

ALTUS.

Altus Holdings Limited

浩德控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號：8149



2018 財政年度報告



香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM特色

GEM之定位乃為較其他於聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司一般為中小型公司，於GEM買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證於GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本報告之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本報告（浩德控股有限公司（「本公司」）各董事（「董事」）共同及個別對此負全責）乃遵照聯交所GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）的規定而提供有關本公司的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本報告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分；及並無遺漏任何事項致使本報告或其所載任何陳述產生誤導。



目錄

公司資料	3
主席報告	5
財務概要	6
營運回顧及財務回顧	7
企業管治報告	16
董事及高級管理層履歷詳情	25
董事會報告	31
獨立核數師報告	45
綜合損益及其他全面收入表	49
綜合財務狀況表	50
綜合權益變動表	51
綜合現金流動表	53
綜合財務報表附註	55
本集團持有物業詳情	128



公司資料

董事會

執行董事

葉天賜先生 (主席)
曾憲沛先生
梁綽然女士

獨立非執行董事

趙天岳先生
陳晨光先生
李樹賢先生

審核委員會

陳晨光先生 (主席)
趙天岳先生
李樹賢先生

薪酬委員會

李樹賢先生 (主席)
趙天岳先生
陳晨光先生
葉天賜先生

提名委員會

趙天岳先生 (主席)
陳晨光先生
李樹賢先生
葉天賜先生

合規主任

梁綽然女士

公司秘書

謝瑞敏女士

授權代表

葉天賜先生
曾憲沛先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總部及主要營業地點

香港中環
永和街21號

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期43樓

合規顧問

實德新源資本有限公司
(前稱新源資本有限公司)
香港上環
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
21樓2108室



公司資料

主要往來銀行

創興銀行有限公司
香港
德輔道中24號
創興銀行中心

恒生銀行有限公司
香港
德輔道中83號

瑞穗銀行
日本
東京都
千代田區
內幸町1-1-5

東京之星銀行
日本
東京都
港區
赤阪二丁目3-5
Akasaka Star Gate Plaza

熊本第一信用金庫
日本
熊本縣
熊本市
中央區
花畑町10-29

福崗銀行
日本
鹿兒島縣
鹿兒島市
中央町15-23

北洋銀行
札幌東支店
日本
札幌市
中央區南1条東3丁目10番地

公司網站

www.altus.com.hk

股份代號

8149



主席報告

致各利益相關者：

本人帶著萬分自豪報告我們過往一年的成長與多元發展。

自上市以後的收購大幅提升我們的租金收入40.8%至3,450萬港元。憑藉這些回報，我們的投資組合得以繼續鞏固我們的顧問業務控股力量，其於去年產生顯著的費用收入增長33.8%。在此，我須感謝所有同事的努力。

香港權益市場於上一年開放為海外業務的市場選擇，故過往這一年充滿刺激。為回應此行動，浩德不單令我們重新認識新加坡的金融社區，更於上一年增加日本及馬來西亞的業務到我們的保薦人業務資歷之中。同樣令人振奮的是我們浩德訓練出的顧問同事闊步前進，令我們的產能大幅增長。展望將來，我們期望他們隨著我們發展成香港及境外公司的顧問首選，成為浩德新同儕的榜樣，亦帶領利用香港權益市場作為跳板的中小企業，將彼等之業務提升到另一層次。

於投資方面，上一個財政年度奠定了我們首次進入鹿兒島零售物業的里程碑，同時在我們的投資組合上及地理上添加多樣性。持續建立日式「介護」或護理院及支援服務業務網絡為我們帶來「雙贏」的擴展機遇一帶有可觀回報的社會責任投資。我們會繼續運用我們於日本—世界其中之一最大的地產市場的眼界與網絡，增幅我們的經常性收入，繼而加強我們顧問團隊的穩定性，以及業務模式。

該等增長儘管令人振奮，仍須強大的基礎支撐才可持續發展。就此，管理層於上一年花費大量努力，改良我們的支援職能。我們帶來更強大的金融及行政隊伍，援助我們持續努力增長。

我們感激我們的客戶、專業人士、銀行家、日本工作夥伴以及各利益相關者實現了去年的增長。本人謹代表浩德全人，感謝您們。

主席兼執行董事

葉天賜

香港，二零一八年六月二十二日

財務概要

摘錄自二零一七年年報所載截至二零一七年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表及本年度報告（「年報」）所載經審核綜合財務報表，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於過往三個財政年度的業績、資產及負債的概要如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	70,961	51,761	48,160
稅前利潤	32,555	20,730	22,088
稅後利潤	26,865	13,048	17,693

	於三月三十一日		
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
總資產	706,836	571,267	497,025
總負債	254,828	172,548	186,458
淨資產	452,008	398,719	310,567

附註：

1. 本公司於二零一五年十一月十一日註冊成立，並於二零一六年九月二十六日透過重組成為其附屬公司的控股公司藉以籌備本公司股份在GEM上市（「上市」）。上市已於二零一七年十月十七日發生。已編製本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的合併業績，猶如本集團於所編製的該年度或自集團公司註冊成立或成立之相關日期起已存在。
2. 本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的資產負債表已按合併基準編製。

營運回顧及財務回顧

營運回顧

本集團專注於企業融資及物業投資。就企業融資而言，本集團主要向其客戶提供保薦、財務顧問及合規顧問服務。就物業投資而言，本集團投資於日本及香港的房地產及就此取得租金收入。

企業融資

於截至二零一八年三月三十一日止財政年度（「二零一八年財政年度」），本集團錄得收入約3,650萬港元，較二零一七年財政年度（「二零一七年財政年度」）增長34.2%。本集團的企業融資收入明細如下：

	截至三月三十一日止年度					
	二零一八年			二零一七年		
	企業融資 收入所佔 收入	有效委聘 數目 (附註)	百分比	企業融資 收入所佔 收入	有效委聘 數目 (附註)	百分比
	千港元			千港元		
保薦	24,955	68%	11	13,084	48%	6
財務顧問	8,026	22%	55	9,127	34%	37
合規顧問	3,275	9%	8	4,087	15%	8
其他	220	1%	1	935	3%	7
總計	36,476	100%		27,233	100%	

附註：有效委聘指有關財政年度為本集團帶來收入的企業融資委聘。其不包括本公司的全資附屬公司浩德融資有限公司於二零一六年十月擔任上市的聯席保薦人，以及在上市後擔任本公司的財務顧問所收取的集團內收入。

二零一八年財政年度保薦收入改善，與有效委聘數目增加相符，這是因為內部調用若干資源於二零一七年財政年度本公司自身的上市申請。在二零一八年財政年度的有效保薦委聘中，Okura Holdings Limited（股份代號：1655）、守益控股有限公司（股份代號：2227）及檳傑科達國際有限公司（股份代號：1665）分別於二零一七年五月、十二月及二零一八年一月上市。在二零一八年財政年度期間，其他有效委聘在（其中包括）等候監管機構審批或在準備提交上市申請。

就財務諮詢用於委聘而言，儘管有效委聘數目增加，但二零一八年財政年度錄得的收入較上一財政年度低約12%。這部份是由於二零一八年財政年度接受的若干財務顧問委聘較複雜而需時較長，因此，就委聘進度而計入之費用金額受到影響；及部份由於該年度接受較多收費較低的財務顧問委聘。

營運回顧及財務回顧

由於部分委聘於二零一八年財政年度完結，二零一八年財政年度來自合規顧問及其他服務的收入減少。

物業投資

於二零一八年三月三十一日，本集團的物業投資組合為日本的21處投資物業、日本的1處在建投資物業及香港的1處投資物業。於二零一八年財政年度，投資物業組合貢獻的租金收入約為3,450萬港元。除此之外，本集團亦在香港中環永和街21號擁有其主要營業地點，被分類為物業、廠房及設備。於二零一八年財政年度，本集團於日本進行了一系列收購，詳述如下。

日本

於二零一八年三月三十一日，在日本的投資物業概況如下所示：

物業名稱	地區	可出租淨面積 (平方呎)	單位數目	二零一八年 三月三十一 日的估值 百萬日圓	二零一七年 三月三十一 日的估值 百萬日圓	二零一八年 財政年度平 均入住率 (按收入)
1. Ark Palace Hiragishi	札幌	14,485	54	392	386	99%
2. Kitano Machikado GH	札幌	953	5	29	27	100%
3. LC One	札幌	6,582	26	123	135	96%
4. Libress Hiragishi	札幌	11,554	36	176	163	98%
5. Nouvelle 98	札幌	8,046	38	225	222	93%
6. Rakuyukan 36 ^{附註1}	札幌	13,937	38	319	313	100%
7. South 1 West 18 Building	札幌	15,529	37	263	258	93%
8. T House	札幌	6,751	24	141	139	95%
9. Tommy House Hiragishi	札幌	8,782	28	155	153	98%
10. Uruoi Kawanone ^{附註2}	札幌	15,553	65	643	595	77%
11. White Building A & B	札幌	13,523	55	224	217	100%
12. City Court Suginami	函館	13,640	44	221	223	85%
13. Azabu Sendaizaka Hills	東京	12,046	7	1,380	1,310	98%
14. Azabu Juban Crown Building	東京	2,248	5	247	245	93%
15. Residence Motoki	福岡	11,992	12	280	272	98%
16. Wealth Fujisaki	福岡	7,390	10	176	172	97%
17. Rise Shimodori EXE	熊本	14,159	35	471	429	98%
18. Rise Fujisakidai ^{附註3}	熊本	13,891	36	405	不適用	99%
19. Rise Kumamoto Station South ^{附註3}	熊本	10,116	20	209	不適用	100%
20. Rise Shimodori ^{附註3}	熊本	13,619	36	457	不適用	99%
21. Kagoshima Tenmonkan Building ^{附註4}	鹿兒島	6,541	1	534	不適用	100%
22. Shinoro House ^{附註5}	札幌	1,272	6	不適用	不適用	不適用



營運回顧及財務回顧

附註：

1. Rakuyukan 36由JSSI持有。於二零一七年六月，本集團將其於JSSI應佔權益由約86.5%增加至約94.6%。
2. 對Uruoi Kawanone的收購於二零一六年十二月完成，當時為空置狀態。其作用為為長者提供住宿，彼等於二零一七年三月起已陸續遷入。
3. 對Rise Fujisakidai, Rise Kumamoto Station South及Rise Shimodori的收購於二零一七年四月完成。
4. 對Kagoshima Tenmonkan Building的收購於二零一七年十月完成。
5. 對Shinoro House建基於上的該片土地的收購於二零一七年十一月完成。於二零一八年三月三十一日，Shinoro House為一處在建投資物業，工程已於二零一八年五月完成。預期租戶將於二零一八年七月起開始陸續遷入。

除了Kagoshima Tenmonkan Building為只作商業目的外，本集團在日本的投資物業一般用作住宅目的。

於二零一八年財政年度，本集團（透過其投資工具Lynton Gate Limited）於二零一七年四月收購Rise Fujisakidai、Rise Kumamoto Station South及Rise Shimodori，以及於二零一七年十月收購Kagoshima Tenmonkan Building。二零一七年十一月，本集團亦獲得一幅土地，隨後於其上建造Shinoro House。該等收購與本集團擴大及多元化其物業投資組合的觀點一致。

於二零一七年十一月，本集團以約7,870萬日圓出售本集團之全資附屬公司Lynton Gate Limited股份權益之10.0%，在此出售後將本集團之相關股份權益減至90.0%。此出售旨在改善本集團流動資金，拓寬遇上其他機遇的可能性。

香港

在香港的投資物業是位於中環都爹利街的一個辦公單位，其可出售面積約為2,267平方呎。該物業已在二零一八年財政年度被出租，除了二零一七年六月的一段短時間的租戶變動外。該物業於二零一八年三月三十一日的估值為7,350萬港元。

其他

本集團擁有其聯營公司Japan Residential Assets Manager Limited（「JRAM SG」）40%的股權，JRAM SG是一家於新加坡交易所證券有限公司主板上市的房地產投資信託Saizen REIT之管理人。於二零一七年十月，緊隨出售其所有物業組合後，Saizen REIT已終止及於二零一七年十月自新交板除牌。隨有關終止後，JRAM SG已於二零一八年五月類似地自願清盤。

遵守法律法規

本集團已制定合規以及風險管理政策及程序，且行政人員及高級管理層成員已獲授持續責任監督對於一切重大法律及監管規定的遵守及遵循情況，以及定期檢討該等政策及程序。據董事會目前所知，本集團已於重大方面遵循對本集團業務及營運構成重大影響的有關法律法規。



營運回顧及財務回顧

環保政策及表現

本集團致力於透過密切關注減少能源及自然資源之消耗創建環保型企業。本集團最大限度運用自然採光、增加空調器等設備之能源效率、以電子方式傳播信息及重複利用單面印刷紙張等最大限度減少紙張消耗，努力降低對環境的影響。僱員於日常運營中一直盡可能實踐上述措施。

就有關本公司於二零一八年財政年度的環境、社會及管治表現的進一步資料，請參閱即將發佈並會於聯交所及本公司各自之網站上載之獨立環境、社會及管治報告。

於截至二零一八年財政年度，本集團並無面臨任何環保申訴、訴訟、處罰或懲戒措施。

財務回顧

營運業績回顧

關於本集團營運業績的若干項目之審查載列如下。

收入

該增長主要得益於以下兩個業務分部的收入增加：(i)物業投資收入從二零一七年財政年度的2,450萬港元增至二零一八年財政年度的3,450萬港元，增幅為40.8%；及(ii)企業融資服務收入由二零一七年財政年度的2,720萬港元增至二零一八年財政年度3,650萬港元，增幅為34.2%。

企業融資

企業融資服務增幅34.2%，主要由於保薦收入由二零一七年財政年度的1,310萬港元增至二零一八年財政年度的2,500萬港元。保薦收入增加乃由於(i)有效委聘數目上升，二零一七年財政年度為六宗，相比二零一八年財政年度之十一宗；及(ii)達成更多該等項目的賬單里程碑。

上述的影響部分由其他類型的顧問服務收入減少所抵銷。其他類型的顧問服務收入下降，部份是由於二零一八年財政年度接受的若干財務顧問委聘較複雜而需時較長，因此，就委聘進度而計入之費用金額受到影響；及部份由於該年度接受較多收費較低的財務顧問委聘。



營運回顧及財務回顧

物業投資

物業投資收入於二零一八年財政年度增加主要由於本集團物業投資組合增加，其中於年內，本集團收購了三個於熊本的物業（即Rise Fujisakidai, Rise Kumamoto Station South及Rise Shimodori）及一個於鹿兒島的物業（即Kagoshima Tenmonkan Building）。日本物業的平均入住率亦有改善，由二零一七年財政年度約93.7%增至二零一八年財政年度約94.8%。

與此同時，香港物業的租用率輕微下降至93.2%，因位於中環都爹利街的辦公單位租戶變動，而於二零一七年六月空置了一段短時間。

其他收入

其他收入於二零一八年財政年度由上個財政年度的560萬港元減至300萬港元，因於上個財政年度(i)行政費收入減少，尤其是來自JRAM SG的行政費收入自二零一七年十月已終止；(ii)來自可供銷售投資的股息收入減少；及(iii)沒有了二零一七年財政年度錄得議價收購JSSI的一次性收益。該減少由二零一八年財政年度錄得的匯兌收益淨額約110萬港元所抵銷（二零一七年財政年度：無）。

投資物業公允值淨增加額

本集團於二零一八年財政年度錄得投資物業公允值增加淨額1,270萬港元（二零一七年財政年度：2,500萬港元）。尤其是我們於中環都爹利街的香港投資物業，錄得約1,000萬港元公允值增加；及於日本的物業Uruoi Kawanone、Azabu Sendaizaka Hills及Rise Shimodori EXE之公允值增加累計約1,050萬港元。該等增加被某些公允值虧損所抵銷，有關虧損主要因收購三項位於熊本的物業所產生的累計交易成本所產生。

行政及經營開支

行政及經營開支由二零一七年財政年度的4,770萬港元大幅減少至二零一八年財政年度的3,650萬港元。減少乃由於在二零一七年財政年度錄得有關上市的非經常性開支約1,130萬港元。僅就說明而言，撇除就二零一七年財政年度有關上市的一次性開支的影響，行政及經營開支於二零一七年財政年度及二零一八年財政年度應維持穩定。

稅前利潤／稅後利潤

本集團的稅前利潤由二零一七年財政年度的2,070萬港元增加至二零一八年財政年度為3,260萬港元。

利潤增加主要由於(i)二零一八年財政年度錄得收入較高；及(ii)沒有了有關上市的非經常性開支，儘管(i)投資物業的公允值增加淨額由二零一七年財政年度的2,500萬港元下降至二零一八年財政年度的1,270萬港元；及(ii)利息開支較高。

營運回顧及財務回顧

由於二零一七年財政年度與上市有關的開支為稅務目的而不可扣除，二零一八年財政年度的所得稅開支為570萬港元，低於二零一七年財政年度的770萬港元，儘管二零一八年財政年度利潤較高。因此，二零一八年財政年度的稅後利潤為2,690萬港元，高於二零一七年財政年度的1,300萬港元。

上市所得款項用途

本公司股票於二零一六年十月十七日於GEM上市。作為上市的一部分，按配售價每股0.425港元配售200,000,000股本公司新股份，籌集所得款項總額8,500萬港元。上市籌集所得款項淨額為6,700萬港元已全數用於償還債務、擴大人力資源、營運資金及本集團於上市後的其他一般公司用途。

更改所得款項淨額用途的理由

誠如早前公告，由於包銷商及配售代理在為首次公開發售進行包銷和配售活動時面臨提供機制的環境變化及工作相應的變化，董事決定維持專注於保薦及財務顧問服務而不拓展至包銷業務。早前指定作償還債務的所得款項約1,000萬港元因此已於二零一七年十一月用於此用途。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團的經營主要由股東的股權（包括根據上市籌集到的股本）、銀行貸款及營運產生的現金提供資金。

	於二零一八年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元
流動資產	57,870	86,189
流動負債	91,058	86,155
流動比率（倍） ^(附註1)	0.6	1.0
資本負債比率(%) ^(附註2)	46.9	34.7

附註：

- 1 流動比率按各年末的流動資產除以流動負債計算。
- 2 資本負債比率按各年末的債務總額除以總權益計算。

本集團於二零一八年三月三十一日的流動負債淨額約3,320萬港元，相對於二零一七年三月三十一日的流動資產淨額約3萬港元。變動主要由於(i)銀行及現金結餘減少；及(ii)附有即期償還條款的若干有抵押銀行借款增加（儘管其到期日為自相關年度年末日期起一年以上）。於二零一八年財政年度，本集團於香港及日本透過銀行借貸籌集現金，以投資於日本的投資物業收購。其中，於香港的銀行借貸包含上述之按要求還款條款。



營運回顧及財務回顧

上述該等銀行借款分類為流動負債乃香港詮釋第5號呈列財務報表一按載有還款要求條款的定期貸款借款人分類所要求。於二零一八年三月三十一日，本集團該分類之銀行借款為2,000萬港元（二零一七年：1,290萬港元）。

董事信納本集團可於來年維持流動性。詳情載於本年報之綜合財務報表附註附註2B。

資本負債比率於二零一八年三月三十一日為46.9%，相較二零一七年三月三十一日為34.7%。較高資本負債比率與上述調動銀行借貸以投資物業收購一致。於二零一八年財政年度，本集團已取得五項本金累計8,060萬港元的貸款。

現金結餘

於二零一八年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為5,110萬港元（二零一七年：8,140萬港元），其中940萬港元以日圓持有。由於調用至物業收購，現金及銀行結餘下降。

外匯匯率及利率風險

為應對外匯匯率風險，本集團監督其債務貨幣與(i)抵押資產；及(ii)其業務活動所得償債收入貨幣的匹配。二零一八年財政年度，以日本物業產生的租金收入償還或以該等物業為抵押的貸款乃以日圓（「日圓」）計值；同樣，以香港物業（作投資及自用）為抵押的貸款乃以源自香港的收入償還並以港元計值。

為緩解與日本部份浮息借貸有關的利率波動風險，本集團已訂立衍生金融工具作為有效固定利率之手段。於二零一八年三月三十一日，與該等借款有關的未償還款項總額約為3,420萬港元（二零一七年：2,540萬港元）。

銀行借款

本集團的計息貸款總額從二零一七年三月三十一日的1.38億港元增至二零一八年三月三十一日的2.121億港元，這主要是由於本集團從日本的銀行借入五項還款期由10年至26年不等、本金為10.9億日圓（相當於8,060萬港元）的貸款，該等貸款部分以本公司的附屬公司及tokumei kumiai的營運商Godo Kaisha Yuzuha及Yugen Kaisha Houten所持有的物業作抵押。該等貸款按介乎1.11%至2.55%的固定及浮動年利率計息。

於二零一八年三月三十一日，本集團的計息貸款約為7,280萬港元（二零一七年：7,640萬港元），按浮動利率計算。二零一八年三月三十一日的利息覆蓋率為4.5倍（二零一七年：6.9倍）。

本集團資產的抵押

於二零一八年三月三十一日，(i)香港物業；及(ii)（除Kitano Machikado GH、Rakuyukan 36及Shinoro House外）所有當時的日本物業已抵押予香港及日本的銀行及財務機構，以向該等銀行及財務機構取得貸款。



營運回顧及財務回顧

資本承擔／或然負債

於二零一八年三月三十一日，本集團就投資物業（即Shinoro House）的建造之已簽約的資本承擔約0.6百萬港元，但未於綜合財務報表中撥備。

除上文披露者外，本集團於二零一八年三月三十一日並無任何重大或然負債。

主要風險及不確定因素

本集團面臨的關鍵風險及不確定因素概述如下：

- I. 與企業融資活動有關之風險包括（其中包括）：
 - (i) 本集團業務可能由於(i)企業融資交易之項目基準性質；及(ii)付款安排里程碑而面臨財務表現波動；
 - (ii) 本集團之業務取決於執行人員及高級管理層之不懈努力；
 - (iii) 本集團面臨與挽留及招聘持牌人士有關之風險；及
 - (iv) 本集團須遵守大量監管規定，不符合該等監管規定或者監管規定有變動均可能會影響業務經營及財務業績。

- II. 與投資活動有關之風險包括（其中包括）：
 - (i) 物業產生之收入及物業價值可能受多項因素之不利影響，包括經濟普遍不景氣及租戶支付租金的及時性等；
 - (ii) 物業意料之外之物理損壞特定維護可能中斷物業經營及租金收取或以其他方式對本集團的財務狀況產生不利影響；
 - (iii) 投資表現易受外幣，尤其是日圓價值波動所影響；
 - (iv) 日本物業可能受引進新法律以及日本法律及法規變化之影響；及
 - (v) 與日本tokumei kumiai安排（「TK安排」）有關之風險。

