



中國置業投資控股有限公司\*

CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 736

2019  
年報

# 目錄

公司資料 .....	2
董事會函件 .....	3
董事及高級管理層簡歷 .....	9
董事會報告書 .....	11
企業管治報告 .....	17
環境、社會及管治報告 .....	26
獨立核數師報告書 .....	41
綜合損益表 .....	46
綜合損益及其他全面收益表 .....	48
綜合財務狀況表 .....	49
綜合權益變動表 .....	51
綜合現金流量表 .....	52
財務報表附註 .....	54
五年財務概要 .....	155
本集團持作投資物業 .....	156

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

韓衛(主席)  
區達安

### 獨立非執行董事

黎偉賢  
曹潔敏  
梁國杰

## 公司秘書

黃志恩

## 授權代表

區達安  
黃志恩

## 核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

## 法律顧問

梁浩然律師事務所

## 主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)  
招商永隆銀行

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港  
灣仔港灣道26號  
華潤大廈  
43樓4303室

## 百慕達之股份過戶及登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House,  
2 Church Street, Hamilton HM11,  
Bermuda

## 香港股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 網址

<http://www.736.com.hk>

## 股份代號

736

## 董事會函件

本人謹此代表中國置業投資控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然向本公司股東(「股東」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度之年度業績。

### 經營業績

於回顧年度，本集團持續經營業務之營業額約為51,600,000港元(二零一八年：約61,760,000港元)，較去年減少約16.45%。營業額減少主要由於放債業務貸款利息收入及金融服務業務收入減少所致。

本年度經審核虧損淨額約為62,350,000港元(二零一八年：約569,460,000港元)，而每股基本虧損為1.28港仙(二零一八年：11.72港仙)。虧損淨額減少主要由於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團按公平值計入損益之金融資產之交易虧損及可供出售投資之減值虧損較去年均有所減少所致。

年內，本集團行政及銷售開支約為82,070,000港元(二零一八年：約102,410,000港元)。本集團之融資成本約為4,040,000港元(二零一八年：約3,030,000港元)，乃產生自位於上海之投資物業之擔保項下之計息借款以及本公司發行之不可換股債券。

### 業務回顧

於回顧年度，本集團主要業務活動包括物業投資、放債及金融服務業務。

就物業投資而言，於二零一九年三月三十一日，本集團所持投資物業之總樓面面積約為7,004平方米，其中約100%的物業已根據經營租約租予第三方，租期最多為十二年。

就金融服務而言，本公司全資附屬公司中和證券國際有限公司(可根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)從事第一類(證券交易)受規管活動的持牌法團)及中和資產管理有限公司(可根據證券及期貨條例從事第九類(資產管理)受規管活動的持牌法團)已開展本集團金融服務業務，包括提供證券交易、孖展融資、包銷及資產管理，其將有助於本集團業務多樣化並拓展收入來源。截至二零一九年三月三十一日止年度，錄得分部收入約為3,270,000港元。

## 董事會函件

年內，放債業務略有下降。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團的貸款組合總額達約406,650,000港元，其平均利率為10.77%。截至二零一九年三月三十一日止年度，放債業務產生之利息收入約為38,610,000港元，較去年減少約9.56%。

### 展望

展望未來，本集團仍將著重發展其物業投資、金融服務及放債之現有業務，該等業務將增強本集團之收入來源。同時，董事將不時尋求其他適當投資機遇，從而提升本公司及其股東之整體價值。

### 流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為185,570,000港元(二零一八年：約469,740,000港元)，包括現金及銀行結餘約47,380,000港元(二零一八年：約77,710,000港元)。

本集團於二零一九年三月三十一日之借款約67,240,000港元(二零一八年：約38,110,000港元)，其中7.82%、7.82%、44.36%及40.00%的借款分別自資產負債表日期起一年內、一至兩年、兩至五年、超過五年到期。資產負債比率(界定為本公司債務總額比權益總額之百分比)約為12.52%(二零一八年：7.43%)。

