並認為本集團正進行適當的內部監控；
4. 就核數師的選擇、委任、辭任或罷免方面贊同董事會的決定；及
5. 檢討財務匯報制度、合規程序、風險管理及內部監控系統(包括本公司會計及財務匯報部門的資源、員工資歷和經驗、培訓計劃及預算是否足夠)。

審核委員會亦聯同管理層及核數師，一併審閱本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。審核委員會已審閱本集團本年度之經審核業績，並建議董事會採納。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會於二零零五年三月成立，而其職權範圍已全面遵守企業管治守則所載條文。薪酬委員會現由三名獨立非執行董事組成，即阮劍虹先生(薪酬委員會主席)、戎灝先生及陳啟能先生。

薪酬委員會之主要目標包括就董事及高級管理層之薪酬政策及架構及薪酬待遇作出意見，並批准董事及高級管理層之薪酬政策及架構及薪酬待遇。薪酬委員會亦負責建立正式及具透明度的程序以制訂該等薪酬政策及架構。

董事及本公司高級管理人員的薪酬，乃根據彼等的技能、知識及表現而釐定，同時亦會參考當前市場狀況。此外，本公司亦已設立購股權計劃，藉此向合資格參與者提供獎勵及獎賞，並招攬有助本集團持續發展的合適人材。

本年度內舉行了兩次會議，討論與薪酬有關的事宜。薪酬委員會已檢討並向董事會建議支付予本公司董事及高級管理層之花紅及加薪以及住房補貼(如有)。

企業管治報告(續)

各薪酬委員會成員本年度出席薪酬委員會會議之記錄如下：

董事姓名	出席情況／薪酬委員會會議次數
阮劍虹先生(薪酬委員會主席)	2/2
戎灝先生	2/2
陳啟能先生	2/2

提名委員會

本公司提名委員會於二零一二年三月三十日成立，並採納了提名委員會之職權範圍，以全面遵守企業管治守則所載之守則條文。提名委員會現時由三名董事組成，分別為陳啟能先生(提名委員會主席)、馬建武先生及鄭兆強先生。

提名委員會之主要職務及職責如下：

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司戰略而擬對董事會作出的變動向董事會提出建議；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (c) 在考慮上市規則之規定，評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 確保董事會於技巧、知識、經驗及觀點之多元化方面達到適當平衡，以滿足本公司業務需求；及
- (e) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

於本年度內，提名委員會已舉行兩次會議，以評估董事會架構、規模及組成；評估獨立非執行董事的獨立性；以及評估董事會成員多元化政策之實施(於下文闡述)。

於本年度內，各提名委員會成員出席提名委員會會議之記錄載列如下：

董事姓名	出席情況／提名委員會會議次數
陳啟能先生(提名委員會主席)	2/2
馬建武先生	2/2
鄭兆強先生	2/2

企業管治報告(續)

董事之證券交易

於本年度，董事會已採納上市規則附錄 10 之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之守則。

經向所有董事作出特定查詢，各董事均確認彼於截至二零一七年三月三十一日止年度一直全面遵守標準守則。

相關僱員之證券交易

董事會亦已就有關僱員買賣本公司證券採納政策，其條款不比標準守則寬鬆。經向所有有關僱員作出特定查詢，僱員各自已確認本年度一直全面遵守該政策。

董事於財務報表之責任

董事確認其負責監督各個財務期間財務報表之編製，確保該等財務報表真實及公平反映本集團狀況及有關期間之業績及現金流量。本公司財務報表乃根據所有相關法定規定及適用之會計準則編製。董事負責確保選擇及貫徹一致地應用合適之會計政策，並審慎及合理地作出判斷及評估。

概無有關任何事件或情況之重大不明朗因素可對本公司之持續經營能力構成重大疑慮。

有關本公司外聘核數師對其於財務報表之申報責任之說明，載列於本年報第 55 至 59 頁之獨立核數師報告。

與股東之溝通

本公司已建立不同的與股東溝通的渠道。本公司透過公司刊物(包括年報、中期報告及公佈)向股東提供有關本公司業務發展及財務表現的最新消息。本公司亦設有網站(<http://www.pihl-hk.com>)，作為與公眾及股東的另一個溝通渠道。所有公司通訊及本公司最新消息均上載於本公司網站，以供公眾查閱。

股東週年大會

於本年度，本公司偏離企業管治守則第 A.6.7 條及第 E.1.2 條，事緣主席及部分董事因處理其他事務，未能出席本公司於二零一六年九月十三日舉行之股東週年大會。本公司執行董事鄭兆強先生出席了股東週年大會，並獲派在會上回答股東提問。本公司主席缺席股東週年大會偏離企業管治守則之規定。

企業管治報告(續)

董事持續培訓及發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以建立及更新彼等之知識及技能，確保董事在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

董事定期獲得有關上市規則最新變動及發展、企業管治守則及其他監管政策的簡介及書面資料，並出席研討會，探討涉及董事職責及責任之專業知識及監管規則之最新發展。

全體董事均參與持續專業發展，內容關於監管最新資料、董事職責及責任及本集團業務，包括閱讀有關監管最新資料之材料及／或出席研討會以培養專業技能。董事於本年度參與持續專業發展計劃之記錄如下：

董事姓名	出席培訓課程、 研討會或會議	閱讀材料 或更新
執行董事：		
黃炳均先生		✓
毛樹忠博士		✓
黃懿行女士		✓
鄭兆強先生	✓	✓
非執行董事：		
劉永順先生		✓
吳黎康先生		✓
獨立非執行董事：		
阮劍虹先生	✓	✓
戎灝先生		✓
陳啟能先生	✓	✓
馬建武先生		✓

公司秘書

本公司執行董事兼首席財務官鄭兆強先生，亦獲董事會委任為公司秘書。彼符合上市規則第3.29條所規定的培訓時數，以執行所須的職務。

公司秘書負責確保董事會內部以及董事會與高級管理層之間的資訊流通良好，並就董事根據上市規則及適用法律與法規承擔的責任，充當董事會的顧問，及輔助董事會執行企業管治常規。

企業管治報告(續)

董事會成員多元化政策

本公司致力建立多元化的董事會，務求從多角度考慮企業事宜，並進行適當層面的審核及評估。就此而言，董事會已採納董事會成員多元化政策，其載列達致董事會成員多元化的方法。

根據董事會成員多元化政策，本公司從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、國籍、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業經驗及服務年期。

最終決策將根據候選人將為董事會帶來的優勢及貢獻釐定。提名委員會認為本公司已具備多元化的董事會。提名委員會及董事會將最少每年檢討一次董事會多元化政策。

企業社會責任

本集團深明其擔當負責任集團公司的重任。其不時作出捐獻，支持社區，並鼓勵僱員參與慈善活動及關愛服務。

內部監控及風險管理

董事會全權負責設立、維持及檢討本集團內部監控系統及風險管理。於本年度，董事會已就管理層設計、執行及監察風險管理及內部監控系統工作擔當督導的角色，並對本集團風險管理及內部監控系統是否充足及有效進行持續檢討(每年不少於一次)，有關檢討涵蓋本集團所有重要監控層面，包括財務監控、營運監控及合規監控。

本集團採納一套風險管理系統管理旗下業務與營運涉及的風險。該系統包括以下元素：

1. 風險辨識：識別可能影響本集團達成目標的主要及重大風險；
2. 風險評估：根據已識別風險的預計影響及發生的機率作出評估及評核；
3. 風險緩解：策劃有效的管控活動，務求緩解風險；及
4. 監察：監察及檢討有關措施的成效。

本集團的內部監控系統包括一個對權力設限的清楚界定管理架構，其設計目標為協助本集團實現業務目標、保障集團資產免被未經授權下使用或處置，確保備存適當之會計記錄以提供可供內部使用或供發佈之可靠財務資料，以及確保遵守相關法律及法規。

然而，本集團的風險管理及內部監控系統是為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證，及管理而非消除本集團營運體系失效的風險。

關於內幕消息的監控及披露，本公司已就保證內幕人士遵循保密要求及履行內幕消息的披露義務制定相關的指引。

企業管治報告(續)

董事會經考慮內部審計檢討報告和審核委員會的推薦意見，以及本公司管理層所作的評核後，已對本年度本集團的內部監控及風險管理系統的成效作出審視。董事會(透過審核委員會)信納內部監控系統足以提供合理保證，確保本集團資產受到保障，以防遭未經授權使用或處置，確保交易獲適當授權，並維持良好會計記錄。此外，董事會認為，負責本公司之會計、內部監控及財務匯報功能之資源、員工資歷及經驗，以及該等的培訓及預算開支均足夠。

股東權利

(i) 召開股東特別大會

根據百慕達一九八一年公司法第74條，於提交請求日期持有本公司附帶於本公司股東大會投票權之本公司繳足股本不少於十分之一之股東，有權遞交請求書要求董事會召開股東特別大會。該請求書(i)必須註明股東特別大會之目的；及(ii)必須由提呈要求人士簽署並送呈本公司之註冊辦事處，以送交本公司之公司秘書，有關要求可能包括同樣格式之多份文件，每份文件經由一名或多名提呈要求人士簽署。有關要求將由本公司股份登記處核實，經其確定要求為妥當有效後，公司秘書將要求董事會向全體股東送達充分通知以召開股東特別大會。另一方面，倘有關要求被證實無效，提呈要求人士將獲知會此結果，因此將不會應其要求召開股東特別大會。

倘董事會於送呈有關要求日期起計21天內未有正式召開股東特別大會，提呈要求人士或佔全體提呈要求人士之總投票權一半以上之任何提呈要求人士，可召開股東特別大會，惟如此召開之任何股東特別大會將不得於上述送呈有關要求日期起計兩個月屆滿後舉行。提呈要求人士召開之股東特別大會須按與董事會召開任何股東特別大會盡可能相同之方式召開。

(ii) 於股東大會上提呈建議

根據百慕達一九八一年公司法第79及80條，持有附帶於本公司股東大會投票權之本公司繳足股本不少於二十分之一的任何數目股東或不少於100名股東，可向本公司提出書面要求：(a)向有權收取下屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將予處理之事宜。由全體提呈要求人士簽署之要求書(倘為要求通知之決議案之要求)必須於不少於大會前六星期或(倘為任何其他要求)不少於大會舉行前一週，送交本公司註冊辦事處，連同足以彌補本公司相關開支之合理款額。

企業管治報告(續)

(iii) 向董事會查詢

股東可以書面方式將彼等之查詢及關注事項透過郵寄至公司秘書(地址為香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第二座十八樓1801-06室),提交予董事會。股東亦可於本公司股東大會上向董事會作查詢。此外,倘若股東對彼等之持股權及收取股息之資格有疑問,可聯絡本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司。

核數師酬金

中瑞岳華(香港)會計師事務所已獲委任為本公司之外聘核數師。外聘核數師主要負責提供有關年度綜合財務報表之核數服務。本年度內,就中瑞岳華(香港)會計師事務所提供之服務所付之酬金總額為3,740,000港元,其中3,350,000港元有關法定核數服務,而390,000港元有關非核數服務(主要包括稅務合規服務及其它專業服務等)。

憲章文件

本年度內,本公司的憲章文件概無變動。

總結

本公司堅信良好的企業管治可保證資源之有效分配及保障股東權益。管理層將繼續致力維持、加強及提升本集團之企業管治水平及質素。

董事會報告

本公司董事會欣然提呈董事會報告以及本集團本年度之經審核綜合財務報表。

主要業務及營運之地理分析

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註48。本集團之核心業務為(i)開採及買賣鐵礦石以及原材料；(ii)房地產投資及開發；及(iii)熟料、水泥及其他建築材料買賣。

有關本集團年內經營分類表現之分析載於綜合財務報表附註10。

業績及分配

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之虧損載於第60及61頁之綜合損益表和綜合損益及其他全面收益表，而本集團於二零一七年三月三十一日之整體狀況則載於第62及63頁之綜合財務狀況表。

董事並不建議派發本年度末期股息。

五年財務摘要

本集團截至二零一七年三月三十一日止過往五年之業績及資產與負債摘要載於第154頁。此摘要不構成經審核綜合財務報表之一部分。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

投資物業

本集團年內之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註19。持作投資物業概要載於第152頁。此概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

主要附屬公司

於二零一七年三月三十一日，本公司各附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註48。

可換股債券及股票掛鈎協議

可換股債券之詳情載於綜合財務報表附註39。由富威與昌興物料訂立日期為二零一六年十月二十六日之買賣協議，內容關於收購印尼海螺已發行股本之25%，亦構成一項股票掛鈎協議，詳情載於本年報第22至23頁收購印尼海螺水泥有限公司股份分節。

董事會報告(續)

債券

本公司向展望控股有限公司發行本金總額為20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)、年息率5厘之擔保票據(「擔保票據」)，有關詳情於綜合財務報表附註41及本年報第42及43頁上市規則第13.21條項下之披露分別人內披露。

本公司亦已於年內發行本金總額72,000,000港元及票面息率6.5厘的債券，於二零一九年到期，有關詳情載於本年報第16頁發行債券分節。

股本

本年度本公司股本之變動詳情及有關原因，載於綜合財務報表附註30。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達一九八一年公司法並無有關優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司分別並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

稅項寬減

本公司概無知悉任何因股東持有本公司上市證券而向彼等提供之稅務寬減。

儲備

本集團於本年度之儲備變動載於第64頁綜合權益變動表。

銀行借貸

本集團之銀行借貸詳情載於綜合財務報表附註33。

可供分派儲備

於二零一七年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備(包括繳入盈餘、保留盈利及根據百慕達一九八一年公司法可轉撥至繳入盈餘之股份溢價)約為1,400,000,000港元(二零一六年：約1,405,000,000港元)。

根據百慕達一九八一年公司法，本公司之繳入盈餘約872,000,000港元(二零一六年：872,000,000港元)可在某些情況下分派。此外，本公司於二零一七年三月三十一日之股份溢價賬約1,998,000,000港元可以繳足紅股方式分派。股份溢價賬及儲備之詳情載於綜合財務報表附註31。

董事會報告(續)

與持份者的關係

本集團明白員工、客戶及業務夥伴是可持續發展的關鍵。本集團致力與員工建立密切及融洽的關係，為客戶提供優質的產品服務，並加強與業務夥伴的合作。本公司為員工提供公平安全的工作環境，促進員工多元化發展，並基於僱員的貢獻及表現提供優厚的薪酬及福利和職業發展機會。本集團亦持續為僱員的發展提供充分的培訓及資源，使彼等可了解市場及行業的資訊，同時改善彼等的表現及在崗位中實現自我發展。

本集團明白與客戶保持良好關係的重要性，並提供符合後者需要及要求的產品。本集團透過與客戶交流，得悉市場對產品偏好的轉變，令本集團可主動滿足市場的慾望，從而優化與客戶的關係。

本集團亦致力與供應商及承建商等長期業務夥伴建立良好關係，確保本集團業務穩定發展。本集團透過與供應商及承建商積極溝通，從而加強與彼等的業務關係。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團對五大客戶之銷售佔總銷售額約56%，其中對最大客戶之銷售佔總銷售額約26%。於本年度，本集團之五大供應商佔總採購額約77%，其中向最大供應商之採購佔總採購額約38%。

本集團五大客戶之一為南京鋼鐵集團有限公司(「南京鋼鐵」)一家間接全資附屬公司。

除上文披露者外，於本年度，本公司各董事或彼等任何聯繫人士或任何其他股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益之股東)概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何實益權益。

捐獻

本集團於本年度之捐款達7,430,000港元(二零一六年：373,000港元)。

上市規則第13.21條項下之披露

於二零一六年三月十六日，本公司與展望控股有限公司(「展望」)及黃先生(為擔保人)訂立認購協議，據此，本公司有條件地同意向展望發行二零一八年到期5%的擔保可換股債券(「中國建行可換股債券」)及二零一八年到期5%的擔保票據(「中國建行票據」)，各自之本金總額為20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)。

董事會報告(續)

就中國建行可換股債券及中國建行票據而言，黃先生同意不可撤銷及無條件地為本公司準時履行其於中國建行可換股債券及中國建行票據的交易文件(「交易文件」)項下之全部責任提供擔保。根據中國建行可換股債券文據(「中國建行可換股債券文據」)及中國建行票據文據(「票據文據」)之條款，中國建行可換股債券及中國建行票據之到期日為初步截止日期(即二零一八年四月十五日)滿第二週年當日。此外，根據中國建行可換股債券及中國建行票據的條款，於中國建行可換股債券及中國建行票據各年期期間向黃先生施加特定履約義務，發生下述任何事件(其中包括)即構成違約事件：(1)黃先生不再擔任董事會主席；(2)黃先生以其個人能力或透過其控制的任何公司合計不再擁有或控制本公司股份逾50%；及(3)黃先生之全部或任何大多數資產為代表任何國家、地區或當地政府機關行事之人士徵用、沒收或挪作他用。

根據中國建行可換股債券文據及票據文據，黃先生未能遵守上述責任將構成違約事件，發生違約事件時，展望可選擇要求本公司按相當於以下各項總額之金額贖回中國建行可換股債券及／或中國建行票據(i)展望所持中國建行可換股債券及／或中國建行票據(視乎情況而定)之本金總額；(ii)就該等中國建行可換股債券及／或中國建行票據(視乎情況而定)累計而未支付之任何利息；及(iii)由發行日期至違約贖回日期止，就有關中國建行可換股債券及／或中國建行票據(視乎情況而定)的本金總額，按內部回報率22%計算之回報金額(經考慮中國建行可換股債券及／或中國建行票據已累計且已支付之利息金額)。當上述贖回款項到期應付的同時，本公司亦須就中國建行可換股債券及／或中國建行票據(視乎情況而定)向展望支付交易文件項下之任何應付稅金、費用、成本、支出、責任及開支。

董事

本年度及於本報告日期之董事如下：

執行董事：

黃炳均先生
毛樹忠博士
黃懿行女士
鄭兆強先生

非執行董事：

劉永順先生
吳黎康先生

獨立非執行董事：

阮劍虹先生
戎灝先生
陳啟能先生
馬建武先生

董事會報告(續)

根據本公司之公司細則第87條，黃炳均先生、毛樹忠博士、黃懿行女士及戎灝先生將於應屆股東週年大會輪席退任，彼等均符合資格並願意膺選連任。

董事及高級管理層履歷

董事及本集團高級管理層履歷詳情載於本年報第26至29頁。

董事之服務合約

除法定賠償外，建議於應屆股東週年大會上重選連任之董事中，概無人士與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內在沒有支付賠償情況下可以終止之服務合約。

本公司與黃先生及鄭兆強先生訂立之服務合約並無屆滿期限，惟可透過發出三個月事先通知終止，且可獲豁免上市規則第13.68條下之股東批准規定。

獲准許之彌償保證條文

根據本公司細則，本公司於整個本年度內及本年報批准日期就董事之利益設有獲准許之彌償保證條文，據此，本公司應就董事履行其職責或在其他有關方面蒙受或產生的所有虧損或負債作出賠償。本公司已於整個本年度內為董事及高級管理層安排適當董事及高級管理層責任保險。

董事酬金

董事袍金須待股東於股東大會批准。其他酬金由本公司薪酬委員會參考董事之職務、責任及表現以及本集團業績後釐定。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註15。

董事之合約權益

除本年報第22至23頁收購印尼海螺水泥有限公司股份分節及綜合財務報表附註47披露者外，各董事及與董事有關聯之公司在本公司或其任何附屬公司所訂立且於本年末或本年度任何時間仍然有效之與本集團業務有關之任何重大交易、安排或合約中，概無直接或間接擁有重大權益。

董事會報告(續)

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及短倉

於二零一七年三月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股份、相關股份及債券中，擁有本公司(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及短倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被列為或被視為已擁有之權益及短倉)或(b)須記錄於根據證券及期貨條例第352條之規定存置於登記冊之權益及短倉或(c)根據上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

(a) 於本公司普通股之長倉(「股份」)

於股份及相關股份之長倉

董事／主要行政人員姓名	所持股份及相關股份數目、身份及權益性質					
	直接實益擁有	透過受控制 法團擁有	董事之配偶 之權益	於股本		佔本公司 已發行 股本百分比
				衍生工具下 持有之相關 股份數目	總計	
黃先生	1,667,321,241	6,911,915,672	22,640,000	–	8,601,876,913	84.37%
		(附註)				
毛樹忠博士	–	–	–	30,000,000	30,000,000	0.29%
劉永順先生	–	–	–	15,000,000	15,000,000	0.15%
黃懿行女士	–	–	–	10,000,000	10,000,000	0.10%
鄭兆強先生	–	–	–	10,000,000	10,000,000	0.10%

附註：

- 黃先生透過其於Prosperity Minerals Group Limited(「PMGL」)、Max Will Limited(「Max Will」)、Max Start Limited(「Max Start」)及鉅銘(亞洲)有限公司(「鉅銘」)之權益，分別於2,272,584,872股股份、2,639,514股股份、2,639,514股股份及1,634,051,772股股份中擁有權益，而PMGL、Max Will、Max Start及鉅銘分別由黃先生實益擁有67.2%、65%、65%及100%股權。
- PMGL實益持有2,115,673,124股本公司股份。根據PMGL、黃先生、Luck Well Management Limited(「Luck Well」)及展望於二零一六年九月十三日簽立之認沽期權契據，PMGL向展望授出認沽期權，附帶權利可根據認沽期權契據之條款向PMGL或黃先生出售本公司股本中每股面值0.01港元之股份156,911,748股。
- 於二零一六年十月二十六日，本公司、富威(作為買方)及昌興物料(作為賣方)訂立買賣協議，以按代價450,000,000港元收購印尼海螺之已發行股本25%(受條款及條件規限)。收購事項之代價將由本公司以下列方式償付：(a)代價其中100,000,000港元將由本公司以向昌興物料發行可換股債券之方式支付；及(b)代價其中350,000,000港元將由本公司以向昌興物料配發及發行股份(「代價股份」)之方式支付。
根據上述買賣協議之條款及條件，假設於買賣協議完成前將不會發行其他新股份亦不會購回現有股份，將向昌興物料發行2,333,333,333股代價股份及發行本金額100,000,000港元之可換股債券(附帶權利可轉換666,666,667股股份)。
- 昌興物料由Super Chine Holdings Limited(「Super Chine」)擁有95%權益，而Super Chine由Keen Phoenix Limited(「Keen Phoenix」)全資擁有。Keen Phoenix由黃先生實益擁有50%權益。

董事會報告(續)

(b) 於股份及相關股份之短倉

董事／主要行政人員姓名	所持股份及相關股份數目、身份及權益性質					總計	佔本公司 已發行股本 百分比
	直接實益擁有	透過受控制 法團擁有	董事之配偶 之權益	衍生工具下 持有之相關 股份數目	於股本		
黃先生	-	-	-	-	-	-	-

(附註)

附註：根據PMGL、黃先生與Luck Well分別於二零一一年四月八日及二零一三年四月八日所簽立之認股權證文據，PMGL向Luck Well授出有權以行使價0.5152港元從PMGL購買本公司股本中每股0.01港元合共最多78,000,000港元之面值之認股權證。Luck Well為建銀國際資產管理有限公司的代名人，有權根據認股權證協議的條款購入151,397,515股股份。於二零一六年九月十三日，Luck Well已贖回所有認股權證。

除上文所披露者外，於二零一七年三月三十一日，就本公司任何董事或主要行政人員所知，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或任何其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之股份、相關股份及債券中，持有本公司(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被列為或被視為已擁有之權益及短倉)或(b)根據證券及期貨條例第352條規定存置於登記冊中記錄之權益或短倉或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或短倉。

購股權計劃

本公司之購股權計劃詳情，包括本年度內之購股權變動及任何尚未行使購股權於綜合財務報表附註42披露。本公司根據上市規則於二零零九年九月二十五日舉行之股東週年大會上取得本公司股東批准後採納購股權計劃。

除上文所披露者外，於本年度任何時間，並無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女授出可藉購入本公司股份或債券而獲取利益之權利，且彼等亦無行使任何該等權利，而本公司或其任何附屬公司均無訂立任何安排，致使董事可於任何其他法團取得該等權利。

董事於競爭業務之權益

於本年度，以下董事被視為於下列除外業務(「除外業務」)擁有權益，該等業務直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭，惟不包括本集團擁有權益之業務及董事之僅有權益乃因獲委任為董事以代表本集團之利益。

本公司主要股東及執行董事黃先生直接及透過其受控制聯營公司於下列公司(亦從事鐵礦石買賣)中持有實益權益：

董事會報告(續)

(i) Century Global Commodities Corporation (「Century Global」)(前稱Century Iron Ore Holdings Inc.)