有關本集團所面臨的風險及不確定因素的詳情載於招股章程「風險因素」一節。



營運回顧及財務回顧

展望

企業融資

於過往的12到18個月，證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）及聯交所已頒佈及公告一系列會影響本集團企業融資業務的指引及規則變更。包括由證監會頒佈予於GEM股票上市及配售所涉及的保薦人、承包商及配售代理指引、反映GEM為中小型公司提供市場之新定位（包括移除由GEM轉移到主板的流線過程）的上市規則變更、增加GEM應用的現金流要求以及準許有加權投票權及未有收入的生物科技公司上市的新上市規則。於上述變更當中，首次公開發售市場保持活躍，若干知名公司於香港尋求上市。同時，GEM之申請人於GEM重新定位後顯著下降。

特別就本集團而言，來自主板申請人對保薦服務的需求一向強烈，並預料將會於未來的財政年度持續，除非出現未能預見的負面市場發展。然而，董事注意到於二零一八年財政年度自保薦活動產生的收入相對於其他類型的顧問服務增長為多，考慮到會計員工資源、交易的複雜性及客戶之經常性質，將會繼續於當中尋求平衡。

董事亦留意到市場上的企業融資及顧問服務供應者數量增加。儘管有此潛在競爭，彼等考慮到向聯交所提交的上市申請數量以及聯交所上市公司數目持續增加，相信對本集團的服務有足夠需求。本集團將會透過於香港及海外市場計劃以及招聘合適員工，繼續努力增強其競爭地位。

物業投資

香港及日本的物業投資市場於資金價值及租金收益率方面均持續穩定改善。董事預料該趨勢持續，除非出現未能預見的情況。

本集團就其物業投資業務之策略為透過擴展及多元化其物業組合保持及促進經常性收入流。自收購熊本的三個物業及鹿兒島的一個物業後，雖然收購步伐放緩，董事會繼續尋求適當的投資機遇。受上述新收購物業所產生的全年貢獻及預期的穩定入住率所支持，預料本集團投資物業組合所產生的收入於將來的財政年度將會增加。

序言

本公司董事會（「董事會」）深明良好的企業管治、企業透明度及問責情況的重要性。因此，本公司旨在建立及維持良好的企業管治常規，並致力實現高標準的企業管治，藉以在兼顧其他利益相關者整體利益的同時，為股東帶來最大的利益。

企業管治常規

本公司股份於二零一六年十月十七日（「上市日期」）在GEM上市。本公司於截至二零一八年三月三十一日止年度起已採納GEM上市規則附錄十五所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）。截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則（倘適用）。

董事證券交易的行為守則

本公司已採納GEM上市規則第5.48條至5.67條所載的交易標準要求作為董事就本公司股份進行證券交易的行為守則（「行為守則」）。本公司已向董事作出特定查詢，所有董事均確認，於截至二零一八年三月止年度直至本年報日期（「有關期間」），其已完全遵守行為守則所載的所需交易標準，且並無違規事項。

董事會

於本年報日期，董事會包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。彼等之組成詳情按類別載列如下：

執行董事

葉天賜先生（主席）	（於二零一五年十二月十四日獲委任）
曾憲沛先生	（於二零一六年三月三日獲委任）
梁綽然女士	（於二零一六年三月三日獲委任）

獨立非執行董事

趙天岳先生	（於二零一六年九月二十六日獲委任）
陳晨光先生	（於二零一六年九月二十六日獲委任）
李樹賢先生	（於二零一六年九月二十六日獲委任）

董事之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節。



企業管治報告

董事會的責任

董事會監督本集團業務的整體管理及行政，並確保其在兼顧其他利益相關者整體利益時，能以本公司股東（「股東」）的最佳利益行事。董事會主要負責整體發展、戰略規劃、審閱及監察業務表現、批准財務報表及年度預算、內部監控及風險管理，以及監督本集團的管理。董事會委派執行董事及高級管理層執行運營事項及授予彼等相關權力。董事會定期獲提供最新的管理報告，以對本集團的業績、狀況、近期發展及前景作出平衡及可理解的評估。

根據企業管治守則第C.1.2條守則條文，管理層須向董事會所有成員提供每月更新資料。於回顧年度內，執行董事已向董事會所有其他成員提供有關本集團之狀況及前景任何重大變動的更新資料，向董事會提供有關本集團之整體業績、狀況及前景的最新資料被認為屬充份，並允許他們就企業管治守則第C.1.2條守則條文提供同樣均衡及可理解的評估。

董事會認為，執行董事及獨立非執行董事所具備的多方經驗及專業資格為本集團的業務帶來平衡的技巧、經驗及專業知識。

本公司已投購董事及高級職員責任保險，涵蓋針對董事所提出的任何法律訴訟所引致的責任。

主席及行政總裁

企業管治守則第A.2.1條規定，主席及行政總裁的角色應予區分，且不應由同一人士兼任。本公司現時並無委任任何行政總裁。

董事會現由三名執行董事及三名具備不同資歷及經驗的獨立非執行董事組成，此舉確保董事會的組成在其作出決策時有強大的獨立元素。董事會亦認為已妥善指派不同人士負責業務的日常管理。

葉天賜先生為本公司主席，領導及管治董事會，並確保所有關鍵及相關事宜得到及時商議。彼作為執行董事，其負責本集團業務及日常營運之整體管理及行政工作。執行董事曾憲沛先生及梁綽然女士負責本集團的整體發展、策略規劃及主要業務決定。董事會定期獲提供管理方面的最新情況，使董事會成員能就本集團的表現、狀況、近期發展及前景作出平衡及可理解的評估。因此，董事會認為執行授權間保持足夠平衡，且執行授權並無過度集中於單一人士手上。

獨立非執行董事

獨立非執行董事主要負責就企業管治、審計、董事及高級管理層酬金及提名等事宜提供建議。根據GEM上市規則第5.05A、5.05(1)及(2)條，本公司已委任三名獨立非執行董事，佔董事會超過三分之一。本集團已收到各獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條之規定就其獨立性發出的年度確認。根據該確認，本公司認為全體獨立非執行董事均已遵守GEM上市規則第5.09條所載的獨立指引，因此認為彼等均為獨立。

董事委員會

董事會已於二零一六年九月二十六日設立三個委員會，即審核委員會（「**審核委員會**」）、薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）及提名委員會（「**提名委員會**」），以監督本集團特定方面的事宜。三個委員會均有充足資源，以及訂明其各自責任、職務、權力及職能的職權範圍（已獲董事會批准），有關職範圍已載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.altus.com.hk。

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行其職責，並可在合理要求下，於適當情況下尋求獨立的專業意見，費用由本公司承擔。董事委員會將定期向董事會報告所作的決定或建議。

企業管治職能

董事會負責企業管治守則第D.3.1條守則條文項下的企業管治職能。董事會的責任包括：

- (i) 制定及檢討本集團企業管制政策及常規；
- (ii) 檢討及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監督本集團關於遵守法律和監管要求的政策和常規；
- (iv) 制定、檢討及監督適用於員工和董事的行為守則及合規手冊；及
- (v) 檢討本集團遵守企業管治守則之情況及作出相關披露。

董事會已檢討及討論本集團的企業管治政策，並滿意其成效。



企業管治報告

審核委員會

本公司已按照企業管治守則及GEM上市規則第5.28條根據董事會於二零一六年九月二十六日通過之決議案成立審核委員會，並制訂其書面職權範圍。審核委員會之主要職責為(i)就任免外部核數師向董事會提供建議；(ii)審閱及修訂財務報表及就財務報告提供意見；(iii)監督本集團內部監控程序及企業管治；(iv)監督本集團內部監控及風險管理系統；及(v)監察持續關連交易（如有）。

審核委員會目前由全體三名獨立非執行董事組成，即趙天岳先生、陳晨光先生及李樹賢先生，陳晨光先生為主席，彼持有GEM上市規則第5.05(2)條及5.28條所規定的合適專業資格。

以下為審核委員會於有關期間所執行工作的概覽：

- (a) 審閱截至二零一七年六月三十日止三個月、截至二零一七年九月三十日止六個月及截至二零一七年十二月三十一日止九個月之未經審核財務報表；
- (b) 審閱截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核財務報表；
- (c) 監督本集團之財務控制、內部監控及風險管理系統；
- (d) 審閱外部核數師及內部監控顧問之酬金及委任以及聘用條款；及
- (e) 審閱外部核數師建議的審核範圍及其獨立性。

於回顧年度內，審核委員會成員出席會議的記錄載列如下：

成員姓名	出席／會議次數
陳晨光先生 (主席)	5/5
趙天岳先生	5/5
李樹賢先生	5/5

薪酬委員會

本公司已按照企業管治守則及GEM上市規則第5.34條及5.35條根據董事會於二零一六年九月二十六日通過之決議案成立薪酬委員會，並制訂其書面職權範圍。薪酬委員會之主要職責為(i)檢討本公司全體董事、高級管理層及普通員工的整體薪酬政策及結構，並向董事會提供相關建議；(ii)檢討其他薪酬相關事宜，包括應付董事之實物利益及其他報酬；及(iii)審閱績效薪酬並就制訂薪酬相關政策建立正式透明之程序。



企業管治報告

薪酬委員會現時由一名執行董事葉天賜先生及全部三名獨立非執行董事（即趙天岳先生、陳晨光先生及李樹賢先生）組成。現任主席為李樹賢先生。

薪酬委員會於有關期間舉行了一次會議，以審議董事及高級管理層之花紅制度及薪酬待遇。薪酬委員會成員出席會議的記錄載列如下：

成員姓名	出席／會議次數
李樹賢先生 (主席)	2/2
趙天岳先生	2/2
陳晨光先生	2/2
葉天賜先生	2/2

提名委員會

本集團已根據董事會於二零一六年九月二十六日通過之決議案成立董事會提名委員會，並根據企業管治守則制訂其書面職權範圍。提名委員會之主要職責包括(i)定期檢討董事會結構、規模、組成及多元性；(ii)識別合資格的合適人選成為董事會成員；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iv)就委任或重新委任董事相關事宜向董事會提供建議；及(v)就填補董事會空缺的人選向董事會提供建議。

提名委員會現時由一名執行董事葉天賜先生及全部三名獨立非執行董事（即趙天岳先生、陳晨光先生及李樹賢先生）組成。現任主席為趙天岳先生。

提名委員會於有關期間舉行了一次會議，以審議董事退任事宜、審閱獨立非執行董事之獨立性及董事會當前架構、規模及多元化。提名委員會成員出席會議的記錄載列如下：

成員姓名	出席／會議次數
趙天岳先生 (主席)	1/1
陳晨光先生	1/1
李樹賢先生	1/1
葉天賜先生	1/1

委任及重選董事的條款

我們的各執行董事已於二零一六年九月二十六日與本公司訂立服務協議，自上市之日（「上市日期」）起計初步任期三年。任何一方可於初步任期內任何時間向另一方發出不少於三個月的書面通知以終止服務協議。



企業管治報告

各獨立非執行董事已於二零一六年九月二十六日簽署委任函，任期由上市日期起計為三年。獨立非執行董事可向本公司發出最少三個月的書面通知終止彼等的委任函。

根據本公司組織章程細則（「細則」）第84條，於股東週年大會上，其時三分之一的董事（或如董事人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每名董事最少須每三年輪值退任一次。於應屆股東週年大會上，一名執行董事（即梁綽然女士及一名獨立非執行董事陳晨光先生）將退任及接受重選。

董事會會議

企業管治守則第A.1.1條守則條文訂明董事會每年須最少舉行四次會議，約為每季度舉行一次，應由大多數有權出席的董事親身或透過電子通訊方式積極參與。董事會授予執行董事必要的權力及授權，使本集團業務的日常管理能迅速進行。董事如被認為對將討論的建議交易或事宜有權益衝突或重大權益，除細則所載的若干例外情況外，有關董事將不被計入大會的法定人數，並將放棄就相關決議案投票。公司秘書負責推動董事會進程及促進董事會成員間的溝通。本公司任何董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員均可依願取得獨立專業意見，費用由本公司承擔。

於回顧年度內，各董事出席董事會會議的記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
葉天賜先生 (主席)	9/10
曾憲沛先生	8/10
梁綽然女士	10/10
趙天岳先生	8/10
陳晨光先生	9/10
李樹賢先生	7/10

誠如第A.1.3條守則條文所述，全體董事將於預定舉行的董事會例會前獲發最少14日的會議通知。至於所有其他董事會會議，則會發出合理的通知。



企業管治報告

董事及公司秘書培訓及持續專業發展

根據企業管治守則第A.6.5條守則條文，全體董事應參加持續專業發展以建立及更新彼等之知識及技能。有關做法能確保彼等能一直在具備全面資訊的情況下對董事會作出相關貢獻。於截至二零一八年三月三十一日止年度，全體董事參加了有關GEM上市規則下董事的義務及責任的培訓課程，內容涵蓋企業管治守則、GEM上市公司及董事的持續責任等。此外，於有關期間，每名董事不時檢視可能與其作為上市公司董事的角色、職責及職能有關的法律、法規及規例的最新資料。

於有關期間，本公司公司秘書謝瑞敏女士已遵守GEM上市規則第5.15條的相關培訓規定。

核數師薪酬

截至二零一八年三月三十一日止年度，已付／應付本公司及其聯屬公司的核數師薪酬載列如下：

提供服務	港元
審核服務	950,000
非審核服務	385,200
總計	1,335,200

公司秘書

有關本公司公司秘書的履歷詳情，請參閱本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節。

合規主任

執行董事梁綽然女士於二零一六年四月八日獲委任為本公司合規主任。有關合規主任的履歷詳情，請參閱本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節。

董事就編製財務報表須承擔的責任

董事知悉編製能真實及公平地反映本集團的事務狀況的截至二零一八年三月三十一日止年度財務報表乃彼等之責任。於編製截至二零一八年三月三十一日止年度的綜合財務報表時，董事會已選擇並貫徹應用適當的會計政策，並作出公平且合理的判斷及估計。



企業管治報告

於二零一八年三月三十一日，董事會並不知悉任何事件或情況的重大不確定因素，可能會對本集團繼續以持續基準經營的能力造成重大疑問。因此，董事繼續採納持續經營基準編製綜合財務報表。

外部核數師的責任為根據彼等的審核工作，對董事會編製的綜合財務報表作出獨立意見，並向股東報告彼等的意見。外聘核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司所發出的獨立核數師報告載於本年報的獨立核數師報告中，當中載有其對本集團綜合財務報表的報告責任的資料。

董事及高級管理層薪酬

董事薪酬及五名最高薪酬的人士及高級管理層薪酬的詳情載於本年報綜合財務報表附註15內。

股東權利及投資者關係

本公司須每年舉行股東週年大會，舉行地點由董事會決定。除股東週年大會外，各股東大會應被稱為股東特別大會。

本公司股東週年大會將為董事會與股東提供一個溝通的場合。董事會將於股東週年大會上回答股東提出的問題。為了有效溝通，本公司亦於其網站www.altus.com.hk加入有關本集團的最新資料。

細則中並無股東於股東大會提出新決議案的條文。然而，有意提呈決議案的本公司股東須根據細則第17條的規定要求召開股東特別大會。根據細則第58條，於提出要求當日持有附帶本公司股東大會投票權的本公司繳足股本不少於十分之一的任何一名或多名股東，有權於任何時間向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會處理有關通知中所列明的任何事宜；而有關大會須於提交有關要求後兩個月內舉行。

有關要求書必須以郵遞方式發送至本公司於香港的主要營業地點（香港中環永和街21號），並註明董事會或本公司公司秘書收，亦可透過電郵作出(co.sec@altus.com.hk)，要求書須列明要求董事會召開股東特別大會，並列明股東希望討論的事宜。

倘董事會未有於遞交要求後21日內召開有關大會，則提出要求的人士可自行以同樣方式召開大會，而提出要求的人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理費用將由本公司償付予彼等。

組織章程文件

本公司已於二零一六年九月二十六日採納經修訂及重列的本公司組織章程大綱及細則，以符合香港GEM上市規則之規定。

經修訂及重列的本公司組織章程大綱及細則副本已刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.altus.com.hk。

細則於二零一六年九月二十六日獲採納，並自上市日期起生效。細則可於本公司網站及聯交所網站參閱。於回顧年度內，本公司組織章程大綱及細則並無變動。

提名人士參選董事之程序可於本公司網站取閱。

風險管理及內部監控

董事會有責任確保維持健全及有效的風險管理及內部監控系統，以保障股東的利益。董事會全面負責本集團的風險管理及內部監控系統。然而，有關系統的設計為將本集團的風險控制在可接受的風險水平內，而非完全消除無法達成本集團業務目標的風險，且僅可合理確定（而非絕對保證）並無重大錯誤陳述或虧損。

截至二零一八年三月三十一日止年度，董事會就風險管理及內部監控系統的成效進行檢討，檢討範圍包括財務、運作、合規及風險管理。董事會認為，截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團的系統充足及有效。截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司並無內部審計職能。於本年報日期，本集團已委聘一名獨立內部監控顧問檢討本集團內部監控系統的成效。該內部監控顧問直接向審核委員會匯報。董事會未來將繼續定期評估及檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。

本集團亦已制訂一系列風險管理政策及措施。本集團的風險管理程序首先識別於日常業務過程中與其業務、行業及市場有關的主要風險。董事會及高級管理層負責識別及分析與其各自職能有關的風險，編製及衡量緩解風險的計劃並匯報風險管理狀況。

查詢方式

股東可通過本公司公司秘書向本公司或董事會進行書面查詢，公司秘書的詳細聯絡方式如下：

地址： 香港中環永和街21號

傳真： (852) 2522 6992

郵件： co.sec@altus.com.hk

董事及高級管理層履歷詳情

執行董事

葉天賜先生（「葉先生」），55歲，於二零零零年九月成立本集團。彼自二零一六年四月起為本公司主席及執行董事。葉先生負責(i)制定本集團之企業策略及規劃整體業務發展；(ii)監督本集團營運（包括企業融資活動）及財務事宜；(iii)處理合規事宜；及(iv)客戶引薦及關係管理。葉先生亦擔任投資委員會主席且借鑒其於企業融資及資金管理（如下文進一步闡述）領域之經驗以確保投資活動符合投資策略及業務發展計劃。葉先生亦為本集團薪酬委員會及提名委員會成員。

葉先生分別於一九八四年六月及一九八八年十一月獲得英國劍橋大學文學學士學位及文學碩士學位。隨後，彼加入渣打（亞洲）有限公司，任職董事。葉先生其後加入元大證券（香港）有限公司並於二零零一年一月前一直擔任董事。於二零零零年九月，葉先生創立本集團。於二零零零年至二零一零年間，彼協助創建及監督多個基金及Saizen REIT（先前於新加坡上市，專注於日本房地產投資物業的房地產投資信託）的管理團隊。葉先生為Saizen REIT的管理人Japan Residential Assets Manager Limited的主席兼非執行董事。

葉先生現時獲證監會發牌擔任負責人員，以進行證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。彼亦為浩德融資有限公司（「浩德融資」）之保薦人業務主負責人。彼於一九八八年七月獲准加入英格蘭及威爾斯特許會計師公會。葉先生為高級管理層成員何淑懿女士（「何女士」）之配偶。

葉先生於其他在聯交所上市之公司之董事職位載列如下：

公司	於任期內之主要業務	職位	任期
建生國際集團有限公司 (股份代號：0224)	投資控股	獨立非執行董事	一九九九年六月二十三日至今
白花油國際有限公司 (股份代號：0239)	生產、推廣及分銷「和興」品牌藥油以及物業及財資投資	獨立非執行董事	二零零四年九月八日至今
三和建築集團有限公司 (股份代號：3822)	提供地基工程及配套服務	獨立非執行董事	二零一四年九月十五日至今
冰雪集團控股有限公司 (股份代號：8429)	提供市場推廣製作及配套服務	獨立非執行董事	二零一七年十一月十六日至今



董事及高級管理層履歷詳情

曾憲沛先生（「曾先生」），46歲，自二零零一年二月起加入本集團。曾先生與本集團主席合作監督本集團整體營運、策略方針及業務發展，並負責(i)管理日常營運及監督員工；(ii)提供企業融資服務；(iii)處理合規事宜；及(iv)客戶轉介及關係管理。曾先生為投資委員會成員，具備企業融資以及房地產投資及撤資方面之經驗（如下文進一步詳情所載）。

一九九六年七月於新加坡之新加坡國立大學畢業獲得工程（機械）學士學位後，曾先生於新加坡發展銀行有限公司投資銀行部企業融資服務部作為儲備幹部開始其職業生涯，隨後於該部門工作，於一九九六年七月至二零零零年四月專門在股本市場從事集資活動，最後職位為經理。於二零零零年四月，彼於香港加入本集團一間前附屬公司。於二零零零年至二零一零年間，彼監督多個基金及Saizen REIT（先前於新加坡上市，專注於日本房地產投資物業的房地產投資信託）的管理團隊。曾先生先前為Saizen REIT的管理人Japan Residential Assets Manager Limited的執行董事。

曾先生現時獲證監會發牌擔任負責人員，以進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。彼亦為浩德融資之保薦人業務主負責人。

梁綽然女士（「梁女士」），53歲，於二零一六年三月三日獲委任為董事且於二零一六年四月八日獲調任為執行董事。梁女士與董事會主席合作監督本集團整體營運、策略方針及業務發展以及作為合規主任監督所有合規事宜。彼向客戶提供企業融資服務並負責管理交易團隊以及客戶轉介及關係管理。梁女士亦為投資委員會成員。於擔任本職務時，彼可發揮彼於上市實體之企業融資及執行管理之豐富經驗（如下文進一步闡述）。

一九八六年十一月於加拿大多倫多大學畢業獲得理學士學位後，梁女士自一九八七年五月起在聯交所上市科開始其職業生涯並自此投身於企業融資領域，彼分別於渣打（亞洲）有限公司（一九九零年十月至一九九四年七月，最後職位為企業融資部助理董事）、JP Morgan Securities (Asia) Limited（一九九四年八月起，擔任企業融資部副總裁）及元大證券（香港）有限公司（一九九五年十一月起，擔任執行董事）積聚及磨練其專長。於一九九八年二月至一九九九年一月，彼於黛麗斯國際有限公司（股份代號：333）擔任執行董事。隨後，彼重新加入元大證券（香港）有限公司（一九九九年三月至二零零零年七月，擔任董事總經理）。於二零零零年八月，彼聯合創建卓怡融資有限公司（當時一間根據證券及期貨條例可進行若干受規管活動之持牌法團，其中彼擔任董事總經理）。於二零零七年九月至二零一零年十二月，彼擔任麗新集團若干公司之執行董事，麗新集團由麗新製衣國際有限公司（股份代號：191）、麗新發展有限公司（股份代號：488）、麗豐控股有限公司（股份代號：1125）及豐德麗控股有限公司（股份代號：571）組成。於二零一一年一月至二零一一年八月，彼調任為麗新製衣國際有限公司及豐德麗控股有限公司之非執行董事。於二零零八年三月至二零一零年八月及二零一一年五月直至二零一五年七月，憑藉其豐富企業融資經驗，梁女士於二零一五年七月起擔任負責人員及於二零一六年一月一日作為僱員加入我們之前分別擔任浩德融資及Altus Investments Limited（「Altus Investments」）之持牌代表。

