



Ernst & Young
22nd Floor
CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

敬啟者：

我們就恒智控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載列於第I-3至I-65頁的過往財務資料編製報告，有關財務資料包括 貴集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，及 貴集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表，及 貴公司於二零一六年十二月三十一日的財務狀況表，及重大會計政策概要，以及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。載列於第I-3至I-66頁的過往財務資料為本報告的組成部分，乃為載入 貴公司日期為[編纂]有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)首次[編纂]的[編纂](「[編纂]」)而編製。

董事須就過往財務資料承擔的責任

貴公司董事(「董事」)須負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製過往財務資料，以令過往財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為屬必要的內部監控，以使過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們負責對過往財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告展開工作。此準則要求我們遵守道德規範，並規劃及進行我們的工作，以合理確定過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

我們的工作涉及執程序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師會考慮與實體分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準所編製真實公平的過往財務資料相關

的內部監控，以設計適當程序，惟目的並非對實體內部監控的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，過往財務資料真實公平地反映 貴集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的財務狀況，及 貴公司於二零一六年十二月三十一日的財務狀況，以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量，並已分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所創業板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須報告事項

調整

於編製過往財務資料時，概無對第I-3頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

茲提述過往財務資料附註11，當中列明 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司過往概無編製財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期起概無編製法定財務報表。

此 致

恒智控股有限公司
國泰君安融資有限公司 台照
列位董事

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

[編纂]

I. 過往財務資料

編製過往財務資料

以下載列過往財務資料，其為本會計師報告的組成部分。

過往財務資料所依賴 貴集團於有關期間的財務報表由香港安永會計師事務所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審核準則進行審核（「相關財務報表」）。

除另有所指外，過往財務資料以港元呈列，且所有數值取整至最接近千位數（千港元）。

綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收益	5	39,937	58,975
其他收入	5	2,066	2,643
員工成本		(13,283)	(22,205)
物業租金及相關開支		(6,153)	(9,576)
折舊及攤銷		(3,752)	(2,851)
食物		(1,215)	(1,820)
醫療費用		(1,241)	(2,305)
專業及法律費用		(1,118)	(1,213)
公用事業開支		(1,109)	(1,594)
消耗品		(724)	(849)
其他經營開支		(2,184)	(3,042)
[編纂]		(775)	(7,463)
融資成本	7	–	(474)
分佔聯營公司溢利及虧損	15	1,072	206
出售聯營公司的收益	15	26,812	2,024
除稅前溢利	6	38,333	10,456
所得稅開支	10	(1,926)	(2,848)
年內溢利及全面收入總額		36,407	7,608
以下各方應佔：			
母公司擁有人		36,184	6,684
非控股權益		223	924
		36,407	7,608

於有關期間的股息詳情於過往財務資料附註11披露。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

		於十二月三十一日	
		二零一五年	二零一六年
		千港元	千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,942	6,255
無形資產	14	544	6,864
於一間聯營公司的投資	15	50	–
商譽	16	–	43,724
遞延稅項資產	23	690	745
非流動資產總值		3,226	57,588
流動資產			
貿易應收款項	17	21	70
預付款項、按金及其他應收款項	18	3,191	7,066
應收一間聯營公司款項	20	908	–
應收一間關聯公司款項	20	–	5
可收回稅項		84	60
現金及銀行結餘	19	25,075	22,326
流動資產總值		29,279	29,527
流動負債			
貿易應付款項	21	330	677
其他應付款項及應計費用	22	4,635	10,818
應付一間關聯公司款項	20	92	180
應付稅項		259	123
流動負債總額		5,316	11,798
流動資產淨值		23,963	17,729
資產總值減流動負債		27,189	75,317
非流動負債			
遞延稅項負債	23	86	1,193
其他負債	24	11,282	–
非流動負債總額		11,368	1,193
資產淨值		15,821	74,124
權益			
母公司權益持有人應佔權益：			
已發行股本	25	–	–
儲備	26	15,296	71,023
		15,296	71,023
非控股權益		525	3,101
權益總額		15,821	74,124

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔					非控股 權益	權益 總額
	已發行 股本	合併 儲備*	其他 儲備*	保留 溢利*	總計		
	千港元 (附註25)	千港元 (附註26)	千港元	千港元	千港元		
於二零一五年 一月一日	-	5	-	15,862	15,867	302	16,169
年內溢利及 全面收入總額	-	-	-	36,184	36,184	223	36,407
來自一名[編纂] 投資者的免息融資 (附註24)	-	-	718	-	718	-	718
已宣派中期股息(附註11) ...	-	-	-	(30,000)	(30,000)	-	(30,000)
已宣派末期股息(附註11) ...	-	-	-	(7,473)	(7,473)	-	(7,473)
於二零一五年 十二月三十一日	-	5	718	14,573	15,296	525	15,821

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔					非控股 權益	權益 總額	
	已發行 股本	股份 溢價*	合併 儲備*	其他 儲備*	保留 溢利*			總計
	千港元 (附註25)	千港元	千港元 (附註26)	千港元	千港元			千港元
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日 ...	-	-	5	718	14,573	15,296	525	15,821
年內溢利及 全面收入總額	-	-	-	-	6,684	6,684	924	7,608
收購一項 非控股權益**	-	-	-	(1,046)	-	(1,046)	(767)	(1,813)
收購一間附屬公司 (附註28.2)	-	-	-	-	-	-	2,419	2,419
[編纂]投資 自其他負債重新分類 (附註24)	-	12,474	-	(718)	-	11,756	-	11,756
來自最終控股股東的 視作注資(附註29(a)ii) ..	-	38,333	-	-	-	38,333	-	38,333
於二零一六年 十二月三十一日	-	50,807	5	(1,046)	21,257	71,023	3,101	74,124

* 該等儲備賬包括於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表中的合併儲備，分別為15,296,000港元及71,023,000港元。

** 於二零一六年八月十九日，貴集團按現金代價1,813,000港元收購瑞安護老中心(興華)有限公司的24%股權。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年	二零一六年
		千港元	千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		38,333	10,456
以下各項調整：			
融資成本		–	474
應佔聯營公司溢利		(1,072)	(206)
出售聯營公司的收益		(26,812)	(2,024)
折舊	6	1,870	1,554
無形資產攤銷	6	1,882	1,297
		<u>14,201</u>	<u>11,551</u>
貿易應收款項減少		75	2
預付款項、按金及其他應收款項增加		(963)	(2,020)
應收聯營公司款項減少		83	–
應收一間聯營公司款項減少／(增加)		(368)	908
應收一間關聯公司款項減少		–	34
貿易應付款項增加／(減少)		140	(7)
其他應付款項及應計費用增加		768	1,475
應付一名董事款項減少		(20)	–
應付一間關聯公司款項增加		1	88
		<u>13,917</u>	<u>12,031</u>
經營所得現金			
已付所得稅		(3,351)	(4,287)
經營活動所得現金流量淨額		<u>10,566</u>	<u>7,744</u>

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
投資活動所得現金流量			
自聯營公司收取的股息	15	2,372	–
出售於聯營公司投資的所得款項	15, 29(a)i	5	2,280
收購附屬公司	28	–	(5,168)
購買物業、廠房及設備項目		(107)	(1,292)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		2,270	(4,180)
融資活動所得現金流量			
收購一項非控股權益		–	(1,813)
來自一名[編纂]投資者的 所得款項		12,000	–
已付股息		(7,473)	–
已付一間已收購附屬公司當時股東的股息		–	(4,500)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		4,527	(6,313)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		17,363	(2,749)
年初現金及現金等價物		7,712	25,075
年末現金及現金等價物		25,075	22,326
現金及現金等價物結餘分析			
於綜合財務狀況表內呈列的 現金及銀行結餘		25,075	22,326
於綜合現金流量表內呈列的 現金及現金等價物		25,075	22,326

附錄一

會計師報告

貴公司的財務狀況表

		於 二零一六年 十二月三十一日 港元
流動資產		
應收股東款項		66
流動資產淨值及資產淨值		66
權益		
已發行股本	25	66
權益總額		66

II. 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處位於[編纂]的辦事處，註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司主要於香港從事安老院舍營運業務。

誠如[編纂]「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載，貴公司及貴集團現時旗下附屬公司曾進行重組。於二零一六年八月三十一日完成重組後，貴公司成為現時組成貴集團的附屬公司的控股公司。除重組外，貴公司自註冊成立起並無開展任何業務或開始營運。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益。該等附屬公司均為私人有限公司(或倘在香港以外地區註冊成立，具備與在香港註冊成立的私人公司大致上類似的特點)，有關詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 及營業地點	已發行 普通股本/ 註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比		主要業務	附註
			直接	間接		
瑞安護老院控股 有限公司 (「瑞安(BVI)」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零一五年 六月二十五日	62,353 美元	100%	-	投資控股	(1)
瑞安護老院集團 有限公司(「瑞安集團 (香港)」)	香港 二零零九年 九月十一日	5,300 港元	-	100%	投資控股及 提供管理服務	(2)
瑞安護老中心(順安) 有限公司 (「瑞安(順安)」)	香港 二零零六年 三月二日	10,000 港元	-	100%	營運一間 安老院舍	(2)
瑞興護老中心 有限公司 (「瑞興」)	香港 二零零八年 十一月十四日	10,000 港元	-	100%	營運一間 安老院舍	(2)
瑞安護老中心(興華) 有限公司 (「瑞安(興華)」)	香港 二零零七年 十一月十三日	10,000 港元	-	100%	營運一間 安老院舍	(2)
瑞安護老中心(新田圍) 有限公司 (「瑞安(新田圍)」) ..	香港 二零零六年 十一月二日	15,000 港元	-	100%	營運一間 安老院舍	(3)

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立/ 登記地點及日期 及營業地點	已發行 普通股本/ 註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比		主要業務	附註
			直接	間接		
瑞安護老中心(葵盛東) 有限公司 (「瑞安(葵盛東)」)	香港 二零零六年 十二月十二日	3,760,000 港元	-	66.67%	營運一間 安老院舍	(4)

附註：

- (1) 因該實體於並無任何法定審核規定的司法權區註冊成立，故該實體並無編製經審核財務報表。
- (2) 根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由香港安永會計師事務所審核。
- (3) 該實體根據中小企財務報告準則(「中小企財務報告準則」)編製截至二零一五年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由在香港註冊的執業會計師Css & Company CPA審核。

該實體根據中小企財務報告準則編製截至二零一五年十二月三十一日止九個月的法定財務報表乃由在香港註冊的執業會計師甄君成會計師事務所審核。
- (4) 該實體根據香港財務報告準則編製截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在香港註冊的執業會計師呂榮光、麥錦棠、陳杰宏會計師事務所審核。

2.1 呈列基準

根據[編纂]「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所詳述的重組，貴公司於二零一六年八月三十一日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。

由於重組僅涉及於現有集團之上的新增控股公司，並無導致經濟實質出現任何變動，故有關期間的過往財務資料已採用合併權益法作為現有集團的延續呈列。

因此，綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表的編製假設現行集團架構於整個有關期間一直存在。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表呈列貴集團現時旗下公司的資產及負債，猶如當前的集團架構於該日一直存在。

貴集團內部的所有集團內公司間的交易及結餘乃於綜合入賬時對銷。

2.2 編製基準

過往財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，國際財務報告準則包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋。於二零一六年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同相關過渡性條文，已於編製整段有關期間的過往財務資料時獲貴集團提早採納。

過往財務資料乃按歷史成本法編製。

綜合基準

綜合財務報表包括貴公司及貴集團現時旗下附屬公司於有關期間的財務報表。附屬公司是由貴公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。倘貴集團在參與被投資方業務中承擔或享有可變回報，並有能力通過對被投資方的權力影響該等回報(即賦予貴集團現有能力主導被投資方相關活動的現有權利)時，即取得控制權。

當 貴公司直接或間接擁有少於被投資方的過半數投票權或類似權利時，貴集團於評估其是否對被投資方擁有權力時，考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權和潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與 貴公司相同的報告期間採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績自有關期間開始時或該附屬公司註冊成立日期起(以較遲者為準)綜合入賬，且於該項控制權終止日期前一直綜合入賬。

損益及其他全面收入各組成部分歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。有關 貴集團成員公司之間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全數對銷。

倘事實及情況顯示上述控制權三項因素中的一項或多項出現變動，則 貴集團會重新評估其是否控制被投資方。附屬公司所有權權益的變動在並無喪失控制權的情況下按權益交易列賬。