### 重大投資

公平值佔本集團總資產5%以上之投資乃被視為重大投資。於二零一九年三月三十一日，本公司擁有以下重大投資。

於二零一九年三月三十一日，本公司持有Avant Capital Dragon Fund SP(「Dragon基金」)約310,250股參與股份(二零一八年：約310,250股參與股份)，投資總成本為270,000,000港元。Dragon基金為Avant Capital SPC(一家根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免獨立投資公司)之獨立投資組合。於二零一九年三月三十一日，Dragon基金之公平值約為42,710,000港元(二零一八年：約44,100,000港元)。於截至二零一九年三月三十一日止年度，已確認按公平值計入損益之金融資產之交易虧損約1,390,000港元。於截至二零一九年三月三十一日止年度，Dragon基金佔本集團資產淨值的5.23%(二零一八年：5.63%)，且Dragon基金於回顧期間並無派發任何股息。

## 董事會函件

於二零一九年三月三十一日，本公司持有Tiger High Yield Fund Segregate Portfolio (「Tiger基金」)約193,476股參與股份(二零一八年：約193,476股參與股份)，投資總成本為150,000,000港元。Tiger基金為Tiger Super Fund SPC (一家根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免獨立投資公司)之獨立投資組合。於二零一九年三月三十一日，Tiger基金之公平值約為2,790,000港元(二零一八年：約4,040,000港元)。截至二零一九年三月三十一日止年度，已確認自權益重新分類至損益之可供出售投資之減值虧損約1,250,000港元。截至二零一九年三月三十一日止年度，Tiger基金佔本集團資產淨值的0.34%(二零一八年：0.52%)，且Tiger基金於回顧期間並無派發任何股息。

確認上述減值虧損乃由於本公司於Dragon Fund及Tiger基金(「投資基金」)之投資公平值下降所致。就評估投資基金之公平值而言，本公司已委聘一名獨立估值師就投資基金編製估值報告書。投資基金之投資組合包括上市公司及私營公司之各種股票。二零一九年上市公司之股價較二零一八年股價有所下跌，從而導致投資基金之市值變動。

評估投資基金之投資組合股票市值時，估值師採用二零一九年三月三十一日(「估值日期」)的收市價。就估值私營公司而言，估值師採納市盈率評估其市值。

對本公司於投資基金的權益進行估值需考慮影響投資基金運營及產生未來投資回報能力的所有相關因素。估價時所考慮的因素包括但不限於以下因素：

- 影響投資基金的經濟及行業概況；
- 投資基金及其投資企業的性質及表現；及
- 投資企業面臨的風險。

由於投資基金所運營的商業環境不斷變化，故在評估過程中作出下列多項合理假設：

- 投資基金持續運營；
- 投資基金目前成立或投資所在司法權區的政治、法律、經濟或金融方面不會出現重大變動，嚴重影響其運營；
- 投資基金目前投資所在司法權區的經濟市場不會出現大幅波動，嚴重影響其運營及投資基金所得盈利；
- 投資基金目前投資所在司法權區的現行利率及匯率不會出現大幅波動，嚴重影響其運營及投資基金所得盈利；及

## 董事會函件

- 投資基金的投資經理不會作出有害投資基金產生盈利能力的決策。

對本公司於投資基金的權益進行估值過程中，估值師採納資產基礎法。資產基礎法乃一種根據個別業務資產市值減負債估計一項業務／投資基金價值的方法。該方法通過生成一個市值資產負債表提供商業企業／投資基金的價值參考，所有業務負債以截至估值日期的現值入賬。按資產基礎法得出的資產市值及負債現值的差額乃商業企業的股權價值指標。

對投資基金的投資組合進行估值過程中，估值師採納市場法估算投資組合股票的市值。市場法本質上為一種比較法，該方法通過分析可資比較公眾及(如適用)私營公司的銷售及財務數據及比率估算市值。