董事及高級管理層履歷詳情

梁女士現時獲證監會發牌擔任負責人員，以進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動。其亦為浩德融資之保薦人業務主負責人。

梁女士亦擔任另一間在聯交所上市之公司之董事職位，載列如下：

公司	於任期內之主要業務	職位	任期
黛麗斯國際有限公司 (股份代號: 333)	設計、製造及分銷女裝內衣 (主要為胸圍產品)	獨立非執行董事	二零零八年九月十九日 至今

獨立非執行董事

趙天岳先生（「趙先生」），63歲，於二零一六年九月二十六日加入本公司擔任獨立非執行董事。趙先生於一九八三年十月在英格蘭及威爾斯及一九八四年三月在香港成為合資格事務律師。經過逾三十年國際及香港律師事務所之法律生涯後，彼於二零一五年退出專業律師事務所事務。彼現任CPG Overseas Company Limited之首席法務官。趙先生之前就職於年利達律師事務所，於二零一四年五月至二零一五年六月擔任顧問合夥人及於二零一一年八月至二零一四年四月擔任合夥人。其早前之工作經驗包括自二零零三年一月至二零一一年七月於美富律師事務所之公司事務部擔任合夥人。在此之前，趙先生於一九九四年與合夥人共同創辦香港律師事務所趙天岳、鍾子良律師事務所並為該事務所合夥人，直至於二零零二年末停業，其中彼主要處理企業法律工作。

趙先生分別持有香港大學（一九七五年）、英國曼徹斯特大學（一九七七年）及英國基爾大學（一九七六年）之文學學士學位、語言學學士學位及文學碩士學位。

陳晨光先生（「陳先生」），51歲，於二零一六年九月二十六日加入本公司擔任獨立非執行董事。

陳先生擁有逾25年會計、審計、銀行及公司秘書經驗。一九九二年一月至一九九八年三月期間，陳先生曾於太元管理有限公司任職（一九九二年一月至一九九八年三月）及最後職位為財務總監。彼亦於一九九二年一月至一九九七年九月擔任太元集團有限公司（現稱為大唐西市絲路投資控股有限公司）（股份代號：620）之公司秘書及於一九九七年三月至一九九七年九月擔任基電控股有限公司（現稱為中民控股有限公司）（股份代號：681）之公司秘書。彼自一九九八年七月起一直為陳晨光會計師事務所之獨資經營人。彼亦曾於二零零五年十一月至二零零六年十月擔任明興控股有限公司（現稱為天下圖控股有限公司）（股份代號：402）之公司秘書、於二零零六年二月至二零零八年一月擔任安歷士國際控股有限公司（現稱為永保林業控股有限公司）（股份代號：723）之獨立非執行董事及於二零一零年十二月至二零一四年九月擔任宏峰太平洋集團有限公司（現稱為中國之信集團有限公司）（股份代號：8265）之公司秘書。彼曾於二零零三年三月至二零一一年六月擔任三和集團有限公司（現稱為仁瑞投資控股有限公司）（股份代號：2322）之公司秘書兼執行董事。陳先生曾於二零一零年七月至二零一零年十一月、於二零一一年十二月至二零一五年四月及二零一四年十二月至二零一六年八月擔任科瑞控股有限公司（現稱為麒麟集團控股有限公司）（股份代號：8109）、宏創高科集團有限公司（股份代號：8242）及百德國際有限公司（股份代號：2668）之獨立非執行董事。

董事及高級管理層履歷詳情

陳先生於一九九零年七月取得香港樹仁學院（現稱為香港樹仁大學）之工商管理文憑。彼為香港特許秘書公會、英國特許秘書及行政人員公會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。陳先生為香港和解中心之認可調解員。

陳先生現時擔任以下在聯交所上市之其他公司之職務如下：

公司	任期內主要業務	職位	期間
三和建築集團有限公司 (股份代號：3822)	於香港及澳門提供地基工程及附屬服務	公司秘書	二零一三年一月至今
應力控股有限公司 (股份代號：2663)	(i)提供結構工程工作，專注於香港的設計及建築項目； (ii)供應及安裝建築材料產品 (iii)主要在香港買賣建材產品	公司秘書	二零一五年六月至今
明樑控股集團有限公司 (股份代號：8152)	提供有關特定切割工具及建築設備的整合工程解決方案，特別著眼於圓盤切割機	聯席公司秘書	二零一七年六月至今
環球印館控股有限公司 (股份代號：8448)	提供印刷服務	公司秘書	二零一七年六月至今

李樹賢先生（「李先生」），51歲，於二零一六年九月二十六日加入本公司擔任獨立非執行董事。李先生擁有逾二十年地產、企業融資、投資及管理經驗。李先生現為亞證地產有限公司之行政總裁，再之後彼為天安中國投資有限公司之執行董事。彼曾為Grand River Properties (China) Ltd.（為一間彼於二零零三年共同創辦之公司）之投資總監。彼之過往經驗包括出任摩根大通證券有限公司／Robert Fleming Securities於倫敦、紐約及波士頓之副總裁及董事，及香港Goldman Sachs International之執行董事。彼於一九九九年九月獲得英國倫敦大學倫敦商學院之金融理學碩士學位及於一九八九年六月獲得美國史丹福大學（全稱為小利蘭·史丹福大學）文學學士學位及理學學士學位。李先生獲特許金融分析師協會認可為特許金融分析師。

李先生亦擔任另一間在聯交所上市公司之董事職位，載列如下：

公司	任期內主要業務	職位	期間
天安中國投資有限公司 (股份代號：0028)	在中國開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理	非執行董事 執行董事	二零一一年三月十八日起 至二零一七年六月十四日 二零一七年六月十五日起 至二零一八年一月三日
亞證地產有限公司 (股份代號：0271)	投資物業	行政總裁 執行董事	二零一八年一月四日至今



董事及高級管理層履歷詳情

披露關係

除本集團執行董事及高級管理層成員葉先生及何女士為配偶關係外，各董事及高級管理層均獨立於彼此，且彼此並無任何關連。

除上文及本年報其他部分所披露者外，各董事已各自確認就其本身而言：(i)除本公司外，彼於過去三年內並無在證券於香港或海外任何證券市場上市之其他上市公司擔任董事職務；(ii)除本年報「董事會報告」一節所披露者外，彼並無於證券及期貨條例第XV部所界定之股份中擁有任何權益；(iii)概無根據GEM上市規則第17.50(2)條須予以披露之有關彼本身之其他資料；及(iv)據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本年報日期概無有關董事委任之其他事宜需提請股東垂注。

高級管理層

何淑懿女士（「何女士」），53歲，於二零一四年五月加入本集團。何女士為投資總監及投資委員會成員，負責就本集團之投資策略向執行董事提供意見，並根據投資策略對收購及／或出售投資作出評估及決策。何女士擁有逾25年金融業經驗，擅長資金管理。於加入本集團前，彼自二零零八年十二月至二零一四年十二月擔任香港證券及投資學會董事會成員。彼自二零零四年十一月至二零一二年八月擔任景順投資管理有限公司之投資總監。自二零零三年四月至二零零四年六月，彼為宏利資產管理（香港）有限公司之持牌代表。於此前之其他經驗包括自一九九四年一月至二零零零年三月於SEB Investment Management任職及自一九八九年十月至一九九三年十二月於怡富證券有限公司任職。

何女士於一九八八年六月取得美國加州大學約翰安德森管理學院之工商管理碩士學位及於一九八五年五月取得美國布林莫爾學院文學學士學位。除獲證監會發牌擔任負責人員並可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動外，彼於一九九八年九月，獲特許金融分析師學院認可為特許金融分析師。何女士亦自二零一四年九月起為香港證券及投資學會之資深會員。何女士為主席兼執行董事葉先生之配偶。

邱詠培女士（「邱女士」），29歲，於二零一一年九月加入本集團，並自二零一八年六月二十五日起獲委任為浩德融資有限公司之執行董事。除了彼於浩德融資有限公司作為保薦服務之主要負責人及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動（包括監督及帶領企業融資項目、客戶關係項目及項目起始）之負責人員的職務外，彼亦與我們的執行管理合作，負責人才培育及持續改善我們的常規及程序。



董事及高級管理層履歷詳情

於加入本集團前，邱女士曾於KPMG Tax Limited任職，其離任前之職位為稅務顧問。於二零一零年八月，彼取得英國倫敦大學學院之經濟學理學學士學位（榮譽）。邱女士為香港會計師公會之執業會計師。彼獲發牌可作為負責人員從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動及作為持牌代表從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）受規管活動及第9類（資產管理）受規管活動。彼亦為浩德融資有限公司保薦業主負責人。

譚浩基先生（「譚先生」），33歲，於二零一四年十月加入本集團，現為助理董事。譚先生向客戶提供企業融資服務及監管交易團隊之日常行政工作外。此外，彼亦協助(i)投資委員會以實施本集團投資策略，持續監督及審閱投資組合；及(ii)執行管理層有關內部監控事宜。於二零零七年五月，彼取得加拿大不列顛哥倫比亞大學之會計及國際商務商學學士學位。自二零零七年九月至二零一四年四月，彼於安永會計師事務所任職，其離任前之職位為審計經理。譚先生自二零一三年一月起為香港會計師公會之執業會計師。彼獲發牌可作為負責人員從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動、作為持牌代表從事第1類（證券交易）受規管活動及第9類（資產管理）受規管活動。

謝瑞敏女士（「謝女士」），29歲，於二零一七年九月加入本集團擔任財務總監並於二零一七年十二月成為本集團的公司秘書。謝女士負責檢討本集團的財務及會計職務及公司秘書事宜。於二零一二年七月，謝女士於香港城市大學獲得會計與管理資訊系統工商管理榮譽學士學位。於加入本集團之前，謝女士於二零一三年十二月到二零一六年八月於羅兵咸永道會計師事務所擔任高級審計員。謝女士為香港會計師公會會員。

公司秘書

謝瑞敏女士為公司秘書。有關彼等背景之詳情，請參閱上文「高級管理層」一段。

合規主任

梁綽然女士於二零一六年四月八日獲委任為本公司合規主任（根據GEM上市規則第5.19條）。有關梁女士資歷及經驗詳情，請參閱上文「執行董事」一段。

授權代表

就GEM上市規則而言，葉先生及曾先生為本公司授權代表。



董事會報告

董事欣然提呈彼等之報告及本公司及本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

公司重組及上市

本公司於二零一五年十一月十一日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為豁免有限公司。根據本集團為籌備上市而理順集團架構所進行的重組，本公司於二零一六年九月二十六日成為本集團的控股公司。有關本集團公司重組之進一步詳情，請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要業務為提供企業融資服務及物業投資。有關其附屬公司主要業務之詳情載於綜合財務報表附註39。於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團主要業務的性質並無重大變動。

主要營業地點

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，而其主要營業地點位於香港中環永和街21號。

業務回顧

有關本集團業務的討論及分析、業務前景及本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的業績分析，以及對本集團造成影響的重大事件，可參閱本年報「主席報告」及「營運回顧及財務回顧」章節。

業績及股息

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的業績載於本年報「綜合損益及其他全面收入表」一節。

董事會已建議派發二零一八年三月三十一日止財政年度每股0.2港仙（二零一七年：無）的中期股息，股息於二零一七年十二月十九日派付。

董事會建議派付截至二零一八年三月三十一日止財務年度每股0.2港仙（二零一七年：每股0.2港仙）的末期股息及每股0.05港仙（二零一七年：無）的特別股息。由於上年度本公司企業融資服務業務活躍，經考慮過後建議派發特別股息。提議的末期股息及特別股息（如在本公司即將舉行的股東年度會議上獲批准）將於二零一八年九月二十八日向於二零一八年九月五日名列本公司股東登記冊的股東派付。本公司的股份將自二零一八年八月二十九日起進行除息交易。

股東週年大會及暫停辦理股東過戶登記

本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一八年八月八日（星期三）上午九時三十分舉行。本公司將於二零一八年八月三日（星期五）至二零一八年八月八日（星期三）（首尾兩日包括在內）（「暫停過戶登記期間」）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席應屆股東週年大會及於會上投票之權力。於暫停過戶登記期間，將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶表格連同相關股票須不遲於二零一八年八月二日（星期四）下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）進行登記。

本公司將於二零一八年八月三十一日（星期五）至二零一八年九月五日（星期三）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。待股東於股東週年大會上批准建議末期股息及特別股息後，末期股息及特別股息將於二零一八年九月二十八日（星期五）支付予於二零一八年九月五日（星期三）名列本公司股東名冊的股東。就收取建議末期股息及特別股息之權利而言，所有正式填妥的過戶表格連同相關股票須於不遲於二零一八年八月三十日（星期四）下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

上市所得款項淨額用途

本公司股票於二零一六年十月十七日於GEM上市。作為上市的一部分，按配售價每股0.425港元配售200,000,000股本公司新股份，籌集所得款項總額8,500萬港元。上市籌集所得款項淨額為6,700萬港元已全數用於償還債務、擴大大力資源、營運資金及本集團於上市後的其他一般公司用途。

改變所得款項淨額用途之理由

誠如早前所公告，由於包銷商及配售代理在為首次公開發售進行包銷和配售活動時面臨著提供機制的環境變化及工作相應的變化，董事決定維持專注於保薦及財務顧問服務而不拓展至包銷業務。早前指定作償還債務的所得款項約1,000萬港元因此已於二零一七年十一月用於此用途。

業務目標與實際業務進展的比較

誠如招股章程「業務」一節「業務策略」一段所載，本集團的業務目標及策略為（其中包括）(i)通過加強人力資源及拓闊企業融資服務範圍以擴大本集團現有企業融資活動；(ii)透過多元化發展不同類型物業及地區以提高本集團經常性收入；及(iii)通過減少融資成本以維持本集團經常性收入。



董事會報告

就上述第(i)項而言，自上市起，本集團已持續為其企業融資活動招聘合適人選。考慮到發售機制環境不斷轉變，以及有關轉變對包銷商及配售代理預期將就首次開發售的包銷及配售活動所進行工作造成的變動，先前擴展本活動領域的計劃並無進行。同時，詳情載列於「上市所得款項淨額用途」及「改變所得款項淨額用途之理由」。

就上述第(ii)及(iii)項而言，自上市起，本集團已收購多處迎合日本不同地區不同租戶群體的物業。本集團亦已使用上市所得款項償還若干銀行貸款。

財務資料概要

本集團最近三年之業績、資產及負債之概要載於本年報「財務概要」一節。

物業、廠房及設備

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之物業、廠房及設備變動之詳情載於本年報綜合財務報表附註18。

物業

於二零一八年三月三十一日，本集團所持物業的詳情載於第128至130頁。

投資物業

投資物業已於二零一八年三月三十一日進行重新估值，且由此產生的公允值變動約12,707,000港元已計入綜合收入表內。

有關本集團投資物業於年內的變動詳情載於本年報綜合財務報表附註19。

股本

本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之股本變動之詳情載於本年報綜合財務報表附註29。

儲備

本公司及本集團儲備變動之詳情載於本年報綜合財務報表附註38。

可分配儲備

於二零一八年三月三十一日，本公司概無可向本公司股東分派之儲備。

購買、銷售及贖回本公司上市股份

於回顧年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或銷售本公司上市證券。

董事

於有關期間，本公司董事為：

執行董事

葉天賜先生 (主席)
曾憲沛先生
梁綽然女士

獨立非執行董事

趙天岳先生
陳晨光先生
李樹賢先生

本公司已從各獨立非執行董事收到其根據GEM上市規則第5.09條作出之年度獨立性確認。

董事及高級管理層成員履歷

本集團董事及高級管理層成員之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節。

董事服務合約

各執行董事（即葉天賜先生、曾憲沛先生及梁綽然女士）已於二零一六年九月二十六日與本公司訂立服務合約，自上市日期起計初步為期三年。任何一方可於初步任期內的任何時間向另一方發出不少於三個月的書面通知終止服務協議。

各獨立非執行董事（即趙天岳先生、陳晨光先生及李樹賢先生）已於二零一六年九月二十六日與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年，並可透過向本公司發出最少三個月的書面通知終止彼等的委任函。



董事會報告

根據細則第84條，於股東週年大會上，其時三分之一的董事（或如董事人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每名董事最少須每三年輪值退任一次。任何獲委任填補臨時空缺的董事，根據細則第83條，任期僅至本公司下次股東大會為止，屆時該等董事有資格於有關股東大會上接受股東重選。於應屆股東週年大會上，一名執行董事及一名獨立非執行董事將退任及接受重選。

概無擬於股東週年大會進行重選的董事與本公司訂立了未屆滿而本公司於一年內不可不支付賠償金（法定賠償金除外）而終止的服務協議。

獲准彌償條文

根據細則第164條，董事將可就彼等因履行職責時所作出、同意作出或未有作出的行動而將會或可能產生或蒙受的所有訴訟、成本、費用、損失、損害賠償及開支，獲得以本公司資產及溢利作出的彌償，及使彼等免受傷害；惟本彌償保證將不會延申至與任何董事的欺詐或不誠實行為有關的事宜。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司已就可能針對董事提出的任何法律程序提出抗辯的責任及費用購買保險，而該等有關董事利益的獲准許彌償條文現時為具有效力。

重大合約

除綜合財務報表附註37所披露者外，於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團任何成員公司並無訂立與本集團業務有關，且董事於當中直接或間接擁有重大權益的重大合約。

除綜合財務報表附註37所披露者外，於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司及控股股東或其任何附屬公司並無訂立任何重大合約。

除綜合財務報表附註37所披露者外，於截至二零一八年三月三十一日止年度，控股股東或其任何附屬公司並無訂立任何對向本公司或其任何附屬公司提供服務而言屬重大的合約。

合約安排

除物業「Rakuyukan 36」外，本集團已於日本物業的投資中採用tokumei kumiai架構（「TK架構」）。

TK安排為日本商法所界定的合約安排。誠如招股章程「監管概覽」一節「適用於外國人的常用日本房地產投資架構」一段所披露，TK架構為境外投資者於日本投資時採用之典型投資架構之一，主要用於(i)稅項優惠；(ii)無追索權貸款優勢；(iii)對收購及出售物業之控制權；及(iv)有限法律責任。

有關TK安排的詳情，請參閱招股章程「TK安排」一節。

僱員及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團有28名員工（二零一七年三月三十一日：25名）。本集團薪酬政策已考慮有關董事或高級管理層成員的職責、責任、經驗、技能、需付出的時間及本集團業績而釐定並參照可資比較公司所支付的薪酬而制定。其僱員依據各自的表現、市場狀況、本集團的整體利潤及可資比較市場水準，收取月薪及酌情花紅。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險、其他津貼及福利。

董事薪酬及五名最高薪人士與薪酬政策

有關本集團董事薪酬及五名最高薪人士之詳情載於綜合財務報表附註15。本公司薪酬政策載於本節「僱員及薪酬政策」分節。薪酬委員會已參照本集團的經營業績及本集團全體董事及高級管理層成員的個人表現，檢討與彼等有關的整體薪酬政策及架構。

管理合約

於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至本年報日期，除董事的服務合約外，本公司並無訂立或訂有關於本公司主要業務全部或任何主要部份的管理及行政合約。

董事會報告

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於二零一八年三月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有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的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或登記於根據證券及期貨條例第352條由本公司存置的登記冊中的權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46條至5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益或淡倉：

董事姓名	附註	擁有權益的 股份數目 ^(附註3)	佔本公司 已發行股本總額的 概約百分比 (%)
葉先生	1	600,000,000 (L) 37,800,000 (S)	75.0 4.7
曾先生	2	24,900,000 (L)	3.1
梁女士	2	12,900,000 (L)	1.6

附註：

1. KHHL被視為透過其全資擁有附屬公司Flying Castle Limited於本公司擁有權益。KHHL由陳潔麗女士（「陳女士」）擁有20.0%及Landmark Trust Switzerland SA（「受託人」）代表The Hecico 1985 Trust擁有80.0%，其中陳女士為創辦人而葉先生及林葉天慧女士（「葉女士」）為受益人。根據證券及期貨條例，受託人、陳女士、葉先生及葉女士被視為於KHHL持有的全部本公司股份中擁有權益。
2. 根據KHHL分別與曾先生及梁女士訂立的期權契據（定義見招股章程），KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權，賦予彼等權利向KHHL購買最多24,900,000股及12,900,000股期權股份，佔本公司已發行股本約3.1%及1.6%（未計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），行使價為每股期權股份0.00004港元（可予調整）。
3. 字母「L」及「S」分別指於本公司股份的好倉及淡倉。

董事會報告

於本公司相聯法團的權益：

姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份 權益 (附註1)	股權概約 百分比 (%)
葉先生	KHHL (附註2)	信託受益人	204 (L)	80.0
	I Corporation (附註3)	配偶權益	14 (L)	20.0
梁女士	Residence Motoki Investment Limited (「Residence」)	實益擁有人	10 (L)	0.33
曾先生	Residence	實益擁有人	5 (L)	0.17

附註：

1. 字母「L」指於本公司股份的好倉。
2. KHHL被視為透過其全資擁有附屬公司Flying Castle Limited於本公司擁有權益。KHHL為一間公司，由陳女士擁有20%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80%，其中葉先生為受益人之一。根據證券及期貨條例，葉先生被視為於由受託人持有的KHHL股份中擁有權益。
3. 根據證券及期貨條例，何女士的配偶葉先生被視為於由何女士持有的I Corporation股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員及／或任何彼等各自的聯繫人於本公司及／或任何其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有登記於根據證券及期貨條例第352條由本公司存置的登記冊的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或GEM上市規則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露者外，於截至二零一八年三月三十一日止年度期間任何時間，本公司或任何其附屬公司或相聯法團概無參與訂立任何安排，以使董事及本公司最高行政人員（包括彼等各自的配偶及未滿18歲的子女）可藉購入本公司或任何其相聯法團的股份或相關股份或債權證而獲得利益。

董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一八年三月三十一日，主要股東（並非董事或本公司最高行政人員）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分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或登記於根據證券及期貨條例第336條由本公司存置的登記冊的權益或淡倉如下：