Century Global為一間根據加拿大卑詩省法律註冊成立的資源開發公司，專門開發鐵礦石。黃先生透過其受控聯營公司持有Century Global之權益，彼亦為Century Global之董事。董事會認為，相對本集團於中國之鐵礦石買賣業務而言，由於該等在中國(本集團在當地擁有鐵礦石買賣業務)之除外業務部分於中國之規模屬重大，故該等除外業務可能與本集團於中國之鐵礦石買賣業務構成競爭。

於本年度，除外業務由公司(就Century Global而言，由一間公眾上市公司)之獨立管理及行政所經營及管理。按照此基準，董事相信本集團能獨立於除外業務並按公平原則在除外業務間經營業務。

除上述者外，於本年度，概無董事於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭(不論直接或間接)的任何業務中擁有權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

就本公司各董事或主要行政人員所知，於二零一七年三月三十一日，於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之權益或短倉之人士(除本公司董事或主要行政人員外)如下：

於股份及相關股份之長倉

所持股份及相關股份數目、身份及權益性質

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	相關股份數目	總計	佔本公司已發行股本百分比
韓靜芳女士	受控制法團之權益 (附註a)	2,120,952,152	3,156,911,748	5,277,863,900	51.77%
PMGL(附註f)	實益擁有人(附註a)	2,115,673,124	156,911,748	2,272,584,872	22.29%
盛承慧女士	配偶權益 實益擁有人(附註b)	5,422,325,165 22,640,000	3,156,911,748 —	8,601,876,913	84.37%
鉅銘(附註f)	實益擁有人(附註c)	1,634,051,772	—	1,634,051,772	16.03%
昌興物料(附註f)	實益擁有人(附註d及e)	—	3,000,000,000	3,000,000,000	29.42%

董事會報告(續)

所持股份及相關股份數目、身份及權益性質

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	相關股份數目	總計	佔本公司已發行股本百分比
Keen Phoenix (附註f)	受控制法團之權益 (附註d及e)	–	3,000,000,000	3,000,000,000	29.42%
Super Chine (附註f)	受控制法團之權益 (附註d及e)	–	3,000,000,000	3,000,000,000	29.42%
南京鋼鐵集團有限公司 (附註g)	實益擁有人	1,179,890,378	–	1,179,890,378	11.57%
南京鋼鐵創業投資 有限公司	受控制法團之權益 (附註h)	1,179,890,378	–	1,179,890,378	11.57%
南京鋼鐵集團有限公司工會	受控制法團之權益 (附註h)	1,179,890,378	–	1,179,890,378	11.57%
南京新工投資集團 有限責任公司	受控制法團之權益 (附註h)	1,179,890,378	–	1,179,890,378	11.57%
南京市人民政府國有資產 監督管理委員會	受控制法團之權益 (附註h)	1,179,890,378	–	1,179,890,378	11.57%
中央匯金投資有限責任公司 (「中央匯金」)	受控制法團之權益 (附註i)	156,911,748	975,000,000	1,131,911,748	11.10%
中國建設銀行股份有限公司 (「中國建行」)	受控制法團之權益 (附註i)	156,911,748	975,000,000	1,131,911,748	11.10%
建行國際集團控股 有限公司	受控制法團之權益 (附註i)	156,911,748	975,000,000	1,131,911,748	11.10%
建行金融控股有限公司	受控制法團之權益 (附註i)	156,911,748	975,000,000	1,131,911,748	11.10%
建銀國際(控股)有限公司	受控制法團之權益 (附註i)	156,911,748	975,000,000	1,131,911,748	11.10%
CCBI Investments Limited	受控制法團之權益 (附註i)	156,911,748	975,000,000	1,131,911,748	11.10%
展望	實益擁有人(附註j)	156,911,748	975,000,000	1,131,911,748	11.10%

董事會報告(續)

附註：

- (a) PMGL、Max Start、Max Will及Keen Phoenix之已發行股本乃由韓靜芳女士分別實益擁有32.8%、35%、35%及50%。
- (b) 盛承慧女士為黃先生之配偶，黃先生及盛承慧女士各自之權益被視為彼此之權益。
- (c) 鉅銘為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由黃先生全資實益擁有。
- (d) 於二零一六年十月二十六日，本公司、富威(作為買方)及昌興物料(作為賣方)訂立買賣協議，以按代價450,000,000港元收購印尼海螺之已發行股本25%。收購事項之代價將由本公司以下列方式償付：(a)代價其中100,000,000港元將由本公司以向昌興物料發行可換股債券之方式支付；及(b)代價其中350,000,000港元將由本公司以向昌興物料配發及發行代價股份之方式支付。
- 根據上述買賣協議之條款及條件，假設於買賣協議完成前將不會發行其他新股份亦不會購回現有股份，將向昌興物料發行2,333,333,333股代價股份及發行本金額100,000,000港元之可換股債券(附帶權利可轉換666,666,667股股份)。
- (e) 昌興物料由Super Chine擁有95%權益，而Super Chine由Keen Phoenix全資擁有。Keen Phoenix由黃先生擁有50%權益。
- (f) 黃先生為PMGL、鉅銘、Keen Phoenix、Super Chine及昌興物料各自之董事。
- (g) 南京鋼鐵集團有限公司為根據中國法律註冊成立之有限公司。
- (h) 南京鋼鐵創業投資有限公司持有南京鋼鐵集團有限公司之51%權益，而南京新工投資集團有限責任公司則持有餘下49%權益。南京鋼鐵創業投資有限公司乃由南京鋼鐵集團有限公司工會全資擁有。南京新工投資集團有限責任公司乃由南京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。
- (i) 該等股份由中國建行之間接全資附屬公司展望透過若干受控制法團持有，中國建行為中央匯金之全資附屬公司。因此，中央匯金、中國建行及若干受控制法團被視為於展望所持股份中擁有權益。
- (j) 展望持有本公司所發行中國建行可換股債券，本金總額20,000,000美元，附帶權利可按每股普通股0.16港元(於二零一六年十二月三十一日根據中國建行可換股債券修訂契據予以調整)轉換為975,000,000股股份。

於股份及相關股份之短倉

姓名／名稱	附註	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本百分比
中央匯金	(a)	受控制法團之權益	156,911,748	1.54%
中國建行	(a)	受控制法團之權益	156,911,748	1.54%
建行國際集團控股有限公司	(a)	受控制法團之權益	156,911,748	1.54%
建行金融控股有限公司	(a)	受控制法團之權益	156,911,748	1.54%
建銀國際(控股)有限公司	(a)	受控制法團之權益	156,911,748	1.54%
CCBI Investments Limited	(a)	受控制法團之權益	156,911,748	1.54%
展望	(b)	實益擁有人	156,911,748	1.54%

董事會報告(續)

附註：

- (a) 該等股份由中國建行之間接全資附屬公司展望透過若干受控制法團持有，而中國建行為中央匯金之全資附屬公司。因此，中央匯金、中國建行及若干受控制法團被視為於展望所持股份中擁有權益。
- (b) 根據PMGL、黃先生、Luck Well及展望於二零一六年九月十三日簽立之認沽期權契據，PMGL向展望授出認沽期權，附帶權利可根據認沽期權契據之條款向PMGL及黃先生出售本公司股本中每股面值0.01港元之股份156,911,748股。

除上文所披露者外，於二零一七年三月三十一日，概無通知本公司有任何人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司股份或相關股份中，持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之權益或短倉。

於本集團成員公司股份／註冊資本之長倉：

本集團成員公司名稱	股東姓名／名稱	身分及權益性質	持有普通股 股份數目	佔已發行股本 百分比
富春東方	廣東森島集團有限公司 (「廣東森島」)	實益擁有人	不適用	45%
阿爾布萊特投資控股(香港)有限公司	WM Aalbrightt Investment Holdings Limited	實益擁有人	40,000	40%
中國海外礦業冶金有限公司	吳小江	實益擁有人	3,800	38%
蘇州嘉欣	周小郎	實益擁有人	不適用	34.2%
First World Venture Resources Sdn. Bhd.	李偉傑	實益擁有人	30	30%
東莞市敬培實業有限公司	東莞市丹新置業有限公司	實益擁有人	不適用	30%
PT. Tritama Barata Makmur	PT. Mitra Reksa Pesona	實益擁有人	11,250	25%

除上文所披露者外，據本公司董事或主要行政人員所知，於二零一七年三月三十一日，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之權益或短倉，或直接或間接擁有在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上具投票權之任何類別股本面值10%或以上權益或持有該等股本之購股權。

除上文所披露者外，於二零一七年三月三十一日，概無董事擔任於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉之公司(或其附屬公司)之董事或僱員。

董事會報告(續)

管理合約

於本年度內，本集團並無就全盤業務或其中任何重大部分簽訂或存有任何管理及行政之合約。

關連交易及持續關連交易

綜合財務報表附註47所披露之若干關連人士交易亦構成本公司之非獲豁免關連交易，須根據上市規則第14A章作出披露。下列交易為關連人士(定義見上市規則第14A.06(7)條)與本公司之關連交易及持續關連交易。本公司已就以下交易遵守上市規則第14A章之披露規定：

1. 與南京鋼鐵及 Grace Wise Pte. Ltd. (「Grace Wise」) 就鐵礦石承購協議之持續關連交易 (「南京鋼鐵代理協議」)。

於二零一一年五月十日，Grace Wise (作為賣方)、南京鋼鐵(作為買方)與昌盛物料澳門離岸商業服務有限公司(「昌盛澳門」)(作為介紹代理人)訂立南京鋼鐵代理協議，據此，Grace Wise 須按協議之條款由二零一一年五月十日開始至二零二一年五月三十一日止期間出售而南京鋼鐵須購買鐵礦石之合約年噸數。昌盛澳門就南京鋼鐵代理協議項下擬進行之交易擔任Grace Wise之獨家介紹代理人。作為Grace Wise之獨家介紹代理人，昌盛澳門須向Grace Wise 提供行政支援(如處理船務文件及與付款銀行聯繫)。作為昌盛澳門向Grace Wise 提供服務之代價，Grace Wise 須就根據南京鋼鐵代理協議付運之礦石支付每乾公噸2.0美元之佣金。於南京鋼鐵代理協議日期，Grace Wise 由黃先生間接擁有58%股權。黃先生為本公司當時控股股東、本公司及Prosperity Minerals Holdings Limited 的主席兼執行董事。因此，Grace Wise 為黃先生的聯繫人士，及因此為本公司的關連人士。於本報告日期，Grace Wise 為本公司之間接全資附屬公司，而南京鋼鐵為本公司之主要股東及因此為本公司之關連人士。

於本年度內，本集團就南京鋼鐵代理協議收取代理收入為零港元(上一財政年度：無)。

2. 有關向富春東方一名非控股股東提供財務援助之關連交易。

於二零一六年六月八日、二零一六年九月二十八日、二零一六年十一月二十八日及二零一七年一月十九日，富春東方(本公司擁有55%權益之附屬公司)為其非控股股東廣東森島之利益，將東方文德廣場之若干單位抵押，作為授予廣東森島及其附屬公司之銀行融資之抵押品，貸款總額約為人民幣684,000,000元(相當於約777,000,000港元)。於二零一七年三月三十一日的估值報告，東方文德廣場已抵押單位之賬面值約為人民幣940,000,000元(相當於約1,068,000,000港元)。

廣東森島持有富春東方之45%股權，及因此根據上市規則第14A章為本公司於附屬公司層面之關連人士。有關詳情，請參閱本公司相關公佈及通函。

董事會報告(續)

3. 有關與南京鋼鐵訂立之鐵礦石承購協議之持續關連交易。

於二零一五年一月十二日，昌盛澳門與南京鋼鐵訂立鐵礦石承購協議(「南京鋼鐵承購協議」)，據此，昌盛澳門同意於二零一五年一月十二日至二零一七年十二月十一日期間向南京鋼鐵出售鐵礦石，交易上限總值為389,000,000美元(相當於約3,034,000,000港元)。南京鋼鐵擁有本公司超過10%權益，並為本公司主要股東。因此，根據上市規則第14A章，南京鋼鐵為本公司之關連人士。

於本年度，本集團根據南京鋼鐵承購協議出售51,900,000美元(相當於約404,500,000港元)之鐵礦石。上述交易之價格及條款已根據日期為二零一五年一月八日、二零一五年一月十二日及二零一五年一月十五日之相關公告及日期為二零一五年一月二十九日之相關通函內所載定價政策及指引釐定。

4. 有關收購印尼海螺水泥有限公司股份之關連交易。

於二零一六年十月二十六日，本公司透過其全資附屬公司富威與昌興物料訂立一份買賣協議，以收購印尼海螺已發行股本之25%，最高代價為450,000,000港元。昌興物料由黃先生全資擁有，因此為本公司之關連人士。收購事項構成本公司一項主要及關連交易，有關收購事項之詳情載於本年報第22至23頁收購印尼海螺水泥有限公司股份分節。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱上文所述之持續關連交易，並認為所述之持續關連交易已：

- (i) 按本集團之一般日常商業程序；
- (ii) 按普通商業條款或按不遜於本集團提供予獨立第三方或獲其開出之條款；及
- (iii) 根據按公平合理及符合本公司股東整體利益之條款規管該等交易之相關協議訂立。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已獲委聘參考香港會計師公會發出的應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的函件」匯報本集團之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56段出具無保留意見函件，函件載有對本集團已披露的持續關連交易的發現和總結。本公司將會把有關核數師函件副本呈送聯交所。

業務回顧

有關本年度業務回顧之詳情載於本年報第10至17頁管理層討論與分析一節下「業務回顧」一節。

董事會報告(續)

主要風險及不明朗因素

如本報告管理層討論及分析一節下「外匯風險」一節所載列，董事會識別到本集團正承受美元與人民幣間兌換的外匯波動風險。本集團的熟料及水泥買賣以及其鐵礦石及其他原材料貿易大部分以美元結算，而其花崗岩採礦及生產業務以及物業發展業務則以人民幣結算。外匯波動對集團構成主要風險，並於本年度計算集團其他全面收益時確認虧損約為117,000,000港元。除此之外，另有一個主要風險為全球經濟放緩，可能減少中國對鐵礦石進口的需求。

主要財務表現指標

本集團就主要指標而言的財務表現分析已載列於本年報管理層討論及分析一節下「財務回顧」一節及「流動資金、財務資源及資本架構」一節。

報告期後事件

有關報告期後發生之重大事項之詳情載於綜合財務報表附註49。

未來計劃

如本年報管理層討論及分析一節下「展望」一節所載列，本集團已加強旗下熟料、水泥及房地產的業務投資。尤其是於二零一六年十月二十六日，本集團與昌興物料達成協議，收購印尼海螺25%股權。此項收購可讓本集團於印度尼西亞熟料及水泥製造業蓬勃的情況下受惠。由於印度尼西亞政府致力提昇當地基建，行業前景一片光明。再者，印度尼西亞位處中國一帶一路政策中所覆蓋的國家之一，可以預計政策有助當地經濟長遠發展。

房地產業務於過往年度已在中國經濟蓬勃的城市及印度尼西亞首都開展若干項目，從而開拓該等前景明朗的市場。有關房地產項目將於未來數年竣工，預期能透過物業租賃或銷售為集團帶來可觀收入。

本集團將繼續在不同行業尋覓商機，並保存自身實力以迎接未來鐵礦石行業之復甦。

環保政策及表現

本集團意識到採納環保政策對企業增長尤為重要，並致力推動工作場所的環保意識。例如，本集團特別重視節省用紙及再循環措施。該等政策務求盡量減少業務對環境的影響，為下一代的利益著想。

董事會報告(續)

本集團於馬來西亞及巴西的開採業務採用露天開採方法簡化營運及減低生產成本。本集團透過相對低成本的工序(包括球磨機碾磨、磁力分離及脫水)生產鐵礦石產品。該工序符合環保原則，因為該方法毋需使用化學添加劑及減少所產生的污水。本集團於桂林的開採營運使用所有已開採花崗岩的邊角料生產長石粉(可作為玻璃及陶瓷業的原材料)制品，從而減少傾倒廢物的數量，有助保護環境。

所有開採營運的管理層定期檢討及評估由開採、挖掘至處理的整個生產程序，以盡量減低對環境的影響。

根據上市規則第13.91條，本公司將於本年報刊發後三個月內刊發環境、社會及管治報告，以遵從上市規則附錄27環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告指引所載的條文。

遵從法例及規則

於二零一七年三月三十一日及直至本報告日，董事會並不察覺有任何不遵守對本公司有重大影響的有關法律及規則的情況。

遵守企業管治常規守則

企業管治報告全文載於本年報第30至39頁。

足夠公眾持股量

於本年報日期，根據本公司所掌握之公開資料及就董事所知，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所將任滿告退，且合資格並願意獲續聘。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，續聘中瑞岳華(香港)會計師事務所為本公司核數師。

本公司核數師自二零零六年五月十五日獲首次委聘以來並無作出更換。

代表董事會

主席

黃炳均

香港，二零一七年六月三十日



致昌興國際控股(香港)有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第60至151頁昌興國際控股(香港)有限公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益或其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們在審計中識別的關鍵審計事項如下：

1. 其他無形資產及物業、廠房及設備之減值撥回；及
2. 公平值計量。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

其他無形資產及物業、廠房及設備之減值撥回

請參閱綜合財務報表附註18及21。

管理層須作出評估，釐定過往期間確認的減值虧損是否應於釐定資產可收回金額所使用的估算自最近確認減值虧損後發生變動時撥回。本年度，鐵礦石的市價上漲。貴集團已分別撥回97,200,000港元及31,200,000港元之其他無形資產及物業、廠房及設備減值。

減值撥回乃以使用價值或公平值減出售成本(兩者中較高者)為基準。有關計算須就未來現金流量模型作出關鍵假設估算，包括鐵礦石的預測市價、生產成本、未來增長率、利潤率及貼現率。該等估算要求管理層作出重大判斷。

我們就管理層減值評估設定的程序包括：

- 評估管理層所採用的估值方法是否恰當；
- 透過比較實際績效表現，評定去年評估所用的貼現現金流量模型的歷史準確性；
- 基於歷史績效表現及我們對行業之瞭解，評估關鍵假設的合理性；及
- 評定貼現率的恰當程度(經我們內部估值專家協助)。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

公平值計量

請參考綜合財務報表附註7

於二零一七年三月三十一日，本集團分類為第3級之可供出售金融資產及投資物業分別約為73,200,000港元及2,218,300,000港元。其公平值之釐定涉及重大管理層估計，尤其是不可觀察輸入值之挑選。由於可供出售金融資產及投資物業乃於各報告期末按公平值計量，此等公平值計量對貴集團之財務表現及狀況有重大影響。

我們就公平值計量設定的程序包括：

- 評估管理層所採納估值方法之適當性；
- 測試於第3級公平值計量中使用不可觀察輸入值之支持證據；及
- 評核於綜合財務報表之第3級公平值計量披露之準確性。

其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行其監督貴集團的財務報告過程之職責。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)按照百慕達《一九八一年公司法》第90條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日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不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

獨立核數師報告(續)

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃寶榮先生。

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港

二零一七年六月三十日

綜合損益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額	8	4,521,452	2,008,509
已售貨品成本		(4,203,705)	(1,970,206)
毛利		317,747	38,303
其他收入	9	105,890	86,500
銷售及分銷成本		(68,090)	(87,298)
行政開支		(296,839)	(296,033)
其他營運開支		(102,334)	(661,657)
經營虧損		(43,626)	(920,185)
財務費用	11	(195,856)	(200,667)
應佔一間合營公司虧損		–	(3,380)
出售一間聯營公司收益		–	606,097
出售一間附屬公司收益	43(c)	–	189,652
物業、廠房及設備之減值虧損撥回		31,185	–
其他無形資產之減值虧損撥回		97,215	–
廢除金融債務之虧損		(43,026)	–
出售可供出售金融資產之收益淨額		10,170	5,378
出售透過損益按公允價值計算之 金融資產收益淨額		3,632	7,796
透過損益按公允價值計算之 金融資產公允價值收益／(虧損)		17,030	(1,976)
衍生金融工具公允價值收益		53,903	3,099
投資物業之公允價值收益	19	6,444	7,699
除稅前虧損		(62,929)	(306,487)
所得稅開支	12	(64,953)	(262)
年度虧損	13	(127,882)	(306,749)
以下應佔：			
本公司擁有人		(119,733)	(263,209)
非控股權益		(8,149)	(43,540)
		(127,882)	(306,749)
每股虧損			
— 基本(港仙)	17(a)	(1.20)	(2.74)
— 攤薄(港仙)	17(b)	不適用	不適用

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年度虧損	(127,882)	(306,749)
其他全面收入：		
其後可能會重新分類至損益的項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(116,871)	(140,204)
出售一間聯營公司後重新分類至損益之匯兌差額	-	(29,882)
出售一間附屬公司後重新分類至損益之匯兌差額	-	(7,749)
可供出售金融資產減值虧損	12,327	16,646
出售可供出售金融資產後重新分類至損益之公允價值收益	(10,170)	(3,911)
可供出售金融資產公允價值(虧損)/收益	(106,435)	261,585
年度其他全面收入(已扣除稅項)	(221,149)	96,485
年度全面收入總額	(349,031)	(210,264)
以下應佔：		
本公司擁有人	(295,992)	(125,503)
非控股權益	(53,039)	(84,761)
	(349,031)	(210,264)

