



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

2020
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	15
董事及高級管理層履歷詳情	26
董事會報告	31
獨立核數師報告	44
綜合損益及其他全面收入表	48
綜合財務狀況表	49
綜合權益變動表	50
綜合現金流動表	52
綜合財務報表附註	54
本集團持有物業詳情	130

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54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

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司香港分行
香港
中環畢打街20號

大新銀行有限公司
香港
告士打道108號
光大中心

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

福岡銀行
日本
福岡縣
福岡市
中央區黑門5-28

公司網站

www.altus.com.hk

股份代號

8149

主席報告

致各利益相關者：

這是充滿意想不到挑戰和前所未有的的一年。

隨著去年六月開始的社會動盪，以及今年年初新冠肺炎疫情的爆發，香港經濟急劇下滑。在本人撰寫此篇報告之時，接下來如何發展仍然無法預測。在這種時刻，本集團業務運作模式的韌性至關重要。

過去一年，由於委聘項目價格下降和數量減少，我們企業財務顧問業務的收入有所下降。這突顯了我們日本物業投資組合租金收入相對穩定的價值，該等物業投資組合繼續成為我們業務穩定性的支柱。年內，我們完成在札幌市的團體之家住宅建設，將我們類似的護理之家投資組合擴大至總共三幢物業。我們亦收購了位於熊本市中心主要零售商業區的一幢新食肆大樓，以及位於札幌市中心附近的一幢住宅大廈。該等額外投資增強了我們的現金流，進一步分散了財務顧問服務的固有風險和波動性。儘管在日本擴大了住宅和商業投資物業的投資組合，但我們仍然能夠維持保守的資產負債水平。

本集團已培養一支專屬企業財務顧問團隊，該團隊擁有紀律嚴明的團隊精神和同伴情誼，並已作好準備應對當前令人不安的商業環境的影響。我們看到，隨著市場氣氛低迷，客戶的需求已發生顯著變化：融資活動放緩，然而由於市場參與者利用估值下滑的優勢，進行債務重組、企業收購和私有化等併購交易已成為新的亮點。我們將不斷調整自身技能，以應對客戶不斷轉變的需求。

「那是最美好的時代，那是最糟糕的時代。」動盪的環境給我們的團隊帶來了挑戰、寶貴的商業經驗以及潛在機遇。通過保持韌性以及透過適應能力來證明我們的實力，我們志在整體地於這次危機中脫穎而出，並繼續幫助賦有實幹精神的企業駕馭金融市場。

本人謹藉此機會向我們的同事、日本合作夥伴、客戶及銀行表達最深切的謝意，感謝他們對浩德一直以來的貢獻及支持，並藉此感謝股東對我們的信任。

主席兼執行董事
葉天賜

香港，二零二零年六月十八日

財務概要

摘錄自二零一九年年報所載於截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一九年財政年度」）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」）於過往五個財政年度的業績、資產及負債的概要如下：

	截至三月三十一日止年度				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	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	59,666	77,655	70,961	51,761	48,160
稅前利潤	3,920	36,754	32,555	20,730	22,088
稅後利潤	1,450	30,689	26,865	13,048	17,693

	於三月三十一日				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	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	730,309	695,499	706,836	571,267	497,025
總負債	264,115	232,460	254,828	172,548	186,458
淨資產	466,194	463,039	452,008	398,719	310,567

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由此取得租金收入。

企業融資

本集團於二零二零年財政年度錄得企業融資服務收入約2,200萬港元，較於二零一九年財政年度減少46.3%。本集團的企業融資服務收入明細如下：

	截至三月三十一日止年度					
	二零二零年			二零一九年		
	企業 融資服務 收入所佔 收入 千港元	百分比	有效 委聘項目 數量 (附註)	企業 融資服務 收入所佔 收入 千港元	百分比	有效 委聘項目 數量 (附註)
保薦	10,829	49%	7	30,138	74%	13
財務顧問	5,255	24%	38	6,727	16%	39
合規顧問	5,259	24%	12	3,516	9%	8
其他	624	3%	6	504	1%	5
總計	21,967	100%		40,885	100%	

附註：有效委聘項目指有關財政年度為本集團帶來收入的企業融資委聘項目。其不包括本公司的全資附屬公司浩德融資有限公司（「浩德融資」）於建議將本公司上市股份轉板至聯交所主板（「建議轉板」）擔任聯席保薦人，以及擔任本公司財務顧問所收取的集團內部收入。

二零二零年財政年度保薦委聘項目收入減少，與有效委聘項目數量減少相符。在二零二零年財政年度的有效保薦委聘項目中，創世紀集團控股有限公司（股份代號：1849）於二零一九年六月上市，Platt Nera International Ltd.（股份代號：1949）於二零一九年七月上市，利華控股集團（股份代號：1346）於二零一九年十一月上市。在二零二零年財政年度期間，其他有效委聘項目（其中包括）在等候監管機構審批或在準備提交上市申請。其中一項有效委聘項目已於二零二零年財政年度失效及終止，同時於二零二零年財政年度亦獲得相對較少的新保薦委聘項目。

於二零二零年財政年度，儘管有效委聘項目數量與二零一九年財政年度的數量相若，但由於委聘項目的平均價格下降，導致財務顧問委聘項目收入減少約21.9%。

於二零二零年財政年度，保薦及財務顧問委聘項目收入減少部分被合規顧問委聘項目收入增加所抵銷，這與有效委聘項目數量增加相一致。其他服務收入於二零二零年財政年度略有增加，原因是有效委聘項目數量增加，尤其是擔任發行交易所買賣基金的上市代理數量增加。

營運回顧及財務回顧

物業投資

於二零二零年三月三十一日，本集團的物業投資組合為日本的25處投資物業及香港的1處投資物業。於二零二零年財政年度，投資物業組合貢獻的租金收入約為3,770萬港元。除此之外，本集團位於香港中環永和街21號的主要營業地點亦為本集團所有，此物業被分類為物業、廠房及設備。

日本

於二零二零年三月三十一日，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	二零二零年	二零一九年	二零二零年
				三月三十一日 的估值 百萬日圓	三月三十一日 的估值 百萬日圓	財政年度 平均入住率 (按收入)
1. Ark Palace Hiragishi	札幌	14,485	54	402	396	92%
2. Kitano Machikado GH	札幌	1,572	8	45	47	100%
3. LC One	札幌	6,582	26	139	139	97%
4. Libress Hiragishi	札幌	11,554	36	184	184	98%
5. Nouvelle 98	札幌	13,790	38	231	232	93%
6. Rakuyukan 36	札幌	18,046	38	316	316	100%
7. Relife GH (附註1)	札幌	750	6	33	11	100%
8. Shinoro House GH	札幌	918	6	36	35	100%
9. South 1 West 18 Building	札幌	15,529	37	275	272	94%
10. T House	札幌	6,751	24	146	142	97%
11. Tommy House Hiragishi	札幌	8,782	28	161	159	87%
12. Uruoi Kawanone	札幌	15,930	65	664	656	97%
13. White Building A & B	札幌	13,523	55	239	236	100%
14. City Court Suginami	函館	13,640	44	207	206	66%
15. Azabu Sendaizaka Hills	東京	12,046	7	1,430	1,410	93%
16. Azabu Juban Crown Building	東京	2,248	5	248	248	94%
17. Residence Motoki	福岡	11,992	12	294	288	100%
18. Wealth Fujisaki	福岡	7,390	10	173	173	88%
19. Rise Shimodori EXE	熊本	14,159	35	485	481	98%
20. Rise Fujisakidai	熊本	13,891	36	415	411	92%
21. Rise Kumamoto Station South	熊本	10,116	20	212	209	96%
22. Rise Shimodori	熊本	13,619	36	458	458	95%
23. Kagoshima Tenmonkan Building	鹿兒島	6,541	1	548	548	100%
24. KD Shinshigai Building	熊本	4,463	3	275	不適用	100%
25. Wisteria-S (附註2)	札幌	5,997	19	146	不適用	不適用

營運回顧及財務回顧

附註：

1. Relife GH的建造工程於二零一九年八月完成。此物業建造在一片於二零一九年三月被收購的土地上。其於二零一九年三月三十一日的估值僅為該片土地的價值，而其於二零二零年三月三十一日的估值則為該物業（包括該片土地）的價值。該物業之前稱為Kiyota 7-3。
2. 該物業於二零二零年三月三十一日才被收購；因此於二零二零年財政年度無法獲得其入住情況資料。

除了Kagoshima Tenmonkan Building及KD Shinshigai Building只作商用物業外，本集團在日本的投資物業一般用作住宅用途。

本集團於二零二零年財政年度的所有關鍵時刻於EXE Rise Shimodori Investor Ltd持有90%股權。於二零一九年十月，本集團以約3,620萬日圓自其當時的少數股東收購EXE Rise Shimodori Investor Ltd的10.0%股權。隨著向EXE Rise Shimodori Investor Ltd整體注資約1億日圓後，於二零一九年十一月四日以約4,620萬日圓出售10%股權予另一投資者。由於上述收購及出售，本集團於EXE Rise Shimodori Investor Ltd的股權於二零二零年三月三十一日保持在90.0%。有關上述出售的詳情載於本公司日期為二零一九年十一月四日的公告。

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。該物業已在二零二零年財政年度被出租。該物業於二零二零年三月三十一日的估值為8,200萬港元。

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。據本公司董事會（「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。

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、以電子方式傳遞信息及循環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。

就有關本公司於二零二零年財政年度的環境、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GEM及本公司各自之網站刊發之環境、社會及管治報告。

於二零二零年財政年度，本集團並無面臨任何環保申訴、訴訟、處罰或懲戒措施。

僱員及薪酬政策

有關詳情，請參閱本年報「董事會報告」下「僱員及薪酬政策」一節。

財務回顧

營運業績回顧

關於本集團營運業績的若干項目載列如下。

收入

本集團於二零二零年財政年度錄得收入約5,970萬港元，而二零一九年財政年度錄得約7,770萬港元，降幅為23.2%。該減少主要是由於企業融資分部收入下降，企業融資服務收入由二零一九年財政年度的約4,090萬港元減至二零二零年財政年度的約2,200萬港元，降幅為46.3%。

企業融資

企業融資服務收入降幅46.3%，主要由於保薦收入由二零一九年財政年度的約3,010萬港元減至二零二零年財政年度的約1,080萬港元。保薦收入減少乃由於部分委聘項目已完成或終止導致有效委聘項目數量於二零二零年財政年度減少，而獲得的新保薦委聘項目數量亦有所減少。我們於二零二零年財政年度錄得的財務顧問委聘項目數量收入亦有減少，乃由於儘管有效委聘項目數量與二零一九年財政年度的數量相若，但委聘項目的平均價格下降所致。

上述的影響部分由合規顧問服務收入增加所抵銷，合規顧問服務收入增加主要是由於二零二零年財政年度有效合規顧問委聘項目數量有所增加。

物業投資

物業投資收入於二零二零年財政年度增加，主要由於物業投資組合分別於二零一九年八月及二零一九年十一月增加Relife GH及KD Shinshigai Building，令源自日本的租金收入增加。整體而言，日本物業的入住率由二零一九年財政年度的96.7%略降至二零二零年財政年度的94.3%，主要是由於二零一八年十一月City Court Sugunami火災事故的不利影響，大部分租戶於火災後搬離了City Court Sugunami。受事故影響範圍的維修工程已於二零一九年四月完成，新租戶於二零二零年財政年度遷入。

本集團於二零二零年財政年度錄得物業開支1,540萬港元，較二零一九年財政年度的1,170萬港元有所增加。物業開支增加主要是由於火災事故後對City Court Sugunami的維修開支所致，有關開支以保險賠償支付（詳情載於「其他收入」一段）。

同時，香港物業於二零一九年財政年度及二零二零年財政年度已完全租出。

其他收入

其他收入於二零二零年財政年度由二零一九年財政年度的約10萬港元增至約450萬港元，乃由於(i)與上述City Court Sugunami火災事故有關的保險賠償約250萬港元；及(ii)與提供企業融資服務有關的貿易應收款項減值撥回約150萬港元所致。

營運回顧及財務回顧

投資物業公允值淨減少額

本集團於二零二零年財政年度錄得投資物業公允值減少淨額530萬港元（二零一九年財政年度錄得投資物業公允值增加淨額1,940萬港元）。尤其是我們於中環都爹利街的香港投資物業，錄得470萬港元公允值減少。於日本，物業公允值減少主要是由於KD Shinshigai Building的公允值減少約240萬港元所致。

行政及經營開支

行政及經營開支由二零一九年財政年度的約4,230萬港元減至二零二零年財政年度的約3,470萬港元。該減少乃由於(i)於二零二零年財政年度有關建議轉板的非經常性開支大幅減少至約30萬港元（二零一九年財政年度：約200萬港元）；(ii)應收賬款減值虧損大幅減少，為2萬港元，而二零一九年財政年度為250萬港元；(iii)與購股權有關的以股份為基礎之付款由二零一九年財政年度的180萬港元大幅減少至二零二零年財政年度的50萬港元；及(iv)二零二零年財政年度差旅及廣告開支有所減少，為80萬港元，而二零一九年財政年度為230萬港元。

年度純利

本集團的稅後利潤由二零一九年財政年度的約3,070萬港元減至二零二零年財政年度的約150萬港元。稅後利潤減少主要是由於二零二零年財政年度的收入水平下降及投資物業公允值減少淨額所致，但部分被(i)有關建議轉板的非經常性開支減少，(ii)利息開支減少，及(iii)應收賬款減值虧損約2萬港元（二零一九年財政年度：約250萬港元）所抵銷。

若扣除投資物業估值變動的淨影響，本集團於二零二零年財政年度錄得基礎純利約750萬港元，而於二零一九年財政年度則錄得基礎純利約1,320萬港元。

基礎純利減少主要是由於企業融資服務收入減少所致。上述減少部分被(i)保險賠償及應收賬款減值虧損撥回令其他收入由約10萬港元增至約450萬港元；及(ii)其他行政開支由二零一九年財政年度約4,230萬港元減至二零二零年財政年度約3,470萬港元所抵銷。

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、銀行貸款及營運產生的現金提供資金。

	於二零二零年 三月三十一日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元
流動資產	44,924	46,640
流動負債	83,548	70,007
流動比率(倍) ^(附註1)	0.5	0.7
資本負債比率(%) ^(附註2)	46.7	41.0

營運回顧及財務回顧

附註：

1. 流動比率按各財政年度末的流動資產除以流動負債計算。
2. 資本負債比率按各財政年度末的債務總額除以總權益計算。

本集團於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日的流動負債淨額分別為約3,860萬港元及2,340萬港元，主要由於本集團在香港作出更多借款用作營運資金所致。