(a) 於本公司股份的權益或淡倉

股東姓名	權益性質	擁有權益的 股份數目 ^(附註1)	佔本公司 已發行股本 總額的概約 百分比 (%)
Flying Castle Limited ^(附註2)	實益擁有人	600,000,000 (L) 37,800,000 (S) ^(附註3)	75.0 4.7
KHHL ^(附註2)	於控股公司權益	600,000,000 (L) 37,800,000 (S) ^(附註3)	75.0 4.7
受託人	受託人	600,000,000 (L) 37,800,000 (S) ^(附註3)	75.0 4.7
陳女士 ^(附註2)	全權信託創辦人	600,000,000 (L) 37,800,000 (S) ^(附註3)	75.0 4.7
葉先生 ^(附註2)	信託受益人	600,000,000 (L) 37,800,000 (S) ^(附註3)	75.0 4.7
葉女士 ^(附註2)	信託受益人	600,000,000 (L) 37,800,000 (S) ^(附註3)	75.0 4.7
何女士 ^(附註4)	配偶權益	600,000,000 (L) 37,800,000 (S) ^(附註3)	75.0 4.7
Yuanta Asia Investment Limited	實益擁有人	44,250,000 (L)	5.5

董事會報告

附註：

1. 字母「L」及「S」分別指於本公司股份的好倉及淡倉。
2. KHHL被視為透過其全資擁有附屬公司Flying Castle Limited於本公司擁有權益。KHHL由陳女士擁有20.0%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80.0%，其中陳女士為創辦人而葉先生及葉女士為受益人。根據證券及期貨條例，受託人、陳女士、葉先生及葉女士被視為於KHHL持有的全部本公司股份中擁有權益。
3. 根據KHHL分別與曾先生及梁女士訂立的期權契據，KHHL向曾先生及梁女士授出認購期權，賦予彼等權利向KHHL購買最多24,900,000股及12,900,000股期權股份，佔本公司已發行股本約3.1%及1.6%（未計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），行使價為每股期權股份0.00004港元（可予調整）。
4. 根據證券及期貨條例，葉先生的配偶何女士被視為於葉先生被視為擁有權益的全部本公司股份中擁有權益。

(b) 本集團其他成員公司的權益或淡倉

股東姓名	本集團成員 公司名稱	權益性質	股份 數目 ^(附註)	佔持股 百分比 (%)
何女士	I Corporation	實益擁有人	14 (L)	20.0
Shih先生	Smart Tact Property Investment Limited	實益擁有人	922 (L)	10.0
	Residence	實益擁有人	300 (L)	10.0
	Lynton Gate	實益擁有人	1 (L)	10.0
老先生	Residence	受控制法團權益	300 (L)	10.0
	EXE Rise Shinadori Investor Limited	實益擁有人	10 (L)	10.0

附註：字母「L」指於股份的好倉。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何人士於二零一八年三月三十一日於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或登記於根據證券及期貨條例第336條由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。



董事會報告

購股權計劃

本公司透過於二零一六年九月二十六日獲通過的股東決議案批准及採納購股權計劃，其目的在於讓本集團可吸引、挽留及激勵人才為本集團的未來發展及擴展努力。

除非另行註銷或修訂，否則董事會有權自購股權計劃採納當日起10年內的任何時間向(i)本集團任何成員公司之任何執行或非執行董事（包括任何獨立非執行董事）或任何僱員（無論全職或兼職）；(ii)其受益人或對象包括本集團任何僱員或業務夥伴之信託的任何受託人（無論家族、全權或其他）；(iii)本集團任何有關法律、技術、財務或企業管理方面的顧問或諮詢顧問；(iv)本集團任何貨品及／或服務供應商；及(v)董事會全權酌情認為對本集團有貢獻以承購購股權的任何其他人士（統稱「參與者」）作出要約。

可能因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的全部購股權獲行使而發行的股份總數，合共不得超過上市日期已發行股份總數的10%（即80,000,000股股份）（或因不時拆細或合併該80,000,000股股份而擁有的股份數額）。待股東於股東大會批准後，董事會可(i)隨時更新該上限至獲股東於股東大會批准當日已發行股份之10%；及／或(ii)向股東於股東大會特別批准之參與者授出購股權超過10%上限的購股權，而該等參與者在尋求有關批准前已經由本公司特別指定。

於任何12個月期間因授予每名參與者的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使的購股權）獲行使而發行及將發行的股份總數，不得超過已發行股份總數之1%。向一名參與者授出超逾該1%上限的任何額外購股權須於股東大會上獲得股東批准，而有關參與者及其緊密聯繫人（或倘參與者為關連人士，則為其聯繫人）須放棄投票。

倘本公司於要約日期起計28日內接獲經承授人正式簽署涉及接納購股權的相關要約函件副本連同付予本公司1.00港元之款項作為授出購股權之代價，則有關購股權的要約將被視為已獲承授人接納。

購股權計劃項下股份之認購價應由董事會全權酌情釐定後知會參與者，其不得低於下列者中之最高者：(i)授出購股權當日聯交所每日報價表所列的股份收市價；(ii)緊接授出購股權日期前5個營業日聯交所每日報價表所列的股份平均收市價；及(iii)股份面值。

於回顧年度內，本公司概無授出購股權，且於二零一八年三月三十一日概無根據購股權計劃尚未行使的購股權。

關連交易

就本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度所訂立之關連交易而言，本公司已遵守GEM上市規則第20章之披露規定（以聯交所未豁免者為限）。

於二零一七年十一月十六日，本公司之全資附屬公司Starich Resources Limited就改善本集團流動資金而出售於出售事項前為本公司之全資附屬公司Lynton Gate Limited已發行股本之10.0%予買方（該「出售事項」），現金代價為79,451,349日圓（相當於約5.8百萬港元）。由於買方為Residence Motoki Investment Limited與Smart Tact Property Investment Limited（該兩間公司均為本公司之間接非全資附屬公司）之董事及主要股東，故彼為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，根據GEM上市規則第20.99條下之申報及公告規定，出售事項構成本公司之關連交易，但獲豁免遵守通函、獨立財務顧問及股東批准之規定。出售事項之詳情載於本公司日期為二零一七年十一月十六日的公告。

本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度所訂立之關連方交易概要載於本年報綜合財務報表附註37。該附註所概述的交易並不屬於GEM上市規則第20章項下的「關連交易」或「持續關連交易」的定義。

競爭權益

除招股章程所披露者外，於報告期及有關期間，概無董事、主要股東及彼等各自之聯繫人（定義見GEM上市規則）於與或有可能與本集團業務直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

不競爭契據

於二零一六年九月二十六日，本公司各控股股東（「**控股股東**」），即KHHL、陳女士、葉先生及葉女士已以本公司（為其本身及作為各附屬公司之受託人）為受益人訂立不競爭契據（「**不競爭契據**」），據此，控股股東已共同及個別地向本公司不可撤回及無條件地承諾及保證，於不競爭契據存續期間，其不會並將促使其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會自行或聯同或代表任何人士、商號或公司，直接或間接開展與本集團現時及不時從事之業務（包括但不限於(i)提供企業融資服務，及(ii)日本、香港及任何其他國家或司法權區之物業投資活動）構成競爭或可能構成直接或間接競爭之任何業務，或於其中擁有權益或參與或從事或收購或持有任何權利或權益或以其他方式參與該等業務（在各情況下，不論以股東、合夥人、當事人、代理、董事、僱員或其他身份，亦不論是否獲得利潤、報酬或其他利益）。有關不競爭契據的詳情，載於招股章程「與控股股東之關係」一節。

獨立非執行董事已就合規情況進行審查並確認，直至本年度報告日期，上述非競爭契據所作全部承諾均已由控股股東履行。



董事會報告

與控股股東具體表現相關的貸款協議條款

於二零一八年五月十八日，本集團已與持牌銀行簽訂經修訂銀行融資函件（「融資函件」）。有關持牌銀行（作為借方）同意向本集團的間接全資附屬公司Starich Resources Limited提供47,650,000港元的經修訂循環貸款融資。

根據經修訂融資函件，本公司已承諾(i)葉先生將留任為董事會主席並繼續控制本公司管理層及業務；及(ii)如GEM上市規則及證券及期貨條例之披露規定所須披露，葉先生於本公司之實益權益應維持不少於60.0%。

主要客戶

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團五大客戶（均為企業融資客戶），彼等合共佔本集團總收益約18,700,000港元（二零一七年：約12,000,000港元），佔本集團總收益約26.4%（二零一七年：約23.2%）。本集團佔截至二零一八年三月三十一日止年度之最大客戶佔本集團總收益約5,600,000港元或7.8%。

於本年報日期，就本公司所知，概無股東、彼等的緊密聯繫人或任何持有本公司股本5.0%以上之股東於上述本集團客戶中擁有任何權益。

主要租戶及供應商

本集團將其物業單位出租予日本及香港之個人及法團。本集團之物業投資於整個日本房地產市場之佔有率並不大。於截至二零一八年三月三十一日止年度期間，本集團出租香港單位予一名獨立第三方，自該方收取的租金收入佔我們於該期間總收入約2.4%（二零一七年：3.5%）。

本集團委聘物業及資產經理協助維護其位於日本的物業。就此而言，所有供應商均位於日本。於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團最大供應商及五大供應商收取之服務費用分別佔物業開支約7.6%及16.1%，而於截至二零一七年三月三十一日止年度則分別佔約7.7%及17.3%。

充足的公眾持股量

基於本年報日期本公司可公開獲得資料及就董事所深知，本公司自上市日期起已維持GEM上市規則所規定的公眾持股量。

合規顧問的權益

於本年度報告日期，(i)除本公司合規顧問實德新源資本有限公司（「實德新源資本」）（前稱新源資本有限公司），就上市擔任保薦人外及(ii)除本公司與實德新源資本於二零一六年四月八日訂立的合規顧問協議外，實德新源資本及其董事、僱員或緊密聯繫人概無擁有任何根據GEM上市規則第6A.32條須知會本公司有關本集團的權益。

優先購買權

細則或開曼群島法例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發售新股份。

捐款

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團作出約15,000港元（二零一七年：20,000港元）的捐款。

核數師

截至二零一八年三月三十一日止年度的綜合財務報表已由信永中和（香港）會計師事務所有限公司審核。信永中和（香港）會計師事務所有限公司將退任，於應屆股東週年大會上將提呈一項決議案重新委任彼等為本公司核數師。

自本公司註冊成立以來至本年報日期，本公司核數師並無變動。

承董事會命
葉天賜
主席兼執行董事

香港，二零一八年六月二十二日



獨立核數師報告



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園一期43樓

致浩德控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

意見

我們已審核第49頁至127頁所載浩德控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)綜合財務報表,包括於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日期止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流動表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策概要。

我們認為,此綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「《香港財務報告準則》」)真實而公平地反映了 貴集團於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日期止年度的綜合財務表現及綜合現金流動,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》(「《香港核數準則》」)進行核數。我們於該等準則下的責任於本報告的「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。我們根據香港會計師公會制定的《專業會計師職業道德守則》(「《守則》」)獨立於 貴集團,我們亦已根據《守則》履行我們的其他道德責任。我們相信,我們所獲得的核數憑證充足和適當地為我們的核數意見提供基礎。

關鍵核數事項

關鍵核數事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的核數最為重要的事項。該等事項是我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。



獨立核數師報告

投資物業的估值

參閱綜合財務報表附註19及第67頁的會計政策。

關鍵核數事項

於二零一八年三月三十一日，貴公司董事預計貴集團投資物業的公允值約為595,973,000港元，截至二零一八年三月三十一日止年度於綜合損益及其他全面收入表中錄得投資物業公允值淨增加約12,707,000港元。已獲得全部組合的獨立外部估值，為管理層作出判斷提供支持。

由於投資物業的估值對綜合財務報表有重大影響，因此我們認為投資物業的估值為關鍵核數事項。該等估值依賴於若干須重大判斷（包括資本化率及近期市場交易）的主要假設。

我們的核數如何處理該事項

我們與投資物業估值有關的核數程序包括評估所採用的估值方法及基於我們對香港及日本物業行業的認識的主要假設的適當性。我們亦已抽樣檢查所採用輸入數據的準確性及相關性。

其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括年報內包含的所有資料，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不涵蓋其他資料，我們亦不對該等資料發表任何形式的鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的核數而言，我們的責任是閱讀其他資料，並同時考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在核數過程中知悉的情況存在重大不一致或看似嚴重失實。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料有重大失實陳述，我們需要報告該事實。

在這方面，我們沒有任何報告。



獨立核數師報告

貴公司董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》和按照香港《公司條例》的披露規定編製真實而公平的財務報表，及負責進行 貴公司董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述。

在編製綜合財務報表時， 貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力，披露（如適用）與持續經營有關的事項，並使用持續經營會計基準（除非 貴公司董事擬將 貴集團清盤或終止經營，或除此之外並無其他可行的選擇）。

治理層負責監督 貴集團財務申報程序。

核數師對審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述取得合理保證，並純粹根據我們協定的聘用條款向 閣下（作為一個法團）出具包括我們意見在內的核數師報告，並無其他用途。我們不會就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港核數標準》進行的核數在某一重大失實陳述存在時總能發現。失實陳述可能因欺詐或錯誤而產生，如個別或整體陳述合理預期可能影響用戶基於綜合財務報表作出的經濟決定，則屬重大失實陳述。

在根據《香港核數標準》進行核數的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表中存在重大失實陳述（不論因欺詐或錯誤導致）的風險，設計及執行應對該等風險的核數程序，並取得充分適當的核數證據，為我們的意見提供基礎。未發現欺詐導致重大失實陳述的風險高於錯誤導致重大失實陳述的風險，原因是欺詐可能涉及勾結、偽造、故意遺漏、虛假陳述或超越內部控制。
- 取得與核數相關的內部控制的理理解，以設計適當的核數程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估 貴公司董事所採用會計政策的適當性及所作出會計估計和相關披露的合理性。



獨立核數師報告

- 對 貴公司董事使用持續經營會計基準的適當性，及（基於所取得的核數證據）是否存在與事件或狀況相關且可能導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑問的重大不確定性得出結論。倘若我們認為存在重大不確定性，我們須在核數師報告中提請注意綜合財務報表的相關披露或（如該披露不足）修改我們的意見。我們的結論基於截至核數師報告日期所獲得的核數證據。然而，未來事件或狀況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公平地反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充分、適當的核數證據，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團核數的指示、監督及執行。我們對核數意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的核數範圍、時間安排及重大核數發現等，包括我們在核數中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，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。

從與治理層溝通的事項中，我們決定哪些事項對本期綜合財務報表的核數最為重要，因而構成關鍵核數事項。我們會在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項而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核數項目合夥人是黃漢基。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司

註冊會計師

黃漢基

執業證書編號：P05591

香港

二零一八年六月二十二日

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	9	70,961	51,761
其他收入	11	3,048	5,629
投資物業公允值淨增加額	19	12,707	24,986
衍生金融負債公允值變動		(302)	25
可供出售投資的減值虧損		(182)	(468)
物業開支		(11,162)	(8,073)
行政及經營開支		(36,454)	(47,717)
分佔聯營公司業績		(568)	(1,893)
財務成本	12	(5,493)	(3,520)
稅前利潤		32,555	20,730
所得稅開支	13	(5,690)	(7,682)
年度利潤	14	26,865	13,048
年度其他全面收入(開支)			
<i>其後將重新分類至損益的項目</i>			
可供出售投資的公允值變動		(183)	424
換算海外業務所產生的匯兌差額		20,934	4,779
分佔聯營公司匯兌儲備		732	(8)
年度其他全面收入		21,483	5,195
年度全面收入總額		48,348	18,243
以下人士應佔年度利潤：			
本公司擁有人		26,295	12,356
非控股權益		570	692
		26,865	13,048
以下人士應佔年度全面收入總額：			
本公司擁有人		47,054	17,330
非控股權益		1,294	913
		48,348	18,243
每股盈利(港仙)	17		
—基本及攤薄		3.29	1.79

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	43,855	44,663
投資物業及在建投資物業	19	597,660	429,001
於聯營公司的權益	20	2,945	6,248
可供出售投資	21	4,395	3,081
收購投資物業支付的按金		–	2,085
預付款項	22	111	–
		648,966	485,078
流動資產			
貿易及其他應收款項	22	6,212	4,383
存放於財務機構的存款	23	602	382
銀行結餘及現金	23	51,056	81,424
		57,870	86,189
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	12,283	10,114
應付一名董事款項		–	483
應付稅項		4,005	2,886
有抵押銀行借款	25	74,770	72,672
		91,058	86,155
流動(負債)資產淨額		(33,188)	34
總資產減流動負債		615,778	485,112
非流動負債			
有抵押銀行借款	25	137,344	65,324
衍生金融工具	26	836	686
其他應付款項—租戶按金—一年以上	24	2,324	92
長期服務金付款撥備	27	–	168
遞延稅項負債	28	23,266	20,123
		163,770	86,393
		452,008	398,719
資本及儲備			
股本	29	8,000	8,000
儲備		429,685	382,047
本公司擁有人應佔權益		437,685	390,047
非控股權益		14,323	8,672
		452,008	398,719

第49至127頁的綜合財務報表已經由董事會於二零一八年六月二十二日批准及授權刊發。

葉天賜
董事

曾憲沛
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 (附註1) 千港元	其他儲備 (附註5) 千港元	投資 重估儲備 千港元	股東出資 (附註6) 千港元	匯兌儲備 千港元	保留利潤 千港元		
於二零一七年四月一日	8,000	71,288	98,747	424	5,289	(22,034)	228,333	390,047	398,719
年度利潤	-	-	-	-	-	-	26,295	26,295	26,865
年度其他全面收入(開支)：									
-可供出售投資的公允價值變動(附註21)	-	-	-	(183)	-	-	-	(183)	(183)
-換算海外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	20,210	-	20,210	20,934
-分佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	-	732	-	732	732
於二零一八年三月三十一日	8,000	71,288	98,812	241	9,008	(1,092)	251,428	437,685	452,008
年度全面收入總額	-	-	-	(183)	-	20,942	-	20,759	21,483
股東出資(附註40)	-	-	-	(183)	-	20,942	26,295	47,054	48,348
收購附屬公司的額外權益(附註31)	-	-	-	-	3,719	-	-	3,719	3,719
出售附屬公司的部份權益而不失去控制權(附註31)	-	-	85	-	-	-	-	85	(1,342)
出售附屬公司的部份權益而失去控制權(附註31)	-	-	(20)	-	-	-	-	(20)	280
附屬公司已付予非控股股東的股息已付股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	(3,200)	(3,200)	5,813
於二零一八年三月三十一日	8,000	71,288	98,812	241	9,008	(1,092)	251,428	437,685	452,008

綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股權益 千港元	總計 千港元		
	股本 千港元	股份溢價 (附註i) 千港元	其他儲備 (附註ii) 千港元	特別儲備 (附註ii) 千港元	投資 重估儲備 千港元	股東出資 (附註iii) 千港元	匯兌儲備 千港元			保留利潤 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	50,195	98,065	6	(41,511)	-	357	(26,584)	218,984	299,512	11,055	310,567
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	12,356	12,356	692	13,048
年度其他全面收入(開支):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
– 可供出售投資的公允價值變動(附註21)	-	-	-	-	424	-	-	-	424	-	424
– 換算海外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	4,558	-	4,558	221	4,779
– 分佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)	-	(8)
於二零一七年三月三十一日	50,195	98,065	6	(41,511)	-	357	(26,584)	218,984	299,512	11,055	310,567
年度全面收入總額	-	-	-	-	424	-	4,550	-	4,974	221	5,195
向最終控股公司發行股份(附註iv)	98,983	-	-	-	424	-	4,550	12,356	17,330	913	18,243
資本化發行(附註29)	6,000	(6,000)	-	(71,979)	-	-	-	-	27,004	-	27,004
以配售方式發行股份(附註29)	2,000	83,000	-	-	-	-	-	-	85,000	-	85,000
發行股份應佔交易成本	-	(5,712)	-	-	-	-	-	-	(5,712)	-	(5,712)
股東出資(附註40)	-	-	-	-	-	4,932	-	-	4,932	-	4,932
收購附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,426	1,426
收購附屬公司的額外權益(附註31)	-	-	(12)	-	-	-	-	-	(12)	(236)	(248)
因重組而產生	(149,178)	(98,065)	133,753	113,490	-	-	-	(3,007)	(3,007)	(4,486)	(7,493)
附屬公司已付予非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,000)	-	(35,000)
已付股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一七年三月三十一日	8,000	71,288	98,747	-	424	5,289	(22,034)	228,333	390,047	8,672	398,719

附註:

- (i) 股份溢價指股東出資與已發行股本之間的差額且可予分派。
- (ii) 其他儲備及特別儲備主要包括(i)於二零一六年九月二十六日集團重組完成後，本公司及其附屬公司已發行股本的面值與本集團附屬公司資產淨值之間的差額；及(ii)非控股權益調整的金額與本集團於現有附屬公司的擁有權權益並無導致失去控制權的變動所產生的已付或已收代價的公允價值之間的差額，均作為權益交易入賬。
- (iii) 該金額指最終控股公司承擔之僱員福利，其詳情載於綜合財務報表附註40。
- (iv) 該金額指本集團一間附屬公司Altus Investments Limited向最終控股公司Kinley-Hecico Holdings Limited(「KHHH」)發行999,996股普通股以結清應付予KHHH款項約27,004,000港元。

綜合現金流動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動			
稅前利潤		32,555	20,730
就以下項目作出調整：			
財務成本		5,493	3,520
銀行利息收入		(37)	(26)
撥回貿易應收款項減值虧損		(5)	(16)
物業、廠房及設備折舊		1,318	1,287
以股份為基礎之付款		3,719	4,932
出售持作買賣投資的收益		(42)	—
出售聯營公司的虧損		—	1,274
一項可供出售投資的減值虧損		182	468
議價收購收益		—	(824)
衍生金融負債的公允值變動		302	(25)
分佔聯營公司業績		568	1,893
投資物業公允值增加淨額		(12,707)	(24,986)
可供出售投資的股息收入		(292)	(557)
長期服務金撥備撥回		(168)	—
營運資金變動前的經營現金流動		30,886	7,670
貿易及其他應收款項(增加)減少		(1,935)	100
貿易及其他應付款項增加(減少)		4,383	(1,966)
持作買賣投資增加		42	—
經營產生的現金		33,376	5,804
已付所得稅		(2,668)	(4,511)
經營活動產生的現金淨額		30,708	1,293
投資活動			
購入投資物業		(124,168)	(29,596)
收購可供出售投資		(1,679)	(1,791)
購買物業、廠房及設備		(510)	(419)
聯營公司還款		—	1,229
一名董事還款		—	2,098
已收利息		37	26
出售聯營公司的所得款項		—	10,941
自聯營公司收取的股息		3,467	3,989
自可供出售投資收取的股息		292	8,395
收購投資物業支付的按金		—	(2,085)
收購附屬公司	30	—	(6,798)
投資活動所用現金淨額		(122,561)	(14,011)