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	587,873	510,920
投資物業	19	2,218,307	2,280,535
商譽	20	–	15,105
其他無形資產	21	1,612,121	1,533,481
可供出售金融資產	23	73,176	85,503
透過損益按公允價值計算之金融資產	24	19,360	274
非即期預付款項及其他應收款項	25	319,398	617,012
遞延稅項資產	36	125,666	126,195
		4,955,901	5,169,025
流動資產			
存貨	26	2,557,190	2,011,354
可供出售金融資產	23	293,176	397,979
透過損益按公允價值計算之金融資產	24	31,699	25,796
融資租賃應收款項	22	–	94,991
應收賬款及應收票據	27	523,514	218,269
預付款項、按金及其他應收款項	28	650,948	387,455
即期稅項資產		198	944
已抵押存款	29	70,042	101,943
定期存款	29	–	1,428
銀行及現金結餘	29	406,563	178,784
		4,533,330	3,418,943
資產總額		9,489,231	8,587,968

綜合財務狀況表(續)

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資本及儲備			
股本	30	101,956	97,956
儲備	32	2,238,887	2,471,676
本公司擁有人應佔權益		2,340,843	2,569,632
非控股權益		1,020,958	888,805
權益總額		3,361,801	3,458,437
非流動負債			
銀行借貸	33	561,766	725,999
融資租賃應付款項	34	235	1,036
其他貸款及應付款項	35	316,386	304,616
可換股債券	39	156,537	–
擔保票據	41	166,932	–
債券	41	72,000	–
遞延稅項負債	36	694,559	723,319
		1,968,415	1,754,970
流動負債			
應付賬款及應付票據	37	712,219	253,182
其他應付款項及已收按金	38	1,352,844	1,019,936
衍生金融負債	39	7,288	–
銀行借貸之即期部分	33	1,245,599	1,224,587
其他借款	40	302,750	310,000
融資租賃應付款項	34	914	1,909
即期稅項負債		537,401	564,947
		4,159,015	3,374,561
負債總額		6,127,430	5,129,531
權益及負債總額		9,489,231	8,587,968
流動資產淨值		374,315	44,382
資產總值減流動負債		5,330,216	5,213,407

董事會已於二零一七年六月三十日核准，並由下列人士代表簽署：

黃炳均
主席兼執行董事

鄺兆強
執行董事

綜合權益變動表

截至二零一七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	外幣 匯兌儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	合併儲備 千港元	以股份 支付之 款項儲備 千港元	投資儲備 千港元	股本儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	股權總額 千港元
於二零一五年四月一日	85,923	1,661,795	(9,035)	886,979	(12,880)	13,523	21,272	-	50	(239,067)	2,408,560	953,174	3,361,734
年度全面收益總額	-	-	(133,399)	-	-	-	271,105	-	-	(263,209)	(125,503)	(84,761)	(210,264)
發行股份(附註30)	12,033	274,542	-	-	-	-	-	-	-	-	286,575	-	286,575
購股權失效時轉撥儲備	-	-	-	-	-	(513)	-	-	-	513	-	-	-
收購附屬公司(附註43(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,392	20,392
年度權益變動	12,033	274,542	(133,399)	-	-	(513)	271,105	-	-	(262,696)	161,072	(64,369)	96,703
於二零一六年三月三十一日	97,956	1,936,337	(142,434)	886,979	(12,880)	13,010	292,377	-	50	(501,763)	2,569,632	888,805	3,458,437

	本公司擁有人應佔												
	股本 千港元	股份溢價 千港元	外幣 匯兌儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	合併儲備 千港元	以股份 支付之 款項儲備 千港元	投資儲備 千港元	股本儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	股權總額 千港元
於二零一六年四月一日	97,956	1,936,337	(142,434)	886,979	(12,880)	13,010	292,377	-	50	(501,763)	2,569,632	888,805	3,458,437
年度全面收益總額	-	-	(75,195)	-	-	-	(101,064)	-	-	(119,733)	(295,992)	(53,039)	(349,031)
購股權失效時轉撥儲備	-	-	-	-	-	(410)	-	-	-	410	-	-	-
來自一間關連公司延長貸款之 盈餘(附註35)	-	-	-	-	-	-	-	2,019	-	-	2,019	-	2,019
發行股份(附註30)	4,000	61,184	-	-	-	-	-	-	-	-	65,184	-	65,184
撥付法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	5,190	(5,190)	-	-	-
收購一間附屬公司(附註43(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185,573	185,573
向一名非控股股東支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(381)	(381)
年度權益變動	4,000	61,184	(75,195)	-	-	(410)	(101,064)	2,019	5,190	(124,513)	(228,789)	132,153	(96,636)
於二零一七年三月三十一日	101,956	1,997,521	(217,629)	886,979	(12,880)	12,600	191,313	2,019	5,240	(626,276)	2,340,843	1,020,958	3,361,801

綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前虧損	(62,929)	(306,487)
經下列調整：		
財務費用	195,856	200,667
利息收入	(81,371)	(55,008)
股息收入	(1,875)	–
折舊	64,575	53,331
應佔合營公司溢利減虧損	–	3,380
出售聯營公司收益	–	(606,097)
出售一間附屬公司收益	–	(189,652)
出售可供出售金融資產收益淨額	(10,170)	(5,378)
出售透過損益按公允價值計算之金融資產收益淨額	(3,632)	(7,796)
可供出售金融資產減值虧損	12,327	16,646
其他無形資產減值虧損	20,331	326,909
物業、廠房及設備減值虧損	1,669	102,410
商譽減值虧損	15,105	23,000
其他無形資產的減值虧損撥回	(97,215)	–
物業、廠房及設備的減值虧損撥回	(31,185)	–
應收貸款及其他應收款項撥備	–	153,566
存貨撥備	–	65,376
撥回存貨撥備	(83,695)	(616)
無法收回應收最低租賃款撥備	25,685	39,126
壞賬	192	–
透過損益按公允價值計算之金融資產公允價值(收益)/虧損	(17,030)	1,976
衍生金融工具公允價值收益	(53,903)	(3,099)
投資物業公允價值收益	(6,444)	(7,699)
廢除金融債務之虧損	43,026	–
出售物業、廠房及設備虧損	5,956	749
未計營運資金變動前經營虧損	(64,727)	(194,696)
存貨增加	(344,990)	(286,410)
透過損益按公允價值計算之金融資產增加	(4,327)	(19,976)
應收賬款及應收票據增加	(278,127)	(88,646)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(27,497)	(35,945)
應付賬款及應付票據增加/(減少)	464,703	(101,579)
其他應付款項及已收按金增加	387,351	498,758
其他貸款及應付款項增加	–	430
經營業務所得/(所用)現金	132,386	(228,064)
已繳所得稅	(74,190)	(220,319)
經營業務所得/(所用)現金淨額	58,196	(448,383)

綜合現金流量表(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
投資活動之現金流量		
已抵押存款及定期存款減少／(增加)	33,329	(5,948)
已收利息	17,238	8,871
已收股息	1,875	–
購置物業、廠房及設備	(1,827)	(28,231)
投資物業增加	(20,887)	(16,010)
收購可供出售金融資產	–	(106,270)
收購附屬公司(附註43(a))	(14,242)	(61,177)
出售一間聯營公司之遞延代價	–	722,867
收購附屬公司之遞延代價	–	(555,408)
出售可供出售金融資產所得款項	–	25,106
出售物業、廠房及設備所得款項	2,733	–
出售聯營公司所得款項	–	891,658
出售一間附屬公司所得款項	46,512	11,894
投資活動所得現金淨額	64,731	887,352
融資活動之現金流量		
來自關連公司的墊款	4,797	–
籌措之銀行借貸	2,534,744	1,948,274
籌措之其他借款	67,000	694,000
股份配售時發行股份所得款項	65,184	286,575
發行可換股債券所得款項	154,082	–
發行擔保票據所得款項	153,660	–
發行債券所得款項	72,000	–
償還銀行借貸	(2,693,022)	(2,680,098)
償還其他借款	(74,250)	(384,000)
償還融資租賃應付款項	(1,796)	(1,703)
償還可換股貸款票據	(3,987)	(226,065)
已付利息	(158,477)	(159,419)
融資活動所得／(所用)現金淨額	119,935	(522,436)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	242,862	(83,467)
匯率變動之影響	(15,083)	(6,776)
於年初之現金及現金等值	178,784	269,027
於年末之現金及現金等值	406,563	178,784
現金及現金等值分析		
銀行及現金結餘	406,563	178,784

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈2座18樓1801-6室。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。該等綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定及香港公司條例(第622章)之披露規定。

香港會計師公會頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，在本集團今個會計期間首次生效或可提早應用。本集團在今個及過往會計期間之財務報表，因初次執行此等頒佈而改變的會計政策，於附註3內詳述。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多個首次於二零一六年四月一日或以後開始的會計期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。有關的進展並無對本集團今期或過往期間所編製或呈列的業績及財政狀況構成重大影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零一六年四月一日財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括以下項目，可能與本集團有關。

	於以下日期或以後的會計期間生效
香港會計準則第7號(修訂本)：現金流量表：披露計劃	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)：	
所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號：金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號：客戶合約收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)：	
以股份為基礎的支付交易的分類及計量	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋22	
外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號：租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號(修訂本)：綜合財務報表及	
香港會計準則第28號(修訂本)：投資於聯營公司及	
合營公司：投資者與其聯營或合營企業之間的	
資產出售或注資	待定

本集團現正就初次應用該等修訂及新準則的影響進行評估。至今本集團已辨別新準則在部分方面可能對綜合財務報表造成重大影響。有關預計影響的詳情在下文討論。本集團尚未完成評估，可能在適時辨別更多影響。

香港財務報告準則第9號：金融工具

該準則取代香港會計準則第39號：金融工具：確認及計量。

此準則就金融資產分類引入新方法，基於現金流量特徵及持有資產的業務模式進行。就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務工具，及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流量之債務工具，均按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流量及出售工具之業務模式中持有之債務工具，以及擁有純粹為支付本金及尚未償還本金之利息之合約現金流量之債務工具，均以公允價值計入其他全面收益計量。所有其他債務工具透過損益按公允價值計量。股本工具一般透過損益按公允價值計量。然而，企業可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，將並非持作買賣之股本工具以公允價值計入其他全面收益計量。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號：金融工具(續)

有關分類及計量金融負債之規定大致繼承香港會計準則第39號，並無重大變動，惟倘選擇按公允價值計算，因自身信貸風險變動所引致之公允價值變動乃於其他全面收益中確認，除非此舉會產生會計錯配。

香港財務報告準則第9號引入新預期虧損減值模式，取代香港會計準則第39號之已發生虧損減值模式。確認減值虧損前毋須再事先發生信貸事件或減值。按攤銷成本計量或以公允價值計入其他全面收益之財務資產而言，企業一般將確認12個月之預期信貸虧損。倘於初始確認後信貸風險顯著上升，企業將會確認使用年限內之預期信貸虧損。該準則就貿易應收款項納入一項簡化處理方法，在通常情況下均會確認使用年限內之預期信貸虧損。

香港會計準則第39號內終止確認之規定獲大致繼承，並無重大變動。

香港財務報告準則第9號大幅修改香港會計準則第39號內之對沖會計規定，以使對沖會計法更符合風險管理，並設立更為符合原則基準的方法。

本集團現正評估採納後準則帶來的影響，並預期採納香港財務報告準則第9號對本集團財務資產的分類及計量造成的影響。

香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損減值模式可能導致本集團之財務資產提早確認減值虧損。本集團於更詳盡之評估完成前不能量化有關影響。

香港財務報告準則第15號：客戶合約收入

香港財務報告準則第15號取代所有現有收入準則及詮釋。

該準則之核心標準為企業確認收入以描述向客戶之轉讓貨物及服務，該金額應為能反映該企業預期就交換該等貨物及服務而有權收取之代價。

企業根據核心標準透過應用五個步驟模式確認收入：

1. 識別與客戶訂立之合約
2. 識別合約中之履約責任
3. 釐定交易價
4. 將交易價分配至合約中的履約責任
5. 於企業完成履約責任時(或就此)確認收入

該準則亦包括有關收入之詳盡披露要求。

本集團目前正評估採納香港財務報告準則第15號對綜合財務報表之影響，惟未能於完成更詳盡分析前估計新準則對綜合財務報表之影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號：租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號：租賃及相關詮釋。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式。承租人無需區分經營和融資租賃，但需就全部租賃確認使用權資產及租賃負債(短期租賃及低價值資產之租賃可獲選擇性豁免)。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人的會計處理規定。因此，出租人需繼續將租賃分類為經營或融資租賃。

本集團之辦公物業租賃現分類為經營租賃，租賃款項(扣除來自出租人之任何獎勵)於租期內按直線法確認為開支。根據香港財務報告準則第16號，本集團可能需就該等租賃按未來最低租賃款項之現值確認及計量負債，並確認其相應使用權資產。租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊將於損益中確認。本集團的資產及負債將增加且開支確認之時間亦會受到影響。

於二零一七年三月三十一日，本集團發展中待售物業應付土地成本及辦公物業及員工宿舍應付租金之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃款項分別為85,238,000港元(二零一六年：242,881,000港元)及15,272,000港元(二零一六年：23,055,000港元)。本集團將需進行更詳盡之評估，以於考慮香港財務報告準則第16號允許之過渡安排及折讓影響後釐定該等經營租賃承擔所產生之新資產及負債。

4. 主要會計政策

此等綜合財務報表乃採用歷史成本法編製，惟下述會計政策另外載述者(例如投資物業、透過損益按公允價值計算之金融資產、可供出售金融資產及按公允價值計量的衍生金融工具)除外。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需採用若干重大會計估計，亦需管理層於應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及較重大判斷或較複雜情況之領域或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大之範疇，會於附註5內披露。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

以下為編製此等綜合財務報表運用之重大會計政策。

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止的財務報表。附屬公司指本集團控制的公司。當本集團承擔及享有參與實體可變回報之風險及權利，及有能力通過其對公司之權力影響該等回報時，則本集團對該公司擁有控制權。當本集團擁有現有權力，賦予其當前能力以指示有關活動(如重大影響該實體回報的活動)時，本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權以及其他方的潛在投票權。僅當潛在投票權的持有人有實際能力行使該權利時，該潛在投票權方獲考慮。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並由控制權終止之日起終止綜合入賬。

於出售附屬公司導致失去控制權之盈虧是指下述兩者的差額：(i) 銷售代價之公允價值加上保留在該附屬公司之任何投資額之公允價值，與(ii) 本公司分佔該附屬公司之淨資產加上有關該附屬公司的任何餘下商譽及任何累計外幣匯兌儲備。

集團內的交易、結餘及未變現溢利互相對銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值之證據，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司之會計政策已於需要時更改，以確保與本集團所採納政策一致。

非控股權益指不可直接或間接歸於本公司的附屬公司股權。非控股權益在綜合財務狀況表及綜合權益變動報表的權益中呈報。非控股權益作為在非控股股東及本公司擁有人之間分配年度溢利或虧損及全面收益總額於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表呈報。

溢利或虧損及其他全面收益項目歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。

本公司並無導致失去附屬公司控制權之擁有人權益變動按權益交易入賬，即以擁有人身分進行之擁有人交易。控股及非控股權益的賬面款額經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益數額之調整額與已付或已收代價公允價值間差額，直接於權益確認，歸屬於本公司擁有人。

在本公司財務狀況表內，一家附屬公司的投資以成本扣除減值虧損呈列，除非該項投資歸類為持作銷售(或計入分類為持作出售之出售集團)另當別論。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽

於業務合併中所收購附屬公司按收購法入賬。於業務合併中轉撥之代價按所付出資產、所發行股本工具、所產生負債及或然代價於收購日期之公允價值計量。收購相關成本於有關成本產生及獲提供有關服務期間確認為開支。被收購附屬公司之可識別資產及負債按彼等之收購日公允價值計量。

轉撥之代價金額高於本集團應佔附屬公司之可識別資產及負債公平淨值之差額記錄為商譽。本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值高於轉撥之代價金額之差額，於綜合損益中確認為本集團應佔議價購買收益。

對於分階段進行之業務合併而言，過往所持附屬公司之股權按收購日期之公允價值重新計量，而由此產生之盈虧於綜合損益內確認。公允價值會加進業務合併所轉讓代價以計算商譽。

附屬公司非控股權益初步以非控股股東應佔附屬公司於收購日期之可識別資產及負債之公平淨值計算。

於初步確認後，商譽一般按成本減累計減值虧損計量。就減值測試而言，因業務合併而購入之商譽乃分配至預期從合併協同效應中獲利之各現金產生單位或現金產生單位組別。各獲分配商譽之單位或單位組別指就內部管理而言本集團監察商譽之最低層面。商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽之現金產生單位賬面值與其可收回價值比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本兩者中之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響之實體。重大影響指參與實體財務及營運決策之權利，但對該等政策並無控制權或共同控制權。於評估本集團是否有重大影響時將考慮現時可予行使或轉換之潛在投票權(包括其他實體所持之潛在投票權)之存在及影響。於評估潛在投票權會否導致重大影響力時，持有人對行使或轉換該權利之意向及財政能力不予考慮。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(c) 聯營公司(續)

於聯營公司投資按權益法於綜合財務報表內列賬，最初按成本確認。所收購聯營公司之可識別資產及負債按收購當日之公允價值計量。投資成本超出本集團應佔聯營公司可識別資產及負債公平淨值之數額作為商譽入賬。商譽列入投資之賬面金額，並於出現投資減值之客觀證據時於各報告期末與該投資共同進行減值測試。本集團任何應佔可識別資產及負債公平淨值超出收購成本之差額於綜合損益表內確認。

本集團應佔聯營公司之收購後損益及其他全面收入於綜合損益及其他全面收益表內確認。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於聯營公司之權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資一部分之任何長期權益)，則除非已代表聯營公司產生責任或支付款項，否則本集團將不予確認進一步虧損。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利與未確認之應佔虧損相等之後方會重新確認其應佔溢利。

於出售聯營公司導致失去重大影響之盈虧是指下述兩者的差額：(i) 出售代價公允價值加上該聯營公司任何保留投資額之公平價，與(ii) 本集團於該聯營公司之全部賬面值(包括商譽)及任何相關累計外幣匯兌儲備。倘於聯營公司之投資變為於合營公司之投資，本集團將繼續應用權益法，而不會重估保留權益。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現溢利以本集團於聯營公司之權益為限予以抵銷。除非交易中存在轉讓資產出現減值之跡象，否則未變現虧損亦予以抵銷。有關聯營公司之會計政策已於必要時作出變動，以確保與本集團採納之政策貫徹一致。

(d) 合營安排

合營安排為兩個或以上團體擁有共同控制權的安排。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。相關活動指對該安排之回報有重大影響力的活動。評估共同控制時，本集團考慮其潛在投票權以及其他方所持有的潛在投票權。僅在持有人能實際行使該權利的情況下，方被視為有潛在投票權。

合營安排是合營業務或合營公司。合營業務為一項聯合安排，據此，擁有該安排之共同控制權的各方有權享有與該安排有關的資產，及就負債承擔責任。合營公司為一項合營安排，據此，擁有該安排之共同控制權的各方有權享有該安排的資產淨值。本集團已評估其合營安排的類型，並已確定其全部均屬於合營公司。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(d) 合營安排(續)

於合營公司之投資按權益法於綜合財務報表內列賬，最初按成本確認。所收購合營公司之可識別資產及負債按收購當日之公允價值計量。投資成本超出本集團應佔合營公司可識別資產及負債公平淨值之數額作為商譽入賬。商譽列入投資之賬面金額，並於出現客觀跡象表明投資已減值時於各報告期末與投資一併接受減值測試。本集團任何應佔可識別資產及負債公平淨值超出收購成本之差額於綜合損益表內確認。

本集團應佔合營公司之收購後損益及其他全面收入於綜合損益及其他全面收益表內確認。倘本集團應佔合營公司虧損等於或超過其於合營公司之權益(包括任何實質上構成本集團於該合營公司之淨投資一部分之任何長期權益)，則除非已代表合營公司產生責任或支付款項，否則本集團將不予確認進一步虧損。倘合營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利與未確認之應佔虧損相等之後方會重新確認其應佔溢利。

於出售合營公司導致失去共同控制之盈虧是指下述兩者的差額：(i) 出售代價之公允價值加上於該合營公司任何保留投資額之公允價值，與(ii) 本集團於該合營公司之全部賬面值(包括商譽)及任何有關累計外幣匯兌儲備。倘於合營公司之投資變為於聯營公司之投資，本集團將繼續應用權益法，而不會重估保留權益。

本集團與其合營公司之間交易之未變現溢利以本集團於合營公司之權益為限予以抵銷。除非交易中存在轉讓資產出現減值之跡象，否則未變現虧損亦予以抵銷。有關合營公司之會計政策已於必要時作出變動，以確保與本集團採納之政策貫徹一致。

(e) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團每個實體於財務報表所列項目均以有關實體營運之主要經濟環境所用貨幣(「功能貨幣」)列值。綜合財務報表以本公司之功能及呈列貨幣港元列值。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(e) 外幣換算(續)

(ii) 每間公司在財務報表之交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣。以外幣列值貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。按照此換算政策所產生之盈虧於損益中確認。

以外幣按公允價值計量之非現金項目乃使用公允價值釐定日期之匯率換算。

當非現金項目的收益或虧損在其他全面收益中確認，該收益或虧損的任何外匯成分亦於其他全面收益中確認。當非現金項目的收益或虧損於損益中確認，該收益或虧損的任何外匯成分亦於損益中確認。

(iii) 綜合賬目之換算

本集團旗下所有公司之功能貨幣倘有別於本公司呈列貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式兌換為本公司呈列貨幣：

- 各財務狀況表所列之資產及負債按該財務狀況表之日之收市匯率換算；
- 各收益表所列之收支按期內平均匯率換算(除非此平均匯率不足以合理地概括反映交易日期適用匯率之累積影響，在此情況下，收支則按交易日期之匯率換算)；及
- 一切因此而產生之匯兌差額均於其他全面收入確認及累計至外幣匯兌儲備。

在綜合賬目時，因換算組成海外公司淨額投資之現金項目而產生之匯兌差額，均於其他全面收入確認及累計至外幣匯兌儲備。當出售某項海外公司時，該匯兌差額重新分類至綜合損益表作為出售損益的一部分。

於收購海外公司時產生之商譽及公允價值調整，作為海外公司之資產及負債處理，及按交易完成日期之匯率換算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或供應貨物或服務或作行政用途(以下所述在建物業除外)之樓宇及租賃土地(分類為融資租賃)，乃於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