董事信納本集團可維持流動性。詳情載於本年報之綜合財務報表附註2。

資本負債比率於二零二零年三月三十一日約為46.7%，相較二零一九年三月三十一日為41.0%。資本負債比率升高乃由於本集團的計息貸款總額由二零一九年三月三十一日的約1.898億港元增至二零二零年三月三十一日的約2.178億港元。增加的銀行借款用於收購日本物業KD Shinshigai Building及Wisteria-S。

現金結餘

於二零二零年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為3,940萬港元（二零一九年三月三十一日：約3,830萬港元），其中約3,090萬港元以日圓持有，存放於香港及日本的持牌銀行。

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。二零二零年財政年度，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計值，並以日圓計值的源自日本的收入償還；與此同時，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（以港元計值）償還。

為緩解與日本部分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。於二零二零年三月三十一日，與該等借款有關的未償還款項總額約為3,110萬港元（二零一九年三月三十一日：約4,640萬港元）。

銀行借款

本集團的計息貸款總額從二零一九年三月三十一日的約1.898億港元增至二零二零年三月三十一日的約2.178億港元。該等貸款按介乎1.09%至5.21%的固定及浮動年利率計息。

於二零二零年三月三十一日，本集團的計息貸款約為7,670萬港元（二零一九年三月三十一日：約4,600萬港元），按浮動利率計算。若扣除投資物業公允值變動淨額的影響，二零二零年三月三十一日的基礎利息覆蓋率為2.9倍（二零一九年三月三十一日：3.9倍）。

收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司重大事項

請參閱本年報「收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司重大事項」一節。

營運回顧及財務回顧

本集團資產的抵押

於二零二零年三月三十一日，(i)香港的兩處物業；及(ii)所有日本物業（Kitano Machikado GH、Rakuyukan 36、Relife GH及Shinoro House GH除外）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。

資本承擔／或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團概無已簽約但未於綜合財務報表中撥備的重大資本承擔及或然負債（二零一九年：約140萬港元）。

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)企業融資交易以項目為本之性質；及(ii)付款安排按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) 本集團面對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進一步詳情載於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」）「風險因素」一節。

展望

企業融資

在新冠肺炎疫情空前爆發且在編撰本公告時仍持續在全球蔓延的背景下，預計香港金融市場於二零二零年下半年將持續出現波動。雖然全球金融市場從二零二零年三月的低位強勁反彈，但對實體經濟的負面影響才剛開始浮現。商業運作的不確定性後果以及潛在的第二波疫情的風險，將打擊潛在客戶尋求在香港上市或進行企業交易活動的意願及能力。與此同時，中美貿易爭端持續及近期香港社會動盪的風險持續升溫。

即便如此，財務顧問服務反而成為這動盪時刻中的亮點，尤其是涉及債務重組及併購交易，此乃由於估值下滑有利於市場參與者提出全面收購及私有化。

由於政府為應對新冠肺炎疫情傳播採取居家辦公安排及全球旅遊限制等措施，本集團與其他專業機構一樣，正在適應此等新商業運作模式。特別是，對商務旅遊的限制暫時性地影響我們於香港境外的盡職調查。展望未來，本集團將作好準備運用科技與數碼化作為發掘客戶的另一種渠道，以擴大業務範圍。

鑒於上述不確定因素影響以及市場競爭加劇，董事預計我們的企業融資服務交易量將受到嚴重影響，本集團於未來季度的表現將繼續面臨挑戰。放眼未來，管理層將繼續充分利用其業務網絡及關係尋找並留住客戶，同時執行審慎的風險管理制度來管理本集團面對的風險，為其股東及投資者爭取最高回報。

物業投資

去年，新冠肺炎疫情及社會動盪打擊了整體商業氛圍，香港商業物業市場呈逐步下跌的趨勢。本集團位於香港中環的投資物業的租賃期限為二零二零年六月，現有租戶已表示無意續租。本集團已簽訂新租戶，租金水平則低於舊合約租金，原因為中環商業物業疲弱的租賃市場。

在日本，儘管住宅單位的入住率及租金未受到新冠肺炎疫情影響，但若干商業單位租戶已要求減租或延期交租。談判仍在進行，但結果可能將在短期內對本集團產生不利影響。

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。董事亦將繼續尋求適當的投資機遇，以符合本集團在日本提供團體之家和護理之家的開發策略。董事預期，受住宅租金收入（構成本集團源自日本投資物業組合收入的主要部分）穩定的支持，本集團投資物業組合所產生的收入於未來的財政年度基本保持穩定。

企業管治報告

序言

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。本公司已於二零二零年財政年度採納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」）所載守則條文。於二零二零年財政年度，本公司已遵守企業管治守則所載適用守則條文（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」）守則條文。本公司已向董事作出特定查詢，所有董事均確認，於二零二零年財政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）

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

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。除本年報「披露關係」一節所披露的董事與高級管理層之間的關係外，董事會成員之間概無任何關係（包括財務、業務、家庭或其他重大及相關關係）。

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。於二零二零年財政年度，執行董事已向董事會所有其他成員提供有關本集團狀況及前景的任何重大變動的更新資料，向董事會成員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分，使彼等能夠就企業管治守則第C.1.2條守則條文作出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條守則條文規定，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。作為執行董事，彼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焯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。

企業管治報告

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及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），有關職權範圍已分別於聯交所GEM網站及本公司網站刊發。

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治政策及常規；
- (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) 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上述事宜及本集團的企業管治政策及實務，並滿意其於二零二零年財政年度取得的成效。

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) 審閱截至二零一九年六月三十日止三個月、截至二零一九年九月三十日止六個月及截至二零一九年十二月三十一日止九個月之未經審核財務報表；
- (b) 審閱於二零一九年財政年度及二零二零年財政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；
- (e) 審閱外部核數師建議的審核範圍及其獨立性；及
- (f) 審閱內部審計職能的有效性。

於二零二零年財政年度，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	4/5

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)釐定其他薪酬相關事宜，包括應付董事之實物利益及其他報酬；及(iii)釐定績效薪酬並就制訂薪酬相關政策建立正式透明之程序。薪酬委員會採用守則條文B.1.2(c)(i)所述的模式。

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。

薪酬委員會於二零二零年財政年度舉行了一次會議，以審議董事及高級管理層之花紅支付及薪酬待遇，檢討董事及高級管理層之薪酬政策及結構，及釐定董事及高級管理層之薪酬待遇。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)	1/1
趙天岳先生	1/1
陳晨光先生	1/1
葉天賜先生	1/1

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。

提名委員會於二零二零年財政年度舉行了一次會議，以審議董事退任事宜、檢討年度確認及評估獨立非執行董事之獨立性、董事會當前架構、規模及多元化、董事會多元化政策及董事履行職責所需作出之貢獻。於二零二零年財政年度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

提名政策

該等提名乃根據客觀標準（包括性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、誠信聲譽、於本集團業務的成就及經驗，對可用時間的承諾、相關利益以及其他因素（倘適用）），經審慎考慮多元化的裨益（誠如董事會多元化政策所述）而作出。就於股東大會上重選現有董事或提名候選人參選而言，提名委員會將就候選人提出推薦建議供董事會審批。

董事會多元化

董事會已採納董事會多元化政策，該政策刊載於本公司網站，並認可董事會擁有適合本公司策略的技能組合、經驗、專業知識及多元化觀點的裨益。董事會的組成反映了對技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他素質差異的充分利用，並對董事會高效運作作出貢獻。董事會亦對有關期間董事的貢獻感到滿意。

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，自上市之日起計初步任期三年，並於其後繼續生效。任何一方可於初步任期內任何時間及其後向另一方發出不少於三個月的書面通知以終止服務協議。

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，並於其後繼續生效。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，於本公司股東週年大會（「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，兩名執行董事（即葉天賜先生及曾憲沛先生）將退任及接受重選。

企業管治報告

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。

於二零二零年財政年度，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)	10/10
曾憲沛先生	9/10
梁綽然女士	10/10
趙天岳先生	9/10
陳晨光先生	10/10
李樹賢先生	9/10

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。

股東大會

本公司最近的股東大會為股東週年大會及股東特別大會，均於二零一九年八月八日假座香港干諾道中200號信德中心（近招商局大廈）4樓401A雅辰會舉行。於二零二零年財政年度，各董事出席上述股東大會情況載列如下：

董事姓名	出席／會議舉行次數
葉天賜先生 (主席)	2/2
曾憲沛先生	2/2
梁綽然女士	2/2
趙天岳先生	2/2
陳晨光先生	2/2
李樹賢先生	0/2

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。於二零二零年財政年度，各董事參加了由專業人士提供的課程培訓、研討會或會談，內容涵蓋企業管治守則、GEM上市公司及董事的持續責任等主題。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

於二零二零年財政年度，已付／應付本集團的核數師薪酬載列如下：

提供服務	港元
審核服務	750,000
非審核服務 (附註)	142,200
總計	892,200

附註：非審核服務包括稅務相關服務及其他服務。

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。有關本公司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。

企業管治報告

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二零二零年財政年度財務報表乃彼等之責任。於編製於二零二零年財政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。

於二零二零年三月三十一日，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人士薪酬的詳情載於本年報綜合財務報表附註15內。

按組別劃分的高級管理層薪酬詳情如下：

	高級管理層人數
0港元至1,000,000港元	3
1,000,001港元至2,000,000港元	1
2,000,001港元至3,000,000港元	1
3,000,000港元以上	2
總計	7

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58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。

提名人士參選本公司董事之程序刊載於本公司網站。

本公司的股息政策是在維持充足的資本以發展其業務及獎勵公司股東之間取得平衡。根據股息政策，董事會在決定是否擬派股息及釐定股息金額時，須考慮（其中包括）以下因素：

- (i) 本集團的整體財務狀況；
- (ii) 本集團的實際及未來營運及流動資金狀況；
- (iii) 未來的現金需求及可動用情況；
- (iv) 本集團貸方可能就派付股息施加的任何限制；
- (v) 整體市況；及
- (vi) 董事會認為適當的任何其他因素。

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，以分別符合香港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分別於聯交所GEM網站及本公司網站刊載。

於二零二零年財政年度，本公司組織章程大綱及細則並無變動。

企業管治報告

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，有關係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。

於二零二零年財政年度，董事會就風險管理及內部監控系統的成效進行年度檢討，檢討範圍包括財務、運作、合規及風險管理。董事會認為，於二零二零年財政年度，本集團的系統充足及有效。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並執行內部審計職能。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。

內幕消息

關於處理及傳播內幕消息的程序及內部控制，本公司須根據證券及期貨條例以及GEM上市規則在可行情況下盡快披露內幕消息，此乃已納入合規手冊並根據高級管理層的考慮結果確保妥善處理及傳播內幕信息。

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」），57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。葉先生亦擔任本公司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。葉先生亦為本公司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。於二零零七年七月至二零一八年八月間，葉先生為Saizen REIT的管理人Japan Residential Assets Manager Limited的主席兼非執行董事。

葉先生現時獲證券及期貨事務監察委員會（「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	期間
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

葉先生亦為本集團多家附屬公司之董事。彼亦為本公司主要股東Flying Castle Limited及Kinley Hecico Holdings Limited（「KHHL」）（該等公司於本公司持有如「主要股東於本公司及本集團其他成員公司股份及相關股份的權益及淡倉」一節所披露者之股份權益）之董事。

董事及高級管理層履歷詳情

曾憲沛先生（「曾先生」），48歲，自二零零一年二月起加入本集團。曾先生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。曾先生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，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。曾先生為本集團投資委員會成員，具備企業融資以及房地產投資及撤資方面之經驗。

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管理培訓生開始其職業生涯，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。除在企業融資顧問方面的經驗外，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。

曾先生亦為本集團多家附屬公司之董事。

梁綽然女士（「梁女士」），55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。梁女士亦為本集團投資委員會成員。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	期間
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

梁女士亦為本集團多家附屬公司之董事。

獨立非執行董事

趙天岳先生（「趙先生」），65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。彼為本公司提名委員會主席以及本公司審核委員會及薪酬委員會成員。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。趙先生分別獲得香港大學、英國曼徹斯特大學及英國基爾大學之文學學士學位、語言學學士學位及文學碩士學位。

陳晨光先生（「陳先生」），53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。彼為本公司審核委員會主席以及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。

陳先生持有香港樹仁學院（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、英國的特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、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。陳先生擁有逾25年會計、審計、銀行及公司秘書經驗。

李樹賢先生（「李先生」），53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。彼為本公司薪酬委員會主席以及本公司提名委員會及審核委員會成員。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，此前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。

董事及高級管理層履歷詳情

李先生亦擔任或曾擔任其他在聯交所上市之公司之董事職位，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	二零一一年 三月十八日起至 二零一七年 六月十四日
		執行董事	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

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」），56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30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UCLA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。

董事及高級管理層履歷詳情

邱詠培女士（「邱女士」），31歲，於二零一一年九月加入本集團，現為本集團高級經理及浩德融資之執行董事。除了彼於浩德融資作為保薦人業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，彼亦負責人才培育、業務開發及持續改善我們的常規及程序。

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。

譚浩基先生（「譚先生」），35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工作外。此外，彼亦協助(i)投資委員會以實施投資策略，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」），31歲，於二零一七年九月加入我們並擔任財務總監，於二零一七年十二月成為我們的公司秘書。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

梁焯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。有關葉先生及曾先生的資質及經驗之詳情，請參閱上文「執行董事」一段。

董事會報告

董事欣然提呈彼等之報告及本公司及本集團於二零二零年財政年度的經審核綜合財務報表。

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37。於二零二零年財政年度，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、業務前景及本集團於二零二零年財政年度的業績分析、對本集團造成影響的重大事件、主要風險及不確定性，以及本集團的環保政策及表現，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

本集團於二零二零年財政年度的業績載於本年報「綜合損益及其他全面收入表」一節。

董事會已建議派發截至二零一九年九月三十日止六個月每股0.2港仙的中期股息（截至二零一八年九月三十日止六個月：每股0.2港仙），股息於二零一九年十二月二十三日（星期一）派付。

董事會建議派發於二零二零年財政年度本公司每股0.1港仙的末期股息（二零一九年財政年度：末期股息0.2港仙及特別股息0.02港仙）。提議的末期股息（如在本公司應屆股東週年大會上獲批准）將於二零二零年九月二十五日（星期五）向於二零二零年九月四日（星期五）名列本公司股東名冊的股東派付。本公司的股份將自二零二零年八月二十八日（星期五）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將於二零二零年八月七日（星期五）上午九時三十分舉行。本公司將於二零二零年八月四日（星期二）至二零二零年八月七日（星期五）（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利。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，所有正式填妥的股份過戶表格連同相關股票須不遲於二零二零年八月三日（星期一）下午四時三十分前送達本公司的香港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54樓）進行登記。

本公司亦將於二零二零年九月一日（星期二）至二零二零年九月四日（星期五）（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，末期股息將於二零二零年九月二十五日（星期五）支付予於二零二零年九月四日（星期五）名列本公司股東名冊的股東。就收取建議末期股息之權利而言，所有正式填妥的過戶表格連同相關股票須於不遲於二零二零年八月三十一日（星期一）下午四時三十分前送達本公司的香港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54樓），以進行登記。