綜合現金流動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
融資活動			
所籌措新借款		144,821	62,437
已付利息		(5,475)	(3,666)
出售附屬公司部份權益而不失去控制權所得款項	31	5,813	–
償還借款		(78,922)	(53,559)
已付股息		(3,529)	(42,493)
向最終控股公司還款		–	(4,480)
收購一間附屬公司的額外權益	31	(1,342)	(248)
非控股股東出資		280	–
向聯營公司還款		–	(37)
以配售方式發行股份所得款項		–	85,000
發行股份應佔交易成本		–	(5,712)
向一名董事還款		(483)	–
融資活動產生的現金淨額		61,163	37,242
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(30,690)	24,524
於年初的現金及現金等價物		81,806	53,813
匯率變動的影響		542	3,469
於年末的現金及現金等價物		51,658	81,806
現金及現金等價物組成部分的分析：			
存放於財務機構的存款		602	382
銀行結餘及現金		51,056	81,424
		51,658	81,806



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於二零一五年十一月十一日在開曼群島根據開曼群島法律公司法第22章（一九六一年第3號法例，經合併及修訂）註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司股份已於二零一六年十月十七日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址詳述於本年報「公司資料」一節。

本公司從事投資控股，而本集團的主要營運附屬公司則主要從事提供企業融資服務及物業投資。其附屬公司作為tokumei kumiai投資者與稱為tokumei kumiai營運商（「TK營運商」）的日本有限公司（為物業持有公司）訂立日本tokumei kumiai安排（「TK安排」）而投資日本物業。

最終控股公司為一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司KHHL。KHHL被視為透過其全資擁有附屬公司Flying Castle Limited於本公司擁有權益。KHHL由兩名人士（即陳潔麗及Landmark Trust Switzerland SA最終控制，信託受益人為葉天賜先生及林葉天慧女士。

綜合財務報表乃以港元（「港元」，與本公司的功能貨幣相同）呈列。除該等在日本註冊成立的附屬公司（其功能貨幣為日圓「日圓」）外，本公司及其他附屬公司的功能貨幣為港元。

2. 綜合財務報表的呈列基準

A) 重組

根據本公司日期為二零一六年九月三十日的招股章程（「招股章程」）「歷史、重組及公司架構」一節所述的重組，本公司於二零一六年九月二十六日成為本集團現時旗下公司的控股公司（「重組」）。

自二零一六年四月一日起整個期間內或自其各自的註冊成立日期以來直至二零一六年九月二十六日，本集團由KHHL共同控制並由其實益擁有。本集團包括本公司及源自重組之附屬公司，被視為一間持續經營實體。因此，本集團的綜合財務報表已經按猶如本公司於截至二零一七年三月三十一日止年度一直為本集團現時旗下公司的控股公司為基準，經參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」而應用合併會計原則編製及呈列而成。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

2. 綜合財務報表的呈列基準 (續)

A) 重組 (續)

因此，綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流動表（包括本集團現時旗下公司的業績及現金流動）已經按猶如當前集團架構於截至二零一七年三月三十一日止兩個年度已經存在而編製。

B) 持續經營

雖然本集團於二零一八年三月三十一日產生流動負債淨額約33,188,000港元，於二零一八年三月三十一日綜合財務報表已按持續經營基準編製，因董事經考慮下列各項信納本集團可於來年維持流動性：

- i) 於二零一八年三月三十一日，本集團未動用可用銀行貸款約25,500,000港元。於報告期末後，自一間香港銀行取得額外13,000,000港元銀行貸款。
- ii) 根據還款時間表毋須於自報告期末起計一年內償還而具有按要求償還條款的銀行借款約20,000,000港元乃根據香港會計師公會所頒佈的香港國際財務報告準則詮釋委員會（「國際財務報告準則詮釋委員會」）一詮釋第5號—財務報表的呈列—借款人分類包含按要求還款條款的定期貸款獲分類為流動負債。該銀行借款以 貴集團於二零一八年三月三十一日擁有之投資物業公允值約73,500,000港元作抵押，因此，倘按要求償還條款獲行使，則還款預計透過出售此資產變現方式悉數收回。

因此，董事認為本集團將擁有充足的營運資金以於將來截至二零一八年三月三十一日止年度滿足其到期財務承擔。董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。倘本集團無法持續經營，會就有資產及負債的賬面值及分類作出相應的調整。於二零一八年三月三十一日之綜合財務報表並未包括任何相關調整。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則（當中包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）修訂本及詮釋（「詮釋」））。

香港會計準則第7號（修訂本）	披露措施
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則（修訂本）	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則的年度改進：香港財務報告準則第12號（修訂本）

除下文所述者外，本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港會計準則第7號（修訂本）披露措施

該等修訂要求實體提供使財務報表使用者能夠評估融資活動所產生的負債變動的披露資料，包括現金流量產生的變動及非現金變動。該等修訂並無限定達成新披露規定的指定方法。然而，該等修訂指出其中一個方法為提供融資活動所產生負債的期初及期末結餘的對賬。

應用香港會計準則第7號（修訂本）已導致須就本集團融資活動作出額外披露，特別是就融資活動產生之負債在綜合財務狀況表提供期初與期末結餘之對賬（見附註36）。於最初應用修訂時，本集團毋須提供之前期間的比較資料。除附註36的額外披露外，董事認為該等修訂對本集團之綜合財務報表並無影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用下列已經頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號（二零一四年）	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則（修訂本）	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則的年度改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎的付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號（修訂本）	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號（修訂本）	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁴
香港會計準則第19號（修訂本）	僱員福利 ²
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²

1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

4 尚未釐定生效日期。

董事預計，除下述者外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引入有關分類及計量金融資產的新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年經修訂，並包括有關分類及計量金融負債以及終止確認的規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號獲進一步修訂，以落實對沖會計處理的實質修訂，使實體得以在財務報表中更好地反映其風險管理活動。香港財務報告準則第9號的落實版本於二零一四年頒佈，以納入於過往年度頒佈的所有香港財務報告準則第9號規定，並藉就若干金融資產引入「按公允值通過其他全面收入」（「按公允值通過其他全面收入」）計量類別對分類及計量作出有限修訂。香港財務報告準則第9號的落實版本亦就減值評估引入「預期信貸損失」模式。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）的主要規定載述如下：

- 屬於香港會計準則第9號（二零一四年）金融工具：確認及計量範疇的內的全部已確認金融資產將其後按攤銷成本或公允值計量。具體而言，倘債務工具乃於其目標為收取合約現金流動的業務模式持有，且合約現金流動僅用作支付本金及尚未清償本金的利息，則一般乃按於其後會計期間末的攤銷成本計量。倘債務工具乃於其目標為藉收取合約現金流動及出售金融資產達致的業務模式持有，且金融資產的合約條款於指定日期產生僅用作支付本金及尚未清償本金的利息現金流動，則會按公允值通過其他全面收入計量。所有其他債務工具及股本投資均按其於其後報告期末的公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號（二零一四年），實體可作出不可撤銷選擇，以在其他全面收入內呈列股本投資（並非持作買賣者）公允值的其後變動，且僅股息收入方一般會在損益內確認。
- 就計量指定為通過損益按公允值列賬的金融負債而言，香港財務報告準則第9號（二零一四年）規定，除非在其他全面收入內確認負債信貸風險變動的影響將會造成或擴大損益內的會計錯配，歸因於金融負債信貸風險變動的該負債公允值變動金額乃於其他全面收入內呈列。歸因於金融負債信貸風險變動的金融負債公允值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為通過損益按公允值列賬的金融負債的公允值變動全數金額均在損益內呈列。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具（續）

- 就減值評估而言，加入了有關實體預期對其金融資產的預期信貸損失及授出信貸的承擔的會計處理的減值規定。該等規定消除了香港會計準則第39號中有關確認信貸損失的門檻。根據香港財務報告準則第9號（二零一四年）內的減值方針，不再需要已經發生信貸事件後方可確認信貸損失。相反，應該就預期信貸損失及該等預期信貸損失的變動入賬。預期信貸損失的金額乃於各報告日期更新，藉以反映自初步確認以來的信貸風險變化，並繼而提供有關預期信貸損失的更為及時的資料。
- 香港財務報告準則第9號（二零一四年）引入一項新模式，其使對沖會計處理與公司在對沖自身面臨的財務及非財務風險時所採取的風險管理活動更為緊密一致。作為一項以原則為基礎的方針，香港財務報告準則第9號（二零一四年）探討是否可識別及計量一項風險部分，且並無區分財務項目及非財務項目。該項新模式亦使實體得以運用就風險管理目的而內部編製的資料作為對沖會計處理的基準。根據香港會計準則第39號，應用僅為會計目的而設計的計量標準證明符合及遵守香港會計準則第39號的規定乃屬必要。該新模式亦包括資格準則，惟該等準則乃以對沖關係強度的經濟評估為依據，可運用風險管理數據釐定。相對香港會計準則第39號的對沖會計內容，此舉降低了僅為會計處理所需進行的分析量，應可降低實行成本。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）將於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

董事已根據當時存在的事實及狀況，於二零一七年十二月三十一日對本集團的金融工具進行初步分析。董事已評估採納香港財務報告準則第9號（二零一四年）對本集團業績及財務狀況（包括分類類別及金融資產計量及披露）的影響如下：

(a) 分類及計量

本集團的可供出售投資（包括現時按成本減減值列賬的可供出售投資）將按公允值計入損益計量或作為不可撤銷選擇指定為透過其他全面收益按公允值列賬。而就並非持作買賣且現時按成本減減值列賬的可供出售權益投資而言，本集團已不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列公允值之變動。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）金融工具（續）

(b) 減值

董事預期採用簡化法並記錄其所有應收賬款及其他應收款剩餘年期內根據所有現金差額現值估計的終身預期信貸虧損。應用預期信貸虧損模型可能導致應收賬款及其他應收款的信貸虧損提早確認，並增加就該等項目確認的減值撥備金額。

董事將進行更詳細分析，考慮採納香港財務報告準則第9號（二零一四年）的影響之估計所有合理及可支持之資料。根據初步評估，董事預期採納香港財務報告準則第9號（二零一四年）將不會對本集團綜合財務報表所呈報金額造成其他重大影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述的收入金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。因此，香港財務報告準則第15號引入應用於客戶合約的模式，當中載列交易的合約基礎五步分析，以釐定是否確認收入、確認收入的金額及時間。該五步載列如下：

- i) 識別與客戶的合約；
- ii) 識別合約內履行的責任；
- iii) 釐定交易價格；
- iv) 按履行的責任分配交易價格；及
- v) 當（或於）實體履行責任時確認收入。

香港財務報告準則第15號亦引入大量定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者瞭解來自與客戶所訂立合約產生的收入及現金流動的性質、金額、時間及不確定性。

於香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋的收入確認指引。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入（續）

香港財務報告準則第15號將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

本集團的主要收入來源為服務及收入租金撥備。根據香港財務報告準則第15號，當對服務的控制權轉移至客戶時，收益按每項表現責任確認。董事已初步評估各類履約責任，並認為履約責任與香港會計準則第18號收益項下目前確定的獨立收入組成部份相若。

此外，香港財務報告準則第15號要求將交易價格按相對獨立售價基準分配至各項履約責任，其可能影響收益確認的時間及金額，並導致綜合財務報表出現更多披露。

然而，董事預期於二零一八年三月三十一日採納香港財務報告準則第15號將不會對本集團現有業務模式的收益確認時間及金額造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為租賃安排的識別以及出租人及承租人的財務報表處理提供一套全面模型。

就承租人的會計處理方面，該準則引入單一承租人會計模式，要求承租人確認所有為期12個月以上的租賃之資產及負債，惟相關資產為低價值者除外。

於租賃開始之日起，承租日需要按成本確認使用權資產，其包括租賃負債於初次計量時之金額，另加於開始日期或之前向出租人作出的任何租賃付款，減已收取之任何租賃優惠、初步估計的復修成本及承租人所承擔的任何初步直接成本。租賃負債初步按於該日尚未支付的租賃付款的現值確認。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第16號租賃（續）

其後，使用權資產按成本減任何累計減值及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債的其後計量為透過增加賬面值反映租賃負債的利息、透過降低賬面值反映所作出的租賃付款，以及透過重新計量反映任何重新評估或租賃修訂或反映經修訂的實際固定租賃付款。使用權資產的折舊及減值開支（如有）將根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」於損益中扣除，而就租賃負債應計的利息將於損益中扣除。

就出租人的會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致上沿用香港會計準則第17號「租賃」的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並對兩類租賃採用不同的會計處理。

於香港財務報告準則第16號生效後，其將取代現有的租賃準則，包括香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號將於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用，惟實體須已於初步應用香港財務報告準則第16號當日或之前應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」。

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承擔約567,000港元（見附註32）。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號租賃的定義，因此本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致如上文所示計量、呈列及披露變動。根據香港財務報告準則第16號，董事正釐定將於綜合財務狀況表確認之使用權資產及租賃負債金額，經計及所有實際權宜之計及確認豁免後。董事預期採納香港財務報告準則第16號將不會對本集團業績造成重大影響，惟該等租賃承擔之若干部份可能須於綜合財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策

綜合財務報表已經根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所GEM證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表已經按歷史成本基準編製，惟按公允值計量的若干金融工具及投資物業除外。

歷史成本一般按就交換服務所作出代價的公允值得出。

公允值為市場參與者之間於計量日期在目前市況下（即離場價）在主要（或最有利）市場進行有序交易就出售資產所收取或就轉讓負債所支付的價格，而不論該價格乃直接可予觀察或使用另一項估值技術估計。公允值計量的詳情闡釋於下文所載的會計政策。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表納入本公司及本公司所控制實體以及其附屬公司的財務報表。當本集團達到下列各項，則取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 就自其參與被投資方的可變回報面臨風險或具有權利；及
- 具有能力運用其權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素的其中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資方具有控制權。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

綜合基準 (續)

附屬公司在本集團取得該附屬公司的控制權時開始合併，並在本集團失去對該附屬公司的控制權時終止合併。

附屬公司的收入及開支均自本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收入表，直至本集團不再控制該附屬公司當日為止。

附屬公司的損益及各項其他全面收入項目均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。即便會導致非控股權益出現虧絀結餘，附屬公司的全面收入或開支總額均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

倘有需要，則會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策貫徹一致。

所有關於本集團成員公司之間交易的集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流動均於綜合時全數對銷。

本集團於現有附屬公司的擁有權權益的變動

本集團於現有附屬公司的擁有權權益中並不會導致本集團失去對附屬公司控制權的變動均作為股權交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值會被調整，以反映彼等於附屬公司相應權益的變動。非控股權益所調整金額與已付或已收代價的公允值之間的任何差額乃直接於權益內確認，並歸於本公司擁有人。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計處理

綜合財務報表納入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該合併已經自合併實體或業務首次受到控制方控制當日發生。

合併實體或業務的淨資產乃使用控制方角度的現有賬面值進行綜合。倘控制方的權益持續，則一概不會就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的淨公允值的權益超出於共同控制合併時的成本的差額確認任何金額。

綜合損益及其他全面收入表包括各合併實體或業務自所呈列的最早日期或自合併實體或業務首次受到共同控制當日以來（以較短期間為準）的業績，而不論共同控制合併日期。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

業務合併

業務合併乃應用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公允值計量，按本集團轉撥之資產、本集團招致之對被收購方前擁有人產生之負債及本集團換取被收購方控制權而發行之股權於收購日期之公允值總和計算。實行業務合併而招致之收購事項有關成本於招致時於損益中確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允值確認：

商譽乃按所轉讓之代價、於被收購方之任何非控股權益金額及本集團先前持有之被收購方股權之公平值（如有）之總額超出所收購之可識別資產及所承擔之負債之收購日期淨額之數額計量。倘經重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公允值（如有）之總和，則差額即時於損益內確認為溢價採購收益。除非另有準則規定，否則非控股權益按收購日期之公允值計量，惟屬現時擁有權益且於清盤時授權彼等持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，視每項交易情況按公允值或現時擁有權工具分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。

於聯營公司的投資

聯營公司為本集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運政策的權力，惟並非對該等政策的控制權或共同控制權。

聯營公司的業績以及資產及負債均使用權益會計法納入此等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本計量。本集團分佔聯營公司的損益及其他全面收入變動於收購日期後分別在損益及其他全面收入變動確認。倘本集團分佔聯營公司的虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益（其乃使用權益法連同實質上組成本集團於聯營公司淨投資一部分的任何長期權益釐定），則本集團會停止確認其分佔的進一步虧損。本集團僅在已招致法定或推定責任或代表聯營公司支付款項的情況下計提額外虧損撥備及確認負債。

應用權益法並確認聯營公司之虧損（如有）後，本集團需決定是否需要就其於聯營公司之投資確認任何額外減值虧損。該項投資之全部賬面值作為單一資產，透過將其可收回金額（使用價值與公允值減出售成本之較高者）與賬面值比較進行減值測試。任何已確認減值虧損構成於聯營公司之投資賬面值之一部分。有關減值虧損之任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時確認。

本集團自投資不再為聯營公司當日起終止採用權益法。本集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。

本集團與其聯營公司之間的交易所產生的收益及虧損均在綜合財務報表內確認，惟僅以非關聯投資者於該聯營公司的權益為限。本集團分佔該聯營公司因該等交易所得的收益或虧損會被對銷。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

收入確認

收入按就日常業務過程中所提供服務的已收或應收代價的公允值計量。

企業融資服務收入於根據服務協議的條款提供有關服務或完成重大舉措時確認。

租金收入於有關租期按直線基準確認。

行政費用收入及市場推廣服務收入於提供相關服務時根據合約條款確認。

倘經濟利益將可能流向本集團，且收入金額能夠可靠計量，則確認金融資產的利息收入。利息收入會根據未償還本金及適用實際利率按時間累計，而該利率於金融資產預計期限確切貼現估計未來所收取現金至該資產初步確認時的賬面淨值。

投資的股息收入於確立股東收取款項的權利後確認，惟經濟利益將可能流向本集團且收入金額能夠可靠計量。

物業、廠房及設備

綜合財務狀況表所述的物業、廠房及設備（包括持作行政用途的租賃土地及樓宇（分類為融資租賃）），按成本值減日後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

物業、廠房及設備的折舊確認是在估計可用年期內，以直線法撇銷該等項目的成本。估計可使用年期及折舊法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生任何未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生任何盈虧按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定並於損益中確認。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

投資物業及在建投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按其公允值計量。投資物業公允值變動所產生的盈方於彼等產生期間計入損益。

就在建中投資物業所產生的建築成本已資本化為在建中投資物業之賬面值的一部份。

在建投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。直至公允值能夠可信地計量或完成興建，以先者為準。

租賃

當租賃條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移予承租人時，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃的年期以直線法於損益內確認。

本集團作為承租人

經營租約付款乃按租期以直線基準確認為開支。

倘收取租賃獎勵以訂立經營租賃，則有關獎勵確認為負債。獎勵的總利益以直線法確認為扣減租金開支。

租賃土地及樓宇

倘若租賃包括土地及樓宇部份，本集團根據對各部份之擁有權附帶之絕大部份風險及回報是否已轉讓予本集團之評估，分別將各部份的分類評定為融資或經營租賃，然而當兩個部份明顯均為經營租賃時，則整份租賃歸類為經營租賃。

具體而言，最低租賃付款(包括任何一筆過預付款項)於租賃訂立時按租賃的土地部份及樓宇部份中租賃權益的相對公允值比例於土地與樓宇部份之間分配。倘租賃付款能可靠分配，則以經營租賃入賬的租賃土地權益在綜合財務狀況表中列為預付租賃款項，並於租期內按直線法攤銷。倘若租賃付款無法於土地與樓宇部份之間可靠分配時，則整項租賃通常分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

4. 重大會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃按應課稅年度利潤得出。應課稅利潤有別於綜合損益及其他全面收入表所申報的稅前利潤，原因是其並不包括於其他年度應課稅或可扣減的收入或開支項目，且進一步不包括永不課稅或扣減的項目。本集團的即期稅項負債乃使用於報告期末前已經實行或實質上實行的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間的暫時性差額確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般乃就所有可扣減暫時性差額確認，惟以應課稅利潤將有可能用以抵銷可扣減暫時性差額則除外。倘暫時性差額乃產生自商譽或自初步確認（業務合併除外）一項並不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產及負債，則有關遞延稅項資產及負債均不予確認。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的應課稅暫時性差額確認，惟倘本集團能夠控制撥回暫時性差額且暫時性差額有可能將不會在可預見將來撥回則除外。產生自與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差額的遞延稅項資產僅以將有可能具有充裕應課稅利潤用以抵銷暫時性差額的利益為限予以確認，而其預期將於可預見將來撥回。

遞延稅項資產及負債均按預期應用於清償負債或變現資產期間的稅率（按照於報告期末前已經實行或實質上實行的稅率（及稅法）得出）計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末預期收回或結清其資產及負債賬面值所依據方式跟從的稅務後果。

即期及遞延稅項乃於損益中確認。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易乃按交易日期當時的匯率以各自的功能貨幣（即該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣）列賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以當日的現行匯率重新換算。以外幣計值以公允值列賬的非貨幣項目按釐定公允值當日的現行匯率重新換算。以外幣歷史價值計量的非貨幣項目不予以重新換算。

結清及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。重新換算以公允值列賬的非貨幣項目所產生的匯兌差額計入期間損益。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債使用各報告期末當時的匯率換算為本集團呈列貨幣（即港元）。收入及開支項目按年內平均匯率換算。所產生的匯兌差額（如有）於其他全面收入確認及權益內的匯兌儲備累計。

有形資產減值虧損

於報告期末，本集團審閱其有形資產賬面值，以決定該等資產有否出現減值虧損的任何跡象。倘出現任何該等跡象，則對資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損（如有）的程度。倘不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可識別合理持續的分配基準時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位或分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允值減去出售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流動以稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映市場現時所評估的金錢時間值及並未就其調整估計未來現金流動的資產特定風險。

倘資產（或現金產生單位）的估計可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）的賬面值將被調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認為開支。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

有形資產減值虧損 (續)

倘減值虧損其後撥回，則資產（或現金產生單位）的賬面值將上調至其經修訂估計可收回金額，惟經上調賬面值不得超出資產（或現金產生單位）於以往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認為收入。

退休福利成本

向強制性公積金計劃付款乃在僱員已經提供服務賦予彼等供款時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

負債乃在就提供相關服務期間的工資及薪金而應計予僱員的福利，按預期就為交換該服務所付的未貼現福利金額確認。

就短期僱員福利確認的負債乃按預期將為交換相關服務所付的未貼現福利金額計量。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按本集團預期就僱員提供服務而作出的估計未來現金流出直至報告日期的現值計量。

現金及現金等價物

綜合財務狀況表的現金包括銀行及財務機構以及庫存現金，其到期日為三個月或以下。

就綜合現金流動表而言，現金及現金等價物指現金（定義見上文）。

金融工具

金融資產及金融負債均在集團實體成為工具合約條文的訂約方時在綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債（除按公允值透過損益列賬的金融資產）直接應佔的交易成本均於初步確認時加至或扣自金融資產或金融負債的公允值（按適用者）。收購透過損益按公允值列賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本會即時於損益內確認。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產