當與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，以及項目成本能可靠計算時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。所有其他維修及保養費於產生之期間於損益中確認。

物業、廠房及設備之折舊以直線法於其估計可用年內按足以撇銷其成本減其剩餘價值之比率計算。所採用之主要年率如下：

樓宇	4%
傢俬及裝置	20%至33%
租賃物業裝修	10%
採礦基建	5%
汽車	10%至50%
辦公設備	20%至33%
廠房及機械	10%至25%

剩餘價值、可用年期及折舊方法會於各報告期末審閱及調整(如適用)。

在建工程指在建樓宇及待安裝廠房及機械，並按成本減減值虧損列賬。折舊始於相關資產可供使用之時。

出售物業、廠房及設備收益或虧損為相關資產的出售所得款項淨值與賬面值之差額，並於損益中確認。

(g) 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業(包括現正興建或發展供未來用作投資物業之物業)初步按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計量。

經初步確認後，投資物業按其公允價值列賬。投資物業公允價值變動產生之損益於其產生之期間內於損益內確認。

出售投資物業之損益為物業銷售收益淨額與賬面值間之差額，並於損益內確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(h) 租賃

本集團作為承租人

(i) 經營租賃

經營租賃是指資產擁有權之絕大部份風險及回報並無轉讓予本集團之租賃。租金在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，於租約期內以直線法確認為開支。

預付土地租賃款按成本列賬，其後按餘下租期以直線基準攤銷。

(ii) 融資租賃

將資產所有權之絕大部分風險及回報轉移予本集團之租賃，入賬為融資租賃。於租期開始時，融資租賃按租賃資產之公允價值與最低租賃款之現值中之較低者撥充資本，並於租約開始時釐定。

出租人之相應負債乃於綜合財務狀況表內列作融資租賃應付款項。租賃款項於融資開支與扣減未清償債項之間作出分配。融資開支乃分配至租期內各期，以令餘下之負債結餘達致定期定息。

融資租賃資產按與自有資產相同之方式折舊。

本集團作為出租人

(i) 經營租賃

資產擁有權之所有風險及報酬實質上未轉移給承租人之租賃均入賬為經營租賃。經營租賃租金收入在有關租賃期間按直線法確認。

(ii) 融資租賃

與資產所有權相關的全部風險及報酬實質上已轉移至承租人的租賃屬融資租賃。根據融資租賃應收承租人的款項會按本集團於租賃的淨投資金額確認為應收款項。融資租賃收入被分配至會計期間，以反映本集團於有關租賃的未歸還淨投資金額的定期回報率。

(i) 存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本使用加權平均基準釐定。製成品及在建工程成本包括原材料、直接勞工及一切合適比例的生產間接開支，及(倘適用)外判開支。可變現淨值為一般業務過程中之估計售價減竣工之估計成本及作出銷售必需之估計成本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 採礦權

採礦權乃按成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬。採礦權將自採礦活動開始當日按生產成本法攤銷。

(k) 發展中待售物業及持作出售物業

發展中待售物業及持作出售物業乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地收購成本、建造成本、已資本化之借貸成本及有關物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參考一般業務過程中之估計售價減估計完成費用及作出銷售必需之估計成本而釐定。一旦竣工，有關物業將按當時之賬面值重新分類為持作出售物業。

(l) 確認及取消確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為工具之合約條款之訂約方時在綜合財務狀況表確認。

倘從資產收取現金之合約權利已到期；本集團已轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或本集團並未轉讓或保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，惟已不再擁有資產之控制權時，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收代價之差額及於其他全面收入確認之累計損益將於損益表中確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將被取消確認。取消確認之金融負債之賬面值與已付代價間之差額於損益中確認。

(m) 金融資產

金融資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場制訂之時限內交付金融資產)購買或出售金融資產時按交易日確認及終止確認，首先按公允價值加直接應佔交易成本計算(透過損益按公允價值計算的金融資產除外)。

本集團將其金融資產分為以下類別：透過損益按公允價值計算、貸款及應收款項以及可供出售。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定金融資產分類。

(i) 透過損益按公允價值計算之金融資產

透過損益按公允價值計算之金融資產乃分類為持作買賣或於初步確認時指定透過損益按公允價值計算之金融資產。該等金融資產其後按公允價值計算。因該等金融資產之公允價值變動所產生之收益或虧損乃於損益確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(m) 金融資產(續)

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指提供固定或可釐訂付款之非衍生工具金融資產，其並無活躍市場報價。該等資產按攤銷成本以實際利率法(利息屬微不足道的短期應收款項除外)減任何減值削減或不可收回款項計算。一般應收賬款及其他應收款項、銀行結餘及現金乃分類為此類別。

(iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產指並非歸類為貸款及應收款項、持有至到期的投資或透過損益按公允價值計算之金融資產的非衍生工具金融資產。可供出售金融資產其後按公允價值計量。該等投資公允價值變動產生的盈虧，在其他全面收益確認及在投資儲備累計，直至該等投資被出售或有客觀證據顯示投資已減值為止。屆時，先前在其他全面收益中確認的累計盈虧會自權益中重新分類至損益。按實際利率法計算的利息及可供出售權益投資股息在損益確認。

(n) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為就於日常業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶之款項。倘預期應收賬款及其他應收款項可於一年或以內收回(或倘較長，則在業務之正常營運週期內)，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款項初步按公允價值確認，而其後則採用實際利率法按已攤銷成本減減值撥備計量。

(o) 現金及現金等值

就現金流量表而言，現金及現金等值為銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構活期存款，以及可即時兌換為已知金額現金之短期高流動性投資，而其價值變動風險不大。按求償還並構成本集團現金管理一部分之銀行透支，亦列為現金及現金等值。

(p) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則對金融負債和股本工具之定義分類。股本工具乃證明於本集團經扣除所有負債後於資產中擁有剩餘權益之任何合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(q) 借貸

借貸最初乃按公允價值(扣除已產生的交易成本)確認，其後以實際利率法按已攤銷成本計量。

除非本集團有權無條件將債務之清償日期遞延至報告期後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

(r) 可換股貸款票據

賦予持有人權利將貸款兌換為權益工具之可換股貸款票據(按固定轉換價兌換為固定數目權益工具者除外)被視為由負債及衍生工具部分組成之合併工具。於發行日期，衍生工具部分之公允價值採用期權定價模式釐定；此金額並且被列作其後透過損益按公允價值計量之衍生工具，直至兌換或贖回為止。剩餘所得款額分配至負債部分，並使用實際利率法按攤銷成本列為負債，直至獲兌換或贖回時註銷為止。

交易成本分為可換股貸款票據之負債與衍生工具部分按於首次確認該等部份時之所得款項分配。有關衍生工具之部分立刻確認為費用。

(s) 財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初步按其公允價值計量，其後按下列較高者計量：

- 合約項下責任之金額，乃根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐訂；及
- 初步確認之金額減於損益表中按擔保合約期以直線法確認之累計攤銷。

(t) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項以初始公允價值確認，其後按實際利率法以攤銷成本計量。如貼現的影響並不重大，則以成本列賬。

(u) 股本工具

本公司發行之股本工具按收到之所得款項列賬，已扣除直接發行成本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(v) 衍生金融工具

所有衍生工具初步及其後按公允價值確認及計量。衍生工具之公允價值變動於產生時在損益表內確認。

嵌於其他金融工具或非金融主合約之衍生金融工具，倘其風險及特徵與其主合約無緊密關聯，且合併工具並無按公允價值列賬及於損益內確認其公允價值變動，則須作為分開的衍生工具處理。

(w) 收入確認

收入按已收或應收代價之公允價值計量，並於經濟利益可能將流入本集團且收入金額能夠可靠地予以計量時確認。

銷售貨品收入於重大風險及擁有權回報獲轉移時確認，一般與貨品付運至客戶並移交擁有權之時間相同。

租金收入於租賃期間按直線法確認。

佣金及速遣收入按應計基準確認。

利息收入採用實際利率法按時間比例進行確認。

(x) 僱員福利

(i) 僱員休假之權利

僱員享有年假及長期服務假期之權利乃於應計予僱員時予以確認。本公司就僱員於截至報告期末止提供服務所得之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員所享有之病假及產假直至放假時方予以確認。

(ii) 退休金責任

本集團為所有合資格僱員提供定額供款退休計劃。本集團支付計劃的供款乃按照個別僱員底薪某一百分比計算，退休福利計劃成本在本集團應向計劃供款時在損益表內扣除。

(iii) 離職福利

離職福利於下列較早者確認：當本集團不能再撤回該等福利之提供；及當本集團確認涉及支付離職福利之重組成本時。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(y) 以股份支付之款項

本集團向若干僱員發放以股本支付款項。股本支付款項於授出日期以股本工具之公允價值(不包括非市場歸屬條件之影響)計量。按股本支付款項於授出日期釐定之公允價值，乃根據本集團估計股份最終歸屬及就非市場歸屬條件調整，於歸屬期以直線法支銷。

(z) 借貸成本

直接涉及收購、建設或生產合資格資產(即必須等待一段頗長時間始能投入作擬定用途或出售之資產)之借貸成本均撥充資本，作為該等資產之部份成本，直至該等資產大致上可準備投入作擬定用途或出售時為止。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之收入乃自資本化之借貸成本中扣除。

以一般性借入資金用於獲取一項合資格資產為限，可撥充資本之借貸成本數額乃透過該項資產之支出所採用之資本化率而釐定。資本化率乃適用於本集團借貸(於有關期間內尚未償還)之借貸成本之加權平均數，惟特別為獲取合資格資產而作出之借貸則除外。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益表內確認。

(aa) 稅項

所得稅乃為即期稅項與遞延稅項之總額。

現行應繳稅項根據本年度之應課稅盈利計算。應課稅盈利與損益內確認之溢利兩者差異乃基於其計入其他年度之應課稅或可扣減收支項目，及計入毋須課稅及不獲扣減之項目所致。本集團之即期稅項負債使用報告期末前已制訂或實質已制訂之稅率計算。

遞延稅項根據綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅之暫時性差異予以確認，而遞延稅項資產則按可能會出現可用以抵銷可扣減之暫時性差異、未動用稅項虧損或未動用稅收抵免之應課稅盈利而予以確認。倘若暫時性差異乃基於商譽或於一項不影響稅務盈利或會計盈利之交易中初步確認(業務合併之情況下除外)之其他資產及負債而引致，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資及於合營安排之權益所引致之應課稅暫時性差異而予以確認，惟本集團可控制撥回之暫時性差異及很可能於可見將來不撥回之暫時性差異則除外。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(aa) 稅項(續)

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末作檢討，並作出調減直至不再可能會有足夠應課稅盈利恢復全部或部分資產價值。

遞延稅項按預計於償還負債或變現資產之期間內按適用之稅率計算，所用稅率為於報告期末已制訂或實質已制訂者。遞延稅項於損益表中確認，惟倘遞延稅項與其他全面收入或直接於權益中確認之項目有關，在此情況下遞延稅項亦會於其他全面收入或直接於權益中確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或結算其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

就計量使用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，有關物業的賬面值假設通過出售收回，除非該假設被駁回則作別論。惟對於那些可折舊的投資物業，及其被持有的目的是以透過隨著時間方式耗用其所包含的大部分經濟利益，而並非透過出售的，則該假設被駁回。倘該假設被駁回，則有關投資物業的遞延稅項乃根據物業預期被收回的方式計量。

倘本集團擬以淨額基準處理其即期稅項資產及負債，則遞延稅項資產及負債在有合法執行權利可對銷即期稅項資產與即期稅項負債時予以對銷，以及在與同一課稅機關徵收之所得稅有關時亦予以對銷。

(bb) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅是按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%計算，即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地成本、借貸成本、營業稅和所有物業發展開支。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅而言是可扣減開支。

(cc) 非金融資產減值

非金融資產之賬面值於各報告期末檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則透過綜合損益表撇減至其估計可收回金額作為開支。可收回金額就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額按個別資產或現金產生單位之使用價值與其公允價值減出售成本兩者中之較高者計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(cc) 非金融資產減值(續)

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間價值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位其他資產間進行分配。因估計轉變而做成其後可收回金額增加將計入損益。

(dd) 金融資產減值

本集團會於每個報告期末根據客觀證據，即由於初步確認後發生之一項或多項事件，(一組)金融資產之估計未來現金流量受到影響，評估金融資產有否減值。

就可供出售股本投資，投資之公允價值大幅或長期低於成本，即視為減值之客觀證據。

此外，就單獨評估並無減值之貿易應收款項，本集團將根據本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款之增加、與應收款項違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變等共同評估有否減值。

僅貿易應收款項之賬面值按撥備賬扣減，其後收回之已撇銷數額乃計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。

就所有其他金融資產，賬面值會直接按減值虧損作出扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產，倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回(直接或通過調整貿易應收款項之撥備賬)。然而，撥回不得導致撥回減值當日之賬面值超過該金融資產於未確認減值時之攤銷成本。

就可供出售股本證券而言，出現減值虧損後之任何公允價值增加於其他全面收益確認，並於投資儲備項下累計，而減值虧損不會透過損益撥回。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(ee) 撥備及或然負債

當本集團因過去事項須承擔法定責任或推定責任，而履行該責任很可能需要付出經濟效益並能可靠估計其數額時，便為未確定時間或金額之負債確認為撥備。倘金錢時間值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值列報撥備。

當不大可能有需要付出經濟效益，或其數額未能可靠估計，除非付出經濟效益之可能性極小，否則披露該責任為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非付出經濟效益之可能性極小，否則亦披露為或然負債。

(ff) 報告期後事項

提供本集團於報告期末狀況之額外資料之報告期後事項或該等顯示持續經營假設為不適當之資料乃調整事項並於綜合財務報表內反映。屬非調整事項之報告期後事件如為重大則於綜合財務報表附註內披露。

5. 重大判斷及主要估計

應用會計政策之重大判斷

在應用會計政策的過程中，董事作出以下判斷，其對綜合財務報表內確認的金額具有最重大影響者(涉及估計者除外，該等判斷在下文處理)。

(a) 投資物業之遞延稅項

就計量使用公允價值計量模式之投資物業之遞延稅項而言，董事已檢討本集團的投資物業組合，並認為本集團的投資物業乃以隨時間(而不是通過出售)去消耗該投資物業所包含之全部經濟利益之商業模式而持有。因此，在釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已考慮使用公允價值模式計量的投資物業是通過使用收回。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 重大判斷及主要估計(續)

估計不明朗因素之主要來源

下文載述存在重大風險之未來主要假設及於報告期末存在之其他主要估計不肯定原因，可能導致須對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整。

(a) 非金融資產減值

誠如附註4(cc)所載，倘有情況顯示資產之賬面值或未能收回，有關資產將視為「已減值」，並可能根據香港會計準則第36號「資產減值」確認減值虧損。只要有任何事件或情況變動顯示資產所記錄之賬面值或未能收回，即就該等資產進行減值測試。倘出現減值，賬面值將撇減至其可收回金額。可收回金額以公允價值減出售成本與使用價值之較大者為準。由於本集團資產可能並無市場報價，因而難以準確評估市值。於釐定使用價值時，資產預期產生的現金流量將貼現至現值，而此需要就有關銷售量水平及經營成本作出重大判斷。本集團乃採用一切可用資料以釐定可收回金額的合理約數，包括根據合理及具支持基礎的假設及預期銷售量及經營成本金額進行估計。

截至二零一七年三月三十一日止年度，就物業、廠房及設備以及其他無形資產分別確認減值虧損約1,669,000港元及20,331,000港元(二零一六年：102,410,000港元及326,909,000港元)，以及減值虧損撥回約31,185,000港元及97,215,000港元(二零一六年：零港元及零港元)。減值虧損的計算詳情載於綜合財務報表附註18及21。

(b) 商譽減值

釐定商譽是否減值需要對商譽所分配至的現金產生單位的使用價值進行估計。計算使用價值需要本集團估計現金產生單位預期帶來之未來現金流並估計適當的折讓率，以計算現值。經確認年度減值虧損15,105,000港元(二零一六年：23,000,000港元)後，商譽於報告期末之賬面值為零港元(二零一六年：15,105,000港元)。計算減值虧損之詳情載於綜合財務報表附註20。

(c) 礦產儲量及採礦權減值

礦產儲量為可於礦區內以經濟原則及合法開採之產品之估計量。為計算礦產儲量，須對一系列地質、技術及經濟因素(包括數量、品位、生產技術、生產成本、運輸成本、商品需求及商品價格)進行估計及假設。

估計儲量之數量及／或品位需要礦體或礦區之規模、形狀及深度經分析地質數據(如：鑽樣)等資料而釐定。該過程可能需要進行複雜及艱難之地質判斷及計算以分析數據。若估計礦產儲量所用的經濟假設或地質數據出現任何變動，則可能出現採礦權減值虧損。

於二零一七年三月三十一日，採礦權之賬面值為1,612,121,000港元(二零一六年：1,533,481,000港元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 重大判斷及主要估計(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

(d) 投資物業之公允價值

本集團已委任獨立專業估值師就投資物業之公允價值進行估值。於釐訂公允價值時，估值師使用涉及若干估計之估值方法。董事行使彼等之判斷力並信納所用估值方法及輸入數據足以反映目前市況。

於二零一七年三月三十一日，投資物業之賬面值分別為2,218,307,000港元(二零一六年：2,280,535,000港元)。

(e) 所得稅

本集團須繳納若干司法權區之所得稅。在確定所得稅及遞延稅項之撥備時，集團須作出重大估計。於日常業務過程中，多項交易及計算均難以明確作出最終稅務釐定。倘該等事宜之最終稅務結果與最初記錄金額不同，該等差額將對涉及作出該等釐定之期內所得稅撥備構成影響。於本年度，根據估計經營溢利，在損益表內扣除所得稅64,953,000港元(二零一六年：262,000港元)。

(f) 發展中待售物業之可變現淨值

本集團作銷售用途之發展中物業乃以成本與可變現淨值之較低者列賬。根據本集團最近經驗及主體物業之類型，本集團根據當前市況估計售價、物業落成之成本以及銷售物業時產生之成本。倘物業落成之成本上升或售價淨值下跌，或會導致本集團為作銷售用途之發展中物業作出撥備。該撥備須使用判斷及估計。倘預期與原先估計有異，則賬面值及於該等估計有變期間為物業作出之撥備將作相應調整。

此外，鑒於中華人民共和國(「中國」)物業市場的波動性以及私人物業之獨特性，成本及收益之實際結果或會高於或低於報告期末之估價。撥備無論增加或減少均會影響未來年度之溢利或虧損。概無就截至二零一七年三月三十一日止年度計提撥備(二零一六年：無)。

(g) 應收賬款及其他應收款項撥備

本集團根據對應收賬款及其他應收款項之可收回性(包括各債務人當前之信譽、過去之收款歷史及抵押(如有))之評估，對應收款項計提撥備。倘有事件或變動表明結餘可能無法收回，則產生減值。識別應收款項撥備需要使用判斷及估計。倘實際業績不同於原有估計，該差額會影響估計改變年度之應收賬款及其他應收款項的賬面值及應收賬款及其他應收款項撥備。有關應收賬款及其他應收款項撥備之詳情載於綜合財務報表附註27及28。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 重大判斷及主要估計(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

(h) 存貨撥備

滯銷存貨根據存貨之賬齡及估計可變現淨值作出撥備。評估撥備金額牽涉判斷及估計。倘未來實際結果與原先估計有異，有關差額將影響存貨之賬面值及有關估計變動期間作出撥備／回撥。

存貨之可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及銷售開支。此等估計乃根據現行市況及製造和銷售類似性質產品之過往經驗而定，可因客戶品味改變及競爭對手因應嚴峻行業週期採取行動而大幅變動。本集團於各報告期末重新評估該等估計。

於本年度，已就截至二零一七年三月三十一日止年度撥回滯銷存貨撥備約83,695,000港元(二零一六年：616,000港元)以及就存貨作出的撥備為零港元(二零一六年：65,376,000港元)。

(i) 投資之公允價值

在活躍市場缺少報價之情況下，本集團於若干非上市股本證券之投資於報告期末之公允價值(詳情載於綜合財務報表附註23)乃採用市場比較法釐定。應用此方法時本集團須估計影響公允價值之顯著因素，包括但不限於市場是類似公司之市賬率、最近刊登的財務資料以及投資缺乏市場流通性之折讓。

該等投資於二零一七年三月三十一日之賬面值為73,176,000港元(二零一六年：85,503,000港元)。

(j) 或然環保負債

截至申報日期，本集團並未因環境補償問題發生任何重大支出，且現時並未涉及任何環境補償，亦未就任何營運相關之環境補償進一步計提任何金額之準備。在現行法律規定下，管理層相信不會發生任何可能對本集團之財務狀況或經營業績有重大負面影響之負債。然而，中國政府已經並有可能進一步實施更為嚴格之法律及採納更嚴謹之環境保護標準。環保負債面臨之不確定因素較大，並可能影響本集團估計最終環保補償措施之成本。該等不確定因素包括：(i) 相關地點(包括但不限於營運中、已關閉和已出售之礦場及加工廠)所發生污染之確切性質和程度；(ii) 所需之清理工作量；(iii) 各種補救措施之成本；(iv) 環境補償規定之改變；及(v) 新補償地點之確認。由於未知受污染程度及所需採取之補救措施之確切時間和程度等因素，故未能釐定將來涉及之費用。因此，依據擬議或未來之環境保護法律規定可能導致環保方面之負債無法在目前合理確定，但有可能十分重大。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 金融風險管理

本集團經營活動面臨各種金融風險，包括外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險和利率風險。本集團之整體風險管理專注於金融市場之不可預測性，並尋求將潛在負面因素對集團財務表現帶來之風險降至最低。

(a) 外匯風險

由於本集團部分業務交易、資產及負債主要以各集團實體功能貨幣以外之貨幣，如美元及人民幣計值，故本集團須承受若干外匯風險。本集團現時未考慮就外幣匯兌、資產及負債制定外幣對沖政策。本集團將密切監控其外匯風險，並於必要時考慮對沖重大外匯風險。

	功能貨幣 升值／(貶值)	除稅後綜合虧損 (增加)／減少 千港元
截至二零一七年三月三十一日止年度		
美元	2%/(2%)	5,141/(5,141) ⁽ⁱ⁾
人民幣	2%/(2%)	(6,900)/6,900 ⁽ⁱⁱ⁾
截至二零一六年三月三十一日止年度		
美元	2%/(2%)	7,279/(7,279) ⁽ⁱ⁾
人民幣	2%/(2%)	301/(301) ⁽ⁱⁱ⁾

(i) 主要產生自以美元計值之應收賬款及應收票據、按金及其他應收款項、銀行及現金結餘、應付賬款及票據、銀行借貸及其他應付款項之外匯收益／(虧損)。

(ii) 主要產生自以人民幣計值之應收賬款及應收票據、按金及其他應收款項、銀行及現金結餘及其他應付款項之外匯收益／(虧損)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 金融風險管理(續)