以上所採納的輸入數據及假設與過往所採納者無異。

估值師已採納下列估值方法：-

- (A) 資產累計法： 個別資產(含有形資產及無形資產)價值減負債(含實際負債及或有負債)價值指投資基金的主體商業價值。
- (B) 市盈率(「市盈率」) 市盈率是公司每股現價與每股盈利之估值比率。顧名思義，封閉式公司的擁有權權益一般不能隨時於市場出售，且流通量不及上市公司之類似權益，亦不如上市公司般容易轉換為現金。因此，私營公司股份之價值，一般較上市公司相若股份價值低。估值師選擇根據FMV Opinions, Inc.編製的「A Companion Guide to FMV Restricted Stock Study」(一九八零至二零一四年)及基於彼等專業的判斷而對私營公司採納20%的缺乏市場折讓。少數權益折讓指因失去控制權而對於公司的少數股權估值進行削減。通常，少數股東無法決定公司的未來戰略方針、董事選舉、彼等投資回報的性質、額度及時間，或甚至出售彼等擁有的股份。失去控制權會削減少數股權對公司企業總價值的價值。就私營公司的估值而言，採納25%的少數權益折讓以反映缺乏控制權。
- (C) 負債估值一賬面值： 對Tiger基金及Dragon基金的即期應付款項及負債進行估值時，所有會計項目於資產負債表中按賬面值列賬。



## 董事會函件

以上所採納的估值方法與過往所採納者無異。

本集團採納投資策略旨在提高資金使用效率，利用本集團的閒置資金產生額外投資回報。因此，本集團將持續保持各行業多元化投資組合，以降低潛在財務風險。同時，董事將不時審慎評估投資組合的表現進展。

### 外匯風險

由於本集團資產及負債大部分以港元、人民幣及美元計值，而本集團之負債均由其資產抵償，本集團毋須承擔任何重大外匯波動風險。於回顧期間，本集團並無利用任何金融工具作對沖用途。

### 資本架構

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司資本架構並無變動。

### 抵押本集團之資產

於二零一九年三月三十一日，本集團已抵押價值約229,190,000港元之投資物業，為本公司全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司之借款提供擔保。

### 或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一八年：無)。

### 收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一九年三月三十一日止年度，並無收購或出售本集團之附屬公司或聯營公司。



# 董事會函件

## 僱員

於二零一九年三月三十一日，本集團有41名僱員(二零一八年：41名)。僱員薪酬乃參考法定最低工資、市場條款及個別僱員之表現、資歷及經驗而釐定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵僱員竭誠效力本集團。

## 鳴謝

本人謹藉此機會衷心感謝全體股東及業務夥伴對本集團不斷鼎力支持，亦謹此感謝各董事及全體員工於年內之努力及對本集團所作出之貢獻。

代表董事會

主席  
韓衛

香港，二零一九年六月二十七日

# 董事及高級管理層簡歷

## 執行董事

**韓衛先生**，48歲，於二零一六年十二月獲委任為本公司非執行董事，於二零一七年八月調任為執行董事及於二零一七年十二月獲委任為主席及行政總裁。彼於二零零八年十二月加入本集團，擔任本公司全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司董事及授權代表。彼亦為本公司於加拿大一間間接全資附屬公司之董事。韓先生獲中華人民共和國人事部授予中級經濟師資格。彼於上海教育學院畢業，並曾於上海金融高等專科學校研習金融。彼亦於深圳清華大學研究院修完高級工商管理碩士課程。韓先生於銀行業及業務管理方面擁有豐富經驗。韓先生於加入本集團前在一間位於上海之投資公司任職總經理約5年，並曾擔任上海銀行之經理。彼負責本集團的整體管理、策略計劃及業務發展。

**區達安先生**，63歲，於二零零六年五月獲委任為本公司執行董事。區先生於一九八九年取得珠海書院之工商管理學士學位，於銀行業務及融資方面擁有近28年經驗。彼負責本集團之整體管理及放債業務。

## 獨立非執行董事

**黎偉賢先生**，54歲，於二零零九年四月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬及提名委員會成員。黎先生為英國國際會計師公會資深會員及香港會計師公會執業會員。彼畢業於香港樹仁大學，主修會計學。在過往30年之審核經驗中，黎先生曾參與從事製造業、建築、物業投資、軟件開發業務等之香港上市公司及跨國企業以及美國證券及期貨事務監察委員會受規管客戶之審核工作，並累積豐富經驗。另外，彼亦參與多項於中國、香港、新加坡及美國等地之首次公開招股及盡職審查等工作。彼現時為黎偉賢會計師事務所之獨資經營者。