金融資產乃分類為按公允值透過損益列賬的金融資產（「按公允值透過損益列賬的金融資產」）貸款及應收款項以及可供出售金融資產。該分類乃取決於金融資產的性質及目的，且於初步確認時釐定。所有常規方式金融資產買賣均按交易日為基準予以確認及終止確認。常規方式買賣為需要在法規或市場慣例所訂時限內交付資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算債務工具的攤銷成本並在相關期間內分配利息收入的方法。實際利率為在債務工具的預期年期或（倘適當）較短期間將估計未來現金收款（包括已付或已收而組成實際利率完整部分的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）確切貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息收入乃就債務工具按實際利率基準確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並無獲分類為按公允值透過損益列賬的金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。本集團在初步確認時將債權證及會所會籍指定為可供出售金融資產。

本集團所持有分類為可供出售金融資產且在活躍市場買賣的股本證券於各報告期末按公允值計量。有關外幣匯率、使用實際利率法計算的利息收入及有關可供出售股本投資的股息的可供出售貨幣性金融資產的賬面值變動均在損益內確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動均在其他全面收入內確認，並在投資重估儲備項下累計。當投資被出售或釐定為已經減值時，過往在投資重估儲備內累計的累計收益或虧損乃重新分類至損益（見下文有關金融資產減值的會計政策）。

可供出售股本工具的股息在本集團確立收取股息的權利時在損益內確認。

以外幣計值的可供出售貨幣性金融資產的公允值以該外幣釐定，並按報告期末的即期匯率換算。於損益內確認的外匯收益及虧損按貨幣性資產的攤銷成本釐定。

於活躍市場無市場報價及公允值無法以可信方式計量之可供出售股權及債務投資於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損（見下述就金融資產減值的會計政策）計量。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

按公允值計入損益之金融資產

倘出現下列情況，金融資產被歸類為持作買賣：

- 購入金融資產主要是為於短期內出售；或
- 於初步確認時，其構成本集團合併管理之金融工具之確定組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

按公允值計入損益之金融資產按公允值計量，而重新計量產生之任何公允值變動將直接於其產生期間在損益內確認。於損益確認之金融資產收益或虧損淨額直接於損益確認（不包括任何股息或賺取利息）及已包括於綜合損益及其他全面收入表內的其他收入／行政開支。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款而並無在活動市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、存入財務機構的存款以及銀行結餘及現金）乃使用實際利率法按攤銷成本減去任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值的會計政策）。

金融資產減值

金融資產（除按公允值計入損益之金融資產外），乃於各報告期末就減值跡象進行評估。倘有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流動因在初步確認該金融資產後的一項或多項事件而受到影響，則金融資產被視為已經減值。

就可供出售股本投資而言，該投資的公允值大幅或長期下跌至低於其成本均被視作減值的客觀證據。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手面臨重大財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或未有支付利息及本金；或
- 借款人可能破產或進行財務重組；或
- 該項金融資產的活躍市場因財政困難而消失。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，所確認的減值虧損金額為資產賬面值與按該金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流動現值之間的差額。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額乃按資產賬面值與按類似金融資產當前市場回報率貼現的估計未來現金流動現值的差額計量。有關減值虧損將不會在其後期間撥回。

金融資產的賬面值乃以就全部金融資產直接扣除減值虧損，惟貿易及其他應收款項除外，當中賬面值乃通過使用備抵賬予以扣減。備抵賬的賬面值變動均在損益內確認。當貿易應收款項及其他應收款項被視作不可收回時，乃就備抵賬撇銷。其後收回過往已撇銷金額均計入損益。

當可供出售金融資產被視作已經減值，過往在其他全面收入內確認的累計收益或虧損均在出現減值期間重新分類至損益。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額有所減少，且該減少可客觀地與在確認減值虧損後發生的事件有關，則過往已確認的減值虧損乃通過損益撥回，惟資產於撥回減值當日的賬面值不得超過在未有確認減值下應有的攤銷成本。

可供出售股本投資的減值虧損將不會通過損益撥回。公允值於出現減值虧損後的任何增加乃直接在其他全面收入內確認並在投資重估儲備內累計。

就可供出售債項投資而言，倘該投資之公允值之增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將透過損益獲撥回。

金融負債及股本工具

集團實體所發行的債務及股本工具均根據所訂立合約安排的內容及對金融負債和股本工具的定義而分類為金融負債或股權。

股本工具

股本工具為任何證明一間實體在扣除其所有負債後的資產剩餘權益的合約。本公司所發行的股本工具乃按已收所得款項（扣除直接發行成本）確認。

金融負債

本集團的金融負債乃分類為其他金融負債（包括貿易及其他應付款項、應付董事款項以及有抵押銀行借款），並於其後使用實際利率法按攤銷成本計量。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本並在相關期間內分配利息開支的方法。實際利率為在金融負債的預期年期或(倘適當)較短期間將估計未來現金付款(包括已付或已收而組成實際利率完整部分的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)確切貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

終止確認

本集團在自資產收取現金流動的合約權利屆滿時或當其轉讓金融資產以及該資產擁有權的絕大部分風險及回報時，方會終止確認金融資產。

於完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價與已經在其他全面收入內確認並在權益累計的累計收益或虧損的總和之間的差額會在損益內確認。

僅在本集團的責任獲解除、取消或已經屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付或應付代價之間的差額會在損益內確認。

衍生金融工具

衍生工具初步按於訂立衍生工具合約當日的公允值確認，並於其後重新計量至其於報告期末的公允值。所得收益或虧損均即時在損益內確認，除非該衍生工具獲指定為對沖工具並作為對沖工具生效，而在該情況下，確認損益的時間則取決於對沖關係的性質。

借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

所有借款成本均於其產生期間內在損益內確認。

4. 重大會計政策 (續)

以股份為基礎之付款交易

權益結算以股份為基礎之付款交易

向僱員授出購股權

參考所授出購股權於授出日期之公允值而釐定所得服務之公允值，乃於歸屬期以直線法支銷，而權益會相應增加。

於報告期末時，本集團修訂預計最終歸屬之購股權數目。於歸屬期修訂原估計之影響（如有）於損益確認，致使累計開支反映經修訂估計，而權益會相應調整。

公允值計量

於計量公允值時（除本集團以股份為基礎之付款交易外），本集團會考慮資產或負債的特點，若市場參與者於計量日定價資產或負債時方會考慮這些特點。

非金融資產公允值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或將該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。具體而言，本集團根據如下輸入特點，將公允值計量分類為三個等級：

第一等級 — 相同資產或負債在活躍市場的市場報價（未經調整）。

第二等級 — 最低等級輸入數據為就公允值計量而言屬重大且直接或間接可予觀察的估值技術。

第三等級 — 最低等級輸入數據為就公允值計量而言屬重大且不可觀察的估值技術。

於報告期末，本集團藉審閱相關公允值計量按經常性基準釐定按公允值計量的資產或負債的公允值架構內各等級之間是否發生轉移。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計不明確性的主要來源

在應用本集團的會計政策（載述於上文附註4）時，董事須就綜合財務報表內報告及披露之資產、負債、收入及開支作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及被視為相關的其他因素得出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設均按持續基準予以審閱。倘修改僅影響該期間，則會計估計的修改均在修改估計期間確認，而倘修改影響當前及未來期間，則於修改期間及未來期間確認。

應用會計政策時的關鍵判斷

除該等涉及估計者（見下文）外，以下為董事在應用本集團會計政策的過程中作出並對在綜合財務報表內確認及已作披露的金額具有最重大影響的關鍵判斷。

對TK營運商的控制權

本集團藉與稱為TK營運商的日本有限公司（為物業持有公司）作為tokumei kumiai投資者（「TK投資者」）訂立日本TK安排，投資於位於日本的若干投資物業。TK營運商與TK投資者之間的關係乃由tokumei kumiai協議（「TK協議」）規管，據此，TK投資者向TK營運商提供資金，以換取源自TK營運商所持有投資物業的收入。根據TK協議，TK營運商所產生的利潤或虧損將會定期退回予本集團。因此，本集團自其與TK營運商的協議及相關物業持有業務面臨重大風險及回報。另外，本集團藉作出決策指示相關活動（如投資決策（包括收購及出售物業及融資活動）、監測租賃狀況及物業租金回報率等）對TK營運商行使控制權。基於安排的內容及法律意見，董事認為本集團於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度可對TK營運商行使控制權。

持續經營及清盤

持續經營假設的評估涉及由董事於特定時間就本質上不確定的事件或狀況的未來結果作出判斷。董事認為本集團有能力持續經營，而可能導致流動資金風險（可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑慮）的重大時間或狀況載於附註2。

5. 關鍵會計判斷及估計不明確性的主要來源 (續)

估計不明確性的主要來源

以下為於報告期末有關未來的主要假設，以及估計不明確性的其他主要來源，其對下一個財務年度內的資產及負債的賬面值構成重大調整的重大風險。

物業、廠房及設備折舊

物業、廠房及設備乃在其估計可使用年期內按直線基準折舊。釐定可使用年期均涉及管理層的估計。本集團每年評估物業、廠房及設備的可使用年期，而倘預期有別於原先估計，則有關差額可能會影響該年度的折舊，且估計將於未來期間變動。

計入物業、廠房及設備之土地及樓宇的估計減值虧損

物業、廠房及設備的減值虧損乃根據本集團的會計政策就賬面值超出其可收回金額的金額予以確認。包括於物業、廠房及設備的土地及建築的可收回金額已經按公允值減出售成本釐定。董事選擇合適技術釐定物業、廠房及設備的可收回金額。該等計算需要使用估計，例如位於類似地區的市場可資比較項目以及相關調整（如規模、物業年期、地點等）。於二零一八年三月三十一日，計入物業、廠房及設備之土地及樓宇的賬面值約為43,276,000港元（二零一七年：44,260,000港元）。概無就截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度確認任何減值虧損。

投資物業的公允值

投資物業乃根據獨立專業估值師所進行的估值按公允值列賬。在釐定公允值時，估值師已經按涉及對市場狀況作出若干估計的估值方法進行。就依賴估值報告而言，董事已作出判斷，並信納估值所用的假設已反映當前市況。該等假設的變動將會導致在損益內確認的本集團投資物業的公允值出現變動。於二零一八年三月三十一日，按公允值計量的投資物業賬面值約為595,973,000港元（二零一七年：429,001,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的實體將能夠按持續經營基準存續，同時通過優化債務及權益平衡盡量提升對股東的回報。本集團的整體策略自過往年度以來一直維持不變。

本集團的資本架構主要包括淨債務，而當中則包括附註25所披露的有抵押銀行借款，並扣除現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益（包括股本及儲備）。

董事定期檢討資本架構。作為此項檢討的一部分，董事會考慮資本成本及與各類資本相關的風險。根據董事的建議，本集團將會通過派付股息、新股份發行以及新債務發行及償還現有債務平衡其整體資本架構。

就本公司的全資附屬公司Altus Investments及浩德融資有限公司（「浩德融資」）而言，該等公司均為持牌實體及由證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）規管，並須根據證監會規則遵守若干最低資本規定。Altus Investments及浩德融資的董事按日監管該等附屬公司的流動資金水平，藉以確保該等公司符合證券及期貨（財務資源）規則項下的最低流動資金規定。Altus Investments及浩德融資的最低流動資金規定分別為3,000,000港元及100,000港元，或該等公司自身經調整負債總額的5%（以較高者為準）。

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，Altus Investments及浩德融資概無違反《證券及期貨（財政資源）規則》所施加的資本規定。

7. 財務風險管理目標及政策

a. 金融工具類別

	於二零一八年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元
金融資產		
可供出售投資	4,395	3,081
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	56,577	85,319
金融負債		
按攤銷成本	224,680	147,299
衍生金融負債	836	686

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

7. 財務風險管理目標及政策 (續)

b. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、貿易及其他應收款項、存放於財務機構的存款、銀行結餘及現金、應付董事款項、貿易及其他應付款項、有抵押銀行借款及衍生金融工具。金融工具的詳情披露於相關附註。與該等金融工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。如何紓緩該等風險的政策載列如下。管理層管理及監管該等風險，藉以確保按及時及有效方式實行合適措施。

(i) 貨幣風險

除若干在日本營運的本集團附屬公司外，其功能貨幣均以日圓計值，並毋須面臨任何貨幣風險，本集團有若干外幣業務，其使本集團面臨外幣風險。產生此風險的貨幣主要為日圓及新加坡元（「新加坡元」）。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監管外匯風險，並將在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團的外幣計值貨幣性資產及貨幣性負債於報告期末的賬面值如下：

	資產		負債	
	於二零一八年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元
新加坡元	–	947	–	–
日圓	9,358	403	–	4,031

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

7. 財務風險管理目標及政策 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

敏感度分析

本集團主要面臨有關日圓及新加坡元的貨幣風險。

下表詳述本集團對港元兌新加坡元上升及下跌5% (二零一七年: 5%) 以及港元兌日圓上升及下跌10% (二零一七年: 10%) 的敏感度。5%及10%為當向主要管理人員內部申報外幣風險時所用的敏感度利率, 並代表管理層對匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的未償還貨幣項目並對報告期末的匯兌調整5%及10% (二零一七年: 5%及10%) 的匯率變動。敏感度分析包括外部貸款, 該貸款採用除借款人功能貨幣以外的貨幣計值。

以下的正數表示倘港元兌相關貨幣貶值5%及10%出現的除稅後利潤上升。就港元兌相關貨幣升值5%及10%而言, 其將會對除稅後利潤造成相同及相對的影響, 而以下結餘將為負數。

	新加坡元	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
損益	-	40

	日圓	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
損益	781	(303)



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

7. 財務風險管理目標及政策 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 利率風險

本集團就可變利率銀行結餘、有抵押銀行借款及衍生金融工具面臨現金流動利率風險。於二零一八年三月三十一日，本集團有抵押銀行借款約72,759,000港元(二零一七年：76,435,000港元)乃按可變利率列賬。

本集團亦面臨與存放於財務機構的固定利率存款及有抵押銀行借款有關的公允值利率風險。董事預期不會面臨任何重大利率風險，因此，並無就公允值利率風險編製敏感度分析。

本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監測利率風險及將於需要時考慮對沖重大利率風險。本集團面臨的金融負債利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。本集團現金流動利率風險主要集中於本集團以港元計值的銀行借款產生的香港銀行同業拆息波動及本集團以日圓計值的銀行借款產生的東京銀行同業拆息波動。

敏感度分析

以下敏感度分析已經按於報告期末的非衍生金融工具利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償的金融工具於整個年度均尚未清償。在向主要管理人員內部報告利率風險時使用上升或下調100個基點(二零一七年：100個基點)，此代表管理層對利率合理潛在變動的評估。倘可變銀行借款的利率上升或下調100個基點(二零一七年：100個基點)而所有其他可變因素均維持不變，則本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度的除稅後利潤將會減少或增加約595,000港元(二零一七年：616,000港元)。此乃主要歸因於本集團因其有抵押銀行借款而面臨利率風險。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

7. 財務風險管理目標及政策 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 其他價格風險

本集團通過其於上市股本證券的投資面臨股本價格風險。董事藉維持具有合適風險水平的投資管理此項風險。本集團已委任特別團隊監管價格風險，並將在有需要時考慮對沖該風險。

敏感度分析

以下敏感度分析已經按照於報告期末所面臨的股本價格風險得出。

於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，倘所持有的相關上市股本工具的價格上升／下跌10%：

於二零一八年三月三十一日的投資重估儲備將會因可供出售投資的公允值變動而上升／下跌約274,000港元（二零一七年：158,000港元）。

(iv) 信貸風險

於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，本集團所面臨將會導致本集團因交易對手未能履行責任的最高信貸風險乃產生自綜合財務狀況表所述相關已確認金融資產的賬面值。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序，藉以確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，本集團於各報告期末審閱各項個別貿易債項的可收回性，藉以確保已經就不可收回金額作出充裕減值虧損。就此而言，董事認為本集團的信貸風險已經大幅減低。

於二零一八年三月三十一日，本集團按地區劃分的集中信貸風險主要位於香港，其佔貿易應收款項總額的99%（二零一七年：95%）。

於二零一七年及二零一八年三月三十一日，概無貿易應收款項屬本集團的最大客戶。於二零一八年三月三十一日，55%（二零一七年：零）的貿易應收款項總額乃屬應收本集團企業融資服務分部的五大客戶。



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

7. 財務風險管理目標及政策 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

(iv) 信貸風險 (續)

由於交易對手為具有獲國際信貸評級機構賦予高信貸評級的銀行及財務機構，故存放在財務機構的存款及銀行結餘的信貸風險乃屬有限。

概無本集團的金融資產獲抵押品或其他信貸增級抵押。

(v) 流動資金風險

於二零一八年三月三十一日，由於本集團有流動負債淨額約33,188,000港元，本集團面臨流動資金風險。在管理流動資金風險時，本集團監管及維持管理層視為充裕的現金及現金等價物水平，藉以撥支本集團的營運及紓緩現金流動波動的影響。管理層監管銀行借款的運用並確保遵守貸款條款。本集團於截至二零一八年三月三十一日止兩個年度並無違反任何貸款條款。

本集團透過由營運及銀行借貸產生的資金組合應付其營運資金需要。

下表詳列本集團就其非衍生金融負債的其餘合約到期日。該表格已經按照金融負債按本集團須付款的最早日期的未貼現現金流動編製。具體而言，具有按要求還款條款的銀行借款乃計入最早的時間範圍，而不論銀行選擇行使其權利的可能性。其他非衍生金融負債的到期日乃按協定還款項日期得出。

該表包括利息及本金現金流動。倘利息流量屬浮動利率，未貼現金額乃源自於報告期末的利率曲線。

此外，下表詳列本集團就其衍生金融工具的流動資金分析。該等表格已經按照以淨額基準結算的衍生工具的未貼現合約現金（流入）及流出編製。有關本集團衍生金融工具的流動資金分析乃按合約到期日編製，原因是管理層認為合約到期日對了解衍生工具現金流動的時間性而言乃屬重要。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

7. 財務風險管理目標及政策 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

(v) 流動資金風險 (續)

流動資金表格

	按要求或 一年內 千港元	一年以上 但少於兩年 千港元	兩年以上 但少於五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流動總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一八年三月三十一日						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	10,242	2,324	–	–	12,566	12,566
有抵押銀行借款	57,819	12,647	33,547	116,615	220,628	192,114
有抵押銀行借款—自報告期末起 計一年內毋須償還但包含 按要求還款條款	20,000	–	–	–	20,000	20,000
	88,061	14,971	33,547	116,615	253,194	224,680
衍生工具—淨結算						
利率掉期	11	10	30	29	80	836

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

7. 財務風險管理目標及政策 (續)

b. 財務風險管理目標及政策 (續)

(v) 流動資金風險 (續)

流動資金表格 (續)

	按要求或 一年內 千港元	一年以上 但少於兩年 千港元	兩年以上 但少於五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流動總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一七年三月三十一日						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	8,728	92	–	–	8,820	8,820
應付董事款項	483	–	–	–	483	483
有抵押銀行借款	60,490	6,923	19,248	47,290	133,951	125,080
有抵押銀行借款—自報告期末起 計一年年內毋須償還但包含 按要求還款條款	12,916	–	–	–	12,916	12,916
	82,617	7,015	19,248	47,290	156,170	147,299
衍生工具—淨結算						
利率掉期	7	7	20	20	54	686

具有按要求還款條款的有抵押銀行借款乃在以上到期日分析中計入「按要求或於一年內」的時間範圍。於二零一八年三月三十一日，該等有抵押銀行借款的未貼現本金總額約為20,000,000港元（二零一七年：12,916,000港元）。經考慮本集團的財務狀況，董事並不相信銀行將可能會行使其酌情權以要求即時還款。董事相信，有關有抵押銀行借款將會根據貸款協議所載的計劃還款日期償還。於當時，本金及利息現金流動總額將約為23,675,000港元（二零一七年：17,490,000港元）。

倘可變利率變動有別於報告期末所釐定的利率估計，以上就非衍生金融負債的可變利率工具所計入的金額均可予改變。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

8. 在合併財務狀況表內確認的公允值計量

按經常性基準以公允值計量的金融資產及金融負債的公允值

下表提供於各報告期末按公允值計量的金融工具分析以供進行經常性計量，其乃按公允值可予觀察的程度根據本集團的會計政策分為第一等級至第三等級。

	於以下日期的公允值		公允值等級	估值技術及 主要輸入數據
	二零一八年 三月三十一日	二零一七年 三月三十一日		
	千港元	千港元		
金融資產				
可供出售投資	2,737	1,577	第一等級	在活躍市場的 投標報價
金融負債				
利率掉期	836	686	第二等級	銀行報價使用以市場 可觀察遠期利率得出 的貼現現金流動

利率掉期的公允值計量乃按使用於報告期末的可觀察遠期利率計算的已貼現現金流動及利率掉期率，並按反映多名交易對手方的信貸風險的利率貼現。

於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，公允值架構各等級之間概無任何轉移。

董事認為，由於到期日屬短期，綜合財務報表內按攤銷成本記賬的其他流動金融資產及負債的賬面值與其相應公允值相若。綜合財務報表內按攤銷成本記賬並因適用利率與其相應公允值相若的非流動負債賬面值，按剩餘期限至到期日適用的類似金融工具所提供的現行市場利率或當前利率計量。該等財務工具的賬面值與其公允值並無重大差異。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

9. 收入

收入指就於往績記錄期間提供服務及出租投資物業所產生的收入。本集團於年度／期間的收入分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
企業融資服務	36,476	27,233
物業投資(附註)	34,485	24,528
	70,961	51,761

附註：本集團的淨租金收入分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資物業的總租金收入	34,485	24,528
減：就於年內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支 (計入物業開支)	(11,162)	(8,073)
淨租金收入	23,323	16,455

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

10. 分部資料

就資源分配及評估分部表現目的而向主要經營決策人（「主要經營決策人」，即董事）匯報的資料專注於所提供服務的類別。主要經營決策人所識別的經營分部概無在達致本集團的可申報分部時匯總。

具體而言，本集團的可申報及經營分部如下：

- (i) 企業融資服務—提供企業融資服務，包括保薦、財務顧問及合規顧問服務；及
- (ii) 物業投資—出租投資物業作住宅及商業用途

以下為本集團按可申報及經營分部劃分的收入及業績分析。

截至二零一八年三月三十一日止年度

	企業融資服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
收入			
外部收入及分部收入	36,476	34,485	70,961
業績			
分部利潤	24,210	31,360	55,570
其他收入及開支			(20,128)
分佔聯營公司業績			(568)
財務成本			(2,319)
稅前利潤			32,555