(b) 價格風險

本集團主要透過其於股本證券之投資而面臨股本價格風險。管理層透過維持具不同風險及回報各異的投資組合控制有關風險。本集團的股本價格風險主要集中在聯交所所報的股本證券。

以下敏感度分析乃基於於報告期末面臨的股本價格風險釐定。

倘股本價格上升／下降10%而所有其他變數維持不變：

- 截至二零一七年三月三十一日，除稅後綜合虧損會因持作買賣投資之淨收益／虧損而分別減少／增加3,170,000港元(二零一六年：2,580,000港元)；及
- 截至二零一七年三月三十一日，其他全面收入會因可供出售投資之公允價值收益／虧損分別增加／減少29,318,000港元(二零一六年：38,691,000港元)。

(c) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易應收賬款，貸款及其他應收款項及融資租賃應收款項。

於二零一七年三月三十一日，三項最大之應收賬款及應收票據佔應收賬款及應收票據總額約69%(二零一六年：66%)，故本集團有信貸集中之風險。為減低信貸風險，本集團按綜合財務報表附註27所述於業務經營中實行多項信貸政策。

董事會定期審閱各個別貸款及其他應收款項及融資租賃應收款項的可收回金額，以確保對不可收回債務計提充分減值虧損撥備。

現金及銀行結餘之信貸風險有限，乃由於對手方為國際信貸評級機構評定為高信貸評級之銀行。

(d) 流動性風險

本集團之政策為定期監控當前及預期流動資金需求，以確保其維持足夠現金儲備滿足其短期及長期流動資金需求。

就包含按還款條款要求可由銀行全權酌情執行之借款而言，分析顯示按公司可於最早期間被要求支付現金流出計算，倘借款人引用彼等之無條件權利要求即時生效之貸款。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 金融風險管理(續)

(d) 流動性風險(續)

本集團金融負債的到期分析如下：

	按要求或一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元
於二零一七年三月三十一日			
須按還款條款要求之銀行借貸	371,256	—	—
其他銀行借貸	914,048	187,377	406,583
其他借款	312,383	—	—
應付賬款及應付票據	712,219	—	—
其他應付款項	536,896	—	—
財務擔保	1,263,583	—	—
其他貸款及應付款項	—	60,743	293,605
可換股債券	9,247	179,478	—
擔保票據	9,247	179,478	—
債券	4,680	76,680	—
融資租賃應付款項	1,023	274	16
於二零一六年三月三十一日			
須按還款條款要求之銀行借貸	313,875	—	—
其他銀行借貸	983,460	191,637	591,721
其他借款	313,300	—	—
應付賬款及應付票據	253,182	—	—
其他應付款項	574,928	—	—
財務擔保	852,223	—	—
其他貸款及應付款項	—	318,094	—
融資租賃應付款項	2,082	639	546

考慮本集團之財務狀況後，董事並不認為銀行有可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信該等銀行借貸銀行借貸將根據貸款協議所載之預定還款日期償還。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 金融風險管理(續)

(d) 流動性風險(續)

按貸款協議所載之協定預定還款計算之附有還款條款要求之銀行借貸到期分析如下：

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元
於二零一七年三月三十一日	207,865	107,623	79,739	-
於二零一六年三月三十一日	213,702	98,886	13,886	-

(e) 利率風險

本集團之利率風險主要來自銀行存款、銀行借貸及其他借款。銀行存款約361,765,000港元(二零一六年：244,774,000港元)及銀行借貸1,705,941,000港元(二零一六年：1,819,483,000港元)分別按不同於當時現行市況之浮息計息，因此面臨現金流利率風險。

	基點 增加／(減少)	除稅後綜合虧損 (增加)／減少 千港元
截至二零一七年三月三十一日止年度		
銀行存款	10/(10)	362/(362) ⁽ⁱ⁾
銀行借貸	100/(100)	(17,002)/17,002 ⁽ⁱⁱ⁾
	基點 增加／(減少)	除稅後綜合虧損 (增加)／減少 千港元
截至二零一六年三月三十一日止年度		
銀行存款	10/(10)	245/(245) ⁽ⁱ⁾
銀行借貸	100/(100)	(18,071)/18,071 ⁽ⁱⁱ⁾

(i) 主要產生自銀行結餘利息收入增加／(減少)。

(ii) 主要產生自銀行借貸利息支出(增加)／減少。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 金融風險管理(續)

(f) 於三月三十一日金融工具之類別

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
金融資產：		
可供出售金融資產	366,352	483,482
透過損益按公允價值計算之金融資產		
— 衍生金融資產	19,360	274
— 持作買賣	31,699	25,796
貸款及應收款項(包括現金及現金等值)	1,499,244	1,072,226
金融負債：		
透過損益按公允價值計算之金融負債		
— 衍生金融負債	7,288	—
按攤銷成本計量之金融負債	4,071,085	3,393,134

(g) 公允價值

除綜合財務報表附註39所披露者外，於綜合財務狀況表所反映本集團之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公允價值相若。

7. 公允價值計量

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中銷售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。下列公允價值計量披露採用將公允價值計量所使用之估值方法輸入數據分類為三個等級的公允價值階級：

第一級輸入值： 本集團於計量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

第二級輸入值： 可直接或間接觀察之資產或負債輸入值(不包括第一級內之報價)。

第三級輸入值： 資產或負債之不可觀察輸入值。

本集團的政策為在導致轉撥的事宜或情況變動的日期確認三個等級各級的轉入及轉出。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

7. 公允價值計量(續)

(a) 於三月三十一日公允價值階級之等級披露

描述	使用以下等級計量公允價值			二零一七年
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
經常性公允價值計量：				
金融資產				
透過損益按公允價值計算之金融資產				
衍生金融資產	-	-	19,360	19,360
持作買賣	31,699	-	-	31,699
	31,699	-	19,360	51,059
可供出售金融資產				
於香港上市之股本證券	267,087	-	-	267,087
於香港以外地方上市之股本證券	17,130	-	-	17,130
非上市股本證券	-	8,959	73,176	82,135
	284,217	8,959	73,176	366,352
投資物業				
商用 — 香港	-	-	17,570	17,570
商用 — 中國	-	-	2,200,737	2,200,737
	-	-	2,218,307	2,218,307
	315,916	8,959	2,310,843	2,635,718
經常性公允價值計量：				
金融負債				
衍生金融負債	-	-	7,288	7,288

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

7. 公允價值計量(續)

(a) 於三月三十一日公允價值階級之等級披露(續)

描述	使用以下等級計量公允價值：			二零一六年
	第一級	第二級	第三級	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公允價值計量				
金融資產				
透過損益按公允價值計算之金融資產				
衍生金融資產	–	274	–	274
持作買賣	25,796	–	–	25,796
	25,796	274	–	26,070
可供出售金融資產				
於香港上市之股本證券	372,174	–	–	372,174
於香港以外地方上市之股本證券	8,363	–	–	8,363
非上市股本證券	–	6,371	96,574	102,945
	380,537	6,371	96,574	483,482
投資物業				
商用 — 香港	–	–	17,570	17,570
商用 — 中國	–	–	2,262,965	2,262,965
	–	–	2,280,535	2,280,535
	406,333	6,645	2,377,109	2,790,087

於該兩個年度，第一級與第二級之間概無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

7. 公允價值計量(續)

(b) 按第三級公允價值計量的資產及負債對賬

描述	透過損益 按公允價值計算 之金融資產 衍生金融資產 二零一七年	可供出售 金融資產 非上市 股本證券 二零一七年
	千港元	千港元
於年初	-	96,574
出售	-	(10,274)
於下列確認的總收益/(虧損)：		
— 損益	19,360	(12,327)
— 其他全面收益表	-	(545)
匯兌差額	-	(252)
於年末	19,360	73,176

描述	二零一六年	二零一六年
	千港元	千港元
於年初	-	-
購買	-	100,369
於其他全面收益中確認的總虧損	-	(3,783)
匯兌差額	-	(12)
於年末	-	96,574

就透過損益按公允價值計算的金融資產及可供出售金融資產於損益確認之收益/(虧損)總額分別約為19,360,000港元及12,327,000港元，有關款項為於報告期末所持有的資產收益/(虧損)。於其他全面收益確認的虧損總額於綜合損益及其他全面收益表之「可供出售金融資產之公允價值(虧損)/收益」確認。於損益確認的收益總額調整於綜合損益表之「透過損益按公允價值計算的金融資產之公允價值收益/(虧損)」確認。

於本年度內，第三級公允價值計量項下的投資物業之變動於綜合財務報表附註19呈列。投資物業的公允價值調整於綜合損益表之「投資物業之公允價值收益」確認。

於本年度內，第三級公允價值計量項下的衍生金融負債之變動於綜合財務報表附註39呈列。衍生金融負債的公允價值調整於綜合損益表之「衍生財務負債之公允價值收益」確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

7. 公允價值計量(續)

(c) 本集團於三月三十一日採用之估值程序及公允價值計量採用之估值方法及輸入數據之披露

本集團之財務總監負責就財務申報進行之資產及負債公允價值計量，包括第三級公允價值計量。財務總監直接向董事會匯報該等公允價值計量。財務總監與董事會每年就估值程序及結果進行至少兩次磋商。

就第三級公允價值計量而言，本集團一般委聘具備經認可專業資格及近期有執行估值經驗的外部估值專家進行。

第二級公允價值計量

描述	估值方法	輸入數據	二零一七年 公允價值 千港元
資產			
非上市股本證券	基金的資產淨值	不適用	8,959

描述	估值方法	輸入數據	二零一六年 千港元
資產			
衍生金融資產	柏力克—舒爾斯期權定價模型 以及二項式期權定價模式	股價 預期波幅	274
非上市股本證券	基金的資產淨值	不適用	6,371

第三級公允價值計量

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	範圍	增加輸入數據 對公允價值 之影響	二零一七年 公允價值 千港元
資產					
投資物業					
商用 — 香港	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	11,000	增加	17,570
商用 — 中國	直接比較	經調整市價 (人民幣/平方米)	22,000–96,000	增加	1,977,796
		經調整市價 (人民幣/停車位)	637,000–643,000	增加	

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

7. 公允價值計量(續)

(c) 本集團於三月三十一日採用之估值程序及公允價值計量採用之估值方法及輸入數據之披露(續)

第三級公允價值計量(續)

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	範圍	增加輸入數據	
				對公允價值之影響	二零一七年公允價值 千港元
	收入資本化	最終資本化率	6%-6.5%	減少	222,941
		復歸收益率	5%-7%	減少	
		月租 (人民幣/平方米)	13-116	增加	
非上市股份證券	市場對比法	平均價格賬面倍數	0.83	增加	73,176
		賬面值	1,006,169,000港元	增加	
		缺乏市場流通性折讓	12%	減少	
衍生金融資產	柏力克—舒爾斯	股價	0.73港元	減少	19,360
	期權定價模型以	預期波幅	26.48%	增加	
	及二項式期權	應用失敗比率	47.22%	增加	
	定價模式	股息回報	0%	增加	
負債					
衍生金融負債	柏力克—舒爾斯	預期波幅	34.66%	增加	7,288
	期權定價模型以	股息回報	0%	減少	
	及三項式期權				
	定價模式				

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

7. 公允價值計量(續)

(c) 本集團於三月三十一日採用之估值程序及公允價值計量採用之估值方法及輸入數據之披露(續)

第三級公允價值計量(續)

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	範圍	增加輸入數據	
				對公允價值 之影響	二零一六年 公允價值 千港元
投資物業					
商用 — 香港	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	11,163	增加	17,570
商用 — 中國	直接比較	經調整市價 (人民幣/平方米)	22,000-95,000	增加	2,048,710
		經調整市價 (人民幣/停車位)	622,000	增加	
	收入資本化	最終資本化率 復歸收益率 月租 (人民幣/平方米)	6%-6.5% 6.5%-7% 96-112	減少 減少 增加	214,255
非上市股份證券	剩餘價值法	經調整市價 (人民幣/平方米)	23,600-49,500	增加	11,071
		經調整市價 (人民幣/停車位)	130,000	增加	
		發展商溢利	15%	減少	
	收入資本化	復歸收益率	5%	減少	
非上市股份證券	市場對比法	平均價格賬面倍數	1.00	增加	85,503
		賬面值	1,278,027,000 港元	增加	
		缺乏市場流通性折讓	25%	減少	

於該兩個年度，所採用之估值方法概無變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

8. 營業額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
開採及買賣鐵礦石及原材料	3,158,855	1,171,941
銷售物業	508,291	119,463
買賣熟料、水泥及其他建築材料	793,772	680,365
買賣設備	22,755	–
租賃收入	37,779	36,740
	4,521,452	2,008,509

9. 其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已收佣金	1,250	11,498
速遣收入	1,983	5,504
匯兌差額淨額	–	1,117
利息收入	6,300	8,870
來自應收代價之利息收入	41,696	15,527
來自融資租賃應收款項的利息收入	33,375	30,611
股息收入	1,875	–
諮詢服務	5,703	–
其他	13,708	13,373
	105,890	86,500

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

10. 分類資料

經營分類

本集團的須申報分類為提供不同產品與服務的策略性業務單位。該等策略性業務單位接受個別管理，原因是各項業務需要不同的技術與市場推廣策略。本集團已識別出下列三項須申報分類，與就資源分配與表現評估而言向本集團主要決策人(「主要決策人」)內部匯報資料的方式一致：

- (i) 開採及買賣鐵礦石及原材料
- (ii) 房地產投資及開發
- (iii) 買賣熟料、水泥及其他建築材料

未達到香港財務報告準則第8號有關釐定可申報分類的量化標準的其他經營分類，合併為「所有其他分類」。

本集團的主要決策人定期審視本集團之申報分類，以改善資源分配及更好地評估本集團之表現。年內，貫徹本集團之策略，在房地產市場尋求機會、維持本集團之開採、洗選及買賣鐵礦核心業務之優勢，以及滿足本集團客戶對具成本競爭力之水泥及熟料之需求，主要決策人認為「開採及加工花崗岩以及銷售花崗岩產品」分部(「花崗岩分類」)，於上一財政年度獨立申報，惟對本集團業務並不重要。故此，於年內並無向主要決策人申報花崗岩分類，並據此將其納入「所有其他分類」。

分類溢利或虧損不計及一間合營公司之虧損、應收貸款及其他應收款項及無法收回應收最低租金之撥備、其他無形資產及物業、廠房及設備之減值虧損撥回／減值虧損、商譽及可供出售金融資產之減值虧損、廢除金融債務之虧損、衍生金融工具及投資物業之公允價值收益、透過損益按公允價值計算的金融資產之公允價值收益／虧損、出售可供出售金融資產及透過損益按公允價值計算的金融資產之收益淨額、出售一間附屬公司及一間聯營公司之收益、財務費用、所得稅開支及其他企業收入及開支。

本集團將分類間銷售及轉讓當作向第三方進行之銷售或轉讓(即按目前市價)入賬。

本集團之分類資產及負債並無定期向本集團之主要決策人申報。因此，可報告分類資產及負債並未於此等綜合財務報表中呈報。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

10. 分類資料(續)

有關須申報分類收入及溢利或虧損的資料如下：

	開採及買賣 鐵礦石及 原材料 千港元	房地產 投資及 開發 千港元	買賣熟料、 水泥及其他 建築材料 千港元	所有 其他分類 千港元	總計 千港元
截至二零一七年三月三十一日止年度					
外界客戶收入	3,158,855	546,070	790,417	26,110	4,521,452
分類間收入	–	600	–	–	600
分類溢利／(虧損)	(72,384)	101,997	18,766	(33,722)	14,657
其他資料：					
利息收入	34,365	3,668	3	3,512	41,548
利息開支	83,815	5,243	1,276	3,283	93,617
折舊	57,226	4,950	184	1,933	64,293
所得稅開支／(抵免)	(4,343)	71,988	2,390	(5,082)	64,953
其他重大非現金項目：					
撥回存貨撥備	83,695	–	–	–	83,695
	開採及買賣 鐵礦石及 原材料 千港元	房地產 投資及 開發 千港元	買賣熟料、 水泥及其他 建築材料 千港元	所有 其他分類 千港元	總計 千港元
截至二零一六年三月三十一日止年度					
外界客戶收益	1,171,941	156,203	677,442	2,923	2,008,509
分類間收入	–	600	–	–	600
分類溢利／(虧損)	(166,072)	(46,240)	18,284	(71,103)	(265,131)
其他資料：					
利息收入	31,806	4,372	2	3,288	39,468
利息開支	102,048	10,229	1,125	8,594	121,996
折舊	50,205	4,065	208	2,469	56,947
攤銷	766	–	–	–	766
所得稅開支／(抵免)	(107,935)	21,919	2,490	83,788	262
其他重大非現金項目：					
存貨撥備	65,376	–	–	–	65,376

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

10. 分類資料(續)

須申報分類收入及溢利或虧損之對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入		
須申報分類之收入總額	4,522,052	2,009,109
分類間收入對銷	(600)	(600)
綜合收入	4,521,452	2,008,509
溢利或虧損		
須申報分類之溢利／(虧損)總額	14,657	(265,131)
其他溢利或虧損	83,773	57,185
應佔一間合營公司虧損	–	(3,380)
應收貸款及其他應收款項撥備	–	(153,566)
無法收回應收最低租賃款撥備	(25,685)	(39,126)
物業、廠房及設備之減值虧損撥回	31,185	–
其他無形資產之減值虧損撥回	97,215	–
其他無形資產減值虧損	(20,331)	(326,909)
物業、廠房及設備減值虧損	(1,669)	(102,410)
商譽減值虧損	(15,105)	(23,000)
可供出售金融資產減值虧損	(12,327)	(16,646)
廢除金融債務之虧損	(43,026)	–
出售可供出售金融資產之收益淨額	10,170	5,378
出售一間聯營公司收益	–	606,097
出售一間附屬公司收益	–	189,652
衍生金融工具之公允價值收益	53,903	3,099
投資物業之公允價值收益	6,444	7,699
透過損益按公允價值計算之出售金融資產收益淨額	3,632	7,796
透過損益按公允價值計算之金融資產公允價值收益／(虧損)	17,030	(1,976)
財務費用	(195,856)	(200,667)
未分配金額	(66,939)	(50,582)
除稅前綜合虧損	(62,929)	(306,487)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

10. 分類資料(續)

地區資料：

	收入		非流動資產	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
中國	3,708,070	1,331,667	2,358,764	2,461,421
澳門	-	-	312,001	312,002
馬來西亞	77,369	63,833	1,841,983	1,701,035
台灣	285,454	283,801	-	-
其他	450,559	329,208	224,951	185,259
	4,521,452	2,008,509	4,737,699	4,659,717

呈報地區資料時，收入是依據客戶所在地點呈列。

來自主要客戶之收入：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
開採及買賣鐵礦石及原材料分類		
客戶 a	1,186,046	-
客戶 b	404,475	299,587
客戶 c	137,504	240,296

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
買賣熟料、水泥及其他建築材料分類		
客戶 d	257,330	263,149

11. 財務費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
融資租賃費用	133	122
須於五年內悉數償還之銀行及其他借款利息	153,236	167,033
擔保票據利息	17,258	-
債券利息	476	-
其他貸款實際利息開支	8,992	19,075
可換股債券實際利息開支	24,607	25,884
減：借貸成本資本化於發展中待售物業	(8,846)	(11,447)
	195,856	200,667

截至二零一七年三月三十一日止年度借貸成本已按年利率4.8厘-12厘(二零一六年：6.9厘-12厘)資本化。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

12. 所得稅開支

所得稅於損益確認如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港利得稅		
本年度撥備	2,417	1,054
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(27)	1,436
	2,390	2,490
海外利得稅		
本年度撥備	931	2,731
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(162)	3,684
	769	6,415
中國企業所得稅		
本年度撥備	39,832	86,859
過往年度撥備不足	-	3,599
	39,832	90,458
土地增值稅		
本年度撥備	37,784	5,186
遞延稅項(附註36)	(15,822)	(104,287)
	64,953	262

香港利得稅是按截至二零一七年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利以16.5%(二零一六年：16.5%)之稅率計算。其他地區應課稅溢利之稅項支出乃根據該等公司經營業務所在國家之現行法例、詮釋及慣例，按當地適用稅率計算。根據中國所得稅規則及法規，在中國的附屬公司於截至二零一七年三月三十一日止年度須按25%(二零一六年：25%)之稅率繳付中國企業所得稅。

根據中國企業所得稅法，境外投資者從所投資之外資企業於二零零八年一月一日起賺取之利潤所收取之有關股息須支付10%預提稅，除非稅務條約予以減少。因此，因一家中國附屬公司將於可預見未來分派盈利，故已就其未分派保留溢利按稅率10%確認遞延稅項。

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，根據有關規例，中國土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

若干附屬公司於澳門註冊成立為離岸有限公司，並根據判令第58/991M號獲豁免繳納澳門所得稅。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

12. 所得稅開支(續)

所得稅開支與除稅前虧損乘以相關司法權區適用稅率之對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前虧損	(62,929)	(306,487)
按相關司法權區適用稅率計算之稅項	2,563	(149,236)
毋須課稅收入之稅項影響	(120,776)	(81,315)
不可扣稅開支之稅項影響	142,361	191,607
未確認暫時差額之稅項影響	1,280	1,420
未確認稅項虧損之稅項影響	14,407	36,280
已動用先前未確認稅項虧損之稅務影響	(5,539)	(618)
土地增值稅	37,784	5,186
就計算所得稅對可扣除土地增值稅之稅項影響	(9,446)	(1,297)
其他	14,160	(10,484)
稅率變動之影響	(11,652)	-
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(189)	8,719
所得稅開支	64,953	262

適用的加權平均稅率為-4%(二零一六年：49%)。稅率變動乃因本集團於中國之附屬公司之應課稅溢利增加所致，適用稅率為25%至40%。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

13. 年度虧損

本集團年度虧損已扣除／(抵免)下列各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
存貨撥備(計入已售存貨成本)	–	65,376
撥回存貨撥備(計入已售存貨成本)®	(83,695)	(616)
應收貸款撥備#	–	12,342
其他應收款項撥備#	–	141,224
無法收回應收最低租賃款撥備#	25,685	39,126
核數師酬金	3,350	3,250
壞賬	192	–
已售存貨成本	4,056,877	1,823,302
折舊	64,575	53,331
匯兌虧損淨額	14,142	–
物業、廠房及設備之減值虧損撥回	(31,185)	–
其他無形資產之減值虧損撥回	(97,215)	–
可供出售金融資產減值虧損#	12,327	16,646
其他無形資產減值虧損#	20,331	326,909
物業、廠房及設備減值虧損#	1,669	102,410
商譽減值虧損#	15,105	23,000
廢除金融債務之虧損	43,026	–
出售物業、廠房及設備虧損	5,956	749
產生租金收入的投資物業的直接經營開支	13,390	1,679
土地及樓宇之經營租賃費用	8,839	11,587