倘 貴集團喪失對附屬公司的控制權，則終止確認(i)附屬公司的資產及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內入賬的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值，(ii)任何保留投資的公平值及(iii)計入損益的任何因而產生的盈餘或虧絀。 貴集團應佔之前於其他全面收入內確認的部分按假設 貴集團直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並無在過往財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第2號的修訂本	股份付款交易的分類及計量 ²
國際財務報告準則第4號的修訂本	應用國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第4號保險合約 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁵
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
國際財務報告準則第16號	租賃 ³
國際財務報告準則第17號	保險合同 ⁴
國際會計準則第7號的修訂本	披露計劃 ¹
國際會計準則第12號的修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
國際財務報告準則第15號的修訂本	對國際財務報告準則第15號：客戶合約收益的澄清 ²
國際會計準則第40號的修訂本	轉讓投資物業 ²
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及墊付代價 ²
國際財務報告詮釋委員會第23號	有關所得稅處理的不確定因素 ³
二零一四年至二零一六年週期的年度改進中包含的國際財務報告準則第12號的修訂本	披露於其他實體的權益 ¹
二零一四年至二零一六年週期的年度改進中包含的國際財務報告準則第1號的修訂本	首次採納國際財務報告準則 ²
二零一四年至二零一六年週期的年度改進中包含的國際會計準則第28號的修訂本	於聯營公司或合營企業投資 ²

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

貴集團現正評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次應用時產生的影響。迄今，貴公司董事預期應用新訂及經修訂國際財務報告準則(國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號除外)後或會導致會計政策出現變動，惟不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

於二零一四年七月，國際會計準則理事會頒佈最終版本的國際財務報告準則第9號，囊括金融工具項目的所有階段，以取代國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號所有以往版本。該準則引入對分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。貴集團預期自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號。於二零一六年，貴集團就採納國際財務報告準則第9號的影響進行高度評估。此初步評估乃基於現時可得資料，且可能因貴集團日後所得的進一步詳細分析或額外合理可靠資料而變動。採納國際財務報告準則第9號所產生的預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

貴集團預計期採納國際財務報告準則第9號將不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。預計貴集團將繼續以公平值計量目前按公平值持有的全部金融資產。目前所持可供出售股權投資將按公平值計入其他全面收入，此乃由於貴集團有意於可見未來持有該等投資，且貴集團預計將採用選擇權於其他全面收入內反映公平值的變動。於投資終止確認時，其他全面收入所錄股權投資的收益及虧損不得重新分類至損益。

(b) 減值

國際財務報告準則第9號規定，以攤銷成本或按公平值計入其他全面收入的債務工具、租賃應收款項及並無根據國際財務報告準則第9號按公平值計入損益的貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或存續期基準入賬。貴集團預期採納簡化方式，並將根據於所有其貿易及其他應收款項餘下年期內之所有現金差額現值估計之存續期預期虧損入賬。貴集團將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納國際財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項之預期信貸虧損。

貴集團預期採納國際財務報告準則第9號將不會對貴集團的財務業績及財務狀況(包括金融資產及披露的計量)造成重大影響。

國際財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於客戶合約收益。根據國際財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得的交換代價的金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括細分收益總額、關於履約義務的資料、合約資產及負債賬目結餘在不同期間的變動以及主要判斷及估計。該準則將取代國際財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於二零一六年四月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第15號的修訂本，以解決有關識別履約義務、委托人向代理人的申請指引及知識產權許可以及過渡的執行問題。該修訂本亦擬協助確保實體於採納國際財務報告準則第15號時能更為貫徹地加以應用，從而降低應用該準則的成本及複雜性。貴集團預期於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第15號。

根據國際財務報告準則第15號，實體在(或由於)履行履約義務時(即具體履約義務的相關貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收益。更多說明指引已被納入國際財務報告準則第15號以處理特定情況。此外，國際財務報告準則第15號要求作出更廣泛披露。

貴集團已就採納國際財務報告準則第15號的可能影響作出初步評估。根據有關初步評估，貴集團預計，於日後採納國際財務報告準則第15號不會對提供安老院舍服務、保健服務及銷售長者相關貨品所得收益造成重大影響。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃。該準則載列租賃的確認、計量、呈列及披露原則，並要求承租人就大部分租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人的兩項租賃確認豁免——低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認一項負債以支付租金(即租賃負債)及一項相當於租賃期內相關資產使用權的資產(即使用權資產)。使用權資產隨即以成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合國際會計準則第40號投資物業的定義。租賃負債其後會增加以反映租賃負債的利息

並就租賃付款而作出調減。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。於若干情況下，承租人亦須重新計量租賃負債，例如租賃期變更及因用以釐定該等付款的指數或比率變更而導致未來租賃付款變更。承租人一般將租賃負債的重新計量金額確認為使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。貴集團預期於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號。

誠如過往財務資料附註30所載，於二零一六年十二月三十一日，貴集團的經營租賃承擔總額為32,017,000港元。董事預期，與目前的會計政策相比，採納國際財務報告準則第16號不會對本集團的業績造成重大影響，惟該等租賃承擔的若干部分預期將須於綜合財務狀況表中確認為使用權資產及租賃負債。

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司的投資

聯營公司為貴集團於其擁有一般不少於其20%股份投票權的長期權益，且貴集團可對其發揮重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方的財務及營運政策決策的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

貴集團於聯營公司的投資乃根據權益會計法按貴集團所佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

貴集團應佔聯營公司的收購後業績及其他全面收入計入綜合損益及其他全面收入表。此外，倘一項變動直接於聯營公司的權益中確認，則貴集團將於綜合權益變動表(倘適用)確認其任何應佔變動。因貴集團與其聯營公司的交易而產生的未變現收益及虧損乃以貴集團於聯營公司的投資為限進行對銷，惟未變現虧損提供所轉讓資產的減值證據則除外。收購聯營公司產生的商譽計入貴集團於聯營公司的部分投資。

於喪失對聯營公司的重大影響力後，貴集團按公平值計量及確認任何保留投資。於喪失重大影響力後聯營公司的賬面值與保留投資的公平值及出售所得款項間的任何差額乃於損益中確認。

業務合併及商譽

業務合併使用收購法列賬。轉讓的代價按收購日期公平值計量，即貴集團所轉讓資產於收購日期的公平值、貴集團對被收購方前擁有人承擔的負債及貴集團為換取被收購方控制權而發行的股權總和。就每項業務合併而言，貴集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值的比例，計量被收購方屬現時擁有權益的非控股權益及賦予持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當貴集團收購一項業務時，貴集團根據合約條款、收購日期的經濟狀況及相關條件對所承擔的金融資產及負債進行評估，以作出適當的分類及指定。此項評估包括將嵌入式衍生工具與被收購方主合約分開。

倘業務合併分階段進行，之前持有的股權按其收購日期的公平值重新計量，而任何因此所產生的收益或虧損在損益中確認。

收購方轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，且公平值變動於損益確認。被分類為權益的或然代價不予重新計量，且後續結算在權益內入賬。

商譽初步按成本(即已轉讓代價、非控股權益的確認金額及貴集團之前於被收購方持有的任何股權公平值的總和超過所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額)計量。倘該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，則重新評估後的差額會在損益中確認為議價收購收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則進行更頻繁的減值測試。貴集團於十二月三十一日就商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併中取得的商譽自收購日期起，分配至預期將從合併的協同效應中受益的貴集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，而不論貴集團的其他資產或負債是否分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於其後期間不予撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位的部分業務被出售，則於釐定該出售的收益或虧損時，將與被出售業務相關的商譽計入該業務賬面值。在該等情況下出售的商譽根據出售業務的相對價值及現金產生單位的保留部分計量。

公平值計量

公平值乃市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或倘無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值採用市場參與者為資產或負債定價所用的假設進行計量(假設市場參與者按其最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者通過最大限度使用該資產達致最佳用途，或通過將資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團採用於有關情況下適當的估值方法，且該估值方法具備充足數據可供計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露公平值的資產及負債，乃按就整體公平值計量而言屬重要的最低級輸入數據分類至下述公平值等級：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場中的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於就公平值計量而言屬重大的最低級輸入數據為可直接或間接觀察數據的估值方法
- 第三級 — 基於就公平值計量而言屬重大的最低級輸入數據為不可觀察數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，貴集團於各報告期末通過重估分類(基於就整體公平值計量而言屬重大的最低級輸入數據)確定各層級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或須就資產(遞延稅項資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本(以較高者為準)計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間值的評估及資產特定風險的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損於其產生期間的損益內在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末，會評估是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。倘存在該跡象，則會估計可收回金額。先前就資產確認的減值虧損，僅於用於釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益。

關聯方

於下列情況下，以下人士被視為與 貴集團有關聯：

(a) 該人士為下列人士或下列人士近親

- (i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員；

或

(b) 該人士為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體及 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 該實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及 貴集團屬同一第三方的合營企業；
- (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受第(a)項所指明人士控制或共同控制；
- (vii) 第(a)(i)項所指明人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司為 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本，包括其購買價及將資產運抵指定地點並使其達到擬定用途的營運狀況的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入營運後所產生的支出(如維修及保養費用)，一般於其產生期間自損益中扣除。重大檢查支出若滿足確認標準，則作為重置部分予以資本化並計入資產賬面值。倘物業、廠房及設備的主要部分須定期重置，則 貴集團將該等部分確認為具特定使用年期的個別資產，並計提相應折舊。

折舊按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值計算。為此而採用的主要年折舊率如下：

租賃物業裝修	按租期及20%(以較短者計)
家具及設備	20%
汽車	25%

倘物業、廠房及設備項目各部分的使用年期不同，則該項目的成本以合理基準於各部分之間分配，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年度結算日檢討剩餘價值、使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何已初步確認的重要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢的收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併所收購的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的使用年期乃評估為有限或無限。具有有限年期的無形資產其後按使用經濟年限攤銷，並於無形資產可能出現減值跡象時進行減值評估。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期限及攤銷方法至少於各財政年度結算日進行檢討。

具無限使用年期的無形資產，個別或按現金產生單位水平每年進行減值測試。該等無形資產毋須攤銷。具無限年期的無形資產的使用年期會每年檢討，以釐定無限年期評估是否持續適用。倘不適用，使用年期評估由無限轉至有限時則按未來基準入賬。

客戶關係

客戶關係按成本減任何減值虧損列示，並按直線法於其估計使用年期2至4年內攤銷。

租賃

倘資產所有權的絕大部分回報及風險由出租人保留，則租賃列為經營租賃。倘 貴集團為出租人，則 貴集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，且經營租賃項下的應收租金按租期以直線法計入損益表。倘 貴集團為承租人，經營租賃項下的應付租金(扣除自出租人獲得的任何優惠)按租期以直線法自損益表扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為貸款及應收款項。金融資產於初步確認時，按公平值加收購金融資產應佔的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

金融資產的所有一般買賣均於交易日(即 貴集團承諾買賣該資產當日)予以確認。一般買賣指按照一般市場規定或慣例確定的期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定款項且並無於活躍市場報價的非衍生金融資產。初步計量後，該資產其後採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本乃計及任何收購折讓或溢價，並計入構成實際利率的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的其他收入。減值產生的虧損於損益的融資成本(就貸款而言)及其他開支(就應收款項而言)確認。

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)於下列情況下將終止確認(即自貴集團的綜合財務狀況表內移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該資產現金流量的權利，或已根據「轉付」安排承擔向第三方悉數支付所收現金流量的責任，而無重大延誤；且(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

倘貴集團已轉讓其收取該資產現金流量的權利，或已訂立轉付安排，其將評估其是否保留該資產所有權的風險及回報以及保留的程度。倘其並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則貴集團按持續涉及的程度繼續確認所轉讓資產。在此情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映貴集團所保留的權利及責任基準計量。

倘以對所轉讓資產作出擔保的形式持續涉及，則按資產原賬面值與貴集團可能須償還的最高代價金額兩者的較低者計量。

金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能夠可靠估計時，則存在減值。減值證據可包括一名或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，如出現與違約相關的拖欠情況或經濟狀況變動等。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，貴集團首先按個別基準就個別屬重大的金融資產或按綜合基準就個別並非重大的金融資產評估是否存在減值。倘貴集團釐定概無任何客觀證據顯示按個別基準評估的金融資產(不論是否屬重大)存在減值，則有關資產將計入信貸風險特徵相若的一組金融資產，並綜合對其作減值評估。按個別基準評估減值並已確認或持續確認減值虧損的資產不計入綜合減值評估。