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

10. 分部資料 (續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

	企業融資服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
收入			
外部收入及分部收入	27,233	24,528	51,761
業績			
分部利潤	11,106	38,109	49,215
其他收入及開支			(25,000)
分佔聯營公司業績			(1,893)
財務成本			(1,592)
稅前利潤			20,730

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

10. 分部資料 (續)

經營分部的會計政策與附註4所述本集團的會計政策相同。分部利潤指各分部所賺取而並無分配中央行政成本、董事酬金、若干其他收入、分佔聯營公司業績及若干財務成本的利潤。此乃就資源分配及表現評估而匯報予主要經營決策人的計量。

分部資產及負債

以下為本集團按可申報及經營分部劃分的資產及負債分析：

分部資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
企業融資服務	4,266	2,955
物業投資	599,386	432,194
總分部資產	603,652	435,149
未分配	103,184	136,118
總資產	706,836	571,267

分部負債

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
企業融資服務	215	2,334
物業投資	160,037	78,357
總分部負債	160,252	80,691
未分配	94,576	91,857
總負債	254,828	172,548

就監管分部表現及在分部之間分配資源而言：

- 所有資產均分配至經營分部，惟物業、廠房及設備、可供出售投資、若干貿易及其他應收款項、於聯營公司的權益、應收聯營公司／董事款項、存放於財務機構的存款、銀行結餘及現金以及其他公司資產則除外；及
- 所有負債均分配至經營分部，惟應付最終控股公司／董事／聯營公司款項、若干其他應付款項、應付稅項、若干有抵押銀行借款、衍生金融負債、遞延稅項負債及其他公司負債則除外。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

10. 分部資料 (續)

其他分部資料

	企業融資服務		物業投資		未分配		總計	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至三月三十一日止年度								
計入分部損益或分部資產計量的金額：								
添置非流動資產 (附註)	-	-	126,236	31,681	510	419	126,746	32,100
投資物業公允價值淨增加額	-	-	(12,707)	(24,986)	-	-	(12,707)	(24,986)
撥回貿易應收款項減值虧損	-	-	(5)	(16)	-	-	(5)	(16)
財務成本	-	-	3,174	1,928	2,319	1,592	5,493	3,520

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

10. 分部資料 (續)

	企業融資服務		物業投資		未分配		總計	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至三月三十一日止年度								
定期提供予主要經營決策者								
但並無計入分部收益或								
分部資產計量的金額：								
銀行利息收入	-	-	-	-	(37)	(26)	(37)	(26)
可供出售投資的股息收入	-	-	-	-	(292)	(557)	(292)	(557)
出售持有作買賣投資的收益	-	-	-	-	(42)	-	(42)	-
議價收購的收益	-	-	-	-	-	(824)	-	(824)
衍生金融負債的公允值變動	-	-	-	-	302	(25)	302	(25)
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	1,318	1,287	1,318	1,287
可供出售投資的減值虧損	-	-	-	-	182	468	182	468
分佔聯營公司業績	-	-	-	-	568	1,893	568	1,893
於聯營公司的權益	-	-	-	-	2,945	6,248	2,945	6,248
出售聯營公司的虧損	-	-	-	-	-	1,274	-	1,274
所得稅開支	-	-	-	-	5,690	7,682	5,690	7,682

附註：非流動資產並不包括可供出售投資及預付款項。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

10. 分部資料 (續)

主要服務收入

本集團自提供企業融資服務及投資物業租賃所得收入分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
保薦服務	24,955	13,084
財務顧問服務	8,026	9,127
合規顧問服務	3,275	4,087
其他企業融資服務	220	935
	36,476	27,233
租金收入	34,485	24,528
	70,961	51,761

地區資料

本集團的營運主要位於香港及日本。

有關本集團來自外部客戶收入的資料乃按營運地點呈列。有關本集團非流動資產（不包括可供出售投資及預付款項）的資料乃按資產地區呈列。

	來自外部客戶的收入		非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	38,268	29,043	117,353	108,163
日本	32,693	22,718	527,107	373,834
	70,961	51,761	644,460	481,997

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，概無單一客戶貢獻超過本集團總收入之10%。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

11. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行利息收入	37	26
可供出售投資的股息收入	292	557
議價收購的收益	–	824
匯兌收益淨額	1,071	–
出售持作買賣投資的收益	42	–
撥回貿易應收款項減值虧損	5	16
行政費收入	1,601	3,892
市場推廣服務收入	–	66
雜項收入	–	248
	3,048	5,629

12. 財務成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付最終控股公司款項的利息	–	22
有抵押銀行借款的利息	5,493	3,498
	5,493	3,520

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

13. 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅		
— 本年度	1,672	1,474
日本企業所得稅	206	52
日本預扣稅	1,909	1,387
遞延稅項 (附註28)	3,787	2,913
	1,903	4,769
	5,690	7,682

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，香港利得稅乃按估計應課稅利潤的16.5%計算。

根據日本企業所得稅法，截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，日本企業所得稅乃按估計應課稅利潤的33.8%計算。然而，就TK安排而言，截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，該等日本附屬公司的適用稅率為20.42%。

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，日本預扣稅乃按日本附屬公司的已分派收入的20.42%計算得出。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團在開曼群島及英屬處女群島均毋須繳納任何所得稅。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

13. 所得稅開支 (續)

所得稅開支可與根據綜合損益及其他全面收入表所得的稅前利潤對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
稅前利潤	32,555	20,730
在相關司法權區按國內所得稅稅率得出的稅項	6,813	6,820
分佔聯營公司業績的稅務影響	94	312
不可扣稅開支的稅務影響	1,218	3,577
毋須課稅收入的稅務影響	(1,839)	(1,139)
按優惠稅率所得的所得稅	(769)	(1,978)
並無確認稅項虧損的稅務影響	213	130
已授出稅項豁免的影響 (附註)	(40)	(40)
所得稅開支	5,690	7,682

遞延稅項的詳情載於附註28。

附註：截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，本集團位於香港司法權區之附屬公司之稅項優惠為75%，上限為每間公司20,000港元。

14. 年度利潤

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度利潤已於扣除 (計入) 下列各項後達致：		
員工成本，不包括董事酬金 (附註15a)：		
— 薪金、花紅及其他福利	10,910	10,323
— 退休福利計劃供款	376	320
— 就長期服務金撥備撥回	(168)	—
總員工成本，不包括董事酬金	11,118	10,643
核數師薪酬	950	900
物業、廠房及設備折舊	1,318	1,287
出售一間聯營公司的虧損 (計入行政及經營開支)	—	1,274
以股份為基礎之付款 (附註40)	3,719	4,932
匯兌虧損淨額	—	950
就租賃辦公室物業已付經營租賃	197	—
上市開支 (計入行政及經營開支)	—	11,251

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

本集團已付或應付予本公司下列各董事的酬金載列如下：

截至二零一八年三月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情 花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 為基礎 之付款 千港元	總計 千港元
就作為董事（不論為本公司及其附屬公司業務與否）的人士所提供服務已付或應收取的酬金						
執行董事：						
葉天賜	-	600	-	18	-	618
曾憲沛	-	1,654	2,058	18	2,450	6,180
梁焯然	-	5,002	-	18	1,269	6,289
獨立非執行董事：						
趙天岳	120	-	-	-	-	120
陳晨光	120	-	-	-	-	120
李樹賢	120	-	-	-	-	120
總酬金	360	7,256	2,058	54	3,719	13,447

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 董事及僱員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金、 花紅及 其他福利 千港元	酌情 花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份 為基礎 之付款 千港元	總計 千港元
就作為董事(不論為本公司及其附屬公司業務與否)的人士所提供服務已付或應收取的酬金						
執行董事:						
葉天賜	-	600	-	18	-	618
曾憲沛	-	1,425	2,277	17	3,249	6,968
梁焯然	-	4,470	-	18	1,683	6,171
獨立非執行董事:						
趙天岳 (於二零一六年九月二十六日獲委任)	55	-	-	-	-	55
陳晨光 (於二零一六年九月二十六日獲委任)	55	-	-	-	-	55
李樹賢 (於二零一六年九月二十六日獲委任)	55	-	-	-	-	55
總酬金	165	6,495	2,277	53	4,932	13,922

於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，概無董事獲委任為本公司的行政總裁。

於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，本集團概無向董事支付任何酬金，以作為加入本集團或於加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，最終控股公司KHHL已向本公司兩名董事發行購股權。於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，所確認的購股權公允值分別約為3,719,000港元及4,932,000港元。購股權詳情載於附註40。

酌情花紅乃薪酬委員會參照彼於本公司之表現、本公司之表現及盈利能力及當前市況而檢討及批准。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 董事及僱員酬金 (續)

(b) 僱員酬金

在本集團的五名最高薪酬人士當中，於截至二零一八年三月三十一日止年度，三名(二零一七年：兩名)人士均為董事，而其酬金均包括在上文附註15(a)內。其餘兩名(二零一七年：三名)人士的酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他福利	1,942	3,167
酌情花紅	410	410
退休福利計劃供款	36	54
	2,388	3,631

彼等的酬金屬於下列範圍內：

	二零一八年 僱員人數	二零一七年 僱員人數
零至1,000,000港元	–	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2

於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，以作為加入本集團或於加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

16. 股息

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司於重組完成前向當時的股東派付35,000,000港元的中期股息。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團附屬公司於重組完成前向其當時的股東派付中期股息約7,493,000港元。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，就截至二零一七年三月三十一日止年度1,600,000港元（每股0.2港仙）的末期股息及就截至二零一八年三月三十一日止年度1,600,000港元（每股0.2港仙）的中期股息已宣派及派發予本公司股東。

於報告期末後，董事建議就截至二零一八年三月三十一日止年度派發的末期股息1,600,000港元（每股0.2港仙）及特別股息400,000港元（每股0.05港仙），惟須於即將舉行的股東大會中獲得股東批准。

17. 每股盈利

本公司擁有人應佔的每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

盈利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有關每股基本盈利的盈利（本公司擁有人應佔年度利潤）	26,295	12,356

股份數目

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
有關每股基本盈利的普通股加權平均數	800,000	690,959

截至二零一七年三月三十一日止年度，有關每股基本盈利的普通股加權平均數已就招股章程「股本」一節所詳述的資本化發行的影響進行追溯調整。

截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，原因是於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度期間，並不存在任何攤薄潛在普通股。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	租賃改善 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一六年四月一日	49,184	9,027	2,380	60,591
添置	–	105	314	419
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	49,184	9,132	2,694	61,010
添置	–	129	381	510
於二零一八年三月三十一日	49,184	9,261	3,075	61,520
累計折舊				
於二零一六年四月一日	3,940	9,017	2,103	15,060
年度支出	984	39	264	1,287
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	4,924	9,056	2,367	16,347
年度支出	984	69	265	1,318
於二零一八年三月三十一日	5,908	9,125	2,632	17,665
賬面值				
於二零一八年三月三十一日	43,276	136	443	43,855
於二零一七年三月三十一日	44,260	76	327	44,663

以上物業、廠房及設備項目乃按下列年率按直線基準折舊：

土地及樓宇	租賃年期或50年的較短者
租賃改善	租賃年期或3年的較短者
傢俱、裝置及設備	33%

於二零一八年三月三十一日，本集團已質押其賬面值約為43,276,000港元（二零一七年：44,260,000港元）的土地及樓宇，作為本集團的銀行借款的擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

19. 投資物業及在建投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按公允值列賬的投資物業 (附註a)	595,973	429,001
按成本列賬的在建投資物業 (附註b)	1,687	–
	597,660	429,001

附註：

a) 按公允值列賬的投資物業

	千港元
公允值	
於二零一六年四月一日	351,721
匯兌調整	1,638
因收購附屬公司而產生的款項 (附註30)	21,060
添置	29,596
已在損益確認的公允值淨增加額	24,986
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	429,001
匯兌調整	29,716
添置	124,549
已在損益確認的公允值淨增加額	12,707
於二零一八年三月三十一日	595,973

本集團所有於經營租賃項下持有以賺取租金或為資本增值的物業權益乃使用公允值模式計量及作為投資物業列賬。

就位於香港的投資物業而言，於二零一七年及二零一八年三月三十一日的投資物業公允值已經按由一名獨立合資格專業估值師（其為香港測量師學會會員，並對所估值投資物業的位置及類別擁有近期經驗）進行的估值得出。該項估值乃經參考處於類似位置及狀況的類似物業的交易價格市場證據得出。有關估值技術及假設的詳情均於下文討論。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

19. 投資物業及在建投資物業 (續)

a) 按公允值列賬的投資物業 (續)

就位於日本的投資物業而言，於二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日的投資物業公允值已經按由獨立合資格專業估值師（其為日本房地產估值師協會成員，並對所估值投資物業的位置及類別擁有近期經驗）進行的估值得出。該項估值乃使用收入法—直接資本化法計算得出，當中涉及估計收入及開支並已計及預期未來經濟及社會狀況的變動。有關估值技術及假設的詳情均於下文討論。

於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度，所用估值技術概無任何變動。在估計該等物業的公允值時，該等物業的最高及最佳用途為其現時用途。

b) 按成本列賬的在建投資物業

	千港元
成本	
於本年度累計建築成本及於二零一八年三月三十一日	1,687

於二零一八年三月三十一日（二零一七：無）一個位於日本的投資物業仍在建築中。於二零一八年三月三十一日（二零一七：無）在建投資物業按成本列賬，因董事認為該在建投資物業之公允值無法以可信方式計量。該物業屬持有以於完成時賺取租金或為資本增值。

於二零一八年三月三十一日，本集團已質押賬面值約為570,256,000港元（二零一七：364,018,000港元）的投資物業，以作為授予本集團的銀行融資的擔保。

本集團於初步確認後按公允值計量的投資物業乃按照公允值計量輸入數據的可觀察程度分類至公允值架構第一等級至第三等級的分析如下：

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	於二零一八年 三月三十一日 的公允值 千港元
投資物業	—	73,500	522,473	595,973

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	於二零一七年 三月三十一日 的公允值 千港元
投資物業	—	63,500	365,501	429,001

於年度內，公允值架構各等級之間概無任何轉移。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

19. 投資物業及在建投資物業 (續)

下表提供有關如何釐定投資物業於二零一八年及二零一七年三月三十一日的公允值的資料(尤其是所用估值技術及輸入數據):

公允值架構	於二零一七年	於二零一六年	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	重大輸入數據與 公允值的 重大不可觀察 範圍 輸入數據的關係	
	三月三十一日 的公允值 千港元	三月三十一日 的公允值 千港元			不適用	不適用
位於香港的投資物業			市場比較法 — 使用公開市場數據, 經參考可資比較物業的近期售價(按每平方呎價格之基準)	不適用	不適用	不適用
第二等級	73,500	63,500				
位於日本的投資物業			收入法 — 直接資本化法, 經參考源自現有租賃的資本化收入及物業的復歸潛力	資本化率 二零一八年 三月: 介乎3.0%至 5.8% (二零一七年 三月: 3.4%至 6.0%)	資本化率越高, 公允值越低	
第三等級	522,473	365,501				

投資物業按經常性基準計算的第三等級公允值計量對賬如下:

	總計 千港元
於二零一六年四月一日	293,721
匯兌調整	1,638
添置	29,596
因收購附屬公司而產生的款項	21,060
在損益確認的公允值淨增加額	19,486
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	365,501
匯兌調整	29,716
添置	124,549
在損益確認的公允值淨增加額	2,707
於二零一八年三月三十一日	522,473

於截至二零一八年三月三十一日止年度, 於損益確認之公允值增加淨額約2,707,000港元(二零一七年: 19,486,000港元)已包括於投資物業的公允值增加淨額。包括於公允值增加淨額約2,707,000港元(二零一七年: 19,486,000港元)出於於報告期末有關持有投資物業的未變現收益或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於聯營公司投資的成本，非上市	2,752	2,752
分佔收購後利潤及其他全面收入，扣除已收股息	193	3,496
	2,945	6,248

於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，本集團擁有下列主要聯營公司的權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立/ 營運地點 所持股份類	所持股份 類別	本集團所持已發行股本面值 及投票權比例		主要業務
				於 二零一八年 三月 三十一日	於 二零一七年 三月 三十一日	
<i>直接持有</i>						
Japan Regional Assets Manager Limited (「JRAM」) (附註i)	註冊成立	開曼群島	普通	40%	40%	投資控股
KK Tenyu Asset Management (附註ii)	註冊成立	日本	普通	40%	40%	資產管理
<i>間接持有</i>						
Japan Residential Assets Manager Limited (「JRAM SG」) (附註i)	註冊成立	新加坡	普通	40%	40%	資產管理

附註：

- (i) 本集團持有JRAM 40%的股權，而JRAM持有JRAM SG的100%股權，故本集團實益持有JRAM SG的40%股權。於報告期末後，JRAM SG已經清盤而JRAM正在進行清盤。
- (ii) 於報告期末後，該聯營公司已經清盤。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益 (續)

聯營公司的綜合財務報表概要

本集團於個別並非屬重大且根據權益法入賬的聯營公司權益的財務資料及賬面值 (匯總) 載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本集團分佔年度虧損	(568)	(2,116)
本集團分佔年度其他全面收入	732	19
本集團分佔年度全面收入 (開支) 總額	164	(2,097)
本集團已收其他聯營公司的股息	3,467	3,783
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本集團於不重大聯營公司權益的賬面值	2,945	6,248

21. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上市投資 (按公允值列賬)：		
— 在香港上市的股本證券	2,737	1,395
— 在新加坡上市的股本證券	—	182
	2,737	1,577
非上市投資 (按成本列賬)：		
— 債權證及會所會籍	1,519	1,504
— 股權投資	139	—
	1,658	1,504
總計	4,395	3,081

附註：

於二零一七年三月三十一日，新加坡上市股本證券之公允值低於股本證券之成本，因此已減值約468,000港元。截至二零一八年三月三十一日止年度，在新加坡上市的股本證券已經除牌，因此可供出售投資約182,000港元已全數減值。

上述非上市股權投資屬於日本註冊成立的私人實體所發行的非上市股權證券。彼等於報告期末按成本減減值計量，因為董事認為彼等之公允值無法以可信方式計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

22. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項 (附註i)	3,947	1,912
減：貿易應收款項減值撥備	–	(5)
	3,947	1,907
其他應收款項及預付款項 (附註ii)	2,376	2,476
	6,323	4,383

附註：

- (i) 於二零一七年三月三十一日，貿易應收款項包括應收本集團聯營公司JRAM SG的款項約247,000港元。該款項已於截至二零一八年三月三十一日止年度內獲悉數償還。
- (ii) 於二零一八年三月三十一日，其他應收款項及預付款項包括應收本集團非控股股東的款項約310,000港元（二零一七年：292,000港元）。該款項為無抵押、不帶利息及按要求償還。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就申報目的分析為：		
即期部份	6,212	4,383
非即期部份	111	–
	6,323	4,383

- a) 貿易應收款項於開具發票時到期。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。以下為於報告期末貿易應收款項（扣除貿易應收款項減值撥備）的賬齡分析，其乃按發票日期與相關收入確認日期相若而呈列。其亦代表於報告期末的已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
–30日內	3,914	1,606
–超過30但60日內	3	25
–超過60但90日內	30	–
–超過90但180日內	–	151
–超過180日	–	125
	3,947	1,907

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

22. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

a) (續)

已逾期但並無減值的貿易應收款項乃關於多名與本集團具有良好往績的獨立客戶。根據過往經驗，管理層相信，由於信貸質素並無重大變動且該等結餘仍然被視作可全面收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

b) 貿易應收款項減值撥備的變動載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初的結餘	5	21
已撥回減值虧損	(5)	(16)
於年末的結餘	—	5

由於長期並無結算，於二零一七年三月三十一日，貿易應收款項減值撥備包括總結餘分別約為5,000港元（二零一八年：無）的已個別減值貿易應收款項。

c) 以下為於報告期末的其他應收款項及預付款項分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按金	192	382
預付款項	1,404	869
其他應收款項	780	1,225
	2,376	2,476

d) 其他應收款項包括以本集團各報告實體功能貨幣以外的貨幣計值的下列款項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
新加坡元	—	911

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

23. 存放於財務機構的存款／銀行結餘及現金

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，存放於財務機構的存款及銀行結餘乃按固定利率列賬，其介乎每年0.01%至0.9%（二零一七年：0.01%至0.06%）。

存放於財務機構的存款及銀行結餘及現金包括下列以本集團各申報實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
日圓	9,358	403
新加坡元	—	36

24. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付款項	116	76
其他應付款項	14,491	10,130
	14,607	10,206
就申報目的分析為：		
即期部分	12,283	10,114
非即期部分	2,324	92
	14,607	10,206

貿易應付款項於收到發票時到期。根據於報告期末的發票日期，所有貿易應付款項的賬齡為30日內。本集團已就確保所有應付款項於信貸期間內結算制訂有財務風險管理政策。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

25. 有抵押銀行借款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應償還賬面值（按貸款協議所載的計劃還款日期）：		
按要求	20,000	12,916
一年內	54,770	59,756
一年後但兩年內	9,852	5,683
兩年後但五年內	26,229	16,015
五年後	101,263	43,626
	212,114	137,996
毋須按要求或於自報告期末起計一年內償還但屬下列情況的 銀行借款的賬面值：		
— 包含按要求還款條款	20,000	12,916
須於一年內償還的賬面值	54,770	59,756
流動負債所示金額	74,770	72,672
非流動負債所示金額	137,344	65,324
	212,114	137,996
本集團有抵押銀行借款面對的利率風險如下：		
定息借款	139,355	61,561
浮息借款	72,759	76,435
	212,114	137,996

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

25. 有抵押銀行借款 (續)

本集團有抵押銀行借款的實際利率範圍 (其亦相等於已訂約利率) 如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
實際利率：		
定息借款	1.11% 至 2.85%	1.37% 至 3.35%
浮息借款	1.65% 至 3.53%	1.65% 至 3.59%

本集團具有按香港銀行同業拆息或東京銀行同業拆息計息的浮息借款。利息會定期重設。

有抵押銀行借款包括下列以本集團各申報實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
日圓	—	4,031

於報告期末，本集團具有下列未提取銀行融資：

	於二零一八年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元
浮息一屆滿超過一年	25,500	27,569

於年內，本集團取得新貸款約144,821,000港元 (二零一七年：62,437,000港元)，將於二零一八年至二零四三年期間償還。所得款項乃用於一般營運資金及撥支收購投資物業。

銀行借款已分別由附註18及19所披露的本集團的土地及樓宇以及若干投資物業作抵押。

於二零一七年三月三十一日，本集團一間聯營公司已就授予本集團的銀行借款向若干銀行提供擔保 (二零一八年：不適用)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