計入其他經營開支

® 經計及鐵礦石之市價增幅，存貨撥備年內被撥回。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

14. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
僱員福利開支：		
薪酬、花紅及津貼	124,736	131,964
退休福利計劃供款	8,414	9,264
	133,150	141,228

(a) 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為所有香港合資格僱員提供多項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團之強積金計劃供款按薪資之5%計算，須每月就每位僱員作出最高金額供款1,500港元，並於支付予強積金計劃時全數歸屬於僱員。

本集團於中國成立之附屬公司旗下僱員均為由地方市政府營運之中央退休金計劃之參與人。該等附屬公司須向中央退休金計劃繳納員工基本薪水及工資之若干比例以向退休福利提供資金。地方市政府承諾會承擔該等附屬公司所有現時及日後退休員工之退休福利責任。該等附屬公司於中央退休金計劃中之唯一責任乃根據計劃提供所需供款。

(b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士，包括三名(二零一六年：兩名)董事，彼等之酬金詳情載於綜合財務報表附註15之分析。其餘兩名(二零一六年：三名)最高薪酬人士之酬金詳情如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪酬及津貼	7,405	10,706
酌情花紅	1,611	1,343
退休福利計劃供款	404	422
	9,420	12,471

屬於以下級別之酬金：

	人數	
	二零一七年	二零一六年
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	—	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	—	—
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	—	—
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	—	—
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	2	1
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	—	1

本年度內，本集團概無向最高薪酬人士支付酬金，作為加盟本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為失去職位之補償。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

15. 董事及主要行政人員酬金

(a) 董事酬金

根據上市規則及香港《公司條例》披露之董事酬金如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
袍金		
獨立非執行董事	1,240	1,240
其他酬金		
執行董事		
— 基本薪酬、津貼及實物福利	16,228	17,138
— 退休福利計劃供款	676	764
非執行董事		
— 基本薪酬、津貼及實物福利	812	625
— 退休福利計劃供款	41	31
獨立非執行董事		
— 退休福利計劃供款	39	39
	19,036	19,837

各董事截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度酬金如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
黃炳均先生	—	9,352	391	9,743
毛樹忠博士	—	2,160	72	2,232
黃懿行女士	—	1,730	80	1,810
鄺兆強先生	—	2,986	133	3,119
劉永順先生	—	500	25	525
吳黎康先生	—	312	16	328
阮劍虹先生	280	—	14	294
戎灝先生	280	—	—	280
陳啟能先生	500	—	25	525
馬建武先生	180	—	—	180
二零一七年總計	1,240	17,040	756	19,036

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

15. 董事及主要行政人員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

董事姓名	袍金 千港元	薪酬及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
黃炳均先生	–	8,472	391	8,863
毛樹忠博士	–	2,232	75	2,307
黃懿行女士	–	1,730	80	1,810
鄺兆強先生	–	3,017	133	3,150
劉永順先生	–	500	25	525
吳黎康先生	–	1,812	91	1,903
阮劍虹先生	280	–	14	294
戎灝先生	280	–	–	280
陳啟能先生	500	–	25	525
馬建武先生	180	–	–	180
二零一六年總計	1,240	17,763	834	19,837

除上文披露者外，年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之其他安排。

(b) 董事於交易、安排及合約之重大權益

於年末或年內任何時候，本公司董事及董事之關連人士概無於涉及本集團業務且本公司為訂約方之重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

16. 股息

董事會不建議派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息(二零一六年：無)。

17. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按(i)本公司擁有人應佔本年度虧損約119,733,000港元(二零一六年：虧損約263,209,000港元)；及(ii)本年度已發行普通股加權平均股數10,013,696,159股(二零一六年：9,617,450,688股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，行使本集團尚未轉換可換股債券有反攤薄影響。

於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，本公司並無因購股權產生之潛在攤薄普通股。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	傢俬及裝置 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	辦公設備 千港元	廠房及機械 千港元	在建工程 千港元	樓宇 千港元	採礦 基礎設施 千港元	合計 千港元
成本									
二零一五年四月一日	5,355	544	94,975	3,441	224,905	3,031	47,848	497,451	877,550
添置	534	733	1,016	936	742	797	-	23,473	28,231
出售及撇銷	(749)	-	(218)	(374)	-	-	-	(1,186)	(2,527)
匯兌差額	(67)	(23)	(659)	(136)	(171)	(8)	(1,388)	(11,185)	(13,637)
於二零一六年三月三十一日 及二零一六年四月一日	5,073	1,254	95,114	3,867	225,476	3,820	46,460	508,553	889,617
轉撥自融資租賃應收款項 (附註22)	-	-	-	32	14,375	-	88,274	-	102,681
添置	-	686	335	684	122	-	-	8,936	10,763
出售及撇銷	-	-	(4,469)	(8)	(4,696)	-	-	(7,145)	(16,318)
匯兌差額	48	(47)	(497)	(178)	(1,302)	(294)	(1,266)	12,706	9,170
於二零一七年三月三十一日	5,121	1,893	90,483	4,397	233,975	3,526	133,468	523,050	995,913
累計折舊及減值									
二零一五年四月一日	4,401	271	30,729	2,066	59,990	1,465	3,482	120,169	222,573
本年度折舊	519	54	9,837	730	21,704	-	2,095	22,848	57,787
出售及撇銷	(741)	-	(179)	(367)	-	-	-	(491)	(1,778)
減值虧損(附註21)	63	-	7,204	-	22,919	-	179	72,045	102,410
匯兌差額	(23)	-	(435)	(78)	(12)	-	(125)	(1,622)	(2,295)
於二零一六年三月三十一日 及二零一六年四月一日	4,219	325	47,156	2,351	104,601	1,465	5,631	212,949	378,697
本年度折舊	409	374	9,946	630	17,949	-	9,372	25,915	64,595
出售及撇銷	-	-	(2,557)	(8)	(2,506)	-	-	(2,558)	(7,629)
減值虧損撥回(附註21)	(24)	-	(1,660)	-	(5,456)	-	(63)	(23,982)	(31,185)
減值虧損(附註21)	-	-	-	-	1,254	415	-	-	1,669
匯兌差額	49	(8)	(345)	(100)	(505)	-	(178)	2,980	1,893
於二零一七年三月三十一日	4,653	691	52,540	2,873	115,337	1,880	14,762	215,304	408,040
賬面值									
於二零一七年三月三十一日	468	1,202	37,943	1,524	118,638	1,646	118,706	307,746	587,873
於二零一六年三月三十一日	854	929	47,958	1,516	120,875	2,355	40,829	295,604	510,920

於二零一七年三月三十一日，已抵押作為本集團銀行借貸之擔保的物業、廠房及設備賬面值約為36,020,000港元(二零一六年：38,431,000港元)(附註33及45)。

於二零一七年三月三十一日，本集團根據融資租賃持有之汽車賬面值約為1,824,000港元(二零一六年：4,651,000港元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 投資物業

	投資物業	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	2,280,535	2,359,799
收購一間附屬公司(附註43(a))	15,162	–
添置	20,887	16,010
公允價值收益	6,444	7,699
匯兌差額	(104,721)	(102,973)
於年末	2,218,307	2,280,535

(a) 本集團於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日之投資物業公允價值乃根據由獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行之估值基準而達致。投資物業估值乃採用參考相同地區與狀況相若之同類物業之可比較出售交易之直接比較法得出或參照對潛在復歸收入作出減免後之租金收入淨額採用收入資本化法計算。

(b) 於二零一七年三月三十一日，賬面值約為2,203,145,000港元(二零一六年：2,226,855,000港元)之投資物業已抵押，作為本集團銀行借貸(附註33及45)及授予一間附屬公司的一名非控股股東及其附屬公司之貸款融資(附註44(b))之抵押品。

20. 商譽

	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
成本		
於年初及年末	73,611	73,611
累計減值		
於年初	58,506	35,506
減值虧損	15,105	23,000
於年末	73,611	58,506
賬面值		
於三月三十一日	–	15,105

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

20. 商譽(續)

業務合併產生之商譽乃於收購時撥入預期受惠於該業務合併之現金產生單位。商譽之賬面值分配如下：

	年初 千港元	增加 千港元	減值 千港元	年末 千港元
開採及買賣鐵礦石及原材料分類				
二零一七年				
昌盛物料澳門離岸商業服務有限公司 (「昌盛澳門」)	15,105	-	(15,105)	-
二零一六年				
昌盛澳門	38,105	-	(23,000)	15,105

於二零一七年三月三十一日，減值測試前，15,105,000港元的商譽獲分配至昌盛澳門(屬開採及買賣鐵礦石及原材料分類)。由於買賣鐵礦石的毛利進一步下降，約15,105,000港元之進一步減值已於年內確認。

現金產生單位之可收回金額約312,000,000港元根據使用價值(即昌盛澳門買賣鐵礦石估計未來現金流量，乃使用17.4%(二零一六年：18.0%)之稅前貼現率貼現至現值)釐定。以使用價值釐定之主要假設涉及期內之貼現率、增長率及預算毛利及營業額。本集團使用可反映當前市場所評估之現金時值及現金產生單位之特定風險之稅前利率對貼現率作出估算。增長率乃以現金產生單位所經營地區之長期平均經濟增長率為基準。預算毛利及營業額乃以過往經驗及對市場發展之預期為基準。

本集團根據最近期董事批核之財務預算預測現金流量。昌盛澳門之現金流量預測涵蓋五年之期間，及按0%(二零一六年：0%)增長率預測剩餘年期之現金流量。該比率不超過相關市場之平均長期增長率。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

21. 其他無形資產

	採礦權 千港元
成本	
於二零一五年四月一日	2,950,905
合同重新磋商	(405,600)
匯兌差額	(7,296)
於二零一六年三月三十一日	2,538,009
匯兌差額	2,980
於二零一七年三月三十一日	2,540,989
累計攤銷及減值	
於二零一五年四月一日	677,940
年內攤銷	766
減值虧損	326,909
匯兌差額	(1,087)
於二零一六年三月三十一日	1,004,528
減值虧損撥回	(97,215)
減值虧損	20,331
匯兌差額	1,224
於二零一七年三月三十一日	928,868
賬面值	
於二零一七年三月三十一日	1,612,121
於二零一六年三月三十一日	1,533,481

於二零一七年三月三十一日，採礦權指位於馬來西亞及巴西的鐵礦場的採礦許可及位於中國的花崗岩礦場的採礦許可分別約為1,345,744,000港元(二零一六年：1,287,486,000港元)、152,225,000港元(二零一六年：111,512,000港元)及114,152,000港元(二零一六年：134,483,000港元)。

採礦權攤銷乃根據實際產量除許可證期限內估計總概略儲量，使用生產單位法計算。董事認為，就採礦權延長採礦期的成本被視為甚微。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

21. 其他無形資產(續)

鐵礦石開採業務之減值檢討

受惠於中國鋼材生產持續高企，且全球鐵礦石出口回落，市場對鐵含量62%品位的鐵礦石預測共識價格(「預測價」)由二零一六年三月三十一日的每噸45美元，反彈至二零一七年三月三十一日的每噸63.5美元。本集團經考慮對億勝投資有限公司(「億勝」)之鐵礦石開採及貿易業務(被視為現金產生單位)，包括其他無形資產及物業、廠房及設備，進行減值檢討，當中參考羅馬國際評估有限公司(「羅馬國際」)編製之估值報告，將賬面值與可收回金額比較。據此，其他無形資產及物業、廠房及設備之減值虧損撥回約58,258,000港元(二零一六年：減值虧損234,299,000港元)及21,532,000港元(二零一六年：減值虧損75,126,000港元)已於損益確認。

現金產生單位之可收回金額約1,942,200,000港元乃根據使用價值釐定，即億勝開採業務之估計未來現金流量，乃參考Blackstone Mining Associates Limited編製之報告，該報告於本公司日期為二零一四年八月三十日之通函(「通函」)披露，並根據斯里再也礦場之最新採礦計劃更新，涵蓋預計的經營期間至二零三三年使用19.64%(二零一六年：12.51%)之稅前貼現率貼現至現值。

此外，本集團對United Goallink Limited(「UGL」)之鐵礦石開採及貿易業務(被視為現金產生單位)，包括其他無形資產及物業、廠房及設備，進行減值檢討，當中參考羅馬國際編製之估值報告，將賬面值與可收回金額比較。據此，其他無形資產及物業、廠房及設備之減值虧損撥回分別約38,957,000港元(二零一六年：減值虧損92,610,000港元)及9,653,000港元(二零一六年：減值虧損27,284,000港元)已於損益確認。

現金產生單位之可收回金額約78,000,000港元乃根據使用價值釐定，即UGL開採業務之估計未來現金流量，乃參考涵蓋預期經營年期至二零二六年之開採計劃編製，使用18.93%(二零一六年：14.98%)稅前貼現率貼現至現值。

億勝及UGL減值測試的關鍵假設包括礦場預期年限內之鐵礦石價格，以及礦場預期年限之通脹率。鐵礦石之售價及預測通脹率乃以外部來源為依據，以及就預測生產質素作出調整。

管理層已參考彭博由二零一七年至二零二一年之預測價，估計鐵礦石之長期預測售價，並對此後至礦場預期年限末之售價採用3%之通脹率。通脹率來自國際貨幣基金，代表中國之長期通脹率，而最終客戶均在中國。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

21. 其他無形資產(續)

花崗岩開採業務之減值檢討

於二零一七年三月三十一日，考慮到花崗岩產品年內生產計劃之改變，本集團對花崗岩開採營運(被視為現金產生單位)進行減值檢討，包括其他無形資產及物業、廠房及設備，主要透過比較其賬面值與可收回金額並參考羅馬編製的估值報告。最終，其他無形資產及物業、廠房及設備分別減值約20,331,000港元(二零一六年：零港元)及1,669,000港元(二零一六年：零港元)於損益確認。

花崗岩開採營運之可收回金額約129,472,000港元乃根據使用價值釐定，即花崗岩開採營運之估計未來現金流，此乃參考涵蓋經營年期直至二零三五年之開採計劃編製，使用18.24%(二零一六年：13.32%)稅前貼現率貼現至現值。

減值測試的關鍵假設包括礦場預期年限內之花崗岩生產計劃以及通脹率。管理層參考管理層對市場表現的預測對花崗岩產品的長期預測生產計劃作出估計，並對二零一八年後至礦場預期年限末採用3%之通脹率。通脹率來自國際貨幣基金組織，代表中國之長期通脹率，而最終客戶均在中國。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

22. 融資租賃應收款項

	最低租金		最低租賃款現值	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	-	257,839	-	224,464
減：未賺取之融資收益	-	(33,375)	不適用	不適用
應收最低租金現值	-	224,464	-	224,464
減：無法收回應收最低租賃款撥備			-	(129,473)
十二個月內之應收金額(載於流動資產)			-	(94,991)
十二個月後之應收金額			-	-

本集團根據三年期融資租賃，於年內出租一間收購自承租人的鐵礦石加工廠房。本集團獲授予認沽期權，可要求承租人購回鐵礦石加工廠房。認沽期權可於三年租期結束時及／或根據日期為二零一三年二月二十七日之認沽期權協議(已於二零一五年六月十七日屆滿)中界定之其他條件行使。於二零一五年五月三十一日，本集團獲授予新的認沽期權，其條款及條件與認沽期權協議所定義相同。新的認沽期權可於二零一五年五月三十一日行使並於二零一七年二月二十六日屆滿。融資租賃不包括任何或然租金。

於二零一七年二月二十六日租期屆滿時，本集團並未行使認沽期權，要求承租人購回鐵礦石加工廠房，而餘下之融資租賃應收款項已轉撥至物業、廠房及設備(附註18)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

23. 可供出售金融資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於香港上市之股本證券，按公允價值	267,087	372,174
於香港境外上市之股本證券，按公允價值	17,130	8,363
非上市股本證券，按公允價值(附註)	82,135	102,945
	366,352	483,482
分析		
流動資產	293,176	397,979
非流動資產	73,176	85,503
	366,352	483,482

可供出售金融資產以下列貨幣計值：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
港元	340,262	457,677
美元	18,671	10,583
人民幣	—	11,071
加拿大元(「加元」)	7,419	4,151
	366,352	483,482

上市股本證券之公允價值乃以於報告期末所報收市價為基準。

附註：

非上市股本證券包括以下款項：

- (i) 約8,959,000港元(二零一六年：6,371,000港元)指主要由上市股本證券組成之投資組合的基金投資。非上市股本證券之公允價值乃以財務機構或基金管理人所報價格為基準。
- (ii) 約73,176,000港元(二零一六年：96,574,000港元)指非上市股本證券之投資。本集團利用估值技術設定公允價值，其中包括市場對比法、剩餘價值法、收入資本法，以最大程度的利用市場信息並且盡可能減少單位特定信息。

於二零一七年三月三十一日，上市股本證券賬面值合共241,038,000港元(二零一六年：348,455,000港元)已質押，作為本集團保證金貸款之抵押品(附註38(b)(ii))，而非上市股本證券賬面值合共73,176,000港元(二零一六年：零港元)已質押，作為本集團其他借款之抵押品(附註40)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

24. 透過損益按公允價值計算之金融資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
衍生金融資產	19,360	274
持作買賣的金融資產(附註)		
於香港上市之股本證券，按公允價	31,699	25,796
	51,059	26,070
分析：		
流動資產	31,699	25,796
非流動資產	19,360	274
	51,059	26,070

附註：上述投資指上市股本證券之投資，為本集團提供透過股息收入及公允價值收益獲取回報的機會。該等證券並無固定年期或票面息率。

上市股本證券之公允價值以於報告期末所報收市價為基準。

25. 非即期預付款項及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
預付款項		
— 購買鐵礦石(附註)	312,000	312,000
— 物業、廠房及設備	4,580	4,365
— 租賃	1,601	2,227
— 其他	1,217	1,084
	319,398	319,676
應收代價(附註28(b))	—	273,530
應收貸款(附註28(d)(vi))	—	23,806
	319,398	617,012

附註：

於二零一七年三月三十一日，本集團就預付款項餘額與一名鐵礦石供應商訂立承購協議，預期於一年後收回或確認為開支。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

26. 存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
發展中待售物業	1,491,910	1,157,644
持作銷售物業	953,781	773,461
原鐵礦	7,522	6,970
經洗選鐵礦	101,316	69,840
花崗岩產品	2,661	3,439
	2,557,190	2,011,354

於二零一七年三月三十一日，質押為本集團銀行借貸之抵押品的存貨賬面值為717,792,000港元(二零一六年：637,533,000港元)(附註33及45)及向一間附屬公司的一個非控股股東及其聯營公司授出貸款融資(附註44(b))。

預期自二零一七年三月三十一日起計超過十二個月後收回之存貨賬面值為1,491,910,000港元(二零一六年：1,157,644,000港元)。

截至二零一七年三月三十一日止年度，物業、廠房及設備折舊金額約20,000港元(二零一六年：4,456,000港元)及其他無形資產攤銷約零港元(二零一六年：766,000港元)已分別資本化為存貨。

27. 應收賬款及應收票據

就熟料與水泥及其他建築材料，以及鐵礦石及原材料買賣而言，本集團從每名顧客所得之不可撤回即期信用證，乃由一家銀行承諾於本集團按開證銀行規定出示相關文件時付款予本集團。本集團之信貸期一般介乎0至90日(二零一六年：0至90日)。每名客戶均設有最高信貸上限。本集團尋求維持其對未收回應收賬款之嚴格控制。逾期賬款由高級管理人員定期審閱。

應收賬款及應收票據按送貨日期及扣減撥備為基準之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0至90日	359,237	184,079
91至180日	139,321	1,434
181至365日	1,721	11,790
超過一年	23,235	20,966
	523,514	218,269

於二零一七年三月三十一日，已就估計不可收回之應收賬款約4,280,000港元(二零一六年：4,636,000港元)作出撥備。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

27. 應收賬款及應收票據(續)

應收賬款之撥備對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	4,636	4,720
匯兌差額	(356)	(84)
於年末	4,280	4,636

於二零一七年三月三十一日，166,974,000港元之應收賬款(二零一六年：94,571,000港元)已逾期但未減值。有關款項涉及數名獨立客戶，其最近並無拖欠還款記錄。該等貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0至90日	2,697	64,545
91至180日	139,321	1,434
超過180日	24,956	28,592
	166,974	94,571

本集團應收賬款及應收票據之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
港元	-	2,646
美元	451,842	139,885
人民幣	68,133	75,738
馬來西亞令吉(「令吉」)	3,539	-
	523,514	218,269

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

28. 預付款、按金及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
預付款		
— 其他稅項(附註(a))	34,269	50,594
— 鐵礦石	30,879	27,591
— 建築物料	38,528	—
— 其他	47,893	29,038
	151,569	107,223
其他按金	21,589	1,504
應收代價(附註(b))	346,750	93,789
其他應收款項(附註(c))	91,289	99,406
應收貸款(附註(d))	39,751	85,533
	650,948	387,455

於二零一七年三月三十一日，就估計不可收回貸款及其他應收款項作出撥備約169,166,000港元(二零一六年：169,166,000港元)。

貸款及其他應收款項撥備之對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初	169,166	15,600
年內撥備	—	153,566
年末	169,166	169,166

附註：

(a) 其他預付稅項開支包括以下款項：

- (i) 約17,774,000港元(二零一六年：32,259,000港元)指向買家收取與本集團預售物業相關的銷售收益之已繳稅項。
- (ii) 約16,495,000港元(二零一六年：15,206,000港元)指社會供款之稅務抵免及就購買與開採鐵礦相關的原材料及物業、廠房及設備之已繳增值稅。

(b) 於二零一五年九月三十日，本集團簽訂股權轉讓協議及補充協議(「該協議」)，透過出售於直接控股公司弘隆有限公司(「弘隆」)100%的股權(「銷售股份」)及本集團提供予長泰金鴻邦房地產開發有限公司(「長泰」)的股東貸款(「股東貸款」)，出售其於長泰的權益予廈門當代投資集團有限公司(「買方」)。買方根據協議的付款責任以廈門市欣東聯房地產開發有限公司30%的股權(「XDL股權質押」)及買方的法律代表王春芳先生的個人擔保作抵押。現金代價合共為約人民幣330,541,000元(相當於約403,300,000港元)(「本金額」)，及於XDL股權質押登記完成日期或簽訂該協議後第26個營業日後(以較早日期為準)第二周年末所產生的利息以本金額年利率8厘計息。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