任何已識別的減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)貼現。

該資產的賬面值透過使用撥備賬沖減，而虧損於損益中確認。減少後的賬面值採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率持續累計利息收入。若日後收回款項的機會渺茫，且所有抵押品已變現或已轉至貴集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘於其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回款項將計入損益中的其他開支。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借款。

所有金融負債按公平值進行初步確認，倘為貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、應付一間關聯公司款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及其他負債。

其後計量

金融負債的其後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響不大，則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益中確認。

於計算攤銷成本時計及任何收購折讓或溢價及構成實際利率不可或缺部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益的融資成本中。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除或取消或屆滿時，即終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人提供的另一項金融負債按極為不同的條款所取代，或對現有負債的條款作出重大修訂時，有關交換或修訂被視為終止確認原有負債並確認新負債，且各自賬面值之間的差額於損益中確認。

抵銷金融工具

倘現時存在一項可強制執行的法定權利以抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產可與金融負債互相抵銷，並將淨額列入綜合財務狀況表內。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、所涉及價值變動風險不高、一般自取得起三個月內到期且須按要求償還並構成 貴集團現金管理不可或缺部分的短期高流動性投資。

就綜合財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)及並無限制用途且本質與現金類似的資產。

撥備

倘因過往事件引致現時債務(法定或推定)且未來可能需要資源流出以清償債務，則確認撥備，惟有關債務金額須能可靠估計。

倘貼現的影響重大，則撥備確認的金額為報告期末預期須清償債務的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入損益內的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅倘涉及於損益外確認的項目，均於損益外確認，亦可於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並計及 貴集團經營所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其作為財務報告用途的眼面值之間於報告期末的所有暫時差額，採用負債法作出撥備。

遞延稅項負債根據所有應課稅的暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項負債由初步確認商譽或並非屬業務合併交易中的資產或負債產生，且於交易時均不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業投資有關的應課稅暫時差額而言，倘可控制暫時差額的撥回時間，且該等暫時差額可能不會於可預見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免的結轉及任何未動用稅項虧損而確認。遞延稅項資產於可能有可動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免的結轉及未動用稅項虧損抵銷的應課稅溢利時予以確認，惟下列情況除外：

- 倘有關可扣稅暫時差額的遞延稅項資產乃由初步確認並非屬業務合併的交易中的資產或負債產生，且於交易時均不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額可能於可預見將來撥回，且將有可動用暫時差額抵銷的應課稅溢利的情況下，方予確認。

對遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時作調減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分遞延稅項資產的情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或清償負債期間的預期適用稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)作為基礎。

倘存在一項可強制執行的法定權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項乃涉及同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

政府補貼

政府補貼於合理確定將會收取補貼及將會符合一切所附條件後，按其公平值確認。倘補貼與開支項目有關，則於期內按系統基準確認為收入，以將補貼與擬補償的相關成本支銷。

收益確認

收益於經濟利益可能將流向 貴集團且收益亦能可靠計量時，按下列基準確認：

- (a) 來自銷售貨品的收益於所有權的主要風險及回報轉移至買方時確認，惟倘 貴集團並無保留參與一般與所有權相關的管理，亦無實際控制已售貨品；
- (b) 來自提供服務的收益於提供相關服務時確認；
- (c) 租金收入按租期時間比例確認；
- (d) 利息收入採用於金融工具的預期年限或(倘適用)較短期間內將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，使用實際利率法累計確認；及
- (e) 股息收入於確立股東收取款項的權利時確認。

僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，貴集團為所有僱員運營定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款金額按僱員基本薪金的百分比計算，並於根據強積金計劃的規則應繳付時計入損益。強積金計劃的資產與貴集團的資產分開持有，存放於獨立管理的基金內。貴集團的僱主供款於注入強積金計劃時全數歸屬僱員。

借款成本

收購、建築或生產合資格資產（即必須長時間準備方可作擬定用途或銷售的資產）直接應佔的借款成本資本化為該等資產的部分成本。當該等資產大致準備作其擬定用途或銷售時，該等借款成本將不再資本化。待用作合資格資產開支的特定借款的暫時性投資所賺取的投資收入，於已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間列為開支。借款成本包括利息及實體就借入資金產生的其他成本。

股息

末期股息於獲股東在股東大會上批准時確認為負債。

中期股息同時建議及宣派，原因為貴公司組織章程大綱及細則已授予董事宣派中期股息的權利。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

該等財務報表以貴公司功能貨幣港元呈列。貴集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計量。由貴集團實體錄得的外幣交易初步按交易當日彼等各自功能貨幣的現行匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額均於損益內確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製貴集團的財務報表時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致未來須對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

估計不確定因素

下文載述於各報告期末極可能導致對下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

遞延稅項資產

於可能出現應課稅溢利可用以抵銷有關可扣減暫時差額時，方就可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅溢利的大致時間及水平以及未來稅項規劃策略作出重大判斷，以釐定可予確認的遞延稅項資產金額。

物業、廠房及設備以及無形資產的使用年期

貴集團釐定其物業、廠房及設備以及無形資產的估計使用年期及相關折舊／攤銷費用。有關估計乃基於性質及功能相若的物業、廠房及設備以及無形資產實際使用年期的過往經驗而作出。倘使用年期短於先前估計年期，則管理層將會上調折舊／攤銷開支。

非金融資產(商譽除外)的減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。具無限年期的無形資產每年及於出現有關跡象時測試減值。其他非金融資產則於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。當一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時則存在減值，減值金額為其公平值減出售成本與其使用價值二者中的較高者。公平值減出售成本乃根據類似資產的公平交易中有約束力銷售交易的可用數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。採用使用價值計算法時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當貼現率以計算該等現金流量的現值。

商譽減值

貴集團至少每年釐定商譽是否減值。釐定商譽是否出現減值須對已獲分配商譽的現金產生單位使用價值作出估計。估計使用價值要求貴集團對來自現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦要選擇適當貼現率以計算該等現金流量的現值。於二零一六年十二月三十一日，商譽的賬面值為43,724,000港元。有關進一步詳情載於附註16。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴集團僅有一個可呈報經營分部，即安老院舍的經營。由於此乃貴集團唯一可呈報經營分部，故未呈列進一步經營分部分分析。

地區資料

由於貴集團來自外部客戶的全部收益均於香港產生且貴集團的所有非流動資產均位於香港，故未呈列地區資料。非流動資產資料乃按資產所在地呈列，且不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關一名主要客戶的資料

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年，分別約7,303,000港元及13,321,000港元的收益由香港政府根據改善買位計劃產生，佔貴集團收益逾10%。

附錄一

會計師報告

5. 收益及其他收入

收益指於有關期間已提供服務的價值及已售貨品的發票淨值。

收益及其他收入的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
收益		
提供安老院舍服務	33,582	48,874
銷售長者相關貨品及提供保健服務	6,355	10,101
	<u>39,937</u>	<u>58,975</u>
其他收入		
政府補貼	587	1,298
雜項收入	50	135
租金收入	257	391
管理費收入	1,142	610
其他	28	207
銀行利息收入	2	2
	<u>2,066</u>	<u>2,643</u>

6. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
已售存貨成本	3,180	4,084
折舊	1,870	1,554
無形資產攤銷	1,882	1,297
核數師薪酬	584	1,000
僱員福利開支(不包括附註8所載董事及行政總裁的薪酬)：		
—工資及薪金	11,799	19,808
—退休金計劃供款	437	706
	<u>12,236</u>	<u>20,514</u>
保健轉介服務費*	208	300
土地及樓宇經營租賃項下最低租賃付款	6,153	9,576
銀行利息收入**	(2)	(2)
政府補貼**/#	(587)	(1,298)

* 已計入綜合損益及其他全面收入表的「其他經營開支」內。

** 已計入綜合損益及其他全面收入表的「其他收入」內。

已就於 貴集團安老中心居住的長者福利收取多項政府補貼。概無有關該等補貼的尚未達成條件或或有事項。

附錄一

會計師報告

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
融資成本(附註24)	-	474

8. 董事及行政總裁的薪酬

由於貴公司於二零一六年二月十六日方才註冊成立，故貴公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度的任何時間內，概無任何執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。

易德智先生(「易德智先生」)於二零一六年二月十六日貴公司註冊成立後獲委任為其唯一董事。於有關期末後，鍾建民先生及鍾慧敏女士於二零一七年二月七日獲委任為貴公司執行董事。劉允培先生於二零一七年二月七日獲委任為貴公司非執行董事，黃偉豪先生、劉大潛先生及郭志成先生於二零一七年六月二十一日獲委任為貴公司獨立非執行董事，而易德智先生於二零一七年二月七日獲委任為貴公司行政總裁。

若干董事就彼等獲委任為現組成貴集團的附屬公司的董事或彼等作為該等附屬公司的僱員而向該等附屬公司收取薪酬。於附屬公司財務報表入賬的該等董事各自的薪酬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
袍金.....	-	136
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益.....	930	1,053
退休金計劃供款.....	36	36
	966	1,225

於有關期間，貴集團並無向任何董事支付酬金，作為加入或於加入貴集團時的獎金或作為離職補償。

(a) 董事及行政總裁的薪酬

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事各自的薪酬載列如下：

	薪金及			
	袍金	津貼以及 實物利益	退休金 計劃供款	總計
執行董事：				
易德智先生.....	-	-	-	-
鍾建民先生.....	-	412	18	430
鍾慧敏女士.....	-	518	18	536
	-	930	36	966

附錄一

會計師報告

截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事各自的薪酬載列如下：

	袍金	薪金及 津貼以及 實物利益	退休金 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事：				
易德智先生	136	-	-	136
鍾建民先生	-	490	18	508
鍾慧敏女士	-	563	18	581
	136	1,053	36	1,225

於有關期間，概無委任行政總裁。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

於各有關期間，五名最高薪酬僱員包括兩名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。餘下三名最高薪酬僱員(並非 貴公司董事或最高行政人員)於有關期間的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
薪金、津貼及實物利益	793	1,139
退休金計劃供款	39	52
	832	1,191

薪酬介乎下列範圍的最高薪酬非董事及非最高行政人員僱員數目如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
零至1,000,000港元	3	3

於有關期間， 貴集團並無向任何五名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入或於加入 貴集團時的獎勵或作為離職補償。

10. 所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例， 貴集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島的所得稅。

於有關期間，已就於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%稅率計提香港利得稅撥備。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
即期一年內香港支出	2,442	3,055
遞延(附註23)	(516)	(207)
年內稅項支出總額	1,926	2,848

附錄一

會計師報告

按照 貴公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的適用於除稅前溢利的稅項開支與採用實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

香港

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一五年		二零一六年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利.....	38,333		10,456	
按法定稅率計算的稅項.....	6,325	16.5	1,725	16.5
聯營公司應佔溢利或虧損.....	(177)	(0.5)	(34)	(0.3)
毋須繳稅收入*.....	(4,424)	(11.5)	(334)	(3.3)
不可扣稅開支.....	282	0.7	1,585	15.2
其他.....	(80)	(0.2)	(94)	(0.9)
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出.....	1,926	5.0	2,848	27.2

* 毋須繳稅收入主要指於有關期間出售聯營公司所得收益(於香港毋須課稅)。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年，分佔聯營公司應佔稅項分別為219,000港元及41,000港元，已計入綜合損益及其他全面收入表內的「分佔聯營公司的溢利及虧損」。

11. 股息

貴公司自註冊成立以來並無派付或宣派股息。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年，綜合權益變動表所載分派金額分別為7,473,000港元及零港元，相當於瑞安集團(香港)向當時股東所宣派的股息。

於二零一五年七月四日，瑞安(BVI)向其當時股東瑞專投資有限公司(「瑞專」)及志泰有限公司(「志泰」)宣派中期股息30,000,000港元(附註29(a) i)。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

由於重組及上文附註2.1所披露於有關期間 貴集團過往財務資料的呈列基準令納入每股盈利資料就本報告而言並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