26. 衍生金融工具

	二零一八年 負債 千港元	二零一七年 負債 千港元
利率掉期	836	686

利率掉期形成本集團與位於日本的借款銀行所訂立的浮息銀行借款安排的一部分。

利率掉期的主要條款如下：

二零一八年三月三十一日

名義金額	到期日	掉期 由	至
68,250,000日圓 (相等於約5,044,000港元)	二零二四年 九月三十日	東京銀行 同業拆息+1.40%	2.79%
111,000,000日圓 (相等於約8,203,000港元)	二零三六年 八月三十一日	東京銀行 同業拆息+1.40%	2.26%
150,000,000日圓 (相等於約11,085,000港元)	二零二五年 九月三十日	東京銀行 同業拆息+1.20%	2.42%
133,000,000日圓 (相等於約9,829,000港元)	二零二七年 八月三十一日	東京銀行 同業拆息+1.05%	2.33%

二零一七年三月三十一日

名義金額	到期日	掉期 由	至
78,750,000日圓 (相等於約5,473,000港元)	二零二四年 九月三十日	東京銀行 同業拆息+1.40%	2.79%
117,000,000日圓 (相等於約8,132,000港元)	二零三六年 八月三十一日	東京銀行 同業拆息+1.40%	2.26%
170,000,000日圓 (相等於約11,815,000港元)	二零二五年 九月三十日	東京銀行 同業拆息+1.20%	2.42%

有關公允值計量的詳情載於附註8。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

27. 長期服務金付款撥備

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
長期服務金責任	–	168

本集團就根據香港僱傭條例可能向僱員作出的未來長期服務金付款作出撥備。根據香港僱傭條例第10章，長期服務金付款須與源自本集團就僱員作出的強積金計劃供款的累計利益抵銷。於二零一八年三月三十一日，長期服務金已由就僱員作出的強積金計劃供款所涵蓋。並已於年內作出撥備撥回約168,000港元（二零一七年：無）。

本年度變動：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年初結餘	168	168
撥備撥回	(168)	–
本年末結餘	–	168

28. 遞延稅項負債

以下為於本年度及過往年度的主要已確認遞延稅項負債（資產）及其變動：

	加速稅項折舊 千港元	重估投資物業 千港元	附屬公司的 不可分派利潤 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	280	11,730	(139)	11,871
於年度損益扣除（附註13）	–	4,792	(23)	4,769
因收購附屬公司而產生的款項 （附註30）	–	3,342	–	3,342
匯兌調整	–	141	–	141
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	280	20,005	(162)	20,123
於年度損益扣除（附註13）	–	1,903	–	1,903
匯兌調整	–	1,240	–	1,240
於二零一八年三月三十一日	280	23,148	(162)	23,266

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

28. 遞延稅項負債 (續)

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有未用估計稅項虧損約2,910,000港元(二零一七年：1,620,000港元)，其可用作抵銷未來利潤。由於未來利潤流的不可預測性，概無就有關稅項虧損確認任何遞延稅項資產，且有關虧損可無限承前結轉。

29. 股本

	普通股數目	股本 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於二零一六年四月一日	38,000,000	380
於二零一六年九月二十六日增加(附註(a))	4,962,000,000	49,620
於二零一七年三月三十一日及二零一八年一月一日	5,000,000,000	50,000
已發行及繳足：		
於二零一六年四月一日	1	—
以股份溢價賬擴充資本方式發行(附註b)	599,999,999	6,000
於上市後發行股份(附註c)	200,000,000	2,000
於二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日	800,000,000	8,000

附註：

- (a) 根據本公司股東於二零一六年九月二十六日通過的書面決議案，藉額外增設4,962,000,000股每股面值0.01港元的普通股，將本公司的法定股本由380,000港元增至50,000,000港元。
- (b) 於二零一六年九月二十六日，根據本公司當時的股東通過的決議案，獲批准於本公司配售200,000,000股普通股後，透過將記入本公司股份溢價賬進賬的約6,000,000港元撥充資本，向當時的股東發行每股0.01港元的599,999,999股普通股。該等股份已於二零一六年十月十七日(即上市日期)發行。
- (c) 就本公司於二零一六年十月十七日配售及上市，本公司按每股股份0.425港元的價格發行200,000,000股每股面值0.01港元的普通股以換取現金(「配售」)。配售所得款項總額85,000,000港元中，2,000,000港元指計入股本的面值，而83,000,000港元(扣除股份發行開支前)計入股份溢價賬。
- (d) 截至二零一七年三月三十一日止年度，所有已發行股份於各方面與當時的現有股份享有同等地位。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

30. 收購附屬公司

於二零一六年十一月二十三日，本集團以現金代價約154,310,000日圓（相等於約10,587,000港元）自JSSI股東收購Japan Special Situation Investment Limited（「JSSI」）額外的64.9%已發行股本。於收購JSSI的額外股權前，於JSSI持有27.0%股權的I Corporation（「I Corporation」，由本集團持有80%股權的附屬公司）被分類為本集團聯營公司。收購完成後，I Corporation及Starich Resources Limited（「Starich」，一家全資附屬公司）持有JSSI股權總額的91.9%（本集團實際持有86.5%的股權）。因此，JSSI成為本集團的非全資附屬公司。

JSSI主要從事物業投資，此項收購已按收購法入賬。

代價

	千港元
現金代價	10,587

有關收購的成本並不重大且已於年內於行政及經營開支中確認為開支。

收購當日所收購的資產及已確認的負債如下：

	千港元
投資物業	21,060
貿易及其他應收款項	97
銀行結餘及現金	3,789
貿易及其他應付款項	(3,888)
應付所得稅	(126)
遞延稅項負債	(3,342)
	17,590

貿易及其他應收款項於收購當日的公允值約為97,000港元，與收購當日的合約金額相若。預期於收購當日並無不可回收之估計合約現金流動。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

30. 收購附屬公司 (續)

議價收購收益

	千港元
轉讓之代價	10,587
加：非控股權益	1,426
加：先前持有聯營公司股權的公允值 (附註)	4,753
減：所收購資產淨額	(17,590)
議價收購收益	(824)

附註： 先前持有JSSI 27.0%權益的公允值乃參照收購日期資產及負債的公允值釐定。先前於收購日期所持JSSI 27.0%權益的賬面值與其公允值相若。因此，概無就視作出售JSSI確認收益或虧損。

預期概無因此項收購而產生的議價收購收益會被課稅。

收購JSSI的現金流出淨額

	千港元
所支付現金代價	10,587
所收購銀行結餘及現金	(3,789)
	6,798

JSSI產生之額外業務應佔利潤約399,000港元計入截至二零一七年三月三十一日止年度的利潤內。於截至二零一七年三月三十一日止年度之收入包括產生自JSSI的收入約525,000港元。

倘收購已於二零一六年四月一日完成，本集團於該年度的收入及於該期間的利潤將分別約為52,818,000港元及14,807,000港元。備考資料僅供說明，不一定可顯示該收購於二零一六年四月一日完成之情況下本集團實際可達致之收入及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

31. 於附屬公司擁有權權益的變動

於年內，本集團擁有下列並無導致失去控制權的於附屬公司擁有權權益的變動。

收購附屬公司的額外權益

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團以現金代價約為248,000港元的非控股股東收購Residence Motoki額外的1.13%已發行股本。將導致本集團於Residence Motoki的股權從77.57%增至78.70%。就收購權益的賬面值約236,000港元與收購額外權益支付約為248,000港元的代價之間的差額約為12,000港元，並於其他儲備中確認。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團以現金代價約23,603,000日圓（相等於約1,642,000港元）及一個借貸轉讓約4,314,000日圓（相等於約300,000港元）自一名非控股股東收購JSSI約8.1%的額外已發行股本。這導致本集團於JSSI的權益由約86.5%增至約94.6%。約85,000港元屬收購權益的賬面值約1,427,000港元與於其他儲備確認的收購額外權益已付代價約1,342,000港元之間的差額。此收購的詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十六日的公告中。

出售附屬公司的股權權益而不失去控制權

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團以現金代價約5,813,000港元出售百份之十全資擁有及於本年度新註冊成立之公司Lynton Gate Limited（「Lynton Gate」）予本集團一名非控股股東。這導致本集團於Lynton Gate的股權由約100%減至約90%。出售Lynton Gate權益的賬面值約5,833,000港元與自非控股股東收取的代價之間的差額約20,000港元，已於其他儲備確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

32. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，本集團就出租用途而持有的物業預期將按持續基準產生的租金收益率分別達5.9%及5.7%。所有持有物業均就未來一至二十年（二零一七年：一至兩年）具有已承諾租戶。

於報告期末，本集團已經就下列日後最低租賃付款與租戶訂約：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	4,838	2,385
第二年至第五年（包括首尾兩年）	2,393	—
	7,231	2,385

本集團作為承租人

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團據無法取消經營租賃協議項下出租了一個辦公室。租賃期為三年並有固定租金。租賃協議於租賃期末可按市價更新（二零一七年：不適用）。

於報告期末，本集團就無法取消經營租賃協議項下未來最低限度租金承擔之到期日如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	252	—
第二至第五年（包括首尾兩年）	315	—
	567	—

33. 資本承擔

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就購買投資物業已訂約但未有於綜合財務報表內撥備之資本開支	—	71,115
就建築投資物業已訂約但未有於綜合財務報表內撥備之資本開支	602	—



綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

34. 主要非現金交易

本集團的主要非現金交易如下：

- a) 於截至二零一七年三月三十一日止年度，Altus Investments按代價約71,979,000港元發行一股普通股，以向KHHL收購GK Choun之TK協議權益。
- b) 於截至二零一七年三月三十一日止年度，Altus Investments向KHHL發行999,996股普通股，以結清應付KHHL的約27,004,000港元的款項。

35. 退休福利計劃

香港

本集團根據香港強制性公積金計劃條例就其位於香港的所有合資格僱員運作強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該計劃的資產乃與本集團的資產分開並在受託人控制的基金內持有。本集團與僱員須各自按相關薪酬成本的5%向強積金計劃作出供款，每月上限為1,500港元。

自損益扣除的總成本約430,000港元（二零一七年：373,000港元）指本會計期間本集團應向該計劃作出的供款。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

36. 因金融活動而產生的負債對賬

下表載列因金融活動而產生的負債（包括現金及非現金變動）詳情。因金融活動而產生的負債屬已經或將於綜合現金流動表分類為因金融活動而產生的現金流。

	有抵押 銀行借款 (附註25) 千港元	應付股息 千港元	應付利息 (包括於其他 應付款項) 千港元	應付一名 董事款項 千港元	非控股 股東出資 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	137,996	-	54	483	-	138,533
金融現金流						
增加	144,821	-	-	-	280	145,101
償還	(78,922)	(3,529)	(5,475)	(483)	-	(88,409)
非現金變動						
已累計金融成本	-	-	5,493	-	-	5,493
已宣派股息	-	3,529	-	-	-	3,529
一間附屬公司之額外資金注入	-	-	-	-	(280)	(280)
匯兌調整	8,219	-	-	-	-	8,219
於二零一八年三月三十一日	212,114	-	72	-	-	212,186

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

37. 關連方交易

(a) 交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關連方訂立下列交易：

關連方名稱	關係	交易性質	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
KK Tenyu Asset Management	聯繫人	已收市場推廣服務收入 (計入其他收入)	-	66
		已付上市開支	-	(81)
		已付資產管理費	(166)	(270)
		已付擔保費	(83)	(148)
JSSI	前聯繫人	已收會計費用收入 (計入其他收入)	-	16
JRAM SG	聯繫人	已收行政費收入 (計入其他收入)	1,601	3,892
KHHL	最終控股公司	已付利息	-	(22)

以上交易乃按本集團與相關人方之間釐定及協定的條款進行。

(b) 主要管理人員報酬

於年內，董事及主要管理層其他成員的薪酬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期福利	12,061	11,810
以股份為基礎之付款	3,719	4,932
退休福利	106	106
	15,886	16,848

董事及主要管理層的薪酬乃薪酬委員會經參考個人表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

38. 本公司財務狀況表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	299,510	299,510
預付款項	70	—
	299,580	299,510
流動資產		
其他應收款項及預付款項	205	304
應收附屬公司款項	70,625	60,498
銀行結餘及現金	320	11,107
	71,150	71,909
流動負債		
應計款項	780	750
應付附屬公司款項	2,000	2,000
	2,780	2,750
流動資產淨額	68,370	69,159
	367,950	368,669
資本及儲備		
股本	8,000	8,000
儲備(附註)	359,950	360,669
	367,950	368,669

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

38. 本公司財務狀況表 (續)

附註： 儲備變動：

	股份溢價 千港元	其他儲備 (附註) 千港元	股東出資 千港元	(累計虧損)/ 累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	-	-	357	(357)	-
年度利潤	-	-	-	19,940	19,940
因重組而產生	-	299,509	-	-	299,509
已付股息	-	(35,000)	-	-	(35,000)
以配售方式發行股份	83,000	-	-	-	83,000
資本化發行	(6,000)	-	-	-	(6,000)
股份發行應佔交易成本	(5,712)	-	-	-	(5,712)
股東出資	-	-	4,932	-	4,932
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	71,288	264,509	5,289	19,583	360,669
年度虧損	-	-	-	(1,238)	(1,238)
已付股息	-	-	-	(3,200)	(3,200)
股東出資	-	-	3,719	-	3,719
於二零一八年三月三十一日	71,288	264,509	9,008	15,145	359,950

附註：

其他儲備指就收購附屬公司股權 (作為重組的一部分) 發行之股份面值與本公司所收購附屬公司綜合股權之差額。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

39. 本集團附屬公司

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，有關本公司附屬公司之詳情載列如下。

附屬公司名稱	業務形式	註冊成立/ 營運地點	已發行及 繳足股本	本公司應佔實際股權 百分比		本公司 所持投票權比例		主要業務
				二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
直接持有：								
Pleasant Hilltop Limited	註冊成立	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Whalehunter Investments Limited	註冊成立	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接持有：								
浩德融資	註冊成立	香港	12,500,000港元	100%	100%	100%	100%	財務顧問服務及 投資控股
Altus Investments	註冊成立	香港	149,178,505港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
EXE Rise Shimodori Investor Limited	註冊成立	英屬處女群島	100,000日圓	90%	90%	90%	90%	投資控股
建基有限公司	註冊成立	香港	50港元	100%	100%	100%	100%	物業投資
Godo Kaisha Bohol	註冊成立	日本	1,000,000日圓	87.8%	87.8%	87.8%	87.8%	物業投資
Godo Kaisha Choun	註冊成立	日本	10,000日圓	100%	100%	100%	100%	物業投資
Godo Kaisha Yuzuha	註冊成立	日本	10,000日圓	90%	100%	90%	100%	物業投資
Godo Kaisha Hayama Shouten	註冊成立	日本	10,000日圓	90%	90%	90%	90%	物業投資
Godo Kaisha Mameha ("GK Mameha")	註冊成立	日本	210,000日圓	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	物業投資
I Corporation	註冊成立	英屬處女群島	70美元	80%	80%	80%	80%	投資控股
JSSI	註冊成立	英屬處女群島	3,700美元	94.6% (附註ii)	86.5% (附註ii)	100% (附註ii)	91.9% (附註ii)	物業投資
Lynton Gate	註冊成立	英屬處女群島	10美元	90% (附註iv)	不適用	90%	不適用	物業投資
Residence Motoki	註冊成立	英屬處女群島	6,000,000日圓 (二零一七年： 3,000,000日圓) (附註iii)	78.7%	78.7% (附註i)	78.7%	78.70%	投資控股
Smart Tact Property Investment Limited	註冊成立	英屬處女群島	9,220港元	87.8%	87.8%	87.8%	87.8%	投資控股
Starich	註冊成立	英屬處女群島	8美元	100%	100%	100%	100%	物業投資、投資控股 及提供行政服務
Yugen Kaisha Hourei	註冊成立	日本	3,000,000日圓	100%	100%	100%	100%	物業投資
Yugen Kaisha Houten	註冊成立	日本	3,000,000日圓	100%	100%	100%	100%	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

39. 本集團附屬公司 (續)

附註：

- (i) 於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團從非控股股東處以約248,000港元的現金代價收購Residence Motoki額外的1.13%已發行股本。這導致本集團於Residence Motoki的股權從約77.6%增至78.7%。詳情載於附註31。
- (ii) 於二零一六年十一月二十三日，Starich收購JSSI額外的64.9%已發行股本。收購完成後，JSSI成為本集團非全資附屬公司。再於截至二零一八年三月三十一日止年度，JSSI額外8.1%之已發行股本已被收購。詳情分別載於附註30及31。
- (iii) 於截至二零一八年三月三十一日止年度，在供股完成後於Residence Motoki的已發行股本已增加3,000,000日圓。
- (iv) Lynton Gate乃於截至二零一八年三月三十一日止年度內新註冊成立。於同一年度，Lynton Gate之10%股權已出售予本集團的一名非控股股東。詳情載於附註31。
- (v) 概無附屬公司於兩個年度末或兩個年度內有任何未償還債務證券。

40. 權益結算以股份為基礎付款之交易

購股權

於二零一六年三月四日，KHHL分別與曾憲沛及梁焯然（作為承授人（「承授人」））訂立期權契據（「期權契據」）。根據期權契據，各承授人支付代價1.00港元，KHHL向承授人授出購股權。該等購股權之行使賦予承授人權利購買KHHL持有之合共37,800,000股本公司股份。購股權於本公司上市日期後42個月內有效。根據期權契據，三分之一購股權可於上市日期起12個月後行使；另外三分之一可於上市日期起24個月後行使；及其餘可於上市日期起36個月後行使。

購股權之具體分類詳情如下：

授出日期	於二零一七年 及二零一八年 三月三十一日 之工具數目	歸屬期間	期權合約年期	行使價
二零一六年三月四日	12,474,000	上市日期起12個月	42個月	0.00004港元
二零一六年三月四日	12,474,000	上市日期起24個月	42個月	0.00004港元
二零一六年三月四日	12,852,000	上市日期起36個月	42個月	0.00004港元
	37,800,000			

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

40. 權益結算以股份為基礎付款之交易 (續)

購股權 (續)

已授出購股權於授出當日之估計公允值約為11,320,000港元。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團就KHHL授出之購股權確認開支總額約為3,719,000港元(二零一七年：4,932,000港元)。於二零一八年三月三十一日，12,474,000份購股權屬可行使(二零一七年：無)。

a) 公允值使用二項式模式計算。該模式之輸入值如下：

	二零一六年 三月四日 港元
於授出日期之加權平均股價	0.773港元
行使價	0.00004港元
預期年期	42個月
預期波幅	60.88%
無風險利率	0.99%
預期股息收益率	2.00%

預期波幅乃參考本集團可資比較公司之過往波幅釐定。

使用二項式模式估計期權之公允值。計算購股權公允值所用之變數及假設乃基於董事之最佳估計計算。期權價值因若干主觀假設之變數不同而各異。

本集團持有物業詳情

於二零一八年三月三十一日

詳情	用途	租賃年期	地段編號	本集團 權益百分比
土地及樓宇				
1. 香港永和街21號	商業	長期	海地段第63A號C段3分段	100.0%
投資物業				
香港				
2. 香港都爹利街8-10號 和雪廠街20號8樓	商業	長期	第339號內地段	100.0%
日本				
3. Ark Palace Hiragishi	住宅	永久產權	Lot No. 31, Hiragishi 2-jo 7-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	87.8%
4. Kitano Machikado GH	住宅	永久產權	Lot No. 365-301, Kitano 5-Jo, 4-Chome, Kiyota-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
5. LC One	住宅及辦公	永久產權	Lot No. 2-19, Kita 1jo Nishi 19-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	87.8%
6. Libress Hiragishi	住宅及辦公	永久產權	Lot No. 3, Hiragishi 3jo 4-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
7. Nouvelle 98	住宅	永久產權	Lot No. 533-14 and other lot, Minami 9jo Nishi 8-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
8. Rakuyukan 36	住宅	永久產權	Lot No. 250-47, Minami 36jo Nishi 10-chome, Minami-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	94.6%
9. South 1 West 18 Building	住宅及辦公	永久產權	Lot No. 1-2 and other lots, Minami 1jo Nishi 18-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	87.8%

本集團持有物業詳情

於二零一八年三月三十一日

詳情	用途	租賃年期	地段編號	本集團 權益百分比
10. T. House	住宅	永久產權	Lot No. 614-16 and other lot, Kotoni 3-jo 3-chome, Nishi-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
11. Tommy House Hiragishi	住宅	永久產權	Lot No. 44, Hiragishi 3jo 12-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
12. Uruoi Kawanone	住宅	永久產權	Lot No. 7-1 and other lot, Minami 8jo Nishi 3-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
13. White Building A & B	住宅	永久產權	Lot No. 18-316 and other lot, Kita 23jo Nishi 5-chome, Kita-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	87.8%
14. Azabu Juban Crown Building	住宅	永久產權	Lot No. 2-12, Azabujuban 2-chome, Minato-ku, Tokyo	100.0%
15. Azabu Sendaizaka Hills	住宅	永久產權	Lot No. 6-18 and other lot, Minamiazabu 1-chome, Minato-ku, Tokyo	100.0%
16. City Court Suginami	住宅	永久產權	Lot No. 46-1 and other lots, Suginamicho, Hakodate City, Hokkaido Prefecture	100.0%
17. Residence Motoki	零售及住宅	永久產權	Lot No. 563, Nishijin 5-chome, Sawara-ku, Fukuoka City, Fukuoka Prefecture	78.7%
18. Wealth Fujisaki	住宅	永久產權	Lot No. 55-2 and other lot, Fujisaki 1-chome, Sawara-ku, Fukuoka City, Fukuoka Prefecture	100.0%
19. Rise Shimodori EXE	零售及住宅	永久產權	Lot No. 2-2 and other lots, Chuogai, Chuo-ku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture	90.0%

本集團持有物業詳情

於二零一八年三月三十一日

詳情	用途	租賃年期	地段編號	本集團 權益百分比
20. Rise Fujisakidai	住宅	永久業權	Lot No. 2-30 and other lots, Shinmachi 3-chome, Chuo-ku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture	90.0%
21. Rise Kumamoto Station South	住宅	永久業權	Lot No. 130-1, Nihongi 4-chome, Nishi-ku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture	90.0%
22. Rise Shimodori	住宅	永久業權	Lot No. 5-4 and other lots, Chuogai, Chuo-ku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture	90.0%
23. Tenmonkan Building	商業	永久業權	Lot No. 5-2 Sennichicho, Kagoshima City, Kagoshima Prefecture, Japan	90.0%
24. Shinoro House (附註)	住宅	永久業權	264-8, Sinoro 9 jo, Kita-ku, Sapporo-shi, Hokkaido	100.0%

附註：於二零一七年十一月，本集團獲得一幅土地，隨後於其上建造Shinoro House。於二零一八年三月三十一日，Shinoro House 為一處在建投資物業，工程已於二零一八年五月完成。預期租戶將於二零一八年七月起開始陸續遷入。