28. 預付款、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

與出售銷售股份相關的代價及股東貸款將按以下方式以現金結付：

- (i) 代價的30%，即人民幣99,162,300元(相當於約121,000,000港元)，與於XDL股權質押登記完成日期或簽訂股權轉讓協議後第26個營業日後(以較早日期為準)(「第一周年」)應計的利息，須由買方於第一周年末前支付；及
- (ii) 代價的70%，即人民幣231,378,700元(相當於約282,300,000港元)加利息，須由買方於第二周年末前支付。

應收代價初步按公允價值確認，而公允價值則按貼現率13.28%以貼現现金流量的方法釐定，反映買家的信貸評級。有關公允價值於公允價值階級第三層。

計入應收代價之約56,786,000港元被質押作擔保以取得本集團其他借貸金額150,000,000港元(二零一六年：零港元)(附註40)。

(c) 其他應收款項包括以下款項：

- (i) 約6,554,000港元(二零一六年：17,492,000港元)指有關應收貸款的應計利息。
- (ii) 約零港元(二零一六年：8,424,000港元)指根據主代理協議與銷售鐵礦石相關的應收佣金(須於二零一六年八月十日償還)。
- (iii) 約19,308,000港元(二零一六年：零港元)指本集團其他借款金額120,000,000港元(二零一六年：零港元)之抵押品(附註40)。

(d) 應收貸款包括以下款項：

- (i) 約17,036,000港元為向一間附屬公司之一名非控股股東提供之貸款(二零一六年：23,806,000港元，向一間附屬公司及其聯營公司之一名非控股股東提供)。有關貸款為無抵押、按年利率10厘(二零一六年：10厘)計息及須於一年內償還。
- (ii) 約零港元(二零一六年：46,800,000港元)為向一名業務聯繫人提供之貸款，該筆貸款乃以業務聯繫人所有股份作抵押，按年利率7厘計息及須於一年內償還。
- (iii) 約12,342,000港元(二零一六年：12,342,000港元)為向業務聯繫人提供之貸款，該筆貸款為無抵押、免息及須於一年內償還。於二零一七年三月三十一日，就估計不可收回應收貸款作出撥備約12,342,000港元(二零一六年：12,342,000港元)。
- (iv) 零港元(二零一六年：14,927,000港元)為向一名業務聯繫人提供之貸款，該筆貸款為無抵押，按年利率8厘計息及須於一年內償還。
- (v) 15,600,000港元(二零一六年：15,600,000港元)乃向一名第三方提供之貸項，該筆貸款項為無抵押、按年利率8厘計息及須於一年內償還。於二零一七年三月三十一日，已為估計不可收回應收貸款作出撥備約15,600,000港元(二零一六年：15,600,000港元)。
- (vi) 22,715,000港元(二零一六年：零港元)乃向一名第三方提供之貸款。該筆貸款為無抵押、按年利率20厘計息及須於一年內償還。於二零一六年三月三十一日，有關應收貸款計入非流動資產(附註25)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

29. 已抵押存款、定期存款以及銀行及現金結餘

分別約零港元及零港元之已抵押存款及定期存款(二零一六年：5,107,000港元及1,428,000港元)乃按固定年利率計息，因此面臨公允價值利率風險。按浮息計息之銀行存款約361,765,000港元(二零一六年：244,774,000港元)使本集團承受現金流量利率風險。

已抵押存款主要指存放銀行以擔保本集團獲授信用狀的存款(附註45)。

根據當地國土資源局頒布的相關文件，本集團一間附屬公司須於指定銀行戶口存放其物業預售所得款項的若干金額，作為相關物業建築的擔保按金。該按金僅可於取得當地國土資源局批准時，用於購買建築物料及支付建築費用。於二零一七年三月三十一日，擔保按金約59,689,000港元(二零一六年：28,934,000港元)已計入現金及銀行結餘。該按金結餘將於物業竣工、交付物業以及發出物業的房地產權證後逐漸釋出。

於二零一七年三月三十一日，已抵押存款、定期存款及銀行及現金結餘中包括以人民幣計值之為數約265,672,000港元(二零一六年：97,338,000港元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

30. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零一五年四月一日、二零一六年三月三十一日及 二零一七年三月三十一日	20,000,000,000	200,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零一五年四月一日	8,592,333,967	85,923
配股後發行新股(附註a)	1,203,280,000	12,033
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	9,795,613,967	97,956
配股後發行新股(附註b)	400,000,000	4,000
於二零一七年三月三十一日	10,195,613,967	101,956

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

30. 股本(續)

附註：

(a) 於二零一五年四月二十九日，本公司與軟庫中華金融服務有限公司訂立一項配售協議，內容有關以作價每股0.238港元向獨立投資者配售714,280,000股每股0.01港元之普通股。該配售於二零一五年五月十三日完成，並已於本公司股份溢價賬計入發行股份之溢價約為154,356,000港元，當中已扣除股份發行開支約8,500,000港元。

於二零一五年六月四日，本公司與中國北方證券集團訂立一項配售協議，內容有關以作價每股0.261港元向獨立投資者配售489,000,000股每股0.01港元之普通股。該配售於二零一五年六月十二日完成，並已於本公司股份溢價賬計入發行股份之溢價約120,186,000港元，當中已扣除股份發行開支約2,553,000港元。

(b) 於二零一六年九月七日，本公司與進陞證券有限公司訂立一份配售協議，內容有關向不少於六名獨立個體、機構或專業投資者配售400,000,000股每股0.01港元之普通股，配售價為每股配售股份0.168港元。配售事項已於二零一六年九月十四日完成，發行股份溢價約61,184,000港元(扣除約2,016,000港元之股份發行開支)已計入本公司之股份溢價賬。

本集團之資本管理目標乃透過優化債務及權益結餘，以確保本集團能持續運作及為股東爭取最大回報。

本集團按風險比重設定資本金額。本集團管理其資本結構，並因應經濟情況及其相關資產之風險特性作出相適之調整。為了保持及調整其資本結構，本集團可能會調整派發予股東之股息、發行新股、回購股份、發行新債務、贖回現有債務或出售資產以減低負債。

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之策略與二零一六年相同，即維持一個可盡量降低加權平均資金成本之資本結構。於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日之債務對資本比率(總債務包括銀行及其他借款、融資租賃應付款項、可換股債券、擔保票據及債券除以股東權益)分別為107%及88%。

本集團受外界施加之資本要求為：(i) 為維持於聯交所上市，其公眾持股量須至少為股份之25%；及(ii) 遵守計息借貸所附帶之金融契約。

本集團每星期收到股份過戶登記處有關顯示非公眾持股量之主要股權之報告，其表明整個年度一直遵守25%限制之規定。於二零一七年三月三十一日，45%(二零一六年：41%)股份為公眾持有。

倘違反金融契約，銀行可即時收回貸款。截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，概無違反任何計息借貸之金融契約。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

31. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	15	28
附屬公司之投資	2,363,719	1,985,563
	2,363,734	1,985,591
流動資產		
透過損益按公允價值計算之金融資產	31,699	25,796
預付款、按金及其他應收款項	3,739	3,312
銀行結餘	3,195	9,552
	38,633	38,660
資產總額	2,402,367	2,024,251
資本及儲備		
股本	101,956	97,956
儲備	1,412,854	1,418,040
權益總額	1,514,810	1,515,996
非流動負債		
可換股債券	156,537	—
擔保票據	166,932	—
債券	72,000	—
	395,469	—
流動負債		
其他應付款項	9,292	5,835
衍生金融負債	7,288	—
其他借款	302,750	310,000
財務擔保	172,758	192,420
	492,088	508,255
負債總額	887,557	508,255
權益及負債總額	2,402,367	2,024,251
流動負債淨值	(453,455)	(469,595)
資產總額減流動負債	1,910,279	1,515,996

董事會已於二零一七年六月三十日核准，並由下列人士代表簽署：

黃炳均
主席兼執行董事

鄺兆強
執行董事

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

31. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司之儲備變動

	股份溢價	繳入盈餘	以股份 支付之 款項儲備	投資儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年四月一日	1,661,795	872,101	13,523	1,127	(1,100,301)	1,448,245
年度全面收入總額	–	–	–	(1,127)	(303,620)	(304,747)
就配售發行股份	274,542	–	–	–	–	274,542
購股權失效時轉撥儲備	–	–	(513)	–	513	–
年度權益變動	274,542	–	(513)	(1,127)	(303,107)	(30,205)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	1,936,337	872,101	13,010	–	(1,403,408)	1,418,040
年度全面收入總額	–	–	–	–	(66,370)	(66,370)
就配售發行股份	61,184	–	–	–	–	61,184
購股權失效時轉撥儲備	–	–	(410)	–	410	–
年度權益變動	61,184	–	(410)	–	(65,960)	(5,186)
於二零一七年三月三十一日	1,997,521	872,101	12,600	–	(1,469,368)	1,412,854

32. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及儲備變動，載於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

32. 儲備(續)

(b) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價之運用受百慕達公司法監管。

(ii) 外匯兌換儲備

外匯兌換儲備包括所有換算海外業務財務報表所產生之外匯差價。

該儲備乃根據載於綜合財務報表附註4(e)(iii)之會計政策處理。

(iii) 繳入盈餘

本集團之繳入盈餘包括(a)乃就於二零零一年為籌備本公司股份上市而進行之集團重組所產生的金額，為根據重組計劃所收購附屬公司之股本面值總額超出本公司就交換該等股份所發行股本面值之差額；及(b)從股份溢價賬轉入之股本削減額1,000,000,000港元產生之進賬金額與已付股息相減之淨額。

(iv) 合併儲備

根據合併以 Prosperity Minerals Holdings Limited (「PMHL」) 發行股份之面值收購之附屬公司股份作交換所佔之超額綜合資產淨值已轉撥至合併儲備。

(v) 以股份支付之款項儲備

根據就綜合財務報表附註4(y)所載以股份支付之款項採納之會計政策已確認之尚未行使之授予本公司僱員之購股權實際或估計數目之公允價值。

(vi) 投資儲備

投資儲備直至投資獲取消確認或減值為止包括可供出售投資之公允價值累計淨變動。

(vii) 股本儲備

股本儲備由來自一間關聯公司的有期貸款賬面值與經修訂估計未來現金流量現值(按有期貸款原實際利率估算)差額組成。

(viii) 其他儲備

不可分配之其他儲備由本集團一間澳門附屬公司及一間中國附屬公司分別根據澳門商業法及中國適用法律及法規由除稅後溢利中轉撥。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

33. 銀行借貸

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
有抵押		
銀行貸款	1,166,786	1,715,676
信託收據貸款	523,670	227,644
發票融資	116,909	3,657
票據磋商	–	3,609
	1,807,365	1,950,586

借款須於下列期限償還：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
按要求或於一年內	1,067,973	1,116,201
第二年	265,020	257,173
第三至第五年(包括首尾兩年)	474,372	577,212
	1,807,365	1,950,586
減：於十二個月內應付之到期金額	(1,067,973)	(1,116,201)
於一年後應付之到期金額包含按要求還款條款	(177,626)	(108,386)
於十二個月後應付之到期金額	561,766	725,999

概無包含按要求還款條款須於一年後應付之到期銀行借貸金額(列作流動負債)預期於一年內支付。

銀行借貸之賬面值按下列幣種計值：

	人民幣 千港元	港元 千港元	美元 千港元	總計 千港元
二零一七年				
銀行貸款	116,578	724,382	325,826	1,166,786
信託收據貸款	–	–	523,670	523,670
發票融資	–	–	116,909	116,909
二零一六年				
銀行貸款	151,771	742,263	821,642	1,715,676
信託收據貸款	–	–	227,644	227,644
發票融資	–	–	3,657	3,657
票據磋商	–	–	3,609	3,609

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

33. 銀行借貸(續)

於三月三十一日之實際利率範圍如下：

	二零一七年	二零一六年
銀行貸款	2.2%至7.9%	1.4%至8.7%
信託收據貸款	2.5%至4.3%	2.3%至2.7%
發票融資	2.8%	2.7%

銀行借貸約158,542,000港元(二零一六年：127,494,000港元)按固定利率安排，使本集團面臨公允價值利率風險。

銀行借貸約1,648,823,000港元(二零一六年：1,819,483,000港元)按浮動利率安排，令本集團面臨現金流利率風險。

若干銀行借貸須受限於達成本集團與數間銀行機構訂立之銀行融資函件所載述之契諾。倘若違反契約，銀行借貸將於要求時即到期償付。

34. 融資租賃應付款項

	最低租賃款		最低租金現值	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	1,023	2,082	914	1,909
第二至五年(包括首尾兩年)	290	1,185	235	1,036
	1,313	3,267	1,149	2,945
減：未來融資費用	(164)	(322)	不適用	不適用
租賃責任之現值	1,149	2,945	1,149	2,945
減：於12個月內到期償還之款項 (於流動負債內列示)			(914)	(1,909)
於12個月後到期償還之款項			235	1,036

本集團的政策是根據融資租賃租用其若干汽車。租期為三至五年(二零一六年：三至五年)。於二零一七年三月三十一日，實際借貸年利率為2.65厘至2.85厘(二零一六年：2.63厘至3.71厘)。利率於合約日期訂立固定利率，因此本集團須承受公允價值利率風險。所有租賃乃按固還款基準訂立，且並無訂立任何或然租金支付安排。於各租期結束時，本集團有權選擇以票面價格購買汽車。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

34. 融資租賃應付款項(續)

融資租賃應付款項以下列貨幣計值：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
港元	-	677
美元	1,149	2,268
	1,149	2,945

本集團之融資租賃應付款項以出租人租賃資產之業權作為抵押品。

35. 其他貸款及應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付關連公司款項(附註(a))	60,743	55,946
來自一間關連公司之有期貸款(附註(b))	255,643	248,670
	316,386	304,616

附註：

- (a) 應付關連公司款項為無抵押、免息及須於二零一八年四月三十日(二零一六年：二零一七年四月三十日)償還。
- (b) 來自一間關連公司之有期貸款為無抵押、免息及須於二零一七年十月九日償還，並須視乎本集團是否選擇將到期日額外延後三年。倘該等貸款獲額外延後三年，則會按年利率4厘計息。年內，本集團已行使選擇權，將到期日延後三年，於二零二零年十月九日到期。延期前有期貸款賬面值與經修訂估計未來現金流量現值(按有期貸款原實際年利率4厘估算)之差額約2,019,000港元已於截至二零一七年三月三十一日止年度內計入股本作為股本儲備。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

36. 遞延稅項

下列為本集團確認的主要遞延稅項負債及資產：

	發展中 待售物業 之重估 千港元	超過相關 折舊免稅額 之折舊費用 千港元	投資物業 之重估 千港元	土地增值稅 之暫時差異 千港元	稅項虧損 (附註) 千港元	其他 無形資產之 公允價值差額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日	80,297	21,761	315,763	(92,700)	(30,272)	416,462	2,456	713,767
本年度於損益列支/(計入)(附註12)	(6,793)	(27,968)	2,210	(731)	(430)	(71,224)	649	(104,287)
匯兌差額	(8,047)	-	(9,085)	4,068	836	-	(128)	(12,356)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	65,457	(6,207)	308,888	(89,363)	(29,866)	345,238	2,977	597,124
本年度於損益列支/(計入)(附註12)	(16,403)	(10,312)	1,596	(5,611)	11,467	2,544	897	(15,822)
匯兌差額	(7,621)	-	(9,190)	4,226	334	-	(158)	(12,409)
於二零一七年三月三十一日	41,433	(16,519)	301,294	(90,748)	(18,065)	347,782	3,716	568,893

附註：稅項虧損約零港元(二零一六年：57,901,000港元)將於五年內屆滿。其他稅項虧損在現行稅務法例下並無註銷期限。

下列為就財務狀況表之遞延稅項結餘(抵銷後)之分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
遞延稅項負債	694,559	723,319
遞延稅項資產	(125,666)	(126,195)
	568,893	597,124

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約293,215,000港元(二零一六年：421,786,000港元)可用於抵銷未來溢利。已就該等虧損約75,271,000港元(二零一六年：119,465,000港元)確認為一項遞延稅項資產。由於未來溢利來源之不可預測性，並無就餘下217,944,000港元(二零一六年：302,321,000港元)確認遞延稅項資產。將於五年內屆滿的虧損約72,639,000港元(二零一六年：67,616,000港元)已計入未確認稅項虧損。於現行稅務法例，其他稅項虧損不會屆滿。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

37. 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據按收取貨品日期之賬齡及到期還款日分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
尚未到期	291,422	115,022
三個月內到期或按要求償還	316,078	96,123
三個月後到期	104,719	42,037
	712,219	253,182

本集團之應付賬款及應付票據之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
美元	345,803	77,442
人民幣	352,944	159,178
令吉	13,472	16,562
	712,219	253,182

38. 其他應付款項及已收按金

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應計費用	56,528	50,038
應付關連公司款項(附註(a))	53,489	197,108
其他應付款項(附註(b))	446,975	319,649
預收款項(附註(c))	786,504	444,369
已收租金按金	9,348	8,772
	1,352,844	1,019,936

附註：

- (a) 列入應付關連公司之款項約17,036,000港元(二零一六年：零港元)為無抵押、按年利率10厘計息並須於二零一八年一月償還。餘額約36,453,000港元(二零一六年：197,108,000港元)為無抵押、不計息及須按要求償還。
- (b) 以下款項已計入其他應付款項：
- (i) 約109,616,000港元(二零一六年：184,515,000港元)指其他貸款，為無抵押、按年利率10厘至12厘計息及須按要求償還。
- (ii) 約37,632,000港元(二零一六年：39,942,000港元)指一間證券經紀授予之保證金貸款。
- (iii) 約201,601,000港元(二零一六年：零港元)指來自第三方的預付款項，為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (c) 預收款項指有關本集團預售物業自買家收取之銷售收益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

39. 可換股債券

於二零一四年三月十四日，本公司向工銀國際投資管理有限公司(「工銀國際」)發行二零一五年可換股票據(「二零一五年可換股票據」)及二零一七年可換股票據(「二零一七年可換股票據」)，面值各為25,000,000美元(「工銀國際可換股票據」)。二零一五年可換股票據及二零一七年可換股票據於截至二零一六年三月三十一日止年度悉數贖回。

於二零一六年四月及五月，本公司發行本金總額為20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)年息率為5厘之擔保可換股債券(「中國建行可換股債券」)予展望控股有限公司(「展望」)。中國建行可換股債券由本公司董事黃炳均先生擔保。中國建行可換股債券年息率為5厘，連同本公司於到期時應付的贖回金額，將產生10%的內部收益率，並將於二零一八年四月十五日到期，於本公司作出書面要求並由債券持有人批准後，債券的年期將延長至二零一九年四月十五日。利息將每半年支付。

展望可選擇於到期日期前五個營業日內任何時間按初步轉換價將中國建行可換股債券未償還本金額全部或部分轉換為每股面值0.01港元之本公司繳足普通股。初步轉換價為每股股份0.27港元。

於二零一六年六月二十九日，本公司、展望及黃炳均先生訂立修訂契據(「中國建行可換股債券修訂契據」)以修訂中國建行可換股債券的若干條款及條件。修訂契據於二零一六年七月十九日起生效。根據中國建行可換股債券修訂契據，轉換價及票面息率將根據每股股份於重定轉換價計算日期(誠如中國建行可換股債券修訂契據所訂明)的當前市價予以調整。

經計及就中國建行可換股債券的條款的大幅修訂，原本的金融負債於中國建行可換股債券修訂契據生效日期後廢除，並已確認新的金融負債。轉換價自二零一六年十二月三十一日起重新調整至每股0.16港元。此外，中國建行可換股債券的票面息率由每年5厘增加至6厘，而應於到期日支付的適用內部收益率由10厘增加至11厘。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

39. 可換股債券(續)

負債部分及衍生工具部分之變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
負債部分：		
可換股債券／票據		
於年初	–	200,181
年內發行	125,901	–
利息支出	24,607	14,805
提早贖回可換股貸款票據之利息	–	11,079
廢除原有金融債務之虧損	(132,719)	–
確認新金融債務	142,735	–
年內償還	(3,987)	(226,065)
於年末	156,537	–
衍生金融資產：		
嵌於可換股票據的衍生工具資產		
於年初	–	11,973
公允價值虧損	–	(11,973)
於年末	–	–
衍生金融負債：		
嵌於可換股債券／票據的衍生工具負債		
於年初	–	14,799
年內發行	28,181	–
廢除原有金融債務之虧損	(28,181)	–
確認新金融債務	61,191	–
公允價值收益	(53,903)	(14,799)
於年末	7,288	–

截至二零一七年三月三十一日止年度收取的利息乃就中國建行可換股債券自發行起二十四個月期間的中國建行可換股債券負債部分按實際利率 18.04厘至 21.28厘計算。

截至二零一六年三月三十一日止年度收取的利息乃就有關可換股貸款票據自發行起 12個月期間的工銀國際可換股票據負債部分按實際利率 20.0厘計算，該利息因提早贖回工銀國際可換股票據而產生。

董事估計，中國建行可換股債券負債部分於二零一七年三月三十一日之公允價值約為 158,206,000 港元。此公允價值乃將未來現金流量按市場利率(第二級公平值計量)貼現計算而得。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

39. 可換股債券(續)

衍生部份乃於各發行日期及報告期末按其公允價值計量。公允價值乃使用期柏力克—舒爾斯期權定價模型以及三項式期權定價模式估計。主要使用之假設如下：

中國建行可換股債券

	二零一七年 三月三十一日	二零一六年 七月十九日	發行日期
股價—本公司	0.123 港元	0.191 港元	0.198 港元
預期波幅	34.66%	53.98%	52.61%
預期年期(年)	1.04	1.74	1.97
無風險利率	0.64%	0.65%	0.78%
預計派息率	0%	0%	0%

40. 其他借款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
有抵押	270,000	300,000
無抵押	32,750	10,000
	302,750	310,000

其他借款按要求或於一年內償還。

其他借款的賬面值以港元計值。

於三月三十一日之實際利率範圍如下：

	二零一七年	二零一六年
其他借款	8%–16%	12%–16%

其他借款被安排於固定利率，而令本集團需承受公允價值息率風險。

270,000,000 港元的其他借款(二零一六年：300,000,000 港元)以本集團若干附屬公司之股本權益、黃炳均先生簽立之個人擔保抵押、本集團之應收代價(附註28(b))及其他應收款項(附註28(c)(iii))以及可供出售金融資產(附註23)作抵押。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