與客戶、供應商及僱員的主要關係

本集團與客戶、供應商及僱員保持良好關係。倘客戶和供應商有任何不滿，將向管理層匯報。本集團亦確保定期檢討所有僱員的薪酬。

財務資料概要

本集團最近五年之業績、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

本集團於二零二零年財政年度之物業、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

於二零二零年三月三十一日，本集團所持物業的詳情載於第130至132頁。

投資物業

投資物業已於二零二零年三月三十一日進行重新估值，且公允值變動約5,272,000港元已自綜合損益及其他全面收入表內扣除。

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

本公司於二零二零年財政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36。

董事會報告

可分配儲備

於二零二零年三月三十一日，本公司概無可向本公司股東分派之儲備。

購買、銷售或贖回本公司上市股份

於二零二零年財政年度，本公司於聯交所GEM購回2,390,000股普通股，總代價約為700,000港元。董事認為，回購股份將有利於本公司及其股東。回購股份的詳情如下：

月份	普通股數量	每股股份 所支付之 最高價格 港元	每股股份 所支付之 最低價格 港元	總代價 千港元
二零一九年十二月	1,340,000	0.295	0.270	380
二零二零年一月	690,000	0.300	0.295	204
二零二零年三月	360,000	0.275	0.260	95
	2,390,000			679

於二零二零年三月三十一日，所有2,390,000股回購普通股已註銷。代價約為700,000港元自本公司之儲備支付。

除上文所披露者外，於二零二零年財政年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司重大事項

於二零二零年財政年度，本公司並無有關附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售。詳情載於本年報綜合財務報表附註30。

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

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，兩名執行董事（即葉天賜先生及曾憲沛先生）將於股東週年大會上輪值退任及接受重選。

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，並於其後繼續生效。任何一方可於初步任期內的任何時間及其後事先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，並於其後繼續生效，且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。

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。

於二零二零年財政年度，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。

董事會報告

重大合約

除綜合財務報表附註35所披露者外，於二零二零年財政年度，本集團任何成員公司並無訂立與本集團業務有關，且董事或與董事有關的實體於當中直接或間接擁有重大權益的交易、安排或重大合約。

除綜合財務報表附註35所披露者外，於二零二零年財政年度，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35所披露者外，於二零二零年財政年度，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安排的進一步詳情，請參閱招股章程「TK安排」一節。

僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團有26名員工（二零一九年三月三十一日：31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，其他員工福利包括股份獎勵、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年報上文「僱員及薪酬政策」一節。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

於二零二零年財政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分的管理及行政合約。

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

於二零二零年三月三十一日，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	身份及權益性質	擁有權益的股份數目 (附註2)	佔本公司已發行股本總額的概約百分比 (%)
葉先生 (附註1)	信託受益人	557,200,000 (L)	69.6
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.2
	配偶權益	1,250,000 (L)	0.2
曾先生	實益擁有人	22,400,000 (L)	2.8
梁女士	實益擁有人	9,400,000 (L)	1.2

附註：

- KHHL被視為透過其全資擁有附屬公司Flying Castle Limited擁有557,200,000股本公司股份的權益。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。根據證券及期貨條例，何女士之配偶葉先生被視為於何女士持有的1,250,000股本公司股份中擁有權益。
- 字母「L」指於本公司股份的好倉。

董事會報告

於本公司相聯法團的權益：

姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	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	20 (L)	0.33
曾先生	Residence	實益擁有人	10 (L)	0.17

附註：

1. 字母「L」指於本公司該等相聯法團股份的好倉。
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為一間由陳女士擁有20%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80%的公司，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，於二零二零年三月三十一日，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，於二零二零年財政年度期間任何時間，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。

主要股東於本公司及本集團其他成員公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二零年三月三十一日，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	身份及權益性質	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	實益擁有人	557,200,000 (L)	69.6
KHHL (附註2)	於控股公司權益	557,200,000 (L)	69.6
受託人 (附註2)	受託人	557,200,000 (L)	69.6
陳女士 (附註2)	全權信託創辦人	557,200,000 (L)	69.6
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.2
葉先生 (附註2)	信託受益人	557,200,000 (L)	69.6
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.2
	配偶權益	1,250,000 (L)	0.2
葉女士 (附註2)	信託受益人	557,200,000 (L)	69.6
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.2
何女士 (附註3)	配偶權益	558,450,000 (L)	69.8
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.2
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」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。根據證券及期貨條例，何女士的配偶葉先生被視為於何女士持有的1,250,000股本公司股份中擁有權益。
3. 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擁有權益或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
Henry Shih先生	Smart Tact Property Investment Limited	實益擁有人	922 (L)	10.0
	Residence	實益擁有人	600 (L)	10.0
	Lynton Gate Limited	實益擁有人	1 (L)	10.0
	EXE Rise Shimodori Investor Limited	實益擁有人	12 (L)	10.0
老先生	Residence	受控制法團權益	600 (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二零二零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。

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。購股權計劃將於二零二六年九月二十六日到期。

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，佔於本年報日期已發行股本總額的10%）（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。因授予主要股東或獨立非執行董事的購股權獲行使而發行及將發行的股份總數，不得超過已發行股本總額的0.1%及5,000,000港元。

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五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。

於二零二零年財政年度，本公司概無授出購股權，且於二零二零年三月三十一日概無根據購股權計劃尚未行使的購股權。

董事會報告

股份獎勵

於二零一八年六月二十五日，本公司與本集團兩名僱員訂立授出契據（「契據」），據此，本公司授出合共4,800,000股本公司新股份獎勵（「二零一八年授出股份」）（該等股份入賬列作繳足及作為授予本集團有關僱員之激勵性花紅）（「二零一八年股份獎勵」）。其中一名僱員為本集團全資附屬公司之執行董事，故為於附屬公司層面之關連人士。另一名僱員為一名獨立第三方。二零一八年股份獎勵的詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十日之通函。於二零一八年八月八日舉行之本公司股東特別大會上，契據獲批准並通過一項特別授權，以授權董事就已授出的二零一八年股份獎勵配發及發行最多合共4,800,000股本公司新股份。於二零二零年財政年度，二零一八年授出股份中的2,240,000股已歸屬，及於二零二零年三月三十一日，該2,240,000股本公司普通股已發行予有關僱員。

於二零一九年七月三日，董事會已議決向九名承授人有條件獎勵合共1,940,000股（「二零一九年授出股份」）本公司新股份（「二零一九年股份獎勵」）。其中一名獲授750,000股本公司新股份的承授人為本集團全資附屬公司之執行董事（「關連授出」）。其他獲授1,190,000股本公司新股份的承授人為本集團僱員（「選定僱員授出」），並為獨立第三方。二零一九年股份獎勵的詳情載於本公司日期為二零一九年七月二十二日之通函。於二零一九年八月八日舉行之本公司股東特別大會上，有關關連授出之股份獎勵授出契據已獲批准並向董事授出一項特別授權，以就關連授出配發及發行最多750,000股本公司新股份。另一項特別授權已向董事授出，以就選定僱員授出配發及發行最多1,190,000股本公司新股份。於二零二零年財政年度，二零一九年授出股份中的150,000股已歸屬，及於二零二零年三月三十一日，該150,000股本公司普通股已發行予有關僱員。

股權相關協議

除上文「購股權計劃」及「股份獎勵」所披露者外，於二零二零年財政年度，本公司概無訂立將會或可能會導致本公司發行股份的任何股權相關協議，本公司亦未被要求訂立將會或可能會導致本公司發行股份的協議。

關連交易

就本集團於二零二零年財政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）。本集團於二零二零年財政年度訂立的關連交易概要載於本年報綜合財務報表附註30。

本集團於二零二零年財政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35。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

除下文（「不競爭契據」）一節及招股章程所披露者外，於二零二零年財政年度及有關期間，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，直至本年報日期，上述不競爭契據所作全部承諾均已由控股股東履行。

附有與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

於二零一九年四月四日，本集團現有貸款人恒生銀行有限公司根據其定期審閱，同意繼續向本公司間接全資附屬公司Starich Resources Limited（「**Starich**」）提供相同金額47,650,000港元之循環貸款融資。銀行融資函件（「**恒生融資函件**」）已於二零一九年四月四日簽訂。

於二零一九年七月二日，本集團訂立一份銀行融資函件（「**大新融資函件**」），據此，大新銀行有限公司同意向Starich提供金額為60,000,000港元之循環貸款融資，作投資及營運資金用途。大新融資函件的有效性須經銀行定期審閱。

根據以上所述恒生融資函件及大新融資函件，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

於二零二零年財政年度，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11,500,000港元（二零一九年財政年度：約17,700,000港元），佔本集團總收益約19.2%（二零一九年財政年度：約22.8%）。於二零二零年財政年度，本集團最大客戶佔本集團總收益約4,100,000港元或6.9%。

於本年報日期，就本公司所知，概無董事、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。

董事會報告

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。本集團之物業組合於整個日本房地產市場之佔有率並不大。於二零二零年財政年度，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3.2%（二零一九年財政年度：2.5%）。

本集團委聘物業及資產經理協助管理及維護其位於日本的物業。就此而言，所有供應商均位於日本。於二零二零年財政年度，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4.6%及11.5%，而於二零一九年財政年度則分別佔約5.1%及14.5%。

於本年報日期，據本公司所悉，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（擁有本公司5%以上的股本）於上述本集團的租戶及供應商擁有任何權益。

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。

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

於二零二零年財政年度，本集團作出17,000港元（二零一九年財政年度：15,000港元）的捐款。

核數師

於二零二零年財政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，惟符合資格並願意獲續聘。將於應屆股東週年大會上將提呈一項決議案續聘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，二零二零年六月十八日



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公司)

意見

我們已審核第48至129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,包括於二零二零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二零二零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《香港審計準則》(「《香港審計準則》」)進行核數。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。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62頁的會計政策。

關鍵核數事項

於二零二零年三月三十一日，貴公司董事預計貴集團投資物業的公允值約為638,521,000港元，截至二零二零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減少約5,272,000港元。我們已獲得全部投資物業的獨立外部估值，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。

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。

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。

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綜合財務報表，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《香港審計準則》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《香港審計準則》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。我們對審計意見承擔全部責任。

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

二零二零年六月十八日

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	9	59,666	77,655
其他收入	11	4,464	132
投資物業公允值(減少)增加淨額	19	(5,272)	19,439
衍生金融負債公允值變動		27	(596)
物業開支		(15,411)	(11,711)
行政及經營開支		(34,693)	(42,298)
分佔聯營公司業績		39	19
財務成本	12	(4,900)	(5,886)
稅前利潤		3,920	36,754
所得稅開支	13	(2,470)	(6,065)
年度利潤	14	1,450	30,689
年度其他全面收入(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務所產生的匯兌差額		4,451	(15,695)
分佔聯營公司的匯兌儲備		(2)	—
於聯營公司清盤時撥回匯兌儲備		—	(1)
其後將不會重新分類至損益的項目：			
按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產公允值變動		(468)	332
年度其他全面收入(開支)		3,981	(15,364)
年度全面收入總額		5,431	15,325
以下人士應佔年度利潤：			
本公司擁有人		494	29,746
非控股權益		956	943
		1,450	30,689
以下人士應佔年度全面收入總額：			
本公司擁有人		3,839	14,443
非控股權益		1,592	882
		5,431	15,325
基於本公司擁有人應佔利潤的每股盈利(每股呈報盈利)	17	(港仙)	(港仙)
— 基本		0.06	3.72
— 攤薄		0.06	3.70
每股盈利(不包括投資物業公允值變動扣除 已繳納遞延稅項的淨影響)(每股基礎盈利)	17	(港仙)	(港仙)
— 基本		0.94	1.65
— 攤薄		0.93	1.64

綜合財務狀況表

於二零一九年及二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	41,440	42,600
投資物業及在建投資物業	19	638,521	600,442
於聯營公司的權益	20	393	–
按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產	21	1,491	4,049
會籍		1,718	1,718
遞延稅項資產	28	1,505	–
使用權資產	22	61	–
預付款項	23	256	50
		685,385	648,859
流動資產			
貿易及其他應收款項	23	4,841	7,430
存放於財務機構的存款	24	642	929
銀行結餘及現金	24	39,441	38,281
		44,924	46,640
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	12,165	10,758
租賃負債	22	63	–
應付稅項		4,404	3,226
有抵押銀行借款	26	66,916	56,023
		83,548	70,007
流動負債淨額		(38,624)	(23,367)
總資產減流動負債		646,761	625,492
非流動負債			
有抵押銀行借款	26	150,923	133,824
衍生金融工具	27	667	1,089
其他應付款項 – 租戶按金 – 一年以上	25	1,511	2,110
遞延稅項負債	28	27,466	25,430
		180,567	162,453
		466,194	463,039
資本及儲備			
股本	29	8,000	8,000
儲備		443,774	442,683
本公司擁有人應佔權益		451,774	450,683
非控股權益		14,420	12,356
		466,194	463,039

第48至129頁的綜合財務報表已經由董事會於二零二零年六月十八日批准及授權刊發，並由以下人士代表董事會簽署：

葉天賜
董事

曾憲沛
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股權益	總計
	股本	股份溢價	其他儲備	投資重估儲備	股東出資	獎勵儲備	匯兌儲備	保留利潤	總計	非控股權益		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年四月一日	8,000	71,288	98,812	627	10,790	319	(16,727)	277,574	450,683	12,356	463,039	
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	494	494	956	1,450	
年度其他全面(開支)收入：												
- 按公允價值透過其他全面收入(「按公允價值透過其他全面收入」)列賬的金融資產	-	-	-	(468)	-	-	-	-	(468)	-	(468)	
公允價值變動	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)	
- 分佔聯營公司的匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	3,815	-	3,815	636	4,451	
- 換算海外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	(468)	-	-	3,813	-	3,345	636	3,981	
年度全面(開支)收入總額	-	-	-	(468)	-	-	3,813	494	3,839	1,592	5,431	
股東出資(附註38(A))	-	-	-	-	529	-	-	-	529	-	529	
回購及註銷股份(附註29)	(24)	(655)	-	-	-	-	-	-	(679)	-	(679)	
股份獎勵的歸屬股份(附註38(B))	24	803	-	-	-	(827)	-	-	-	-	-	
收購一家附屬公司的額外權益(附註30)	-	-	(25)	-	-	-	-	-	(25)	(2,595)	(2,620)	
出售於一家附屬公司的部分權益而不失去控制權(附註30)	-	-	32	-	-	-	-	-	32	3,312	3,344	
以股份為基礎之付款(附註38(B))	-	-	-	-	-	755	-	-	755	-	755	
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(245)	(245)	
已付股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	(3,360)	(3,360)	(3,360)	-	(3,360)	
於二零二零年三月三十一日	8,000	71,436	98,819	159	11,319	247	(12,914)	274,708	451,774	14,420	466,194	