	租賃 樓宇裝修	家具 及設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一五年十二月三十一日				
於二零一五年一月一日：				
成本	2,452	2,988	1,680	7,120
累計折舊	(1,313)	(1,682)	(420)	(3,415)
賬面淨值	1,139	1,306	1,260	3,705
於二零一五年一月一日，扣除累計折舊	1,139	1,306	1,260	3,705
添置	-	107	-	107
年內折舊撥備(附註6)	(346)	(1,104)	(420)	(1,870)
於二零一五年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	793	309	840	1,942
於二零一五年十二月三十一日：				
成本	2,452	3,095	1,680	7,227
累計折舊	(1,659)	(2,786)	(840)	(5,285)
賬面淨值	793	309	840	1,942
二零一六年十二月三十一日				
於二零一六年一月一日：				
成本	2,452	3,095	1,680	7,227
累計折舊	(1,659)	(2,786)	(840)	(5,285)
賬面淨值	793	309	840	1,942
於二零一六年一月一日，扣除累計折舊	793	309	840	1,942
添置	-	377	915	1,292
收購附屬公司(附註28)	3,160	1,415	-	4,575
年內折舊撥備(附註6)	(677)	(400)	(477)	(1,554)
於二零一六年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	3,276	1,701	1,278	6,255
於二零一六年十二月三十一日：				
成本	5,612	4,887	2,595	13,094
累計折舊	(2,336)	(3,186)	(1,317)	(6,839)
賬面淨值	3,276	1,701	1,278	6,255

附錄一

會計師報告

14. 無形資產

	商標 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
二零一五年十二月三十一日			
於二零一五年一月一日：			
成本	2	5,092	5,094
累計攤銷	–	(2,668)	(2,668)
賬面淨值	2	2,424	2,426
於二零一五年一月一日，扣除累計攤銷			
年內攤銷撥備(附註6)	2	2,424	2,426
於二零一五年十二月三十一日，扣除累計攤銷	–	(1,882)	(1,882)
於二零一五年十二月三十一日，扣除累計攤銷			
於二零一五年十二月三十一日：	2	542	544
成本	2	5,092	5,094
累計攤銷	–	(4,550)	(4,550)
賬面淨值	2	542	544
二零一六年十二月三十一日			
於二零一六年一月一日：			
成本	2	5,092	5,094
累計攤銷	–	(4,550)	(4,550)
賬面淨值	2	542	544
於二零一六年一月一日，扣除累計攤銷			
收購附屬公司(附註28)	2	542	544
年內攤銷撥備(附註6)	–	7,617	7,617
於二零一六年十二月三十一日，扣除累計攤銷	–	(1,297)	(1,297)
於二零一六年十二月三十一日，扣除累計攤銷			
於二零一六年十二月三十一日：	2	6,862	6,864
成本	2	12,709	12,711
累計攤銷	–	(5,847)	(5,847)
賬面淨值	2	6,862	6,864

15. 於一間聯營公司的投資

15.1 於瑞安護老中心(環翠)有限公司(「環翠」)的投資

	於二零一五年 十二月三十一日
	千港元
分佔資產淨值	50

附錄一

會計師報告

貴集團應收環翠的款項結餘披露於過往財務資料附註20。

環翠於二零一五年十二月三十一日的詳情載列如下：

名稱	註冊及營業地點	所持已發行股份詳情	佔下列各項的百分比			主要活動
			所有權益	投票權	分佔溢利	
環翠.....	香港	每股面值1港元的普通股	76.0%	附註i	76.0%	經營一間安老院舍

上述投資由 貴公司的一間全資附屬公司持有。

附註i：

環翠從事經營一間安老院舍，且其根據分包協議（「**分包協議**」）運營。分包協議由瑞安集團（香港）、環翠多數股東（持有瑞安集團（香港）76%權益）及環翠當時少數股東之一（持有環翠12%權益）（「**少數股東**」）訂立。分包協議訂約各方須達成共識，方可終止有關協議。除非出現分包協議項下訂明的違約事件，如拖欠分包費用或因疏忽大意導致環翠的聲譽受損，否則瑞安集團（香港）不得根據分包協議接管環翠的營運。

根據分包協議，與環翠的相關業務活動（即定價及營運成本，如員工的僱傭成本、遣散費用、會計及報稅開支以及員工的花紅獎金）有關的若干決策可對環翠的回報造成重大影響，應由少數股東掌管，惟倘少數股東擬以「瑞安」的名義取得貸款及借款、投標或取得任何形式的經營合約，則須取得瑞安集團（香港）的同意。根據環翠的組織章程細則，貴集團透過環翠（受 貴公司全資附屬公司瑞安集團（香港）控制）董事會擁有環翠若干業務活動的決策權，如股息的分派、投資、借出或以其他方式處理環翠的任何金錢或物業等。

由於 貴集團並無凌駕於環翠的權力，令 貴集團可指揮對環翠的回報具有重大影響的業務活動，故 貴集團並無根據國際財務報告準則第10號就環翠的業績綜合列賬。

國際會計準則第28號列明，對被投資者具共同控制或重大影響的實體須就其於一間聯營公司或一間合營企業的投資採用權益法列賬。由於 貴集團對環翠具重大影響，故 貴集團已就其於環翠（作為一間聯營公司）的投資採用權益法列賬。

附錄一

會計師報告

下表闡述有關環翠的財務資料概要，該等資料已就任何會計政策差異作出調整，並已與綜合財務報表的賬面值進行對賬：

	於二零一五年 十二月三十一日	
	千港元	
現金及銀行結餘		1,442
其他流動資產		1,243
流動資產		2,685
非流動資產(商譽除外)		221
流動負債		(2,838)
非流動負債		(2)
資產淨值		66
資產淨值(商譽除外)		66
與 貴集團於環翠的權益對賬：		
佔 貴集團所有權的比例		76%
貴集團分佔環翠的資產淨值及投資賬面值		50
	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	自二零一六年 一月一日至 六月二十八日
	千港元	千港元
收益	14,327	7,133
折舊及攤銷	(360)	(9)
稅項開支	(18)	(46)
年/期內溢利/(虧損)及全面收入總額	(45)	271
已收股息	152	-

於二零一六年六月二十八日，貴集團向一名獨立第三方以現金代價2,280,000港元出售其於環翠賬面值為256,000港元的76%股權。

下表闡述有關環翠於出售日期的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整)：

	於二零一六年 六月二十八日	
	千港元	
流動資產		2,908
非流動資產		210
流動負債		(2,781)
資產淨值		337
與 貴集團於環翠的權益對賬：		
佔 貴集團所有權比例		76%
出售事項的現金代價		2,280
減：貴集團分佔環翠的資產淨值及投資賬面值		256
出售事項收益		2,024

附錄一

會計師報告

15.2 於其他聯營公司的投資

於二零一五年六月二十六日，貴集團出售其於瑞安(葵盛東)33.33%股權及智達利有限公司(「智達利」)40%股權(賬面值總額為3,193,000港元)予榛栢有限公司(「榛栢」，前稱瑞安護老中心有限公司)，代價約為30,005,000港元，產生出售收益26,812,000港元(附註29(a)i)。

除貴公司間接擁有的33.3%股權外，瑞安(葵盛東)另外33.3%股權由智達利擁有。

貴集團於聯營公司的持股乃由貴公司一間全資附屬公司持有。

智達利及瑞安(葵盛東)(均被視為貴集團的主要聯營公司)分別從事投資控股及安老院舍營運，且均採用權益法入賬。

下表列示有關智達利及瑞安(葵盛東)的財務資料概要，該等資料已就任何會計政策差異作出調整，並已與綜合財務報表的賬面值進行對賬：

	於二零一五年 六月二十六日
	千港元
智達利	
流動資產.....	1,233
非流動資產.....	1,899
流動負債.....	(110)
資產淨值.....	3,022
<hr/>	
與貴集團於智達利的權益對賬：	
佔貴集團所有權的比例.....	40%
投資賬面值.....	1,209
<hr/>	
瑞安(葵盛東)	
流動資產.....	3,508
非流動資產.....	6,437
流動負債.....	(3,991)
資產淨值.....	5,954
<hr/>	
與貴集團於瑞安(葵盛東)的權益對賬：	
佔貴集團所有權的比例.....	33.33%
投資賬面值.....	1,984
<hr/>	

附錄一

會計師報告

	自二零一五年 一月一日至 六月二十六日
	千港元
智達利	
收益	—
期內溢利及全面收入總額	790
已收股息	320
	<u> </u>
瑞安(葵盛東)	
收益	17,207
期內溢利及全面收入總額	2,370
已收股息	1,900
	<u> </u>

16. 商譽

	千港元
於二零一六年一月一日	—
收購附屬公司(附註28)	43,724
於二零一六年十二月三十一日	<u>43,724</u>

分配至現金產生單位的商譽賬面值如下：

	瑞安(葵盛東)	瑞安(新田圍)	總計
於二零一六年十二月三十一日的			
商譽賬面值	<u>33,494</u>	<u>10,230</u>	<u>43,724</u>

商譽減值測試

透過業務合併所收購的商譽就減值測試分配至兩個安老院舍的現金產生單位。

安老院舍現金產生單位的可收回金額已根據使用價值算法採用經高級管理層批准的覆蓋五年期間的現金流量預測釐定。現金流量預測所應用的折讓率為14.1%。兩個現金產生單位的現金流量乃使用五年期間內介乎3%至5%的年增長率預測。根據行業的過往增長率及長期平均增長率，用於推算五年期後的現金流量的增長率為3%。根據現金流量預測估計的現金產生單位可收回金額高於賬面值。

於有關期間，各項假設已於使用價值算法中應用。下文描述管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試所依據的各項關鍵假設：

預算毛利率—用於釐定分類為預算毛利率的價值的基準為於緊接預算年度前的年度所達到的毛利率，並就估計效率改善及估計市場發展增加。

折讓率—所用折讓率為除稅前及反映有關相關單位的特定風險。

分類為關鍵假設的價值與外部資料來源一致。

董事認為，就可收回金額所依據的關鍵假設而言，概無合理可能變動將導致現金產生單位的賬面值超過可收回金額。

附錄一

會計師報告

17. 貿易應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
貿易應收款項	21	70

貴集團一般要求其客戶預先付款。貴集團客戶即時清償賬單，因此，貴集團面臨的信貸風險微乎其微。

於各有關期間結束時，根據提供服務日期的貿易應收款項賬齡為三個月內到期且概無確認減值虧損。

貿易應收賬款的賬面值與其公平值相若。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
預付款項	902	349
按金	2,003	3,925
其他應收款項	28	46
[編纂]	258	2,746
	3,191	7,066

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

預付款項、按金及其他應收款項內的金融資產賬面值其公平值相若。

19. 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
現金及銀行結餘	25,075	22,326

銀行現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘已存入近期並無拖欠記錄的信用良好銀行。

現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

附錄一

會計師報告

22. 其他應付款項及應計費用

	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
客戶按金.....	2,456	4,712
應計費用.....	1,244	3,573
其他應付款項.....	886	2,286
預收款項.....	49	247
	4,635	10,818
	4,635	10,818

其他應付款項為免息及須按要求償還。其他應付款項及應計費用內的金融負債賬面值與其公平值相若。

23. 遞延稅項

於有關期間的遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項資產

	超過有關折舊的 折舊免稅額
	千港元
於二零一五年一月一日的遞延稅項資產總值.....	793
年內計入損益的遞延稅項.....	5
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日的遞延稅項資產總值.....	798
收購附屬公司所確認的遞延稅項資產(附註28).....	464
年內自損益中扣除的遞延稅項.....	(38)
於二零一六年十二月三十一日的遞延稅項資產總值.....	1,224

遞延稅項負債

	收購附屬公司 所產生的 公平值調整	超過有關 折舊的折舊 免稅額	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零一五年一月一日的遞延稅項負債總額.....	575	130	705
年內計入損益的遞延稅項.....	(466)	(45)	(511)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日的 遞延稅項負債總額.....	109	85	194
收購附屬公司所確認的遞延稅項負債(附註28).....	1,723	-	1,723
年內計入(扣除自)損益的遞延稅項.....	(291)	46	(245)
於二零一六年十二月三十一日的遞延稅項 負債總額.....	1,541	131	1,672

附錄一

會計師報告

為方便呈列，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中抵銷。就財務報告而言，貴集團的遞延稅項結餘分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
遞延稅項資產總值	798	1,224
抵銷遞延稅項負債	(108)	(479)
遞延稅項資產淨值	690	745
遞延稅項負債總額	194	1,672
抵銷遞延稅項資產	(108)	(479)
遞延稅項負債淨額	86	1,193