**曹潔敏女士**，34歲，於二零零九年五月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬及提名委員會成員。曹女士持有上海對外貿易學院國際經濟法學士學位。曹女士現持有中國司法部頒發之執業證書。目前，彼於福特汽車金融(中國)有限公司法律與合規部就職。

## 董事及高級管理層簡歷

梁國杰先生，40歲，於二零一七年七月獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。梁先生持有Imperial College London及University College London的交通及可持續發展理學碩士學位(master of science degree in transport and sustainability)及倫敦大學King's College London機械電子工學士學位。梁先生目前擔任Bootstrap Company企業及培訓經理，亦擔任Greenwich Social Enterprise Partnership董事委員會成員兼社會企業顧問。梁先生於籌集資金及財務顧問方面擁有豐富經驗。

### 高級管理層

周洪濤先生，41歲。彼於二零一一年八月獲委任為三榮集團有限公司(為本公司之全資附屬公司，從事放債服務業務)之董事。周先生分別持有大連理工大學工程學學士學位及北京交通大學工商管理碩士學位。彼亦於二零零五年取得美國國際財務管理師資格，擁有逾10年資源類項目管理及併購運作經驗。周先生加入本公司前曾任職(i)於北京市燕山區委辦擔任副總經理；及(ii)於北大資源集團擔任項目運營中心總監。

鮑力先生，48歲，於二零一六年四月及二零一六年五月分別獲委任為中和證券國際有限公司(「中和證券」)之董事、行政總裁及負責人。中和證券為可根據證券及期貨條例於香港從事第一類(證券交易)受規管活動的持牌法團且為本公司的全資附屬公司。鮑先生亦於二零一六年十二月獲委任為中和資產管理有限公司(「中和資產管理」)的負責人及董事。中和資產管理為可根據證券及期貨條例於香港從事第九類(資產管理)受規管活動的持牌法團且為本公司的全資附屬公司。於加入本集團前，鮑先生自一九九八年起擔任西證(香港)證券經紀有限公司(前稱為「敦沛證券有限公司」)副總裁及負責人。鮑先生於證券經紀的經營及管理以及資產管理業務方面擁有廣泛經驗。彼持有香港中文大學政府及公共管理學士學位。

# 董事會報告書

本公司董事謹此提呈董事會報告，以及本公司及本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註17。

## 業務回顧

香港法例第622章《香港公司條例》附表5規定之本集團於本年度之表現之業務回顧，包括主要財務表現及本集團業務之未來發展，載於本年報第3頁至第8頁之「董事會函件」。本公司面臨之主要風險及不確定性之描述於本年報全文(尤其是財務報表附註4)可見。是項討論構成本「董事會報告書」之部分。

## 業績及股息

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之業績載於本年報第46及47頁之綜合損益表。

董事不建議派發截至二零一九年三月三十一日止年度之任何股息。

## 財務資料概要

本集團過往五個財政年度摘錄自經審核財務報表並經重新分類(倘適用)之已公佈業績及資產與負債概要載於本年報第155頁。此概要並非經審核財務報表之一部分。

## 遵守相關法律及法規

截至二零一九年三月三十一日止年度，就董事會所知，並無出現對本公司業務及營運構成重大影響的重大違反法律或法規之情況。

# 董事會報告書

## 環保政策

本集團致力於建立環境友好型工作環境。本集團鼓勵環保行為並努力提升僱員環保意識。於年內，本集團已採取各種措施降低用電量及損耗，包括將辦公室溫度控制在合理水平，關掉閒置照明設備及電器，提倡使用再生紙及雙面打印。本集團將繼續努力降低資源消耗，並爭取將本集團之營運對環境造成的負面影響降至最低。