綜合權益變動表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 (附註i) 千港元	其他儲備 (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	股份 獎勵儲備 (附註iv) 千港元	匯兌儲備 千港元	保留利潤 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日 (原列)	8,000	71,288	98,812	241	9,008	-	(1,092)	251,428	437,685	14,323	452,008
會計政策變動的影響	-	-	-	54	-	-	-	-	54	-	54
於二零一八年四月一日 (經重列)	8,000	71,288	98,812	295	9,008	-	(1,092)	251,428	437,739	14,323	452,062
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	29,746	29,746	943	30,689
年度其他全面收入 (開支)：											
- 按公允價值透過其他全面收入列賬的 金融資產公允價值變動	-	-	-	332	-	-	-	-	332	-	332
- 換算海外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(15,634)	-	(15,634)	(61)	(15,695)
- 於聯營公司清盤時撥回匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
	-	-	-	332	-	-	(15,635)	-	(15,303)	(61)	(15,364)
年度全面收入 (開支) 總額	-	-	-	332	-	-	(15,635)	29,746	14,443	882	15,325
股東出資 (附註38(A))	-	-	-	-	1,782	-	-	-	1,782	-	1,782
以股份為基礎之付款 (附註38(B))	-	-	-	-	-	319	-	-	319	-	319
收購一家附屬公司的額外權益 (附註30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,220)	(1,220)
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(500)	(500)
向非控股股東歸還資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,129)	(1,129)
已付股息 (附註16)	-	-	-	-	-	-	(3,600)	(3,600)	(3,600)	-	(3,600)
於二零一九年三月三十一日	8,000	71,288	98,812	627	10,790	319	(16,727)	277,574	450,683	12,356	463,039

附註：

- (i) 股份溢價指(i)股東出資與已發行股本之間的差額，ii)回購本公司股份所支付的代價與股本減少金額之間的差額及iii)於股份歸屬日期，股本增加金額與股份獎勵儲備扣除額之間的差額。股份溢價可予分派。
- (ii) 其他儲備主要包括(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)非控股權益所調整金額與本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動(惟不會導致失去或取得控制權)所產生的已付或已收代價的公允價值之間的差額，兩者均作為權益交易入賬。
- (iii) 該金額指最終控股公司承擔的僱員福利，其詳情載於綜合財務報表附註38(A)內。
- (iv) 該金額指表彰及獎勵彼等之貢獻的僱員福利，由本公司承擔，其詳情載於綜合財務報表附註38(B)。

綜合現金流動表

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動		
稅前利潤	3,920	36,754
就以下項目作出調整：		
財務成本	4,900	5,886
銀行利息收入	(6)	(14)
貿易應收款項減值(撥回)虧損淨額	(1,522)	2,511
物業、廠房及設備折舊	1,216	1,323
使用權資產折舊	246	–
以股份為基礎之付款	1,284	2,101
衍生金融負債的公允值(增加)減少淨額	(27)	596
分佔聯營公司業績	(39)	(19)
投資物業公允值減少(增加)淨額	5,272	(19,439)
按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產的股息收入	(110)	(118)
撇銷物業、廠房及設備	–	1
營運資金變動前的經營現金流量	15,134	29,582
貿易及其他應收款項減少(增加)	3,905	(3,668)
貿易及其他應付款項增加(減少)	838	(1,809)
經營產生的現金	19,877	24,105
已付所得稅	(1,072)	(3,717)
經營活動產生的現金淨額	18,805	20,388
投資活動		
購買投資物業	(36,971)	(5,198)
收購聯營公司	(356)	–
購買按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產	(257)	(787)
購買物業、廠房及設備	(56)	(69)
出售按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產所得款項	2,358	–
自按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產收取的股息	110	118
已收利息	6	14
購買會籍	–	(200)
自聯營公司收取的股息	–	2,963
投資活動所用現金淨額	(35,166)	(3,159)

綜合現金流動表

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
融資活動			
所籌措新借款		115,506	58,778
出售附屬公司部分權益而不失去控制權所得款項	30	3,344	–
償還借款		(89,274)	(74,939)
已付利息		(4,852)	(5,886)
已付股息		(3,675)	(4,030)
收購一間附屬公司的額外權益	30	(2,620)	(1,220)
購回自身股份的付款		(679)	–
償還租賃負債的本金部分		(244)	–
償還租賃負債的利息部分		(8)	–
向非控股權益歸還資本		–	(1,129)
融資活動所得(所用)現金淨額		17,498	(28,426)
現金及現金等價物增加(減少)淨額		1,137	(11,197)
於年初的現金及現金等價物		39,210	51,658
匯率變動的影響		(264)	(1,251)
於年末的現金及現金等價物		40,083	39,210
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		642	929
銀行結餘及現金		39,441	38,281
		40,083	39,210

1. 一般資料

浩德控股有限公司（「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及其附屬公司（統稱為「本集團」）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（「TK投資者」）與稱為tokumei kumiai營運商（「TK營運商」）的多家日本有限公司（為物業持有公司）訂立日本tokumei kumiai安排（「TK協議」），以投資日本物業。

最終控股公司為一間在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司Kinley-Hecico Holdings Limited（「KHHL」）。KHHL被視為透過其全資附屬公司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及林葉天慧。

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

持續經營

雖然本集團於二零二零年三月三十一日產生流動負債淨額約38,624,000港元，於二零二零年三月三十一日綜合財務報表已按持續經營基準編製，因本公司董事經考慮本集團於二零二零年三月三十一日的未動用可用銀行融資約51,455,000港元後，信納本集團可於來年維持流動性。

因此，本公司董事認為本集團將擁有充足的營運資金以滿足其自二零二零年三月三十一日起計未來十二個月內到期的財務承擔。本公司董事信納按持續經營基準編製該等財務報表屬適當。於二零二零年三月三十一日的綜合財務報表並未包含倘本公司無法持續經營而進行的可能屬必要的任何賬面值調整以及資產及負債的重新分類。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

3. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的以下新訂香港財務報告準則及其修訂本，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」）。

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具負補償之提早還款特性
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或清償
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
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

採納香港財務報告準則第16號導致本集團的會計政策有所變動以及下文概述的綜合財務報表內確認的金額有所調整。

本年度應用其他新訂香港財務報告準則或其修訂本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。

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響

香港財務報告準則第16號就租賃會計處理引入新訂或經修訂規定。其就承租人的會計處理引入重大調整，包括移除經營租賃與融資租賃的差異及規定就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。與承租人的會計處理相反，出租人的會計處理規定大致維持不變。該等新會計政策的詳情載於附註4。本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號租賃，首次應用的累計影響則作為對二零一九年四月一日權益期初結餘的調整（倘適用）。比較資料未經重列且會根據香港會計準則第17號租賃繼續呈報。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團選擇應用可行權宜方法豁免安排是否屬租賃或包含租賃的評估。本集團僅就先前識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號。概不重新評估根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號並非識別為租賃的合約。因此，本集團僅就於二零一九年四月一日或之後訂立或更改的合約應用香港財務報告準則第16號項下租賃的定義。

本集團作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債（惟低價值資產租賃及剩餘租賃期為十二個月或以下的租賃除外）。該等負債按剩餘租賃款項的現值計量，並以承租人截至二零一九年四月一日的增量借貸率貼現。適用於二零一九年四月一日的租賃負債的加權平均承租人增量借貸率為4.0%。

本集團確認使用權資產，按相等於租賃負債的金額進行計量，並根據所有租賃的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。於二零一九年四月一日，本集團確認租賃負債約307,000港元及使用權資產約307,000港元。對權益於期初的結餘並無影響。

3. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本（續）

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響（續）

本集團作為承租人（續）

於二零一九年三月三十一日（緊接首次應用日期前當日）使用增量借貸率貼現的經營租賃承擔與於二零一九年四月一日確認的租賃負債的差額如下：

	千港元
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔	315
使用增量借貸率貼現及於二零一九年四月一日確認的租賃負債	307
分析為：	
即期部分	244
非即期部分	63
	307

應用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號日期，本集團亦已使用該準則所允許的以下可行權宜方法：

- 一 於計量首次應用日期的使用權資產時撇除初始直接成本。

於綜合現金流動表內，本集團作為承租人須將已資本化租賃項下的已付租金分拆為其資本部份及利息部份。該等部份分類為融資現金流出，類似處理先前根據香港會計準則第17號分類為融資租賃的租賃的方式，而並非如同在香港會計準則第17號中經營租賃的情況下作為經營現金流出。現金流量總額不受影響。採納香港財務報告準則第16號對現金流動表內現金流量的列報會產生微不足道的變動。

本集團作為出租人

本集團租賃所有投資物業。根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起就該等租賃入賬，而比較資料並未重列。適用於本集團作為出租人的會計政策與香港會計準則第17號項下的會計政策大致保持不變。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

3. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本（續）

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務定義 ⁵
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號（修訂本）	重大定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革 ¹
二零一八年財務報告概念框架	財務報告經修訂概念框架 ¹
香港財務報告準則第16號（修訂本）	COVID-19相關租金寬減 ²

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二零年六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 於將釐定之日期或之後開始的年度期間生效。

⁵ 就收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始時或之後的業務合併及資產收購生效。

本公司董事預期，應用上述新訂香港財務報告準則及其修訂本不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

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，惟按各報告日期結束時的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，而不論該價格是否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述於下文所載的會計政策內。

主要會計政策載列如下。

4. 重大會計政策 (續)

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。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

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決定的權力，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確認。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（包括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（使用價值與公允價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。

當本集團對聯營公司失去重大影響，投資不再為聯營公司時，本集團終止應用權益法。倘被投資方直接出售相關資產或負債，則任何先前於其他全面收入就該投資確認的金額按投資曾被要求之相同基準重新分類至損益或保留盈利。

本集團與其聯營公司間進行交易所產生的收益及虧損僅以無關連投資者於聯營公司的權益為限於綜合財務報表中確認。本集團應佔聯營公司於該等交易所產生的收益或虧損會予以對銷。

4. 重大會計政策 (續)

收入確認

實體確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述的收入金額，以反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，本集團使用五步法以確認收入：

第1步：識別與客戶的合約

第2步：識別合約內履行的責任

第3步：釐定交易價格

第4步：按合約內履行的責任分配交易價格

第5步：當（或於）實體履行責任時確認收入。

本集團當（或於）達致履行責任時（即與特定履行責任相關的服務的「控制權」轉移予客戶時）確認收入。

履行責任指明確的服務（或捆綁服務）或一系列大致相同的明確產品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權為隨時間轉移，而收入則參考相關履行責任的完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及利用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創造及提升客戶於資產被創造及提升時控制的資產；或
- 本集團的履約沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部分的款項。

否則，收入於客戶獲得明確服務控制權的時間點確認。

收入按客戶合約中訂明的代價計量，並不包括代表第三方收取的金額。

本集團確認提供企業融資服務所得收入。

視乎服務性質及合約條款而定，保薦費及財務顧問費乃按描述本集團履約的輸出數據法在一段時間內於損益內確認，或於完成服務的時點確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

收入確認 (續)

合約負債

合約負債指本集團因本集團已收取客戶代價而向客戶轉讓服務的責任。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收入之前收取代價，亦將確認合約負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項。

就與客戶簽訂的單一合約而言，應按合約資產淨值或合約負債淨額呈列。就多份合約而言，不相關合約的合約資產與合約負債不以淨額呈列。

可變代價

就包括可變金額（如達到指定重要階段的績效花紅）的合約所承諾的代價而言，本集團會估計換取將承諾貨品或服務轉讓予客戶而有權獲得的代價金額。

本集團通過使用預期價值法或最可能發生金額的方法來估計可變代價金額，取決於本集團預期何種方法可以較好預測其有權獲得的代價金額。

可變代價的估計金額僅計入交易價內，惟以此舉很大可能不會於與可變代價相關的不明朗因素其後解決時導致日後撥回重大收入為限。

於各報告期末，本集團更新估計交易價（包括更新其對可變代價估計是否受限的評估），以真實反映於報告期末存在的情況以及於報告期內的情況變動。

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），按成本值減日後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

4. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

租賃土地及樓宇的所有權權益

就物業的所有權權益付款 (包括租賃土地部分及樓宇部分) 而言，當付款無法在租賃土地部分與樓宇部分間進行可靠分配時，整體物業將呈列為本集團的物業、廠房及設備，惟分類並入賬列作投資物業者除外。

折舊乃就以直線法按物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本而確認。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。

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，及初步按成本 (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收益或虧損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分。

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。

於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號後，投資物業包括確認為使用權資產及根據經營租賃進行出租的租賃物業。

租賃

政策適用於截至二零二零年三月三十一日止年度 (應用香港財務報告準則第16號)

租賃的定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬於或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團在合約開始時即評估合約是否屬於或包含租賃。本集團就其為承租人的所有租賃安排確認使用權資產和相應的租賃負債，惟短期租賃 (定義為租期十二個月或以下的租賃) 及低價值資產租賃除外。就該等租賃而言，本集團於租期內以直線法將租賃款項確認為經營開支。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

政策適用於截至二零二零年三月三十一日止年度 (應用香港財務報告準則第16號) (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債

於開始日期，本集團按當日尚未支付的租賃款項現值計量租賃負債。租賃款項使用租賃中隱含的利率貼現。倘未能輕易釐訂該利率，則本集團使用其增量借貸率。

計入租賃負債計量的租賃款項包括固定租賃款項 (包括實質固定付款) 並減去任何應收租金優惠。

租賃負債在綜合財務狀況表中單獨呈列。

租賃負債隨後藉增加賬面值以反映租賃負債利息 (使用實際利率法) 及減少賬面值以反映作出的租賃付款計量。

使用權資產

使用權資產包括相應租賃負債、於開始日期或之前作出的租賃款項，及任何初始直接成本，減收取的租賃優惠的初始計量。

使用權資產隨後以成本減累計折舊及減值虧損計算，惟分類為投資物業及計量為公允值模型的使用權資產除外。使用權資產乃按租期及相關資產的可使用年期 (以較短者為準) 折舊。倘租賃轉讓相關資產的所有權或使用權資產的成本反映本集團預期行使購買權，則相關的使用權資產在相關資產的可使用年期內折舊。折舊於租賃開始日期開始計算。

4. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

政策適用於截至二零二零年三月三十一日止年度 (應用香港財務報告準則第16號) (續)

本集團作為承租人 (續)

使用權資產 (續)

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產於綜合財務狀況表單獨呈列。符合投資物業定義的使用權資產乃呈列於「投資物業」內。

本集團應用香港會計準則第36號釐定使用權資產是否已減值，並就任何已識別減值入賬。

本集團作為出租人

本集團作為出租人就其投資物業訂立租賃協議。本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。如若租賃的條款將所有權的大部分風險及回報轉讓予承租人，合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