24. 其他負債

	[編纂]投資的 金融負債
於二零一五年一月一日	-
年內添置	11,282
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	11,282
年內自融資成本扣除的設算利息	474
重新分類為權益	(11,756)
於二零一六年十二月三十一日	-

於二零一五年十二月十一日，佳冠創投有限公司（「佳冠」）與瑞安（BVI）及易德智先生訂立認購協議（「認購協議」），據此，佳冠同意認購瑞安（BVI）的9,353股股份（「BVI股份」），代價為12,000,000港元（「[編纂]投資」）。根據認購協議，倘貴公司未能於二零一七年六月三十日前[編纂]，佳冠有權要求瑞安（BVI）或易德智先生（作為擔保人）按佳冠所支付的最高代價金額購回其持有的所有BVI股份。[編纂]投資已按公平值初步確認，並已在貴集團於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表內確認為按攤銷成本計算的長期金融負債。於二零一五年十二月三十一日，[編纂]投資的賬面值與其公平值相若。

由於在二零一六年八月三十一日完成重組，佳冠所持的BVI股份已轉讓予貴公司，作為貴公司向佳冠發行786股股份（「已認購股份」）的代價。

於二零一六年十二月三十一日，佳冠、瑞安（BVI）及易德智先生訂立補充協議（「補充協議」），據此（其中包括），佳冠於貴公司未能於二零一七年六月三十日前[編纂]的情況下可要求貴公司購回其所持已認購股份的權利已予解除，而倘貴公司未能於二零一七年十二月三十一日前[編纂]，佳冠仍然有權要求易德智先生購回已認購股份。由於貴集團的購回責任已獲解除，故[編纂]投資已於二零一六年十二月三十一日自其他負債重新分類至權益。

25. 已發行股本

貴公司為一間於二零一六年二月十六日在開曼群島註冊成立的有限公司，法定股本為380,000港元，分拆為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立當日，貴公司將1股面值0.01港元的普通股發行及配發予認購人，而該股份於同日獲轉讓予易德智先生。

於二零一六年八月二十五日，根據重組協議，貴公司向瑞專、志泰、基兆投資有限公司（「基兆」）及佳冠收購瑞安（BVI）的全部已發行股本，代價為：(i) 先前轉讓予易德智先生的一股未繳股款認購人股份入賬列為繳足；及(ii) 貴公司分別將3,670股、448股、334股及786股入賬列為繳足的股份配發及發行予瑞權有限公司（「瑞權」，按瑞專的指示）、瑞權（按志泰的指示）、基兆及佳冠。

於二零一六年八月二十五日，易德智先生將其一股繳足股款的認購人股份以代價1港元轉讓予瑞權。

附錄一

會計師報告

於二零一六年八月三十一日，貴公司透過其附屬公司瑞安集團(香港)向易德智先生收購瑞安(葵盛東)的10,000股股份(相當於瑞安(葵盛東)已發行股本約66.67%)，代價為38,333,000港元。該代價乃由貴公司向瑞樺(按易德智先生的指示)發行及配發1,311股入賬列為繳足的股份償付。

貴公司自二零一六年二月十六日(註冊成立日期)起至二零一六年十二月三十一日的已發行股本概要如下：

	已發行股份數目	股本 港元
於二零一六年二月十六日(註冊成立日期)	1	-
期內已發行股份	6,549	66
於二零一六年十二月三十一日	6,550	66

26. 儲備

貴集團於有關期間的儲備金額及其變動於綜合權益變動表呈列。

合併儲備

合併儲備指貴公司根據過往財務資料附註2.1所載的重組所收購的附屬公司已繳足股本的面值。

27. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司

有關擁有重大非控股權益的貴集團附屬公司的詳情載列如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	自二零一六年 一月一日至 八月十九日 千港元
瑞安(興華)*：		
非控股權益所持有的股權百分比	24%	24%
分配予非控股權益的年/期內溢利	223	242
	2016	2016
		二零一六年 八月二十三日 至十二月 三十一日 千港元
瑞安(葵盛東)**：		
由非控股權益持有的股權百分比		33.3%
分配予非控股權益的期內溢利		682
已付非控股權益股息		1,500

* 貴集團於二零一六年八月十九日按現金代價1,813,000港元收購瑞安(興華)24%權益，其後瑞安(興華)成為貴集團的全資附屬公司。非控股權益賬面值767,000港元與已付代價間的差額已於其他儲備中確認。

** 貴集團於二零一六年八月二十三日收購瑞安(葵盛東)66.7%權益。

附錄一

會計師報告

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
瑞安(興華)：	
非控股權益的累計結餘	525
	<u>525</u>
	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
瑞安(葵盛東)：	
非控股權益的累計結餘	3,101
	<u>3,101</u>

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。披露金額均為進行任何集團內公司間對銷前的金額：

	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零一六年 一月一日至 八月十九日 千港元
瑞安(興華)：		
收益	9,102	6,608
開支總額	(8,173)	(5,600)
年內溢利及全面收入總額	929	1,008
	<u>929</u>	<u>1,008</u>
經營活動所得現金流量淨額	1,432	1,387
投資活動所用現金流量淨額	(86)	(9)
現金及現金等價物增加淨額	1,346	1,378
	<u>1,346</u>	<u>1,378</u>
		二零一六年 八月二十三日至 十二月三十一日 千港元
瑞安(葵盛東)：		
收益		12,125
開支總額		(10,077)
期內溢利及全面收入總額		2,048
		<u>2,048</u>
經營活動所得現金流量淨額		1,535
投資活動所用現金流量淨額		(18)
融資活動所用現金流量淨額		(4,500)
現金及現金等價物減少淨額		(2,983)
		<u>(2,983)</u>
		於二零一五年 十二月三十一日 千港元
瑞安(興華)：		
流動資產		2,969
非流動資產		326
流動負債		(1,081)
非流動負債		(26)
		<u>2,188</u>

附錄一

會計師報告

於二零一六年
十二月三十一日
千港元

瑞安(葵盛東)：	
流動資產	4,698
非流動資產	8,822
流動負債	(3,025)
非流動負債	(1,189)

28. 收購附屬公司的業務合併

截至二零一六年十二月三十一日止年度的重大業務合併的詳情載列如下。

28.1 收購瑞安(新田圍)

於二零一六年八月十五日，貴集團向貴公司股東基兆收購瑞安(新田圍)的全部權益。瑞安(新田圍)從事安老院舍的營運。該收購成為貴集團擴展其於香港安老院舍市場份額戰略的一部分。收購的購買代價總額為12,300,000港元，並已於收購日期以現金支付。

於收購日期，瑞安(新田圍)可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	於收購時確認 的公平值 千港元
物業、廠房及設備	13	1,506
無形資產	14	1,082
遞延稅項資產	23	206
貿易應收款項		3
預付款項、按金及其他應收款項		325
可收回稅項		11
現金及銀行結餘		1,004
其他應付款項及應計費用		(1,668)
遞延稅項負債	23	(399)
按公平值計量的可識別資產淨值總額		2,070
收購產生的商譽	16	10,230
現金支付		12,300

於收購日期，貿易應收款項的公平值為3,000港元。概無貿易應收款項結餘預期不能收回。

貴集團因該收購產生60,000港元的交易成本。該等交易成本已予支銷，並已列入綜合損益及其他全面收入表內的其他經營開支。

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(12,300)
所收購的現金及銀行結餘	1,004
列入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(11,296)
列入經營活動所得現金流量的收購交易成本	(60)
	(11,356)

自收購日期起，截至二零一六年十二月三十一日止年度，瑞安(新田圍)分別為貴集團收益及綜合溢利貢獻4,319,000港元及38,000港元。

28.2 收購瑞安(葵盛東)

於二零一六年八月二十三日，易德智先生(i)向榛栢收購瑞安(葵盛東)5,000股股份，代價為19,167,000港元；及(ii)向智達利收購另外5,000股股份，代價為19,167,000港元。所有代價乃由易德智先生以現金支付。於上述收購後，易德智先生持有瑞安(葵盛東)約66.67%的權益。瑞安(葵盛東)從事一間安老院舍的營運。該收購乃 貴集團擴展其於香港安老院舍市場份額戰略的一部分。購買代價為38,333,000港元，乃經參考一名獨立估值師就瑞安(葵盛東)於二零一六年六月三十日的資產公平值所作估值後釐定，並由易德智先生支付。

於二零一六年八月三十一日，貴公司透過瑞安集團(香港)以代價38,333,000港元向易德智先生收購瑞安(葵盛東)10,000股股份(相當於瑞安(葵盛東)已發行股本約66.67%)。該代價由 貴公司透過發行及配發1,311股每股面值0.01港元的入賬列為繳足股份支付予瑞樺(受易德智先生指示並由易德智先生控制的公司)。

貴集團已選擇按非控股權益佔瑞安(葵盛東)可識別資產淨值的比例計量瑞安(葵盛東)非控股權益。

瑞安(葵盛東)於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	於收購時確認 的公平值 千港元
物業、廠房及設備	13	3,069
無形資產	14	6,535
遞延稅項資產	23	258
貿易應收款項		48
預付款項、按金及其他應收款項		1,530
應收一間關聯公司款項		39
現金及銀行結餘		6,128
貿易應付款項		(331)
其他應付款項及應計費用		(3,040)
應付一名關聯方款項		(23)
應付股息		(4,500)
應付稅項		(1,131)
遞延稅項負債	23	(1,324)
按公平值計量的可識別資產淨值總額		7,258
非控股權益		(2,419)
		4,839
收購產生的商譽	16	33,494
以發行股份支付		38,333

貿易應收款項及其他應收款項於收購日期的公平值分別為48,000港元及105,000港元。概無貿易應收款項或其他應收款項結餘預期無法收回。

貴集團就該收購產生交易成本67,000港元。該等交易成本已予支銷，並已列入綜合損益及其他全面收入表的其他經營開支內。

附錄一

會計師報告

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	千港元
所收購的現金及銀行結餘	6,128
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	6,128
計入經營活動所得現金流量的收購交易成本	(67)
	<u>6,061</u>

自收購以來，截至二零一六年十二月三十一日止年度，瑞安(葵盛東)分別為 貴集團收益及綜合溢利貢獻12,125,000港元及2,027,000港元。

倘瑞安(新田圍)及瑞安(葵盛東)已於年初進行合併， 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經營收益及溢利將分別為[87,700,000]港元及13,303,000港元。

29. 合併現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- i. 於二零一五年六月二十六日，易德智先生的親屬雷志達先生(「雷先生」)將其於 貴集團的全部權益轉讓予瑞專(由易德智先生控制的公司)及志泰(由易德智先生的親屬控制的公司)，總代價為30,000,000港元。

於二零一五年六月二十六日， 貴集團向由雷先生及易德智先生共同控制的實體榛栢出售瑞安(葵盛東)33.33%股權及智達利40%股權，總代價約為30,005,000港元，其中30,000,000港元的應收款項已轉讓予瑞專及志泰。

於二零一五年七月四日， 貴集團向其當時股東瑞專及志泰宣派中期股息30,000,000港元。該等股息於二零一五年七月八日由其所產生的應收款項抵銷。

- ii. 於二零一六年八月三十一日， 貴公司透過瑞安集團(香港)向易德智先生收購瑞安(葵盛東)10,000股股份(相當於瑞安(葵盛東)已發行股本約66.67%)，代價為38,333,000港元。代價由 貴公司向瑞樺(受易德志先生的指示)發行及配發1,311股入賬列作繳足的股份予以支付。有關進一步詳情披露於附註28.2。
- iii. 於二零一六年十二月三十一日，根據補充協議，倘 貴公司未能於二零一七年六月三十日前[編纂]而佳冠要求 貴集團購回其所持有的認購股份的權利已予解除。由於 貴集團的購回責任獲解除，故[編纂]投資已於二零一六年十二月三十一日由其他負債重新分類為權益。有關進一步詳情披露於附註24。

30. 經營租賃安排

貴集團根據經營租賃安排租賃其安老院舍。辦公室物業租期協定為介乎三至六年。

於有關期間結束時， 貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額到期情況如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
一年內	5,223	13,818
第二年至第五年(包括首尾兩年)	11,523	18,199
	<u>16,746</u>	<u>32,017</u>