## 物業、廠房及設備及投資物業

本集團廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情載於財務報表附註15及16。

## 股本及購股權

本公司之股本及購股權於年內之變動詳情連同有關理由載於財務報表附註30及31。

## 股權掛鉤協議

除於財務報表附註31披露之本公司之購股權計劃外，於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司並未訂立任何股權掛鉤協議。

## 優先購買權

本公司之公司細則（「公司細則」）或百慕達法例概無有關優先購買權之規定，限制本公司須按比例向其現有股東發售新股份。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一九年三月三十一日止年度概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

# 董事會報告書

## 儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註32及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零一九年三月三十一日，可供分派予本公司擁有人之儲備總額載列於財務報表附註32。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五大客戶應佔持續經營業務營業額佔本年度總營業額約48.64%，其中最大客戶佔約15.52%。本集團就持續經營業務向五大供應商之採購額佔本年度總採購額25.08%，其中最大供應商佔約7.02%。

本公司董事、彼等之任何聯繫人或任何股東(據董事所知悉，擁有本公司5%以上已發行股本者)概無於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何實益權益。

## 董事

於回顧年度內及截至本報告日期在任之董事如下：

### 執行董事：

韓衛(主席)  
區達安

### 獨立非執行董事：

黎偉賢  
曹潔敏  
梁國杰

# 董事會報告書

董事彼此之間並無財務、業務、家族或其他重大關係。

根據公司細則，於每屆股東週年大會上，三分之一在任董事(或如其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一但不少於三分之一數目為準)須輪值退任。退任董事符合資格重選連任。梁國杰先生及曹潔敏女士將輪值退任，並符合資格願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司並無與董事訂立服務合約。董事須遵照公司細則內有關於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任之一般規定。

本公司已收取各獨立非執行董事就彼等對本公司之獨立性發出之年度書面確認書。本公司認為，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條所載之指引，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事簡歷

董事之簡歷詳情載於年報第9及10頁。

## 董事之酬金

董事袍金須待股東於股東大會上批准後方可作實。其他酬金由本公司薪酬及提名委員會於參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後決定。

## 董事之服務合約

在應屆股東週年大會上獲提名重選連任之董事概無與本公司訂立任何在未支付賠償情況下本公司不能在一年內終止(法定賠償除外)之服務合約。



# 董事會報告書

## 董事之競爭業務權益

於截至二零一九年三月三十一日止年度，董事或其聯繫人(如有，定義見上市規則)概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

## 董事於交易、安排或合約之權益

除於財務報表附註34所披露者外，於截至二零一九年三月三十一日止年度內任何時間，概無本公司董事或彼等之關聯實體直接或間接於與本公司業務有關之任何重大交易、安排或合約中擁有重大權益，而本公司或其任何附屬公司為有關交易、安排或合約之訂約方。

## 董事於股份之權益及淡倉

於二零一九年三月三十一日，概無董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本(「股份」)中登記根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄10載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉：

董事於本公司購股權之權益已另行於財務報表附註31披露。

## 董事購買股份或債券之權利

除財務報表附註31購股權計劃所披露者外，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無於年內任何時間獲授許可藉購入本公司股份或債券而獲益之權利，亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事可取得任何其他法人團體之該等權利。

## 獲准許之彌償條文

根據本公司之公司細則，就履行其職務或與之相關的任何行動產生或因此蒙受的一切損失、損害及費用，每位董事均可自本公司之資產及溢利獲得彌償。

本集團已為其董事及高級管理人員安排投購合適之董事及高級管理人員責任保險。

# 董事會報告書

## 主要股東及其他人士於股份之權益

除下文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，就董事目前所知悉，並無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接實益擁有本公司已發行股本5%或以上之權益。