適用於截至二零一九年三月三十一日止年度的政策 (已應用香港會計準則第17號)

倘租賃的條款將所有權的大部分風險及回報轉讓予承租人，則該等租賃分類為融資租賃。而其他所有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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

租賃土地及樓宇

倘若租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據對各部分之擁有權附帶之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團之評估，分別將各部分的分類評定為融資或經營租賃，然而當兩個部分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分及樓宇部分中租賃權益的相對公允值比例於土地與樓宇部分之間分配。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分之間可靠分配時，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。

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）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。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末進行檢討，並在不大有可能再有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時減少。

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。

4. 重大會計政策 (續)

稅項 (續)

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。

當有法定可執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，以及當其與同一稅務機關對以下任何一項所徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債均予以抵銷：(i)同一應課稅實體；或(ii)計劃於各未來期間（預期於相關期間內將清償或收回大額遞延稅項負債或資產）以淨值基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先確定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號所得稅規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初步確認豁免，有關使用權資產及租賃負債之暫時差額並未於初步確認時於租賃期內確認。

即期及遞延稅項乃於損益中確認。

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。

出售海外業務時（即出售涉及失去包括海外業務的聯營公司的重大影響力），本公司擁有人就該業務應佔的所有於權益累計的匯兌差額須重新分類至損益。對於並無造成本集團失去控制權的附屬公司部分出售，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新分類至其他儲備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

會籍

分別購買具有無限期使用年期的會籍按成本減任何後續累計減值虧損列賬(見下文有關有形及無形資產減值虧損的會計政策)。

有形及無形資產減值虧損

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。

具有無限期可使用年期的無形資產至少每年進行一次減值測試，及於有跡象顯示資產可能減值時進行減值測試。

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。

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。

4. 重大會計政策 (續)

短期及其他長期僱員福利

負債乃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，惟自客戶合約產生的貿易應收款項（根據香港財務報告準則第15號進行初步計量）除外。收購或發行金融資產及金融負債（按公允值透過損益（「按公允值透過損益」）列賬的金融資產及負債除外）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）。收購按公允值透過損益列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

金融資產

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。

所有已確認的金融資產隨後按攤銷成本或公允值全部計量，具體取決於金融資產的分類。金融資產於初始確認時分類，其後按攤銷成本、按公允值透過其他全面收入列賬及按公允值透過損益列賬計量。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及本集團管理它們的業務模式。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零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)

按攤銷成本計算的金融資產 (債務工具)

如果滿足以下兩個條件，本集團隨後按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產以業務模式持有，其目的是持有金融資產以收取合同現金流量；及
- 金融資產的合約條款在指定日期產生現金流量，而現金流量僅為未償還本金的本金及利息。

按攤銷成本計算的金融資產其後採用實際利率法計量，並可能會出現減值。

(i) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法是計算債務工具的攤銷成本和和在相關期間分配利息收入的方法。

對於購買或原生信用減值金融資產 (即初始確認時信用減值的資產) 以外的金融資產，實際利率為將預計未來現金收入 (包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折扣組成部分的已付或已收所有費用及點數，不包括預期信貸損失 (「預期信貸損失」)) 按債務工具的預期年期或 (在適當的情況下) 較短期間準確折現至初始確認時債務工具總賬面金額所使用的利率。對於購買或原生信用減值金融資產，信用調整後的實際利率乃通過將估計未來現金流量 (包括預期信貸損失) 貼現至初始確認時債務工具的攤銷成本計算得出。

金融資產的攤銷成本為金融資產在初始確認時計量的金額減本金償還額，加上使用實際利率法就上述初始金額與到期金額之間任何差額計算的累計攤銷，再經任何虧損撥備進行調整後的金額。金融資產的賬面總額為經任何虧損撥備予以調整前的金融資產攤銷成本。

利息收入就隨後按攤銷成本計量的債務工具使用實際利率法確認。就除已購買或原生已信用減值金融資產以外的金融資產而言，利息收入透過將實際利率應用於金融資產的總賬面值計算，隨後信用減值的金融資產除外 (見下文)。就隨後信用減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率應用於金融資產的攤銷成本確認。如於隨後報告期間，已信用減值金融工具的信貸風險改善，令金融資產不再信用減值，則利息收入透過將實際利率應用於金融資產的總賬面值確認。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

按攤銷成本計算的金融資產 (債務工具) (續)

對於購買或原生信用減值金融資產，本集團通過將信用調整後的實際利率應用於初始確認時金融資產的攤銷成本確認利息收入。即使金融資產的信用風險隨後改善，使得該金融資產不再是信用減值，該計算也不會恢復到總額。

利息收入在損益中確認，並計入「其他收入」項目(附註11)。

指定為按公允值透過其他全面收入列賬的權益工具

於初始確認時，本集團可作出不可撤回的選擇(以個別工具為基礎)以指定於按公允值透過其他全面收入列賬的權益工具投資。如股權投資是為交易而持有，或者如果是企業合併中的收購方確認的或然代價，則不允許在按公允值透過其他全面收入指定。

按公允值透過其他全面收入列賬的權益工具投資初始按公允值加交易成本計量。其後，按公允值計量，其公允值變動產生的收益或虧損計入其他全面收益，並累計計入投資重估儲備。處置股權投資時，累計收益或虧損不會重新分類至損益，將轉撥至保留溢利。

當本集團收取股息的權利確立時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確代表收回部分投資成本。股息包含在損益中的「其他收入」項目中。

金融資產減值

本集團就以攤銷成本計量的債務工具投資以及租賃應收款項的預期信貸損失確認虧損撥備。在每個報告日期更新預期信貸損失金額，以反映自各自金融工具初始確認以來信用風險的變化。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零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)

本集團一直就貿易應收款項及計入貿易應收款項的租賃應收款項確認全期預期信貸損失。該等金融資產的預期信貸損失乃根據本集團歷史信貸虧損經驗單獨估計，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及對當前及於報告日期的預測方向的評估（包括適當的貨幣時間價值）作出調整。

對於所有其他金融工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月的預期信貸損失，除非自初始確認以來信用風險顯著增加，本集團確認全期預期信貸損失。是否應確認全期預期信貸損失的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

信用風險顯著增加

在評估自初始確認以來金融工具的信用風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期的金融工具違約風險進行比較。在進行評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量及定性信息，包括歷史經驗及無需過多成本或努力即可獲得的前瞻性信息。所考慮的前瞻性信息包括本集團債務人經營所在行業的未來前景，以及考慮各種外部實際來源並預測與本集團業務有關的經濟信息。

尤其是，在評估自初始確認以來信用風險是否顯著增加時，會考慮以下信息：

- 金融工具外部（如有）或內部信用評級的實際或預期重大惡化；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；及
- 債務人所處的監管、經濟或技術環境出現實際或預期重大不利變動，導致債務人履行債務的能力大幅下降。

無論上述評估的結果如何，本集團均假設金融資產的信貸風險自合約付款逾期超過30天後初始確認以來大幅增加，除非本集團有合理及可支持的資料證明其他情況。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

信用風險顯著增加 (續)

儘管上文所述，本集團假設倘金融工具釐定為於報告日期具有低信貸風險，則金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘屬以下情況，金融工具釐定為具有低信貸風險：i) 金融工具具有低違約風險；ii) 借款人於短期內具備雄厚實力履行其合約現金流量責任；及iii) 長期經濟及業務狀況的不利變動可能但不一定削減借款人履行其合約現金流量責任的能力。本集團認為，若根據眾所周知的定義，資產的外部信貸評級為「投資級」，則該金融資產具有較低信貸風險，或倘不可獲得外部評級，該項資產具有內部評級「履約級」。履約級指對手方有強勁的財務狀況且並無逾期款項。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的準則的有效性，並酌情對其進行修訂，以確保該準則能夠在金額逾期前確定信貸風險的顯著增加。

違約的定義

本集團認為以下內容構成內部信貸風險管理的違約事件，因為歷史經驗表明符合以下任何一項標準的應收款項一般不可收回：

- 債務人違反財務契約時；或
- 內部開發或從外部來源獲得的信息表明債務人不可能全額支付其債權人，包括本集團（不考慮本集團持有的任何抵押品）。

本集團認為，除非本集團有合理且可支持的信息證明更為滯後的違約標準更為合適，否則金融資產逾期超過90天即已發生違約。

信用減值金融資產

當一項或多項事件對該金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即為信用減值。金融資產存在信用減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人，出於與借款人的財務困難有關的經濟或合同原因，已向借款人授予貸款人不會另行考慮的特許權；
- 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；或
- 由於財務困難，該金融資產的活躍市場消失。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零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)

撤銷政策

當有資料表明債務人處於嚴重的財務困境並且沒有現實的收回前景時(如當交易對手已被清盤或已進入破產程序時(以較早發生者為準)),本集團會撤銷金融資產。撤銷的金融資產可能仍然受到本集團收款程序下的強制執行活動的規限,並在適當的情況下考慮法律建議。所作出的任何收回均在損益中確認。

預期信貸損失計量及確認

預期信貸損失的計量可計算出違約概率、違約損失率(即違約時的損失大小)及違約風險敞口。違約概率及違約損失的評估基於上述經前瞻性信息調整的歷史數據。金融資產的違約風險則由資產於報告日期的賬面總值呈列。

就金融資產而言,預期信貸損失估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期可收取的所有現金流量之間的差額,並按原實際利率貼現。對於租賃應收款項,用於確定預期信貸損失的現金流量與根據香港會計準則第17號租賃用於計量租賃應收款項的現金流量一致。

如本集團已在上一報告期內按相當於全期預期信貸損失的金額就金融工具計量虧損撥備,但在當前報告日期確定已不再符合全期預期信貸損失的條件,則本集團按於當前報告日期相等於12個月預期信貸損失的金額計量虧損撥備,但使用簡化法的資產除外。

本集團於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損,並通過虧損撥備賬戶對其賬面金額進行相應調整。

終止確認金融資產

本集團僅在資產現金流量的合同權利到期或將金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一方時終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時,資產賬面值與已收及應收代價之和之間的差額於損益中確認。於終止確認本集團於初始確認時選擇按公允值透過其他全面收入計量的權益工具投資時,過往於投資重估儲備中累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益,惟會轉撥至保留溢利。

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

集團實體發行的債務及權益工具根據合約安排的實質內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具是指在扣除所有負債後證明實體資產剩餘權益的任何合同。集團實體發行的權益工具按已收所得款項確認，扣除直接發行成本。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本或按公允值透過損益列賬計量。

金融資產轉移不符合終止確認條件或適用持續參與法時產生的金融負債，以及本集團發佈的財務擔保合同，均按照下列具體會計政策計量。

按公允值透過損益列賬的金融負債

當金融負債為1) 香港財務報告準則第3號適用的業務合併中收購方的或然代價，2) 持作買賣，或3) 獲指定按公允值透過損益列賬時，金融負債分類為按公允值透過損益列賬。

倘出現下列情況，金融負債被歸類為持作買賣：

- 購入金融負債主要是為於短期內購回；或
- 於初始確認時，其構成本集團合併管理的金融工具確定組合的一部分及具有最近實際短期獲利模式；或
- 其為衍生工具（惟屬融資擔保合約或指定及有效對沖工具的衍生工具則除外）。

按公允值透過損益列賬的金融負債以公允值列賬，倘金融負債不構成指定對沖關係的一部分，則公允值變動產生的任何收益或虧損於損益確認，並計入綜合財務狀況表的「衍生金融工具」項下。金融負債的收益或虧損淨額於損益確認，並計入損益的「衍生金融負債的公允值增加（減少）淨額」項下。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

金融負債其後按攤銷成本計量

並非1) 企業合併中的收購方的或然代價，2) 持作買賣，或3) 指定按公允值透過損益列賬的金融負債，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本和和在相關期間分配利息開支的方法。實際利率是將估計未來現金付款（包括構成實際利率、交易成本及其他保費或折扣的組成部分的已付或已收所有費用及點數）按金融負債的預期年限或（在適當的情況下）較短期間準確折現至金融負債攤銷成本所使用的利率。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的責任被解除、取消或到期時，本集團終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價（包括已轉讓的任何非現金資產或承擔的負債）之間的差額於損益中確認。

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途或銷售的資產）的借款成本，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。

所有其他借款成本均於其產生期間在損益內確認。

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獲服務之公允值，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估計數目。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。

獎勵僱員股份

獎勵僱員股份乃列支為員工成本。有關金額乃參考所授出獎勵股份的公允值釐定，並計及與授出獎勵股份相關的所有非歸屬條件。開支總額乃於相關歸屬期確認，並相應計入權益項下的股份獎勵儲備。當獎勵股份獲配發及於歸屬時轉至受獎人時，獲歸屬獎勵股份計入股份獎勵儲備，獲配發股份計入股本及股份溢價。

公允值計量

若市場參與者於計量日定價資產或負債時會考慮資產或負債的特點，則本集團於計量資產或負債的公允值時會考慮資產或負債的特點。

非金融資產公允值之計量計入市場參與者透過使用該資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一名市場參與者而能夠產生經濟效益的能力。

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

截至二零一九年及二零二零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，本公司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它因素得出。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。倘修訂僅影響修訂期間，則會計估計的修訂均在修訂估計期間確認，而倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂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，以下為本公司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）訂立TK協議作為TK投資者，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，本公司董事認為本集團於截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度可對TK營運商行使控制權。

5. 關鍵會計判斷及估計不明確性的主要來源 (續)

應用會計政策時的關鍵判斷 (續)

持續經營及流動資金

持續經營假設的評估涉及由本公司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。本公司董事認為本集團有能力持續經營，而可能導致業務風險（可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑慮）的重大事件或狀況載於附註2。

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樓宇的可收回金額已經按公允值減出售成本釐定。本公司董事選擇合適技術釐定土地及樓宇的可收回金額。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、樓齡、地點等）。於二零二零年三月三十一日，計入物業、廠房及設備之土地及樓宇的賬面值約為41,308,000港元（二零一九年：42,292,000港元）。概無就截至二零二零年及二零一九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，本公司董事已作出判斷，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。於二零二零年三月三十一日，按公允值計量的投資物業賬面值約為638,521,000港元（二零一九年：599,681,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零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22所披露的租賃負債、附註26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）。

本公司董事定期檢討資本架構。作為此項檢討的一部分，本公司董事會考慮資本成本及與各類資本相關的風險。根據本公司董事的建議，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 Limited（「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）。

截至二零二零年及二零一九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（財務資源）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

	於二零二零年 三月三十一日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元
金融資產		
按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產	1,491	4,049
按攤銷成本列賬的金融資產（包括現金及現金等價物）	43,137	45,533
金融負債		
按攤銷成本	229,250	200,793
衍生金融負債	667	1,089

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股權投資、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、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。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負債於報告期末的賬面值如下：

	資產		負債	
	於二零二零年 三月三十一日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元
日圓	5,323	7,164	(8,963)	-