附錄一

會計師報告

此外，若干物業的經營租金乃根據租賃協議所載條款及條件基於固定租金及或然租金的較高者，並取決於該安老院舍的收益後釐定。由於該等安老院舍的日後收益未能於有關期間結束後可靠釐定，因此上述並未計入相關或然租金，且僅於上表計入最低租賃付款。

31. 或然負債

貴集團及 貴公司於各有關期間結束時並無重大或然負債。

32. 關聯方交易

(a) 除過往財務資料其他章節詳述的交易外，貴集團於有關期間與關聯方有以下交易：

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年	二零一六年
		千港元	千港元
瑞安(葵盛東)*：			
管理費收入	(i)	120	90
服務費	(ii)	94	[60]
一間聯營公司：			
環翠：			
管理費收入	(i)	1,022	500
一間易德智先生對其具有重大影響力的公司：			
滙馬有限公司：			
服務收入	(iii)	-	[20]
向一間易德智先生為主要管理人員的關聯公司購買			
裕發行	(iv)	999	[1,443]

* 直至二零一五年六月二十六日，瑞安(葵盛東)為 貴集團的聯營公司，且於二零一五年六月二十六日後，易德智先生的親屬雷先生對其有重大影響力。於二零一六年八月二十三日收購瑞安(葵盛東)後，其成為 貴集團的非全資附屬公司。

附註：

- (i) 從當時的聯營/一間關聯公司收取的管理費乃按雙方共同協定的條款收取。
- (ii) 服務費乃按雙方共同協定的條款支付。
- (iii) 服務收入乃按雙方共同協定的條款收取。
- (iv) 該等購買乃根據該關聯公司向其主要客戶提供的價格及條件作出。

(b) 與關聯方的其他交易：

- (i) 於二零一五年六月二十六日，貴集團向榛栢(當時由雷先生及易德智先生共同控制的實體)轉讓其於瑞安(葵盛東)的33.33%股權及於智達利的40%股權，總代價約為30,005,000港元。代價清償披露於附註29。
- (ii) 於二零一五年十二月十一日，佳冠(作為投資者)、貴集團(作為被投資者)以及易德智先生(作為擔保人)訂立認購協議，進一步披露於附註24。
- (iii) 於二零一六年八月二十三日，貴集團向易德智先生收購瑞安(葵盛東)66.67%權益，代價為38,333,000港元，進一步詳述於附註28。

(c) 與關聯方的未償還結餘：

貴集團於各有關期間結束時與關聯方的結餘詳情載於過往財務資料附註20。

附錄一

會計師報告

(d) 貴集團主要管理人員的酬金：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
短期僱員福利	1,421	2,761
離職後福利	60	101
支付予主要管理人員的酬金總額	1,481	2,862

董事及主要行政人員薪酬的進一步詳情載於過往財務資料附註8。

33. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間結束時，各類金融工具的賬面值如下：

金融資產

	貸款及應收款項	
	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
貿易應收款項	21	70
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	2,031	3,971
應收一間聯營公司款項	908	-
應收一間關聯公司款項	-	5
現金及銀行結餘	25,075	22,326
	28,035	26,372

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
貿易應付款項	330	677
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	4,586	6,998
應付一間關聯公司款項	92	180
其他負債	11,282	-
	16,290	7,855

34. 金融工具公平值及公平值等級

於各有關期間結束時，貴集團金融資產或金融負債的公平值與其各自的賬面值相若。

管理層已評估現金及銀行結餘、貿易應收款項、應收一間聯營公司款項、應收一間關聯公司款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、應付一間關聯公司款項，以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

貴集團的財務部門負責釐定金融工具的公平值計量政策及程序。於各報告日期，財務部門分析金融工具價值變動，並釐定估值所用主要輸入數據。為進行年度財務報告，董事定期審閱金融工具的公平值計量結果。

金融資產及負債的公平值按該工具可由自願雙方在現有交易(強制或清盤銷售除外)中交易的金額入賬。

其他負債的公平值按現時適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率透過貼現預期未來現金流量計算。於二零一五年十二月三十一日，貴集團本身就其他負債的不履約風險被評估為微乎其微。

公平值等級

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，貴集團並無按公平值計量的任何金融資產或金融負債。

於有關期間，金融資產及金融負債均無於第一級與第二級公平值計量之間轉移，且並無轉入或轉出第三級。

35. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及銀行結餘。此等金融工具主要目的乃為貴集團的營運集資。貴集團擁有多項其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項，均直接自其營運產生。

不進行金融工具交易乃貴集團目前及於有關期間的一貫政策。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各項此等風險的政策，其概述如下。

信貸風險

貴集團與其客戶的交易條款主要為預先付款。此外，應收款項結餘受到持續監控，且貴集團所面臨的壞賬風險並不重大。

貴集團其他金融資產(包括現金及銀行結餘、應收一間聯營公司及一間關聯公司款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產)的信貸風險源於交易對手方拖欠付款，最高風險額相當於該等工具的賬面值。

附錄一

會計師報告

流動資金風險

於各有關期間結束時，貴集團金融負債根據合約未貼現付款的到期情況如下：

於二零一五年十二月三十一日

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至2年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	330	-	-	-	330
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	4,586	-	-	-	4,586
應付一間關聯公司款項	92	-	-	-	92
其他負債*	-	-	-	12,000	12,000
	<u>5,008</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,000</u>	<u>17,008</u>

於二零一六年十二月三十一日

	按要求	少於3個月	3至12個月	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	677	-	-	677
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	6,998	-	-	6,998
應付一間關聯公司款項	180	-	-	180
	<u>7,855</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,855</u>

* 上述流動資金風險項下的其他負債指來自佳冠的[編纂]投資，已於二零一五年十二月三十一日確認為金融負債。就上述到期情況而言，倘[編纂]並未於二零一七年六月三十日前落實，則總金額將視為須償還。於二零一六年十二月三十一日，根據補充協議，倘貴公司未能於二零一七年六月三十日前[編纂]則佳冠要求貴集團購回其所持有的認購股份的權利已予解除。

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團持續營運的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並盡量提高股東價值。

貴集團因應經濟狀況變動及有關資產的風險特徵管理其資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團或會調整向股東派付的股息、退還股東資本或發行新股份。於有關期間，概無就管理資本的目標、政策或程序作出變動。

貴集團使用資本負債比率(即債務淨額除以資本總額加債務淨額)監控資本。債務淨額包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應付一間關聯公司款項減現金及銀行結餘。資本指母公司權益持有人應佔權益。

於各有關期間結束時，貴集團的現金及銀行結餘超過金融負債。因此，概無於各有關期間結束時列示資本負債比率。

36. 有關期間後事項

於報告期間後及直至本報告日期，概無出現重大事件。

37. 其後財務報表

貴集團或其任何附屬公司並無就二零一六年十二月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

III. 補充瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)收購前財務資料

瑞安(葵盛東)收購前財務資料

瑞安(葵盛東)於二零一五年一月一日至二零一六年八月二十三日期間(「瑞安(葵盛東)收購前期間」)的收購前財務資料已根據下文附註2.1所載會計政策編製。該資料以下簡稱「瑞安(葵盛東)財務資料」。

瑞安(葵盛東)於二零零六年十二月十二日在香港成立為有限公司，主要從事一間安老院舍的營運。

1. 瑞安(葵盛東)財務資料

損益及其他全面收入表

		截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一六年 八月二十三日 止期間
		千港元	千港元
收益	附註 2.2	32,807	21,611
其他收入	2.2	2,008	1,440
員工成本		(14,152)	(9,611)
物業租金及相關開支		(5,820)	(3,996)
折舊		(743)	(462)
食物		(1,086)	(719)
醫療費用		(1,522)	(740)
專業及法律費用		(24)	-
公用事業開支		(870)	(579)
消耗品		(241)	(140)
管理費用		(120)	(77)
其他經營開支		(1,013)	(702)
除稅前溢利	2.3	9,224	6,025
所得稅開支	2.4	(1,502)	(994)
年內/期內溢利及年內/期內 全面收入總額		<u>7,722</u>	<u>5,031</u>

附錄一

會計師報告

財務狀況表

		於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	2.6	1,894	1,580
遞延稅項資產	2.7	221	258
非流動資產總值		2,115	1,838
流動資產			
貿易應收款項	2.8	64	48
預付款項、按金及其他應收款項	2.9	1,394	1,530
應收關聯公司款項	2.11	–	39
現金及銀行結餘	2.10	2,317	6,128
流動資產總值		3,775	7,745
流動負債			
貿易應付款項	2.12	248	331
其他應付款項及應計費用	2.13	2,482	3,040
應付一間關聯公司款項	2.11	33	23
應付股息		–	4,500
應付稅項		100	1,131
流動負債總額		2,863	9,025
流動資產淨值／(流動負債淨額)		912	(1,280)
資產總值減流動負債		3,027	558
資產淨值		3,027	558
權益			
股本	2.14	3,760	3,760
儲備		(733)	(3,202)
權益總額		3,027	558

權益變動表

	股本	保留溢利／ (累計虧損)	權益總額
	千港元	千港元	千港元
於二零一五年一月一日	3,760	245	4,005
年內溢利及全面收入總額	–	7,722	7,722
已宣派股息	–	(8,700)	(8,700)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	3,760	(733)	3,027
期內溢利及全面收入總額	–	5,031	5,031
已宣派股息	–	(7,500)	(7,500)
於二零一六年八月二十三日	3,760	(3,202)	558

附錄一

會計師報告

現金流量表

		截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 八月二十三日 止期間 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		9,224	6,025
就下列各項作出調整：			
折舊	2.3	743	462
		<u>9,967</u>	<u>6,487</u>
貿易應收款項減少		16	16
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		98	(136)
應收關聯公司款項增加		-	(39)
貿易應付款項增加／(減少)		(40)	83
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(80)	558
應付一間關聯公司款項減少		(9)	(10)
經營所得現金		<u>9,952</u>	<u>6,959</u>
已付所得稅		<u>(1,872)</u>	<u>-</u>
經營活動所得現金流量淨額		<u>8,080</u>	<u>6,959</u>
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(150)	(148)
投資活動所用現金流量淨額		<u>(150)</u>	<u>(148)</u>
融資活動所得現金流量			
已付股息		(8,700)	(3,000)
融資活動所用現金流量淨額		<u>(8,700)</u>	<u>(3,000)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		(770)	3,811
年初／期初現金及現金等價物		<u>3,087</u>	<u>2,317</u>
年末／期末現金及現金等價物		<u>2,317</u>	<u>6,128</u>

附錄一

會計師報告

2. 瑞安(葵盛東)財務資料附註

2.1 主要會計政策

瑞安(葵盛東)財務資料乃按照本報告第II節附註2.4所載的會計政策編製。

2.2 收益及其他收入

收益指於瑞安(葵盛東)收購前期間所提供服務的價值及所售出商品的發票淨值。

收益及其他收入的分析如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 八月二十三日 止期間 千港元
收益		
提供安老院舍服務	29,393	19,278
銷售長者相關貨品及提供保健服務	3,414	2,333
	32,807	21,611
其他收入		
政府補貼	1,298	1,065
雜項收入	557	199
租金收入	88	85
其他	64	91
銀行利息收入	1	-
	2,008	1,440

2.3 除稅前溢利

瑞安(葵盛東)的除稅前溢利乃經扣除/(計入)以下各項後達致：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 八月二十三日 止期間 千港元
已售存貨成本	1,754	1,122
折舊	743	462
核數師薪酬	23	-
僱員福利開支：		
- 工資及薪金	13,589	9,206
- 退休金計劃供款	488	350
	14,077	9,556
保健轉介服務費*	109	123
土地及樓宇經營租賃項下的最低租賃付款	5,820	3,996
銀行利息收入**	(1)	-
政府補貼**/#	(1,298)	(1,065)

* 計入損益及其他全面收入表的「其他經營開支」內。

** 計入損益及其他全面收入表的「其他收入」內。

已就瑞安(葵盛東)安老中心長者福利收取多項政府補貼。概無有關該等補貼的尚未履行條件或或有事項。

附錄一

會計師報告

2.4 所得稅

香港利得稅已根據於瑞安(葵盛東)收購前期間在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的稅率作出撥備。

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 八月二十三日 止期間 千港元
即期稅項	1,536	1,031
遞延稅項(附註2.7)	(34)	(37)
年內/期內稅項支出總額	<u>1,502</u>	<u>994</u>