## 關連交易

於回顧年內，本公司並無訂立任何上市規則所界定之不獲豁免之關連交易。

截至二零一九年三月三十一日止年度內，本集團訂立之重大關連人士交易(根據上市規則並不構成關連交易)於財務報表附註34披露。

## 報告期後非調整事項

本集團於報告期後並無任何重大事項。

## 公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度內一直維持充足之公眾持股量。

## 核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司擔任本公司核數師並負責審核本集團截至二零一九年三月三十一日止財務年度的綜合財務報表。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以續任國富浩華(香港)會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

代表董事會

主席  
韓衛

香港，二零一九年六月二十七日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

就企業管治常規而言，本公司已採納一套清晰指引，以闡釋吾等須予遵循之政策、常規及程序，從而確保達致股東預期。本公司已承諾會以香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載守則條文之原則為基準，維持高水準之企業管治。本公司認為，維護良好企業管治常規對本公司之發展甚為重要。董事認為，除守則條文第A.2.1及第E.1.2條外，本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度一直遵守企業管治守則。偏離之詳情載於下文有關章節。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身之董事進行證券交易之操守守則。

本公司亦已向全體董事作出具體查詢，且本公司並不知悉任何未遵守標準守則載列之規定準則之情況。

## 董事會

董事會由五名董事組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員之詳情載於第11頁之董事會報告書。

董事會負責制定本集團之整體策略及政策，亦須確保提供用於落實所採納策略之充足資本及管理資源、財務及內部監控制度之充足性及業務操守符合適用法例及規例。須由董事會批准之決定包括（其中包括）一切客觀上及策略上屬重大之事宜、企業管治常規、董事會成員變動、主要交易與投資承擔、年度預算、一切政策事宜等。本公司之日常管理、行政管理及營運乃交由高級管理層負責，其須對董事會負責落實本集團之整體策略及協調整體業務營運。

本公司亦明白及深信董事會成員多元化對提升其表現質素之裨益良多。董事會將考慮一系列可計量目標，以達致成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景，或專業經驗。本公司將不時檢討有關目標，以確保可促成董事會之最佳成員組成。

# 企業管治報告

董事會成員須盡職履行彼等之角色，並個別及共同地於所有時間以符合本公司及其股東之最佳利益行事。就本公司所深知，董事當中並無任何財務、業務、家族或其他相關關係。董事之履歷詳情載於本年報第9及10頁「董事及高級管理層簡歷」一節。

於截至二零一九年三月三十一日止年度內所舉行之全體董事會會議及股東大會次數及董事各自之出席記錄概述如下：

	出席／舉行 股東大會 次數	出席／舉行 董事會會議 次數
<b>執行董事</b>		
韓衛	0/1	21/21
區達安	1/1	21/21
<b>獨立非執行董事</b>		
黎偉賢	1/1	21/21
曹潔敏	0/1	21/21
梁國杰	0/1	21/21

守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席由於其他工作事務而未能出席於二零一八年九月六日舉行之本公司股東週年大會。

董事會將視乎其業務之開展及發展需求，繼續提高其企業管治常規，並不時檢討有關常規，以確保符合最新發展及法定準則。

# 企業管治報告

## 主席及主要行政人員

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之職能應有所區分及不應由同一人擔任。於回顧年度內，本公司主席韓衛先生亦擔任本公司行政總裁，偏離守則條文第A.2.1條之規定。董事會認為，此職能架構有利於維持強大貫徹之領導，有助本公司迅速有效地作出決策並予以落實。

本公司主席負責制定本集團之整體策略及政策，包括遵守良好企業管治常規及促使董事積極參與董事會事務。彼亦確保所有董事均會就董事會會議上產生之問題獲得適當簡報，並在公司秘書之協助下及時收到充足、完整及可靠資料。

## 執行董事

執行董事須負責管理本集團及執行由董事會所採納之策略。執行董事須按照董事會制定之指示領導本集團之管理團隊，並負責確保內部監控制度適時運行及本集團之業務符合適用法例及規例。

## 獨立非執行董事

獨立非執行董事所承擔之重要職能是確保及監察有關有效企業管治框架之基礎。獨立非執行董事可提供充分核查及平衡，以保障本集團及其股東之利益。董事會包括三名獨立非執行董事，其中一位擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則發出之有關本年度之獨立確認書。據此，本公司認為所有該等董事均為獨立人士。