敏感度分析

本集團主要面臨有關日圓的貨幣風險。

下表詳述本集團對港元兌日圓上升及下跌10%（二零一九年：10%）的敏感度。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10%（二零一九年：10%）的匯率變動。敏感度分析包括外部銀行借款，該等借款以借款人的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10%出現的除稅後利潤上升。就港元兌相關貨幣升值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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零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 (續)

	日圓	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
損益	(304)	598

(ii) 利率風險

本集團就可變利率、有抵押銀行借款、銀行結餘及衍生金融工具面臨現金流動利率風險。於二零二零年三月三十一日，本集團有抵押銀行借款約76,667,000港元（二零一九年：46,000,000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。本公司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（「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（「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（二零一九年：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（二零一九年：100個基點）而所有其他可變因素均維持不變，則本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度的除稅後利潤將會減少或增加約640,000港元（二零一九年：384,000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。

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

本集團主要通過其於上市股本證券的投資面臨股本價格風險。本公司董事藉維持具有合適風險水平的投資管理此項風險。本公司管理層監管價格風險並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。就敏感度分析而言，考慮到金融市場的穩定性，敏感度維持在去年的10%水平。

於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，倘所持有的相關上市股本工具的價格上升／下跌10%：

由於按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產的公允值變動，於二零二零年三月三十一日的投資重估儲備將會增加／減少約125,000港元（二零一九年：380,000港元）。

(iv) 信貸風險

於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，本集團因交易對手未能履行責任而導致本集團出現財務虧損的最高信貸風險乃來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。

於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，就貿易應收款項及租賃應收款項（均計入貿易應收款項）而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量全期預期信貸損失撥備。本集團對餘額重大客戶之預期信貸損失進行單獨確定，評估基於歷史信貸損失經驗以及債務人經營所處行業之總體經濟狀況。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

就其他非貿易相關應收賬款而言，本集團已評估自初步確認後信貸風險是否大幅增加。倘信貸風險大幅增加，本集團將根據全期（而非十二個月的預期信貸損失）計量損失撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零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)

流動資金之信貸風險有限，原因為對方為獲得國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行及金融機構。

本集團於初步確認資產時考慮違約的可能性，及信貸風險有否於呈報期內按持續基準大幅增加。為評估信貸風險有否大幅增加，本集團比較資產於呈報日期的違約風險與於初步確認日期的違約風險，並考慮所得合理及得到理據支持的前瞻性資料，尤其納入下列各項指標：

- 內部或外部信用評級
- 預期導致借款人履行責任能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 作為債務抵押的擔保物價值或第三方提供的擔保或信用增級質量發生重大變動
- 借款人其他金融工具的信貸風險大幅增加
- 借款人的預期業績和行為發生重大變動，包括本集團借款人付款狀況的變動及借款人經營業績的變動

本集團所面臨的信貸風險

為最大限度降低信貸風險，本集團管理層制定及隨時更新本集團信貸風險等級，以根據違約風險等級將風險進行分類。信貸評級資料由獨立評級機構（如有）提供，否則，經營管理團隊將使用其他公開可用財務資料及本集團自有的交易記錄對其主要客戶及其他債務人進行評級。本集團持續監控其風險及其交易對手的信用評級，並將所達成的交易總值在經核准交易對手間進行攤分。

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)

本集團所面臨的信貸風險 (續)

本集團目前的信貸風險評級框架包括下列類別：

評級	描述	確認預期信貸損失之基準
履約	違約風險較低或自初步確認以來信貸風險未加劇，且無信貸減值的金融資產 (為第1階段)	12個月預期信貸損失
可疑	自初步確認以來信貸風險加劇但無信貸減值的金融資產 (為第2階段)	全期預期信貸損失 – 無信貸減值
違約	當一項或多項事件對該資產的預期未來現金流動產生不利影響時，金融資產被評估為信貸減值 (為第3階段)	全期預期信貸損失 – 出現信貸減值
撤銷	有證據表明債務人處於嚴重財務困境，而本集團並無實際收回款項的可能	款項被撤銷

本集團貿易及其他應收款項的信貸質素詳情於相關附註中披露。

於二零二零年三月三十一日，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% (二零一九年：99%)。

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，概無貿易應收款項屬本集團的最大客戶。於二零二零年三月三十一日，41% (二零一九年：55%) 的貿易應收款項總額乃屬應收企業融資服務分部的五大客戶。

概無本集團的金融資產獲抵押品或其他信貸增級抵押。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零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

於二零二零年三月三十一日，由於本集團有流動負債淨額約38,624,000港元(二零一九年：23,367,000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。本集團於截至二零二零年三月三十一日及二零一九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款產生的資金組合為其營運資金需求提供資金。

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日期得出。該表格包括了利息及本金現金流動。

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，原因為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。

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
於二零二零年三月三十一日						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	9,900	1,511	-	-	11,411	11,411
有抵押銀行借款	68,778	13,741	38,933	123,947	245,399	217,839
	78,678	15,252	38,933	123,947	256,810	229,250
衍生工具 - 淨結算						
利率掉期	8	8	26	15	57	667

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零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
於二零一九年三月三十一日						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	8,836	2,110	-	-	10,946	10,946
有抵押銀行借款	38,643	12,465	36,334	107,740	195,182	169,847
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
	67,479	14,575	36,334	107,740	226,128	200,793
衍生工具 – 淨結算						
利率掉期	42	56	168	118	384	1,089

於二零一九年三月三十一日，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「按要求或一年內」的時間範圍。該等有抵押銀行借款的未貼現本金總額約為20,000,000港元（二零二零年：無）。經考慮本集團的財務狀況，本公司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。本公司董事相信，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，本金及利息現金流出總額將約為24,184,000港元（二零二零年：不適用）。

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

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

8. 在綜合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

按經常性基準進行各金融工具公允值計量所使用的估值技術及輸入數據如下：

	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
	二零二零年	二零一九年		
	三月三十一日 千港元	三月三十一日 千港元		
按公允值透過其他全面收入 列賬的金融資產				
上市股本證券	1,254	3,800	第一等級	在活躍市場的 投標報價
非上市股權投資(附註)	237	249	第三等級	參考來自現有 業務的資本化 收入／利潤

附註：現有業務的不可觀察輸入數據（即收入／利潤）越高，金融資產的公允值越高。

按公允值透過損益列賬的金融負債

衍生金融負債	667	1,089	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
--------	-----	-------	------	---------------------------------------

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

8. 在綜合財務狀況表內確認的公允值計量 (續)

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 (續)

屬經常性的非上市股權投資第三等級公允值計量對賬：

	千港元
於二零一八年四月一日	–
採納香港財務報告準則第9號	193
匯兌重新調整	56
於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日	249
投資公允值減少	(12)
於二零二零年三月三十一日	237

按公允值透過損益列賬的金融負債（即衍生金融負債／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。

於截至二零二零年及二零一九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。

本公司董事認為，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

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

9. 收入

收入指就於年內提供服務及出租投資物業所產生的收入。本集團的年度收入分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年* 千港元
屬於香港財務報告準則第15號範疇內的來自客戶合約的收入 按主要服務項目劃分：		
企業融資服務收入（附註10）	21,967	40,885
其他來源的收入：		
經營租賃項下投資物業的租金收入－固定租賃款項（附註）	37,699	36,770
	59,666	77,655

截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度內企業融資服務產生的收入於一段時間內確認。

* 截至二零一九年三月三十一日止年度的金額已根據香港會計準則第17號租賃予以確認。

附註：本集團的淨租金收入分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資物業的總租金收入	37,699	36,770
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）	(15,411)	(11,711)
淨租金收入	22,288	25,059

分配至餘下履約責任的交易價格

於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，分配至未達成（或部分達成）的履約責任的交易價格總額約13,381,000港元（二零一九年：12,922,000港元）。該金額指預期於未來將自多個委聘項目予以確認的金額。本集團將於服務完成時確認該項收入。誠如管理層所評估，預期收入約11,153,000港元及2,228,000港元（二零一九年：11,822,000港元及1,100,000港元）將分別於1年內及1年後確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零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」，即本公司董事）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。

截至二零二零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	21,967	37,699	59,666
業績			
分部利潤	9,400	14,976	24,376
其他收入及開支淨額			(18,573)
分佔聯營公司業績			39
財務成本			(1,922)
稅前利潤			3,920

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

10. 分部資料 (續)

截至二零一九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	40,885	36,770	77,655
業績			
分部利潤	21,800	39,209	61,009
其他收入及開支淨額			(21,996)
分佔聯營公司業績			19
財務成本			(2,278)
稅前利潤			36,754

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

10. 分部資料 (續)

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
企業融資服務	1,767	5,669
物業投資	641,582	601,973
總分部資產	643,349	607,642
未分配	86,960	87,857
總資產	730,309	695,499

分部負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
企業融資服務	427	230
物業投資	174,371	155,689
總分部負債	174,798	155,919
未分配	89,317	76,541
總負債	264,115	232,460

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、使用權資產、遞延稅項資產、按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產、會所會籍、若干其他應收款項、於聯營公司的權益、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，惟若干其他應付款項、租賃負債、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

截至二零一九年及二零二零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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
截至三月三十一日止年度 計入分部利潤或分部資產計量 的金額：								
添置非流動資產 (附註)	-	-	36,971	5,198	56	69	37,027	5,267
投資物業公允值 (減少) 增加淨額	-	-	(5,272)	19,439	-	-	(5,272)	19,439
撥回貿易應收款項減值虧損	(1,544)	-	-	-	-	-	(1,544)	-
貿易應收款項減值虧損	-	2,492	22	19	-	-	22	2,511
財務成本	-	-	2,978	3,608	1,922	2,278	4,900	5,886

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

10. 分部資料 (續)

其他分部資料 (續)

	企業融資服務		物業投資		未分配		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 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 並無計入分部利潤或分部資產 計量的金額：								
銀行利息收入	-	-	-	-	(6)	(14)	(6)	(14)
按公允價值透過其他全面收入 列賬的金融資產的股息收入	-	-	-	-	(110)	(118)	(110)	(118)
衍生金融負債的公允價值淨 (增加) 減少	-	-	-	-	(27)	596	(27)	596
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	1,216	1,323	1,216	1,323
使用權資產折舊	-	-	-	-	246	-	246	-
物業、廠房及設備撇銷	-	-	-	-	-	1	-	1
分佔聯營公司業績	-	-	-	-	(39)	(19)	(39)	(19)
於聯營公司的權益	-	-	-	-	393	-	393	-
所得稅開支	-	-	-	-	2,470	6,065	2,470	6,065

附註：非流動資產並不包括按公允價值透過其他全面收入列賬的金融資產、會所會籍、預付款項、遞延稅項資產及於聯營公司的權益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
保薦服務	10,829	30,138
財務顧問服務	5,255	6,727
合規顧問服務	5,259	3,516
其他企業融資服務	624	504
	21,967	40,885
租金收入	37,699	36,770
	59,666	77,655

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（不包括按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產、會所會籍、遞延稅項資產、預付款項及於聯營公司的權益）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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	23,906	42,820	123,501	129,300
日本	35,760	34,835	556,521	513,742
	59,666	77,655	680,022	643,042

截至二零二零年及二零一九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

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

11. 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行利息收入	6	14
自保險公司收回款項(附註)	2,732	—
按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產的股息收入	110	118
匯兌收益淨額	72	—
撥回貿易應收款項減值虧損	1,544	—
	4,464	132

附註：該款項主要包括於上一年已自保險公司收取一次性賠償，該賠償與位於日本的一項投資物業發生的火災有關。

12. 財務成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
適用於以下利息：		
有抵押銀行借款	4,892	5,886
租賃負債	8	—
	4,900	5,886

13. 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	263	910
日本企業所得稅	47	89
日本預扣稅	1,939	1,939
	2,249	2,938
遞延稅項(附註28)	221	3,127
	2,470	6,065

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格法團首2,000,000港元利潤的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元的利潤稅率為16.5%。截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度，本集團合資格實體的香港利得稅根據利得稅兩級制計算。不符合利得稅兩級制資格的本集團其他香港實體的利潤將繼續按16.5%的劃一稅率繳納稅項。

13. 所得稅開支 (續)

根據日本企業所得稅法，截至二零二零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33.58% (二零一九年：33.59%) 計算。然而，就TK協議而言，截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，該等日本附屬公司的適用日本預扣稅稅率為20.42%。

截至二零二零年及二零一九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。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
稅前利潤	3,920	36,754
在相關司法權區按國內所得稅稅率得出的稅項	2,321	8,963
分佔聯營公司業績的稅務影響	6	–
不可扣稅開支的稅務影響	1,509	1,125
毋須課稅收入的稅務影響	(145)	(2,319)
按優惠稅率的所得稅	(950)	(1,720)
並無確認稅項虧損及可扣減暫時性差額的稅務影響	72	221
動用過往並無確認的稅項虧損及可扣減暫時性差額	(303)	–
利得稅兩級制的影響	–	(165)
已授出稅項豁免的影響 (附註)	(40)	(40)
所得稅開支	2,470	6,065

遞延稅項的詳情載於附註28。

附註：截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止兩個年度，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 (二零一九年：20,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

14. 年度利潤

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度利潤已於扣除下列各項後達致：		
員工成本，不包括董事酬金（附註15a）：		
— 薪金、花紅及其他福利	13,597	14,229
— 退休福利計劃供款	438	462
總員工成本，不包括董事酬金	14,035	14,691
核數師薪酬	750	980
物業、廠房及設備折舊	1,216	1,323
使用權資產折舊	246	—
以股份為基礎之付款（附註38）		
— 購股權	529	1,782
— 股份獎勵	755	319
貿易應收款項減值虧損	22	2,511
建議將本公司股份上市地位轉板至聯交所主板的有關開支	323	2,030
匯兌虧損淨額	—	375
就租賃辦公室物業已付經營租賃（附註）	不適用	241
物業、廠房及設備撇銷	—	1

附註：截至二零一九年三月三十一日止年度，辦公室物業租金已根據香港會計準則第17號租賃予以披露。

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：

截至二零二零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	-	2,341	1,669	18	348	4,376
梁綽然	-	900	2,062	18	181	3,161
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	3,841	3,731	54	529	8,515

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零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)

截至二零一九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	-	1,979	2,645	18	1,174	5,816
梁綽然	-	900	974	18	608	2,500
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	3,479	3,619	54	1,782	9,294

於截至二零二零年及二零一九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。

於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，概無本公司董事放棄或同意放棄任何酬金。

於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，本集團概無向本公司董事支付任何酬金，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。

於過往年度，最終控股公司KHHL已向本公司兩名董事發行購股權。於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，所確認的購股權公允值分別約為529,000港元及1,782,000港元。購股權詳情載於附註38。