按適用於瑞安(葵盛東)所在司法權區的除稅前溢利的法定稅率計算的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 八月二十三日 止期間 千港元
除稅前溢利	9,224	6,025
按香港法定稅率16.5%計算的稅項支出	1,522	994
不可扣稅開支	-	12
其他	(20)	(12)
年內/期內稅項支出總額	<u>1,502</u>	<u>994</u>

2.5 股息

權益變動表所載截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年八月二十三日止期間的分派金額8,700,000港元及7,500,000港元指瑞安(葵盛東)向當時股東所宣派的股息。

2.6 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	家具及設備 千港元	總計 千港元
二零一五年十二月三十一日			
於二零一五年一月一日：			
成本	4,920	3,953	8,873
累計折舊	(2,967)	(3,419)	(6,386)
賬面淨值	<u>1,953</u>	<u>534</u>	<u>2,487</u>
於二零一五年一月一日，扣除累計折舊	1,953	534	2,487
添置	-	150	150
年內折舊撥備	(492)	(251)	(743)
於二零一五年十二月三十一日，扣除累計折舊	<u>1,461</u>	<u>433</u>	<u>1,894</u>
於二零一五年十二月三十一日：			
成本	4,920	4,103	9,023
累計折舊	(3,459)	(3,670)	(7,129)
賬面淨值	<u>1,461</u>	<u>433</u>	<u>1,894</u>

附錄一

會計師報告

	租賃物業裝修	家具及設備	總計
	千港元	千港元	千港元
二零一六年八月二十三日			
於二零一六年一月一日：			
成本	4,920	4,103	9,023
累計折舊	(3,459)	(3,670)	(7,129)
賬面淨值	1,461	433	1,894
於二零一六年一月一日，扣除累計折舊	1,461	433	1,894
添置	-	148	148
期內折舊撥備	(317)	(145)	(462)
於二零一六年八月二十三日，扣除累計折舊	1,144	436	1,580
於二零一六年八月二十三日：			
成本	4,920	4,251	9,171
累計折舊	(3,776)	(3,815)	(7,591)
賬面淨值	1,144	436	1,580

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月二十三日，概無已抵押物業、廠房及設備。

2.7 遞延稅項

於瑞安(葵盛東)收購前期間遞延稅項資產的變動如下：

遞延稅項資產

	超過相關折舊 免稅額的折舊
	千港元
於二零一五年一月一日	187
年內計入損益的遞延稅項	34
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	221
期內計入損益的遞延稅項	37
於二零一六年八月二十三日	258

2.8 貿易應收款項

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
貿易應收款項	64	48

瑞安(葵盛東)一般要求其客戶預先付款。瑞安(葵盛東)的客戶即時清償賬單，故其信貸風險並不重大。

根據所提供服務日期，於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月二十三日，貿易應收款項於三個月內到期且概無確認減值虧損。

貿易應收賬款的賬面值與其公平值相若。

附錄一

會計師報告

2.9 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
預付款項	39	84
按金	1,338	1,341
其他應收款項	17	105
	<u>1,394</u>	<u>1,530</u>

上述資產既未逾期亦無減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

預付款項、按金及其他應收款項內的金融資產賬面值其公平值相若。

2.10 現金及銀行結餘

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
現金及銀行結餘	<u>2,317</u>	<u>6,128</u>

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存入信譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行。

現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

2.11 關聯方結餘

	於二零一五年 一月一日	先前年度 未償還最高金額	於二零一五年 十二月三十一日	期內未償還 最高金額	於二零一六年 八月二十三日
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收關聯公司款項：					
佳安家有限公司	(i) -	2	-	34	34
滙馬有限公司	(i) 5	5	-	10	5
		<u>7</u>	<u>-</u>	<u>44</u>	<u>39</u>

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
附註	千港元	千港元
應付一間關聯公司款項：		
裕發行	(ii) 33	23
	<u>33</u>	<u>23</u>

與關聯方有關的賬面值與其公平值相若。

附註：

- (i) 佳安家有限公司持有瑞安(葵盛東)超過10%股權，為一間關聯公司。滙馬有限公司為瑞安(葵盛東)一名董事對其擁有重大影響力的關聯公司。應收關聯公司結餘屬貿易性質並為無抵押、免息及須按的要求償還。
- (ii) 裕發行為瑞安(葵盛東)一名董事對其擁有重大影響力的關聯公司。應付關聯公司結餘屬貿易性質並為無抵押、免息及須按的要求償還。

附錄一

會計師報告

2.12 貿易應付款項

貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
3個月內	248	331

貿易應付款項為免息及一般於30至60日內結清。貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

2.13 其他應付款項及應計費用

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
客戶按金	1,236	1,287
應計費用	1,141	900
其他應付款項	23	-
預收款項	82	853
	<u>2,482</u>	<u>3,040</u>

其他應付款項為免息及須按要求償還。其他應付款項及應計費用內的金融負債賬面值與其公平值相若。

2.14 股本

瑞安(葵盛東)為於二零零六年十二月十二日於香港註冊成立的有限公司。於瑞安(葵盛東)收購前期間，瑞安(葵盛東)的已發行股本為3,760,000港元，分為15,000股股份。於瑞安(葵盛東)收購前期間股本概無變動。

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月二十三日
	千港元	千港元
已發行及繳足：		
15,000股普通股	3,760	3,760

附錄一

會計師報告

2.15 關聯方交易

- (a) 除於瑞安(葵盛東)財務資料中其他部分詳述的交易外，瑞安(葵盛東)於瑞安(葵盛東)收購前期間與關聯方的交易如下：

		截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 八月二十三日 止期間
		千港元	千港元
來自下列各項的服務收入：			
瑞安(興華)*	(i)	27	18
瑞興*		29	17
瑞安(順安)*		38	25
滙馬有限公司		60	40
佳安家有限公司		59	88
		<u>213</u>	<u>188</u>
支付管理費：			
瑞安集團(香港)*	(i)	120	80
向一間關聯公司購買：			
裕發行	(ii)	410	223
		<u>410</u>	<u>223</u>

* 上述公司為瑞安(葵盛東)一名董事或其親屬對其擁有重大影響力的關聯公司。

附註：

- (i) 自關聯公司收取的服務收入及向一間關聯公司支付的管理費乃根據雙方共同協定的條款收取/支付。
- (ii) 向關聯公司購買乃根據關聯公司向其主要客戶所提供的價格及條件作出。
- (b) 瑞安(葵盛東)主要管理人員的薪酬：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 八月二十三日 止期間
	千港元	千港元
短期僱員福利	667	359
離職後福利	18	12
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>685</u>	<u>371</u>

附錄一

會計師報告

2.16 經營租賃安排

瑞安(葵盛東)根據經營租賃安排出租其安老院舍，協定租期介乎二至三年。

於瑞安(葵盛東)收購前期間結束時，瑞安(葵盛東)根據不可撤回經營租賃到期的未來最低租賃款項總額如下：

	於二零一五年十二月三十一日	於二零一六年八月二十三日
	千港元	千港元
一年內	6,017	6,086
第二至第五年(包括首尾兩年)	13,544	9,510
	<u>19,561</u>	<u>15,596</u>

2.17 或然負債

於瑞安(葵盛東)收購前期間結束時，瑞安(葵盛東)並無重大或然負債。

2.18 按類別劃分的金融工具

於各瑞安(葵盛東)收購前期間結束時，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產

	貸款及應收款項	
	於二零一五年十二月三十一日	於二零一六年八月二十三日
	千港元	千港元
貿易應收款項	64	48
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,355	1,446
應收關聯公司款項	-	39
現金及銀行結餘	2,317	6,128
	<u>3,736</u>	<u>7,661</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	於二零一五年十二月三十一日	於二零一六年八月二十三日
	千港元	千港元
貿易應付款項	248	331
應付一名關聯方款項	33	23
應付股息	-	4,500
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,400	2,187
	<u>2,681</u>	<u>7,041</u>

2.19 金融工具的公平值及公平值等級

於各瑞安(葵盛東)收購前期間結束時，瑞安(葵盛東)的金融資產或金融負債的公平值與其各自的賬面值相若。

管理層評估後認為，現金及銀行結餘、貿易應收款項、應收關聯公司款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、應付股息及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

瑞安(葵盛東)的財務部門負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部門分析金融工具的價值變動並釐定估值中運用的主要輸入數據。瑞安(葵盛東)的董事定期審閱金融工具的公平值計量結果，以作年度財務報告。

金融資產及負債的公平值按自願交易雙方(非強迫或清盤出售)於當前交易中有關工具的可交易金額入賬。

公平值等級

於瑞安(葵盛東)收購前期間的各個期末，瑞安(葵盛東)並無按公平值計量的任何金融資產或金融負債。

於瑞安(葵盛東)收購前期間，金融資產及金融負債均無於第一級與第二級公平值計量之間轉移，且並無轉入或轉出第三級。

2.20 財務風險管理目標及政策

瑞安(葵盛東)的主要金融工具包括現金及銀行結餘。該等金融工具的主要用途乃為瑞安(葵盛東)的營運籌集資金。瑞安(葵盛東)擁有各類其他金融資產及負債，如直接源自其營運的貿易應收款項及貿易應付款項。

不進行金融工具交易乃瑞安(葵盛東)於目前及瑞安(葵盛東)收購前期間的一貫政策。

瑞安(葵盛東)金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。瑞安(葵盛東)的董事審閱並同意管理各項有關風險的政策，其概述如下。

信貸風險

瑞安(葵盛東)與其客戶的交易條款主要為預先付款。此外，應收款項結餘受到持續監控，故瑞安(葵盛東)的壞賬風險並不重大。

瑞安(葵盛東)其他金融資產(包括現金及銀行結餘、應收關聯公司款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產)的信貸風險源於交易對手方拖欠付款，最高風險額相當於該等工具的賬面值。

流動資金風險

瑞安(葵盛東)的金融負債於各瑞安(葵盛東)收購前期間結束時根據合約未貼現付款的到期情況如下：

於二零一五年十二月三十一日

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至2年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	248	–	–	–	248
應付一名關聯方款項	33	–	–	–	33
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	2,400	–	–	–	2,400
	<u>2,681</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,681</u>

附錄一

會計師報告

於二零一六年八月二十三日

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至2年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	331	-	-	-	331
應付一名關聯方款項	23	-	-	-	23
應付股息	4,500	-	-	-	4,500
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	2,187	-	-	-	2,187
	<u>7,041</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,041</u>

資本管理

瑞安(葵盛東)資本管理的首要目標為保障瑞安(葵盛東)可持續經營的能力及維持良好的資本比率，以支持其業務發展及為股東創造最大價值。

瑞安(葵盛東)根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本架構及作出相應調整。瑞安(葵盛東)或會調整派付予股東的股息、向股東發還資本或發行新股份，以維持或調整資本架構。於瑞安(葵盛東)收購前期間，管理資本的目標、政策或程序概無變動。

瑞安(葵盛東)使用資本負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)監控資本。債務淨額包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及應付股息，減現金及銀行結餘。資本指權益總額。

於瑞安(葵盛東)收購前期間結束時的資本負債比率如下：

	於二零一五年十二 月三十一日	於二零一六年八月 二十三日
	千港元	千港元
貿易應付款項	248	331
應付一間關聯公司款項	33	23
其他應付款項及應計費用	2,482	3,040
應付股息	-	4,500
減：現金及銀行結餘	(2,317)	(6,128)
債務淨額	<u>446</u>	<u>1,766</u>
權益總額	<u>3,027</u>	<u>558</u>
資本及債務淨額	<u>3,473</u>	<u>2,324</u>
資本負債比率	<u>13%</u>	<u>76%</u>

瑞安(新田圍)的收購前財務資料

瑞安(新田圍)於二零一五年一月一日至二零一六年八月十五日期間(「瑞安(新田圍)收購前期間」)的收購前財務資料已根據下文附註4所載會計政策編製。該資料以下簡稱「瑞安(新田圍)財務資料」。

瑞安(新田圍)於二零零六年十一月二日在香港成立為有限公司，主要從事一間安老院舍的營運。

3. 瑞安(新田圍)財務資料

損益及其他全面收入表

		截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 八月十五日 止期間
		千港元	千港元
收益	4.2	10,493	7,114
其他收入	4.2	66	9
員工成本		(4,393)	(2,722)
物業租金及相關開支		(1,229)	(792)
折舊		(105)	(71)
食物		(421)	(258)
醫療費用		(809)	(323)
專業及法律費用		(29)	-
公用事業開支		(386)	(226)
消耗品		(100)	(21)
管理費用		(1,800)	(1,497)
其他經營開支		(458)	(422)
除稅前溢利	4.3	829	791
所得稅開支	4.4	(117)	(127)
年內/期內溢利及年內/ 期內全面收入總額		712	664