41. 擔保票據及債券

	二零一七年 千港元
擔保票據(附註i)	166,932
債券(附註ii)	72,000
	238,932

附註：

- (i) 於二零一六年四月及五月，本公司向展望發行本金總額為20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)、年息率5厘之擔保票據(「擔保票據」)。擔保票據由本公司董事黃炳均先生擔保。
- 截至二零一七年三月三十一日止年度所收取之利息乃按擔保票據之有效利率11.8厘計算，年期由相關擔保票據發行起計24個月。擔保票據將於二零一八年四月十五日屆滿，待收到本公司之書面申請及取得票據持有人批准後，債券之年期可延展至二零一九年四月十五日。
- 擔保票據由發行日期起直至二零一六年十二月三十一日按5厘年利率計息，並由二零一六年十二月三十一日就擔保票據未償還本金額(每半年償還一次)按6厘年利率計息。
- (ii) 於二零一七年一月十日，本公司訂立推薦協議，據此，一名推薦代理同意擔任推薦代理，於二零一七年一月十日至二零一七年六月三十日期間，竭盡所能向本公司推薦認購人，認購本公司發行於二零一九年到期，本金總額最多300,000,000港元且附息6.5厘的息票債券(「債券」)。於二零一七年三月三十一日，本金總額72,000,000港元之債券已由若干獨立機構或個人投資者成功認購。該債券之實際利率為6.31厘。

42. 以股份支付之款項

股本支付購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「本公司之計劃」)，旨在向為本集團業務之成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及報酬。合資格參與者包括本公司及本公司附屬公司之全職及兼職僱員、行政人員、管理人員、董事、業務顧問、代理、法律及財務顧問。該計劃於二零零九年九月二十五日生效，及除非另行註銷或修改，將自該日起十年內有效。

根據本公司之計劃現時可授出之未行使購股權之最高數目於行使時將相當於本公司於任何時候已發行股份之10%。於任何十二個月內根據本公司之計劃授予每位合資格參與者之購股權而可發行之最高股份數目限於本公司任何時間已發行股份之1%。授出超過此限制之任何其他購股權，均須獲得股東在股東大會上批准。

向本公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人授予購股權須事先獲得獨立非執行董事批准。另外，於任何十二個月內向本公司一位主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人授予超出本公司於任何時候已發行股份之0.1%及總值(按照本公司股份於授出日期之收市價計算)超出5,000,000港元之購股權，均須獲得股東事先在股東大會上批准，方可作實。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

42. 以股份支付之款項(續)

股本支付購股權計劃(續)

承授人可於購股權要約日起28天內支付象徵式代價共1港元後接納所獲授之購股權。已授出購股權之行使期由董事釐定，並於一段歸屬期後開始而不遲於購股權要約日起十年或本公司之計劃之到期日當日結束，以較早者為準。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日前五個交易日之平均聯交所收市價；及(iii)本公司股份於要約日之面值。

購股權並無賦予持有人可享有股息或在股東大會上投票之權利。

於本年度，已授出及未行使購股權之詳情如下：

參與者 名稱或類別	於二零一六年		於二零一七年		購股權授出日期	行使期間	緊接授出 購股權日期前	
	四月一日 尚未行使 購股權數目	於年內失效	三月三十一日 尚未行使 購股權數目				購股權 行使價 港元	股份之 收市價格 港元
董事								
毛樹忠博士	30,000,000	-	30,000,000	二零一一年 四月六日	二零一二年四月六日至 二零二一年四月五日	0.41	0.41	
劉永順先生	15,000,000	-	15,000,000	二零一一年 四月六日	二零一二年四月六日至 二零二一年四月五日	0.41	0.41	
黃懿行女士	10,000,000	-	10,000,000	二零一一年 四月六日	二零一二年四月六日至 二零二一年四月五日	0.41	0.41	
鄭兆強先生	10,000,000	-	10,000,000	二零一一年 四月六日	二零一二年四月六日至 二零二一年四月五日	0.41	0.41	
	65,000,000	-	65,000,000					
其他								
其他僱員	31,800,000	(4,000,000)	27,800,000	二零一一年 四月六日	二零一二年四月六日至 二零二一年四月五日	0.41	0.41	
第三方	30,000,000	-	30,000,000	二零一一年 四月六日	二零一二年四月六日至 二零二一年四月五日	0.41	0.41	
	126,800,000	(4,000,000)	122,800,000					

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

42. 以股份支付之款項(續)

股本支付購股權計劃(續)

購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零一七年		二零一六年	
	購股權數目	加權平均行使價 港元	購股權數目	加權平均行使價 港元
於年初尚未行使	126,800,000	0.41	131,800,000	0.41
於本年度失效	(4,000,000)	0.41	(5,000,000)	0.41
於年末尚未行使	(122,800,000)	0.41	126,800,000	0.41
於年終可行使	122,800,000	0.41	126,800,000	0.41

於二零一七年三月三十一日，尚未行使之購股權之加權平均剩餘合約年期為四年(二零一六年：五年)。

有關購股權之歸屬期為購股權期間開始日期後之12個月。

除上述者外，於本年度概無本公司之計劃之購股權已獲授出、行使或註銷。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

43. 綜合現金流量表附註

(a) 收購東莞市丹興實業有限公司(「丹興」)

年內，本集團透過認購金額達人民幣12,540,000元(相當於14,242,000港元)丹興發行的新股本，以及配發於東莞市敬培實業有限公司(「敬培」)(本集團一間附屬公司)的30%股權，收購於丹興餘下的90%股權(「收購」)(當時為可供出售投資，由本集團持有10%)。本集團收購丹興前，丹興並無進行任何重大營運業務。因此，董事認為收購並不構成業務合併，但收購目的為收購與本集團的中國物業發展項目有關的物業。收購已於二零一七年三月二十八日完成。

購買代價分配至於丹興收購日期的已收購丹興可識別資產及負債如下：

	千港元
已收購資產淨值：	
待售發展中物業	207,323
投資物業	15,162
其他應收款項	3,551
銀行借貸	(15,154)
其他應付款項及應計款項	(727)
流動稅項負債	(66)
	210,089
由以下方式支付：	
發行敬培股份	185,573
現金	14,242
可供出售金融資產	10,274
	210,089
因收購而產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(14,242)

所配發之敬培股權乃按收購日期丹興之公允價值減已付現金代價及收購日期重新計算之丹興10%股權之公允價值計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

43. 綜合現金流量表附註

(a) 收購東莞市丹興實業有限公司(「丹興」)(續)

丹興待售發展中物業之公允價值乃使用剩餘價值法釐定。關鍵輸入數據如下：

	範圍
經調整市價(人民幣/平方米)	22,500 — 48,000
經調整市價(人民幣/停車位)	130,000
發展商溢利	15%

丹興投資物業之公平值乃使用收入資本化法釐定。關鍵輸入數據如下：

	範圍
復歸收益率	5%
月租(人民幣/平方米)	13-15

(b) 收購Verton Ventures Limited(「Verton」)

於二零一五年九月二十二日，本集團收購了Verton全數已發行股本，該公司持有PT. Tritama Barata Makmur(「PT. TBM」)75%的股權，代價為109,953,750,000印尼盾(「印尼盾」)(相當於61,177,000港元)。PT. TBM自二零一三年三月一日成立起並沒有錄得任何收益。收購Verton並不構成業務合併。該收購旨在收購有關本集團於印度尼西亞的物業發展之預付土地租賃。

購買代價於收購日期分配予Verton已收購的可識別資產如下：

	千港元
收購資產淨值：	
發展中物業銷售	81,569
非控股權益	(20,392)
	61,177
由以下方式支付：	
現金	61,177
因收購而產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(61,177)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

43. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 出售弘隆

正如綜合財務報表附註28(b)所述，於二零一五年九月三十日，本集團與買家訂立協議，透過向買方出售弘隆的銷售股份及股東貸款出售其於長泰的權益。買家將於第二周年末全數清付代價，同時會向買方合法轉讓於弘隆的股權。

買方根據協議的付款責任以XDL股權質押及買方的法定代表王春芳先生的個人擔保作抵押。一旦XDL股權質押完成註冊，本集團將不再透過弘隆主導長泰相關活動。於二零一五年十一月十二日已註冊XDL股權質押及出售弘隆及股東貸款。

於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
於一間合營公司之權益	79,997
應收一間合營公司款項	21,128
向一間合營公司授予之貸款	80,692
銀行結餘	9
應計費用	(33)
已出售資產淨值	181,793
轉撥匯兌波動儲備	(7,749)
出售一間附屬公司之收益	189,652
總代價	363,696
代價由以下支付方式：	
現金	363,696
因出售而產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	11,903
已出售現金及現金等值項目	(9)
	11,894

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

44. 或然負債

發出財務擔保

(a) 本集團就本集團物業之買方訂立按揭貸款而獲若干銀行授予之按揭融資提供以下擔保：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
就買方使用之按揭融資向銀行提供擔保	486,734	104,710

根據擔保之條款，倘按揭出現任何違約情況，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。本集團其後有權接管相關物業之法定業權及控制權。有關擔保將於買方獲發物業房地產權證及完成按揭物業的有關登記後解除。

於二零一七年三月三十一日，董事認為不大可能針對上述擔保向本集團申索。

有關擔保於訂立日期之公允價值並不重大，故並未於綜合財務報表內確認。

(b) 本集團向多間銀行就授予一間附屬公司之一名非控股股東及其聯營公司之貸款融資提供抵押如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
就一間附屬公司之一名非控股股東及其附屬公司 動用之貸款融資向銀行提供抵押	776,849	747,513

根據擔保之條款，倘貸款出現任何違約情況，本集團將有責任向銀行償還尚未償還貸款本金連同應計利息及一間附屬公司之非控股股東及其聯屬公司所結欠之罰金。本集團其後有權按零代價接手附屬公司之有關百分比的股權。

於二零一七年三月三十一日，董事認為不大可能針對上述擔保向本集團申索。

有關擔保於訂立日期之公允價值並不重大，故並未於綜合財務報表內確認。

除上述者外，本集團及本公司並無其他重大或然負債。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

45. 銀行信貸

於二零一七年三月三十一日，本集團之銀行信貸以下列項目作為抵押：

- (a) 本集團若干物業、廠房及設備(附註18)、投資物業(附註19)、存貨(附註26)及若干銀行存款之質押(附註29)；
- (b) 於本集團若干附屬公司之股權；
- (c) 本公司之公司擔保；
- (d) 數間附屬公司之公司擔保；
- (e) 黃炳均先生及數間附屬公司之董事簽發之個人擔保；
- (f) 一間關連公司的有期貸款之從屬契據；
- (g) 由一間附屬公司擁有原鐵礦石的開採、洗選及銷售之若干權利；及
- (h) 由黃炳均先生及一間關連公司簽發之若干公司之股權。

於二零一六年三月三十一日，本集團之銀行信貸以下列項目作為抵押：

- (a) 本集團若干物業、廠房及設備(附註18)、投資物業(附註19)、存貨(附註26)及銀行存款之質押(附註29)；
- (b) 於本集團若干附屬公司之股權；
- (c) 本公司之公司擔保；
- (d) 數間附屬公司之公司擔保；
- (e) 黃炳均先生及數間附屬公司之董事簽發之個人擔保；
- (f) 一間關連公司的有期貸款之從屬契據；及
- (g) 由一間附屬公司擁有原鐵礦石的開採、洗選及銷售之權利。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

46. 承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團之承擔如下：

(a) 營業租約承擔 — 作為承租人

本集團根據不可撤銷營業租約到期之未來最低租金付款總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	93,365	251,456
二至五年(包括首尾兩年)	7,145	14,480
	100,510	265,936

經營租約支付款項指本集團就發展中待售物業應付之土地成本約85,238,000港元(二零一六年：242,881,000港元)，以及本集團就辦公物業及員工宿舍應付之租金約15,272,000港元(二零一六年：23,055,000港元)。租期商定為一年至五年，租金於租期內固定不變，不包括或然租金。

(b) 營業租約承擔 — 作為出租人

本集團根據營業租約出租投資物業。租約通常首次租期為一至十年(二零一六年：一至十年)，於所有條款重新商議之日期後，有選擇權重續租約。概無租約包含或然租金。

於二零一七年三月三十一日，本集團根據不可撤銷營業租約應收之未來最低租金付款總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	43,021	34,395
二至五年(包括首尾兩年)	138,280	81,567
五年後	62,684	15,257
	243,985	131,219

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

47. 關連人士交易

除綜合財務報表另行披露之關連人士交易及結餘外，年內本集團已進行下列重大關連人士交易：

(a) 關鍵管理人員之薪酬

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
董事袍金	1,240	1,240
基本薪酬、津貼及實物福利	26,056	27,260
退休福利計劃供款	1,160	1,238
	28,456	29,738

(b) 年內捐獻

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一名關連人士 ⁽ⁱ⁾	7,081	-

(c) 年內利息開支／(豁免利息開支)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
關連公司 ⁽ⁱⁱ⁾	-	16,717
關連公司 ⁽ⁱⁱ⁾	-	(16,717)

(d) 於三月三十一日之其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
關連公司 ⁽ⁱⁱ⁾	2,436	1,112

附註：

- (i) 黃炳均先生為該非法團組織的總裁。
- (ii) 黃炳均先生亦為此等公司之董事並於當中擁有實益權益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

48. 主要附屬公司

於二零一七年三月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行及繳足資本	股權		主要業務
			直接	間接	
億勝	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	10,000股每股面值 1美元之普通股	–	100%	投資控股
義德投資有限公司	香港	3,000,100股 每股面值1港元之普通股	–	100%	投資控股
濱海僑宏置業有限公司	中國	註冊資本人民幣 300,000,000元	–	100%	物業發展
丹興	中國	註冊資本人民幣 13,540,000元	–	70%	物業發展
敬培	中國	註冊資本人民幣 71,626,987元	–	70%	物業發展
First World Venture Resources Sdn. Bhd.	馬來西亞	100股每股面值 1令吉之普通股	–	70%	提供運輸服務
Globest Participações Ltda	巴西聯邦共和國	61,524,903股 每股面值1巴西雷亞爾 之普通股	–	85%	採礦及洗選鐵礦石
Grace Wise Pte. Ltd.	新加坡	1股每股面值 1新加坡元之普通股	–	100%	鐵礦石買賣
*廣州義德房地產開發有限公司	中國	註冊資本 270,000,000港元	–	100%	物業租賃
*廣州富春東方地產投資 有限公司(「富春東方」)	中國	註冊資本人民幣 420,000,000元	–	55%	物業發展、銷售及 租賃
*桂林斯達萊特石業開發有限公司	中國	註冊資本 9,800,000美元	–	60%	開採及加工花崗岩及 銷售花崗岩產品
*杭州承卓貿易有限公司	中國	註冊資本人民幣 30,000,000元	–	100%	鐵礦石及鋼材買賣

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

48. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行及繳足資本	股權		主要業務
			直接	間接	
*杭州港昌科貿有限公司	中國	註冊資本人民幣 35,000,000元	–	100%	鐵礦石設備買賣
領雄投資有限公司	英屬處女群島	33,334股每股面值 1美元之普通股	–	70%	投資控股
昌盛澳門	澳門	100,000股每股面值 1澳門元(「澳門元」) 之普通股	–	100%	鐵礦石買賣
Phoneix Lake Sdn. Bhd.	馬來西亞	6,242,002股每股面值 1令吉之普通股	–	100%	鐵礦石開採及加工
PMHL	澤西島	143,391,230股 每股面值0.01英鎊 之普通股	64.07%	35.93%	投資控股
Pro-Rise Business Limited	英屬處女群島	1,000股每股面值 1美元之普通股	–	100%	投資控股
Profit World Ventures Limited	英屬處女群島	20,000股每股面值 1美元之普通股	100%	–	投資控股
昌興水泥有限公司	香港	2股每股面值 1港元之普通股	–	100%	熟料、水泥及 其他建材買賣
昌興水泥有限公司 — 澳門離岸商業服務	澳門	1股每股面值 100,000澳門元之普通股	–	100%	熟料、水泥及 其他建材買賣
昌興礦業有限公司	香港	2股每股面值 1港元之普通股	–	100%	提供顧問、規劃及 行政服務
昌興礦業管理有限公司	香港	100,000股每股面值 1港元之普通股	–	100%	提供人力資源及 行政服務
Prosperity Real Estate Holdings Limited	百慕達	1股每股面值1港元 之普通股	–	100%	投資控股

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

48. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行及繳足資本	股權		主要業務
			直接	間接	
昌興建材有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	–	100%	建材買賣
PT. TBM	印度尼西亞	45,000股每股面值 1,000,000印尼盾之普通股	–	75%	物業發展
Sharp Advance International Limited	英屬處女群島	1股每股面值 1美元之普通股	–	100%	投資控股
鼎成企業有限公司	香港	2股每股面值 1港元之普通股	–	100%	建材買賣
*蘇州市嘉欣房地產開發有限公司	中國	註冊資本人民幣 100,000,000元	–	55%	物業發展
阿爾布萊特投資控股(香港) 有限公司	香港	100,000股每股面值 1港元之普通股	–	60%	投資控股
#浙江昌興投資有限公司	中國	註冊資本 58,600,000美元	–	100%	投資控股
UGL	英屬處女群島	2股每股面值 1美元之普通股	–	85%	投資控股

於中國成立之外商獨資企業

* 於中國成立之中外合資企業

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

48. 主要附屬公司(續)

下表載列附屬公司(擁有對本集團而言屬重大之非控股權益)的資料。財務資料概要代表公司間對消前之金額。

	敬培及丹興		富春東方	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
主要營業地點及註冊成立國家	中國	中國	中國	中國
擁有人權益百分比及非控股權益所持投票權	30%	30%	45%	45%
	千港元	千港元	千港元	千港元
於三月三十一日				
非流動資產	15,794	981	2,084,988	2,174,995
流動資產	331,083	142,484	785,295	888,749
非流動負債	-	-	(343,677)	(388,194)
流動負債	(78,962)	(49,219)	(723,997)	(770,213)
資產淨值	267,915	94,246	1,802,609	1,905,337
累計非控股權益	183,345	1,344	811,174	857,402
截至三月三十一日止年度				
收入	-	-	156,254	143,327
本年度溢利/(虧損)	2,701	(1,783)	(15,768)	(28,789)
其他全面收入	(10,466)	11,073	-	-
全面收入總額	(7,765)	9,290	(15,768)	(28,789)
分配至非控股權益之(虧損)/溢利	(2,330)	2,787	(7,096)	(12,955)
經營業務所得/(所用)現金淨額	855	(116,254)	52,199	(106,448)
投資活動所用現金淨額	(14,581)	(1,430)	(9,131)	(412)
融資活動所得/(所用)現金淨額	11,628	136,098	(14,893)	76,411
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(2,098)	18,414	28,175	(30,449)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

49. 報告期後事項

- (a) 於二零一六年十月二十六日，本集團與昌興物料(國際)有限公司(「昌興物料」)訂立買賣協議，購入印尼海螺水泥有限公司(「印尼海螺」)及其附屬公司(「印尼海螺集團」)已發行股本的25%，代價最高為450,000,000港元(「代價」)。代價中的100,000,000港元，須向昌興物料發行年利率為5厘的可換股債券(及在發行當日起計第三週年到期日，年利率為8厘)，餘下的350,000,000港元的代價，以配發及發行本公司股份向昌興物料支付。

印尼海螺為一家於印尼註冊成立的公司，主要從事投資及貿易。本公司股東於二零一七年五月二十九日舉行的股東特別大會上批准該交易。截至該等財務報表日期，收購尚未完成。

- (b) 於二零一七年六月九日，本公司與星美控股集團有限公司(「認購方」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司有條件同意配發及發行639,122,793股本公司股份(「認購股份」)，而認購方有條件同意按認購協議之條款及條件以認購價每股0.11港元認購認購股份。同日，本公司與認購方亦訂立期權協議(「期權協議」)，據此，本公司有條件同意向認購方授出期權，可按初步期權認購價每股期權股份0.11港元(可予調整)以總金額145,200,000港元認購1,320,000股股份。

於二零一七年六月十三日，本公司與認購方訂立終止契據，據此，雙方同意即時終止期權協議，雙方亦將獲解除於期權協議項下之所有責任，惟因任何先前違反期權協議而產生之任何責任除外。同日，本公司與認購方亦訂立修訂契據以修訂認購協議(「經修訂與重列認購協議」)，據此，根據經修訂與重列認購協議之條款及條件，本公司有條件同意配發及發行而認購方有條件同意按認購價每股股份0.11港元分兩批認購認購股份(即1,959,122,793股股份)。

截至該等財務報表日期，上述股份認購事項尚未完成。

持作投資物業概要

於二零一七年三月三十一日

	地點	租期	用途類別
1	中國廣東省廣州市越秀區沿江中路299號，銀海大廈1樓、2樓、3樓及13樓部分區域，14樓至26樓及地庫全層	中期租約	辦公室及停車場
2	中國廣東省廣州市越秀區文德路與文明路交界，東方文德廣場1樓至4樓及地庫1樓至3樓	中期租約	零售店及停車場

發展中物業概要

於二零一七年三月三十一日

地點	擬定用途
1 中國廣東省廣州市越秀區文德路與文明路交界，東方文德廣場	住宅、辦公室及停車場
2 江蘇省鹽城市濱海縣昌興路 231 號，昌興壹城	住宅、商鋪及停車場
3 中國江蘇省蘇州市吳中區金庭鎮金庭路北側，復園	住宅
4 中國廣東省東莞市鳳崗鎮官井頭新村龍平路北側	住宅及商業
5 印度尼西亞西雅加達 Jalan Kembangan 與 Jalan Puri Indah 交界	住宅

財務資料概要

本集團按下列附註所載之基準編製之已公布業績與資產及負債概要如下：

	截至三月三十一日止年度				
	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	二零一三年 千港元
業績					
營業額	4,521,452	2,008,509	3,578,700	5,451,942	3,512,306
除稅前(虧損)/溢利	(62,929)	(306,487)	(635,509)	729,353	(309,758)
所得稅開支	(64,953)	(262)	(122,392)	(442,177)	(8,737)
本年度(虧損)/溢利	(127,882)	(306,749)	(757,901)	287,176	(318,495)
由以下應佔：					
本公司擁有人	(119,733)	(263,209)	(839,453)	130,717	(205,841)
非控股權益	(8,149)	(43,540)	81,552	156,459	(112,654)
	(127,882)	(306,749)	(757,901)	287,176	(318,495)
	於三月三十一日				
	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	二零一三年 千港元
資產及負債					
非流動資產	4,955,901	5,169,025	5,867,185	4,790,208	3,940,413
流動資產	4,533,330	3,418,943	3,971,705	3,599,193	5,011,971
流動負債	(4,159,015)	(3,374,561)	(3,960,222)	(3,454,851)	(3,783,025)
非流動負債	(1,968,415)	(1,754,970)	(2,516,934)	(1,221,863)	(1,078,284)
權益總額	3,361,801	3,458,437	3,361,734	3,712,687	4,091,075
由以下應佔：					
本公司擁有人	2,340,843	2,569,632	2,408,560	2,874,969	2,211,320
非控股權益	1,020,958	888,805	953,174	837,718	1,879,755
	3,361,801	3,458,437	3,361,734	3,712,687	4,091,075

附註：過往年度之財務資料概要所披露金額摘錄自截至二零一六年三月三十一日止年度之年報。