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。

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，於截至二零二零年三月三十一日止年度，兩名（二零一九年：兩名）人士為本公司董事，而其酬金均包括在上文附註15(a)內。其餘三名（二零一九年：三名）人士的酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及其他福利	2,371	2,289
酌情花紅	1,806	1,868
退休福利計劃供款	54	54
以股份為基礎之付款	690	320
	4,921	4,531

彼等的酬金屬於下列範圍內：

	二零二零年 僱員人數	二零一九年 僱員人數
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,500,000港元	2	2

於截至二零二零年及二零一九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

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

16. 股息

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司向本公司股東宣派及派付就截至二零一九年三月三十一日止年度的末期股息1,600,000港元（每股0.2港仙）及特別股息160,000港元（每股0.02港仙），以及就截至二零二零年三月三十一日止年度的中期股息1,600,000港元（每股0.2港仙）。

於報告期末後，本公司董事建議就截至二零二零年三月三十一日止年度派發末期股息800,000港元（每股0.1港仙），惟須於應屆股東大會上獲得股東批准。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司向本公司股東宣派及派付就截至二零一八年三月三十一日止年度的末期股息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），以及就截至二零一九年三月三十一日止年度的中期股息1,600,000港元（每股0.2港仙）。

17. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

(a) 股份數目

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
計算每股基本盈利時採用的普通股加權平均數（附註）	799,853	800,000
攤薄潛在普通股的影響：		
股份獎勵	5,605	3,090
計算每股攤薄盈利時採用的普通股加權平均數	805,458	803,090

附註：於本年度，本公司於聯交所購回2,390,000股普通股。購回該等普通股支付的總額約為700,000港元。所有回購股份已於二零二零年三月三十一日註銷。

於本年度，本公司於股份獎勵歸屬時向有關僱員發行2,390,000股普通股。有關詳情載於綜合財務報表附註內的附註38。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

17. 每股盈利 (續)

(b) 呈報盈利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利時採用的盈利 (本公司擁有人應佔年度利潤)	494	29,746

(c) 基礎盈利

為評估本集團的基礎表現，每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔基礎利潤計算，不包括投資物業估值變動的淨影響。利潤對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利時採用的盈利 (本公司擁有人應佔年度利潤)	494	29,746
投資物業公允值減少／(增加)，扣除已繳納遞延稅項	7,008	(16,539)
計算每股基本及攤薄盈利時採用的盈利 (本公司擁有人應佔基礎利潤)	7,502	13,207

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零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				
於二零一八年四月一日	49,184	9,261	3,075	61,520
添置	–	–	69	69
撇銷	–	–	(4)	(4)
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	49,184	9,261	3,140	61,585
添置	–	–	56	56
於二零二零年三月三十一日	49,184	9,261	3,196	61,641
累計折舊				
於二零一八年四月一日	5,908	9,125	2,632	17,665
年度支出	984	78	261	1,323
撇銷	–	–	(3)	(3)
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	6,892	9,203	2,890	18,985
年度支出	984	46	186	1,216
於二零二零年三月三十一日	7,876	9,249	3,076	20,201
賬面值				
於二零二零年三月三十一日	41,308	12	120	41,440
於二零一九年三月三十一日	42,292	58	250	42,600

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%

於二零二零年三月三十一日，本集團已質押其賬面值約為41,308,000港元（二零一九年：42,292,000港元）的土地及樓宇，作為本集團的銀行借款的擔保。

19. 投資物業及在建投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按公允值列賬的投資物業（附註a）	638,521	599,681
按成本列賬的在建投資物業（附註b）	—	761
	638,521	600,442

附註：

a) 按公允值列賬的投資物業

	千港元
於二零一八年四月一日	595,973
匯兌調整	(21,783)
轉撥自在建投資物業	2,920
添置	3,132
已於損益確認的公允值淨增加額	19,439
於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日	599,681
匯兌調整	6,366
轉撥自在建投資物業	2,259
添置	35,487
已於損益確認的公允值淨減少額	(5,272)
於二零二零年三月三十一日	638,521

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分類及列賬。

就位於香港的投資物業而言，於二零二零年及二零一九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。

就位於日本的投資物業而言，於二零二零年三月三十一日及二零一九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，並各自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。

於截至二零二零年及二零一九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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

19. 投資物業及在建投資物業 (續)

附註：(續)

b) 按成本列賬的在建投資物業

	千港元
成本	
於二零一八年四月一日	1,687
添置	2,066
匯兌調整	(72)
轉撥至投資物業	(2,920)
於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日	761
添置	1,484
匯兌調整	14
轉撥至投資物業	(2,259)
於二零二零年三月三十一日產生的建築成本	-

於二零一九年三月三十一日，按成本列賬的在建投資物業位於日本，並已在建設中，金額約為761,000港元（二零二零年：無）。於年內，建設已完工並轉為按公允值列賬的投資物業。於二零一九年三月三十一日持有的在建物業權益按成本列賬，因本公司董事認為該在建投資物業之公允值無法以可信方式計量。該物業屬根據經營租賃目前持有以賺取租金或為資本增值。

於二零二零年三月三十一日，本集團已質押賬面值約為607,704,000港元（二零一九年：572,307,000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	於二零二零年 三月三十一日
				的公允值 千港元
投資物業	-	82,000	556,521	638,521
				於二零一九年 三月三十一日
	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	的公允值 千港元
投資物業	-	86,700	512,981	599,681

於兩個年度內，公允值架構各等級之間均無任何轉移。

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二零二零年及二零一九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	於	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	範圍	重大輸入數據 與公允值的 重大不可觀察 輸入數據的關係	
	二零二零年 三月三十一日 的公允值 千港元	二零一九年 三月三十一日 的公允值 千港元					
位於香港的 投資物業	第二等級	82,000	86,700	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 (按每平方米呎 價格之基準)	不適用	不適用	不適用
位於日本的 投資物業	第三等級	556,521	512,981	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	介乎 3.0%至6.5% (二零一九年: 3.0%至6.5%)	資本化率越高, 公允值越低

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
於二零一八年四月一日	522,473
添置	3,330
匯兌調整	(21,981)
轉撥自在建投資物業	2,920
已於損益確認的公允值淨增加額	6,239
於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日	512,981
添置	35,487
匯兌調整	6,366
轉撥自在建投資物業	2,259
已於損益確認的公允值淨減少額	(572)
於二零二零年三月三十一日	556,521

於截至二零二零年三月三十一日止年度, 於損益確認之公允值淨減少額約572,000港元 (二零一九年: 公允值淨增加額6,239,000港元) 已計入投資物業的公允值淨減少額。計入公允值淨減少額的金額約572,000港元 (二零一九年: 公允值淨增加額6,239,000港元), 此乃由於於報告期末有關持有投資物業的未變現收益或虧損變動。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

20. 於聯營公司的權益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於聯營公司投資的成本，非上市	356	—
分佔收購後利潤及其他全面收入	37	—
	393	—

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，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	所持股份類別	本集團直接所持已發行股本面值及 投票權比例		主要業務
				於二零二零年 三月三十一日	於二零一九年 三月三十一日	
KK Ascent Plus (附註)	註冊成立	日本	普通	20%	—	資產管理

附註：截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團以總現金代價4,940,000日圓（相等於約356,000港元）自獨立第三方收購KK Ascent Plus的20%股權。

該聯營公司於本年度向本集團附屬公司提供服務。詳情請參閱附註35(a)。

21. 按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
指定為按公允值透過其他全面收入列賬的股本工具		
— 上市	1,254	3,800
— 非上市	237	249
總計	1,491	4,049

該等投資的公允值於附註8中披露。

上述非上市股本投資指在日本註冊成立的私人實體所發行的非上市股本投資。上市股本證券的投資指本集團對香港上市公司的投資。該等權益工具投資不持作交易。相反，其被用於中長期戰略目的。因此，本公司董事已選擇將該等權益工具投資指定為按公允值透過其他全面收入列賬，原因為彼等認為確認該等投資的損益公允值的短期波動與本集團為長期持有該等投資並實現其長遠表現潛力的策略不一致。

22. 使用權資產及租賃負債

(i) 使用權資產

於採納香港財務報告準則第16號後，於二零一九年四月一日，本集團已確認約307,000港元的使用權資產，即在香港已租賃的物業。於二零二零年三月三十一日，有關已租賃物業的使用權資產的賬面值約為61,000港元。

本集團擁有辦公室租賃安排。租賃期為三年。

(ii) 租賃負債

	二零二零年 三月三十一日 千港元	二零一九年 四月一日 千港元
非流動	–	63
流動	63	244
	63	307

於採納香港財務報告準則第16號後，於二零一九年四月一日，本集團已確認租賃負債約307,000港元。

(iii) 於損益確認之金額

	二零二零年 千港元
使用權資產的折舊開支	246
租賃負債的利息開支	8

(iv) 其他

截至二零二零年三月三十一日止年度，租賃的現金流出總額為約252,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

23. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按攤銷成本計量的應收款項包括：		
貿易應收款項（附註ii）	1,559	7,955
減：貿易應收款項減值撥備	(41)	(2,511)
	1,518	5,444
其他應收款項及預付款項（附註i）	3,579	2,036
	5,097	7,480

附註i：於二零一九年三月三十一日，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297,000港元（二零二零年：無），該款項已於年內悉數結清。該款項為無抵押、不帶利息及按要求償還。

附註ii：於二零二零年三月三十一日，應收租賃款項約22,000港元（二零一九年：42,000港元）乃計入貿易應收款項內。餘下結餘約1,496,000港元（二零一九年：5,402,000港元）為自客戶合約產生的貿易應收款項。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就申報目的分析為：		
即期部分	4,841	7,430
非即期部分	256	50
	5,097	7,480

- 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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
— 30日內	1,334	2,124
— 超過30但60日內	4	1,567
— 超過60但90日內	180	1,227
— 超過90但180日內	—	526
	1,518	5,444

23. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

b) 貿易應收款項減值撥備的變動載列如下。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初的結餘	2,511	—
已確認減值虧損	22	2,511
無法收回撇銷的金額	(948)	—
已撥回減值虧損	(1,544)	—
於年末的結餘	41	2,511

本集團已應用香港財務報告準則第9號的經簡化方式計量全期預期信貸損失的虧損撥備。貿易應收款項及租賃應收款項的預期信貸損失乃參考債務人的過往違約記錄及債務人目前財務狀況的分析進行個別估計，並根據於報告日期債務人特定的因素、債務人營運所在行業的整體經濟狀況以及目前及預測狀況方向的評估作出調整。

由於若干應收款項被視為不可收回及遭拖欠，於截至二零一九年三月三十一日止年度全期預期信貸損失一信貸額約2,511,000港元已計為減值及已確認。於上述減值金額中，約1,544,000港元已於截至二零二零年三月三十一日止年度收回，債務人已經以現金結算該筆款項。根據本集團，現實無望收回截至二零一九年三月三十一日止年度計為減值的貿易應收款項約948,000港元。因此，本集團已於截至二零二零年三月三十一日止年度撇銷該金額的貿易應收款項。

c) 以下為於報告期末的其他應收款項及預付款項分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按金	145	193
預付款項	2,043	1,157
其他應收款項	1,391	686
	3,579	2,036

其他應收款項的預期信貸損失乃參考過往違約記錄及其於報告日期的財務狀況及行業整體經濟狀況而個別估計。由於自初始確認以來信用風險並無發生重大變化，故於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，其他應收款項的內部信貸評級被認為良好。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

24. 存放於財務機構的存款／銀行結餘及現金

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，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0.125%（二零一九年：0.01%至0.125%）。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
日圓	5,323	7,164

25. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應付款項	116	101
其他應付款項	13,560	12,767
	13,676	12,868
就申報目的分析為：		
即期部分	12,165	10,758
非即期部分	1,511	2,110
	13,676	12,868

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

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

26. 有抵押銀行借款

	二零二零年 千港元	二零一九年 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
一年內	66,916	36,023
一年後但兩年內	10,870	10,046
兩年後但五年內	32,613	30,138
五年後	107,440	93,640
	217,839	189,847
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
須於一年 內償還的 賬面值	66,916	36,023
流動負債 所示金額	66,916	56,023
非流動負 債所示金 額	150,923	133,824
	217,839	189,847
本集團有抵押銀行借款面對的利率風險如下：		
定息借 款	141,172	143,847
浮息借 款	76,667	46,000
	217,839	189,847

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

26. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
實際利率：		
定息借款	1.11%至2.85%	1.11%至2.85%
浮息借款	1.09%至5.21%	1.65%至4.82%

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。

於報告期末，本集團具有下列未提取銀行融資：

	二零二零年 三月三十一日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
浮息 - 屆滿超過一年	51,455	57,500

於年內，本集團取得新貸款約115,506,000港元 (二零一九年：58,778,000港元)，將於二零二零年至二零四三年 (二零一九年：二零一九年至二零四三年) 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。

存放於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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
日圓	8,963	-

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

27. 衍生金融工具

	二零二零年 負債 千港元	二零一九年 負債 千港元
利率掉期	667	1,089

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：

二零二零年三月三十一日

名義金額	到期日	掉期 由	至
110,000,000日圓 (相等於約7,887,000港元)	二零二五年 九月三十日	東京銀行 同業拆息+ 1.20%	2.42%
105,000,000日圓 (相等於約7,529,000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%
218,755,000日圓 (相等於約15,685,000港元)	二零二三年 十二月二十九日	東京銀行 同業拆息+ 0.75%	1.73%

二零一九年三月三十一日

名義金額	到期日	掉期 由	至
57,750,000日圓 (相等於約4,089,000港元) (附註1)	二零二四年 九月三十日	東京銀行 同業拆息+ 1.40%	2.79%
105,000,000日圓 (相等於約7,434,000港元) (附註2)	二零一九年 九月二日	東京銀行 同業拆息+ 1.40%	2.26%
130,000,000日圓 (相等於約9,204,000港元)	二零二五年 九月三十日	東京銀行 同業拆息+ 1.20%	2.42%
119,000,000日圓 (相等於約8,425,000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%
243,751,000日圓 (相等於約17,258,000港元)	二零二三年 十二月二十九日	東京銀行 同業拆息+ 0.75%	1.73%

有關公允值計量的詳情載於附註8。

附註：

1. 利率掉期連同年內各提早償還的銀行借款已提前終止。
2. 利率掉期於二零一九年九月二日屆滿。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

28. 遞延稅項(資產)負債

以下為遞延稅項(資產)負債的分析，已將若干遞延稅項資產與同一應稅實體的遞延稅項負債抵銷，僅用於財務報告目的：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延稅項資產	(1,505)	–
遞延稅項負債	27,466	25,430
	25,961	25,430

以下為於本年度及過往年度的主要已確認遞延稅項(資產)負債及其變動：

	加速 稅項折舊 千港元	重估 投資物業及 附屬公司的 不可分派利潤 千港元	未用 稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	280	22,986	–	23,266
於年度損益扣除(附註13)	227	2,900	–	3,127
匯兌調整	–	(963)	–	(963)
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	507	24,923	–	25,430
於年度損益扣除(附註13)	–	1,736	(1,515)	221
匯兌調整	–	310	–	310
於二零二零年三月三十一日	507	26,969	(1,515)	25,961