附錄一

會計師報告

財務狀況表

		於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	4.6	238	172
遞延稅項資產	4.7	209	206
非流動資產總值		447	378
流動資產			
貿易應收款項	4.8	31	3
預付款項及按金	4.9	316	325
可收回稅項		-	11
現金及銀行結餘	4.10	886	1,004
流動資產總值		1,233	1,343
流動負債			
其他應付款項及應計費用	4.11	1,542	1,668
應付稅項		49	-
流動負債總額		1,591	1,668
流動負債淨額		(358)	(325)
總資產減流動負債		89	53
資產淨值		89	53
權益			
股本	4.12	15	15
儲備		74	38
權益總額		89	53

權益變動表

	股本	保留溢利	權益總額
	千港元	千港元	千港元
於二零一五年一月一日	15	1,309	1,324
年內溢利及全面收入總額	-	712	712
已宣派股息	-	(1,947)	(1,947)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	15	74	89
期內溢利及全面收入總額	-	664	664
已宣派股息	-	(700)	(700)
於二零一六年八月十五日	15	38	53

附錄一

會計師報告

現金流量表

		截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 八月十五日 止期間
	附註	千港元	千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		829	791
就下列各項作出調整：			
折舊	4.3	105	71
		934	862
貿易應收款項減少／(增加)		(31)	28
預付款項及按金增加		(2)	(9)
應收一名股東款項減少		1,569	–
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(74)	126
經營所得現金		2,396	1,007
已付所得稅		(99)	(184)
經營活動所得現金流量淨額		2,297	823
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(167)	(5)
投資活動所用現金流量淨額		(167)	(5)
融資活動所得現金流量			
發行股份所得款項		5	–
已付股息		(1,947)	(700)
融資活動所用現金流量淨額		(1,942)	(700)
現金及現金等價物增加淨額		188	118
年初／期初現金及現金等價物		698	886
年末／期末現金及現金等價物		886	1,004

4. 瑞安(新田圍)財務資料附註

4.1 主要會計政策

瑞安(新田圍)財務資料乃按照本報告第II節附註2.4所載會計政策編製。

4.2 收益及其他收入

收益指於瑞安(新田圍)收購前期間所提供服務的價值及所售出商品的發票淨值。

收益及其他收入的分析如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一六年 八月十五日 止期間 千港元
收益		
提供安老院舍服務	7,915	5,150
銷售長者相關貨品及提供保健服務	2,578	1,964
	<u>10,493</u>	<u>7,114</u>
其他收入		
雜項收入	-	9
其他	66	-
	<u>66</u>	<u>9</u>

4.3 除稅前溢利

瑞安(新田圍)的除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一六年 八月十五日 止期間 千港元
已售存貨成本	1,330	602
折舊	105	71
核數師酬金	26	-
僱員福利開支：		
— 工資及薪金	4,245	2,610
— 退休計劃供款	143	96
	<u>4,388</u>	<u>2,706</u>
醫護轉介服務費*	-	22
土地及樓宇經營租賃項下的最低租賃付款	1,229	792
	<u>1,229</u>	<u>792</u>

* 計入損益及其他全面收入表的「其他經營開支」內

附錄一

會計師報告

4.4 所得稅

香港利得稅已根據於瑞安(新田圍)收購前期間在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的利率作出撥備。

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一六年 八月十五日 止期間 千港元
即期稅項	93	124
遞延稅項(附註4.7)	24	3
年內/期內的稅項支出總額	117	127

按適用於瑞安(新田圍)所在司法權區的除稅前溢利的法定稅率計算的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一六年 八月十五日 止期間 千港元
除稅前溢利	829	791
按香港法定稅率16.5%計算的稅項支出	137	131
不可扣稅開支	-	8
其他	(20)	(12)
年內/期內稅項支出總額	117	127

4.5 股息

權益變動表所載截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年八月十五日止期間的分派金額1,947,000港元及700,000港元指瑞安(新田圍)向當時股東宣派的股息。

4.6 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	家具及設備 千港元	總計 千港元
二零一五年十二月三十一日			
於二零一五年一月一日：			
成本	2,292	1,186	3,478
累計折舊	(2,163)	(1,139)	(3,302)
賬面淨值	129	47	176
於二零一五年一月一日(扣除累計折舊)	129	47	176
添置	-	167	167
年內折舊撥備	(57)	(48)	(105)
於二零一五年十二月三十一日(扣除累計折舊)	72	166	238
於二零一五年十二月三十一日：			
成本	2,292	1,353	3,645
累計折舊	(2,220)	(1,187)	(3,407)
賬面淨值	72	166	238

附錄一

會計師報告

	租賃物業裝修	家具及設備	總計
	千港元	千港元	千港元
二零一六年八月十五日			
於二零一六年一月一日：			
成本	2,292	1,353	3,645
累計折舊	(2,220)	(1,187)	(3,407)
賬面淨值	72	166	238
於二零一六年一月一日(扣除累計折舊)	72	166	238
添置	-	5	5
期內折舊撥備	(36)	(35)	(71)
於二零一六年八月十五日(扣除累計折舊)	36	136	172
於二零一六年八月十五日：			
成本	2,292	1,358	3,650
累計折舊	(2,256)	(1,222)	(3,478)
賬面淨值	36	136	172

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十五日，概無已抵押物業、廠房及設備。

4.7 遞延稅項

遞延稅項資產於瑞安(新田圍)收購前期間的變動如下：

遞延稅項資產

	超出有關折舊 免稅額的折舊
	千港元
於二零一五年一月一日	233
年內於損益扣除的遞延稅項	(24)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	209
期內於損益扣除的遞延稅項	(3)
於二零一六年八月十五日	206

4.8 貿易應收款項

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
貿易應收款項	31	3

瑞安(新田圍)通常要求其客戶提前付款，且有關客戶可及時結清其賬單，因此，其信貸風險並不重大。

根據所提供服務日期，於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十五日的貿易應收款項賬齡於3個月內到期，且概無確認減值虧損。

貿易應收賬款的賬面值與其公平值相若。

附錄一

會計師報告

4.9 預付款項及按金

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
預付款項	28	21
按金	288	304
	<u>316</u>	<u>325</u>

上述資產既未逾期亦無減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

預付款項、按金及其他應收款項內的金融資產賬面值其公平值相若。

4.10 現金及銀行結餘

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
現金及銀行結餘	886	1,004

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存入信譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行。

現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

4.11 其他應付款項及應計費用

	於二零一五年十二 月三十一日	於二零一六年八月 十五日
	千港元	千港元
客戶按金	775	823
應計費用	364	242
其他應付款項	286	204
預收款項	117	399
	<u>1,542</u>	<u>1,668</u>

其他應付款項為免息及須按要求償還。其他應付款項及應計費用內的金融負債賬面值與其公平值相若。

4.12 股本

瑞安(新田圍)為於二零零六年十一月二日於香港註冊成立的有限公司。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十五日，瑞安(新田圍)已發行股本為15,000港元，分為15,000股股份。於瑞安(新田圍)收購前期間概無股本變動。

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
已發行及繳足：		
15,000股普通股	15	15

附錄一

會計師報告

4.13 關聯方交易

- (a) 除瑞安(新田圍)財務資料其他章節詳述的交易外，於瑞安(新田圍)收購前期間，瑞安(新田圍)與關聯方訂有下列交易：

		截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 八月十五日 止期間
	附註	千港元	千港元
向最終控股公司支付的管理費：			
基兆	(i)	1,800	1,600
向一間關聯公司購買：			
裕發行*	(ii)	103	-

* 該公司為一間關聯公司，一名瑞安(新田圍)董事於二零一五年一月十五日至二零一五年五月五日對其有重大影響。

附註：

- (i) 向最終控股公司支付的管理費按雙方共同協定的條款支付。
- (ii) 向該關聯公司的購買乃根據關聯公司向其主要客戶提供的價格及條件作出。
- (b) 瑞安(新田圍)主要管理人員薪酬：

	截至二零一五年 十二月三十一日止 年度	截至二零一六年八 月十五日止期間
	千港元	千港元
短期僱員福利	464	223
離職後福利	16	10
支付予主要管理人員的薪酬總額	480	233

4.14 經營租賃安排

瑞安(新田圍)根據經營租賃安排租用其安老院舍，協定期介乎二至三年。

於各瑞安(新田圍)收購前期間結束時，瑞安(新田圍)根據不可撤回經營租賃到期的未來最低租賃付款總額如下：

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
一年內	2,880	1,517
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,320	4,171
	7,200	5,688

4.15 或然負債

於各瑞安(新田圍)收購前期間結束時，瑞安(新田圍)並無重大或然負債。

附錄一

會計師報告

4.16 按類別劃分的金融工具

於瑞安(新田圍)收購前期間結束時，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產

	貸款及應收款項	
	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
貿易應收款項	31	3
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	288	304
現金及銀行結餘	886	1,004
	<u>1,205</u>	<u>1,311</u>

金融負債

	按攤銷成本入賬的金融負債	
	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,425	1,269

4.17 金融工具的公平值及公平值等級

於瑞安(新田圍)收購前期間結束時，瑞安(新田圍)金融資產或金融負債的公平值與其各自的賬面值相若。

管理層評估後認為，現金及銀行結餘、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、應付一間關聯公司款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

瑞安(新田圍)的財務部門負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部門分析金融工具的價值變動並釐定估值中運用的主要輸入數據。瑞安(新田圍)董事定期審閱金融工具公平值的計量結果，以作年度財務報告。

金融資產及負債的公平值按自願交易雙方(非強迫或清盤銷售)於當前交易中有關工具的可交易金額入賬。

公平值等級

於瑞安(新田圍)收購前期間的各個期末，瑞安(新田圍)並無按公平值計量的任何金融資產或金融負債。

於瑞安(新田圍)收購前期間，金融資產及金融負債均無於第一級與第二級公平值計量之間轉移，且並無轉入或轉出第三級。

4.18 財務風險管理目標及政策

瑞安(新田圍)的主要金融工具包括現金及銀行結餘。該等金融工具的主要用途乃為瑞安(新田圍)的營運籌集資金。瑞安(新田圍)擁有各類其他金融資產及負債，如直接源自其營運的貿易應收款項及其他應付款項及應計費用。

不進行金融工具交易乃瑞安(新田圍)於目前及瑞安(新田圍)收購前期間的一貫政策。

瑞安(新田圍)金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。瑞安(新田圍)董事審閱並同意管理各項有關風險的政策，其概述如下。

附錄一

會計師報告

信貸風險

瑞安(新田圍)與其客戶的交易條款主要為預先付款。此外，應收款項結餘受到持續監控，故瑞安(新田圍)的壞賬風險並不重大。

瑞安(新田圍)其他金融資產(包括現金及銀行結餘、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產)的信貸風險源於交易對手方違約，最高風險額相當於該等工具的賬面值。

流動資金風險

瑞安(新田圍)的金融負債於各瑞安(新田圍)收購前期間結束時根據合約未貼現款項的到期情況如下：

於二零一五年十二月三十一日

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至2年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,425	-	-	-	1,425

於二零一六年八月十五日

	按要求	少於3個月	3至12個月	1至2年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,269	-	-	-	1,269

資本管理

瑞安(新田圍)資本管理的首要目標為保障瑞安(新田圍)可持續經營的能力及維持良好的資本比率，以支持其業務發展及為股東創造最大價值。

瑞安(新田圍)根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本架構及作出相應調整。瑞安(新田圍)或會調整派付予股東的股息、向股東發還資本或發行新股份，以維持或調整資本架構。於瑞安(新田圍)收購前期間，管理資本的目標、政策或程序概無變動。

瑞安(新田圍)使用資本負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)監控資本。債務淨額包括其他應付款項及應計費用，減現金及銀行結餘。資本指權益總額。

於瑞安(新田圍)收購前期間結束時的資本負債比率如下：

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 八月十五日
	千港元	千港元
其他應付款項及應計費用	1,542	1,668
減：現金及銀行結餘	(886)	(1,004)
債務淨額	656	664
權益總額	89	53
資本及債務淨額	745	717
資本負債比率	88%	93%