於二零二零年三月三十一日，本集團擁有未用估計稅項虧損約12,031,000港元(二零一九年：4,249,000港元)，其可用作抵銷未來利潤。已就未用估計稅項虧損約9,182,000港元(二零一九年：無)確認遞延稅項資產，且有關虧損可無限承前結轉。由於未來利潤流的不可預測性，概無就餘下2,849,000港元(二零一九年三月三十一日：4,249,000港元)未用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

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：		
於二零一八年四月一日、二零一九年三月三十一日及 二零二零年三月三十一日	5,000,000,000	50,000
已發行及繳足：		
於二零一八年四月一日及二零一九年三月三十一日	800,000,000	8,000
已回購及註銷股份（附註）	(2,390,000)	(24)
已配發股份（附註38）	2,390,000	24
於二零二零年三月三十一日	800,000,000	8,000

附註：

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司通過聯交所回購及註銷了其自身股份，詳情如下：

購買月份	每股面值 0.01港元的 普通股數量	每股價格		支付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一九年十二月	1,340,000	0.295	0.270	380
二零二零年一月	690,000	0.300	0.295	204
二零二零年三月	360,000	0.275	0.260	95
	2,390,000			679

於兩個年度內，本公司任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

30. 於附屬公司擁有權權益的變動

本集團擁有下列於附屬公司擁有權權益的變動。

截至二零二零年三月三十一日止年度

(i) 收購附屬公司的額外權益

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團以現金代價約36,185,000日圓（相等於約2,620,000港元）自本集團非控股股東收購本集團一間附屬公司EXE Rise Shimodori Investor Limited（「EXE Rise」）額外10%的股權。這導致本集團於EXE Rise的權益由90%增至100%。約25,000港元（即已付代價與EXE Rise額外10%股權的賬面值之間的差額）已從非控股權益轉至其他儲備。

(ii) 出售附屬公司的權益而不喪失控制權

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團以現金代價約46,186,000日圓（相等於約3,344,000港元）向本集團其他附屬公司的非控股股東出售EXE Rise的10%股權。這導致本集團於EXE Rise的權益從100%減至90%。約32,000港元（即出售EXE Rise的權益賬面值約3,312,000港元與從買方（本集團其他附屬公司的非控股股東）收取的代價之差額）已於其他儲備中確認。

截至二零一九年三月三十一日止年度

(iii) 收購附屬公司的額外權益

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團以現金代價約17,580,000日圓（相等於約1,220,000港元）自本集團一名非控股股東收購Smart Tact Property Investment Limited（「Smart Tact」）2.17%的額外股權。這導致本集團於Smart Tact的權益由87.8%增至90%。所收購權益的賬面值約為1,220,000港元，與就收購額外權益所支付的代價大致相同。

31. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

於截至二零二零年及二零一九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6.1%。所有持有物業均就未來一至十八年（二零一九年：一至十九年）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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	3,310	4,704
第二年至第五年（包括首尾兩年）	–	479
	3,310	5,183

本集團作為承租人

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃一個辦公室。租賃期為二至三年並有固定租金。租賃協議於租賃期末可按市價更新。

於報告期末，本集團就不可撤銷經營租賃協議項下未來最低限度租金承擔之到期日如下：

	二零一九年 千港元
一年內	252
第二年至第五年（包括首尾兩年）	63
	315

本集團就有關辦公室而為承租人，該租賃過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃。本集團最初採用經修訂的追溯法應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，本集團調整了於二零一九年四月一日的期初結餘以確認與該等租賃有關的租賃負債。從二零一九年四月一日起，根據附註4所載政策，未來租賃付款乃於綜合財務狀況表中確認為租賃負債。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

32. 資本承擔

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就收購或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	–	1,376

33. 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492,000港元（二零一九年：516,000港元）指本會計期間本集團應向該計劃作出的供款。

34. 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26) 千港元	應付股息 (包括於 其他應付 款項) 千港元	應付利息 (包括於 其他應付 款項) 千港元	租賃負債 (附註22) 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	189,847	70	72	307	190,296
金融現金流					
增加	115,506	–	–	–	115,506
償還	(89,274)	(3,675)	(4,852)	(252)	(98,053)
非現金變動					
匯兌調整	1,760	–	–	–	1,760
已累計金融成本	–	–	4,892	8	4,900
已宣派股息	–	3,605	–	–	3,605
於二零二零年三月三十一日	217,839	–	112	63	218,014

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

34. 因金融活動而產生的負債對賬 (續)

	有抵押 銀行借款 (附註26) 千港元	應付股息 (包括於 其他應付 款項) 千港元	應付利息 (包括於 其他應付 款項) 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	212,114	–	72	212,186
金融現金流				
增加	58,778	–	–	58,778
償還	(74,939)	(4,030)	(5,886)	(84,855)
非現金變動				
匯兌調整	(6,106)	–	–	(6,106)
已累計金融成本	–	–	5,886	5,886
已宣派股息	–	4,100	–	4,100
於二零一九年三月三十一日	189,847	70	72	189,989

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

35. 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	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
KK Ascent Plus	聯繫人	已付資產管理費	418	–
		已付擔保費	128	–

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，本公司董事及主要管理層其他成員的薪酬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期福利	11,629	11,195
以股份為基礎之付款	1,190	2,102
退休福利	114	114
	12,933	13,411

本公司董事及主要管理層的薪酬乃本公司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

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

36. 本公司財務狀況表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	299,510	299,510
於聯營公司的投資	356	—
預付款項	30	50
	299,896	299,560
流動資產		
其他應收款項及預付款項	230	223
應收附屬公司款項	68,995	69,230
銀行結餘及現金	761	1,186
	69,986	70,639
流動負債		
應計款項	811	763
應付附屬公司款項	2,830	3,280
	3,641	4,043
流動資產淨額	66,345	66,596
	366,241	366,156
資本及儲備		
股本	8,000	8,000
儲備(附註)	358,241	358,156
	366,241	366,156

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

36. 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	股份 獎勵儲備 千港元	保留利潤 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	71,288	264,509	9,008	–	15,145	359,950
年度虧損	–	–	–	–	(295)	(295)
已付股息	–	–	–	–	(3,600)	(3,600)
以股份為基礎之付款	–	–	–	319	–	319
股東出資	–	–	1,782	–	–	1,782
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	71,288	264,509	10,790	319	11,250	358,156
年度利潤	–	–	–	–	2,840	2,840
已付股息	–	–	–	–	(3,360)	(3,360)
以股份為基礎之付款	–	–	–	755	–	755
購回及註銷股份	(655)	–	–	–	–	(655)
股份獎勵計劃已歸屬之股份	803	–	–	(827)	–	(24)
股東出資	–	–	529	–	–	529
於二零二零年三月三十一日	71,436	264,509	11,319	247	10,730	358,241

附註：

其他儲備指就先前年度內收購附屬公司股權（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

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

37. 本集團附屬公司詳情

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，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
				二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
<i>直接持有：</i>								
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
<i>間接持有：</i>								
浩德融資有限公司	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 Limited	註冊成立	香港	149,178,505港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
EXE Rise (附註ii)	註冊成立	英屬處女群島	120,000日圓 (二零一九年： 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	90%	90%	90%	90%	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%	90%	90%	90%	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	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
Residence Motoki Investment Limited	註冊成立	英屬處女群島	6,000,000日圓	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	投資控股
Smart Tact	註冊成立	英屬處女群島	9,220港元	90%	90%	90%	90%	投資控股
Starich Resources Limited	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 Horei	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
Japan Special Situation Investment Limited	註冊成立	英屬處女群島	3,700美元	94.6%	94.6%	100%	100%	物業投資
Lynton Gate Limited	註冊成立	英屬處女群島	10美元	90%	90%	90%	90%	物業投資
Altus Japan Property Fund Ltd SPC (附註iii)	註冊成立	開曼群島	100日圓	100%	0%	100%	0%	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

37. 本集團附屬公司詳情 (續)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團的全資附屬公司Starich Resources Limited注入20,000日圓（相等於1,000港元）。
- (iii) 於二零二零年一月十四日，Altus Japan Property Fund Ltd SPC於開曼群島註冊成立。

38. 權益結算以股份為基礎付款之交易

(A) 購股權計劃

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	二零二零年	二零一九年	歸屬期間	期權合約年期	行使價
	三月三十一日 之工具數目	三月三十一日 之工具數目			
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

已授出購股權於授出當日之估計公允值約為11,320,000港元。截至二零二零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529,000港元（二零一九年：1,782,000港元）。截至二零二零年三月三十一日止年度，購股權授出數目的變動僅代表行使購股權。於二零二零年三月三十一日，所有購股權已獲行使（二零一九年：無）。

38. 權益結算以股份為基礎付款之交易 (續)

(A) 購股權計劃 (續)

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。

(B) 僱員股份獎勵

於二零一八年六月二十五日，本集團已就向本集團兩名僱員獎勵本公司股份（「股份獎勵」）訂立授予契據（「契據」）。該交易已於二零一八年八月獲得批准。每位僱員獲獎勵2,400,000股股份。獎勵股份的公允值根據於各授出日期，本公司股份的市價計算。因此，所授出股份的估計公允值約為1,680,000港元。詳情載於日期為二零一八年七月二十日的通函及日期為二零一八年六月二十五日及二零一八年六月二十六日的公告。

於二零一九年七月三日，董事會已議決向九名承授人有條件獎勵合共1,940,000股本公司新股份（「獎勵股份」）。其中一名獲授750,000股本公司新股份的承授人為本集團全資附屬公司的執行董事。其他獲授合共1,190,000股本公司新股份的承授人為本集團僱員。獎勵股份的公允值乃根據本公司股份於各自授出日期的市價計算得出。因此，已授出股份的估計公允值約為563,000港元。詳情載於本公司日期為二零一九年七月二十二日的通函。在本公司於二零一九年八月八日舉行的股東特別大會上，授出股份獎勵的契據獲通過。

截至二零二零年三月三十一日止年度，以股份為基礎付款約755,000港元（二零一九年：319,000港元）已於損益中確認。此外，2,390,000股獎勵股份已於年內發行及分配予僱員。因此，約24,000港元及827,000港元則分別被確認為股本及股份獎勵。

綜合財務報表附註

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度

38. 權益結算以股份為基礎付款之交易 (續)

(B) 僱員股份獎勵 (續)

(a) 根據契據授出股份獎勵的條款及條件的詳情如下：

	股份數目	於授出日期的公允值		歸屬條件
		每股 港元	總額 千港元	
授予僱員的股份獎勵：				
— 於二零一八年六月二十五日	4,800,000	0.35	1,680	附註(i)
— 於二零一九年八月八日	1,940,000	0.29	563	附註(ii)
已授出的股份獎勵總額	6,740,000			

附註：

(i) 已授出的股份獎勵的歸屬期列示如下：

- 截至二零二零年三月三十一日止年度，2,240,000股股份已歸屬。
- 截至二零二一年三月三十一日止年度，1,280,000股股份將歸屬。
- 截至二零二二年三月三十一日止年度，1,280,000股股份將歸屬。

(ii) 已授出的股份獎勵的歸屬期列示如下：

- 截至二零二零年三月三十一日止年度，150,000股股份已歸屬。
- 截至二零二一年三月三十一日止年度，1,790,000股股份將歸屬。

年內授予股份獎勵的變動如下：

	股份獎勵數目	
	二零二零年	二零一九年
於四月一日尚未授出	4,800,000	—
於年內授出	1,940,000	4,800,000
於年內歸屬	(2,390,000)	—
於三月三十一日尚未授出	4,350,000	4,800,000

本集團持有物業詳情

於二零二零年三月三十一日

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	永久業權	Lot No. 31, Hiragishi 2-jo 7-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	90.0%
4.	Kitano Machikado GH	住宅	永久業權	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	永久業權	Lot No. 2-19, Kita 1jo Nishi 19-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	90.0%
6.	Libress Hiragishi	住宅及辦公	永久業權	Lot No. 3, Hiragishi 3jo 4-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
7.	Nouvelle 98	住宅	永久業權	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	永久業權	Lot No. 250-47, Minami 36jo Nishi 10-chome, Minami-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	94.6%

本集團持有物業詳情

於二零二零年三月三十一日

	詳情	用途	租賃年期	地段編號	本集團 權益百分比
9.	South 1 West 18 Building	住宅及辦公	永久業權	Lot No. 1-2 and other lots, Minami Ijo Nishi 18-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	90.0%
10.	T House	住宅	永久業權	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	永久業權	Lot No. 44, Hiragishi 3jo 12-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
12.	Uruoi Kawanone	住宅	永久業權	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	永久業權	Lot No. 18-316 and other lot, Kita 23jo Nishi 5-chome, Kita-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	90.0%
14.	Azabu Juban Crown Building	住宅	永久業權	Lot No. 2-12, Azabujuban 2-chome, Minato-ku, Tokyo	100.0%
15.	Azabu Sendaizaka Hills	住宅	永久業權	Lot No. 6-18 and other lot, Minamiazabu 1-chome, Minato-ku, Tokyo	100.0%
16.	City Court Sugunami	住宅	永久業權	Lot No. 46-1 and other lots, Suginamicho, Hakodate City, Hokkaido Prefecture	100.0%
17.	Residence Motoki	住宅及商業	永久業權	Lot No. 563, Nishijin 5-chome, Fukuoka Prefecture	78.7%
18.	Wealth Fujisaki	住宅	永久業權	Lot No. 55-2 and other lot, Fujisaki 1-chome, Sawara-ku, Fukuoka City, Fukuoka Prefecture	100.0%

本集團持有物業詳情

於二零二零年三月三十一日

	詳情	用途	租賃年期	地段編號	本集團 權益百分比
19.	Rise Shimodori EXE	住宅及商業	永久業權	Lot No. 2-2 and other lots, Chuogai, Chuo-ku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture	90.0%
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.	Kagoshima Tenmonkan Building	商業	永久業權	Lot No. 5-2 Sennichicho, Kagoshima City, Kagoshima Prefecture, Japan	90.0%
24.	Shinoro House GH	住宅	永久業權	Lot No. 264-8, Sinoro 9 jo, Kita-ku, Sapporo-shi, Hokkaido	100.0%
25.	Relife GH (前稱Kiyota7-3)	住宅	永久業權	Lot No. 21-305, 3 chome, 7 Jo, Kiyota, Kiyota Ku, Sapporo Shi, Hokkaido Prefecture	100.0%
26.	KD Shinshigai Building	商業	永久業權	Shinshigi 1 – 15, Chuo-ku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture	90.0%
27.	Wisteria-S	住宅	永久業權	Lot No. 8-24, 1-Chome Kikusui 3-Jo, Shiroishi-ku, Sapporo	100.0%