## 董事之持續專業發展

董事應參與合適的持續專業發展，務求發展及更新彼等的知識及技能，確保彼等了解本公司業務及運作及充分知悉董事於上市規則及相關法定規定項下之責任及義務。

年內，全體董事定期獲提供有關本集團開展其業務之企業管治及監管規定之最新資料。鼓勵董事參加相關培訓課程，費用由本公司承擔。全體董事確認彼等已通過出席研討會或學習有關企業管治及規例等議題之相關材料參與持續專業發展。

# 企業管治報告

## 企業管治功能及董事會委員會

就企業管治常規而言，本公司已採納一套清晰指引，以闡釋吾等須予遵循之政策、常規及程序，從而確保達致股東預期。本公司已承諾會以香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載守則條文之原則為基準，維持高水準之企業管治。本公司認為，維護良好企業管治常規對本公司之發展甚為重要。董事認為，除守則條文第A.2.1及第E.1.2條外，本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度一直遵守企業管治守則。偏離之詳情載於下文有關章節。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」）。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成。審核委員會之職責包括以下各項：

- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係，及主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及考慮任何有關核數師辭職或辭退的問題。
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任。
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。
- 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目及半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載重大財務申報判斷。
- 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度。
- 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統。
- 應董事會的委派或主動就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究。
- 檢討本集團的財務及會計政策及實務。
- 審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應。

# 企業管治報告

- 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜。
- 研究其他由董事會界定的課題。
- 檢討本公司設定的以下安排：本公司僱員可匿名就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。委員會應確保有適當安排，以對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當之後續行動。
- 履行企業管治守則守則條文第C.3.3條所載的職責。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議，出席詳情載列如下：—

成員	出席／舉行 會議次數
黎偉賢(審核委員會主席)	2/2
曹潔敏	2/2
梁國杰	2/2

審核委員會於年內已同核數師審閱本集團之內部監控、中期及年度業績及企業管治守則內之其他職責(如相關)。

董事會與審核委員會在有關挑選、委任、辭任或辭退外聘核數師之事宜上並無不同意見。

## 薪酬委員會及提名委員會

董事會已成立本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)。兩個委員會目前均由三名獨立非執行董事組成。薪酬委員會之職責包括以下各項：

- 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議。
- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。
- 參考董事於本公司之職責檢討及釐定董事之薪酬待遇。



# 企業管治報告

- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件。
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多。
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當。
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其自身的薪酬。

提名委員會之職責包括以下各項：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議。
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見。
- 評核獨立非執行董事的獨立性。
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

此外，提名委員會整體負責檢討董事會組成情況、設定及制定有關提名及委任董事之相關程序、監察董事之委任及繼任計劃及評估獨立非執行董事之獨立性。倘出現職位空缺，提名委員會將會透過參考建議候任人之技能、經驗、專業知識、個人誠信及承諾參與之時間、本公司之需要及其他相關法定規定及規例而進行選舉程序。

為釋疑慮，董事及彼等之聯繫人並無參與決定有關彼等本身之酬金。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，薪酬委員會及提名委員會舉行了一次會議，出席詳情載列如下：—

成員	提名委員會	薪酬委員會
	出席／舉行 會議次數	出席／舉行 會議次數
黎偉賢	1/1	1/1
曹潔敏	1/1	1/1
區達安	1/1	1/1

# 企業管治報告

## 責任及審核

### 財務申報

董事確認，彼等負責編製本集團於本年度之財務報表所載之所有資料及陳述。董事認為，財務報表已按照香港普遍採納之會計準則編製，並反映根據最佳估計及董事會與管理層之合理、知情及審慎判斷(連同對重要事項作出之適當考慮)計算之數額。經作出適當查詢後，董事概不知悉任何可能令本公司之持續經營能力存疑之重大不明朗事件或狀況。因此，董事已按持續經營基準編製本公司之財務報表。

有關本公司核數師對財務報表責任之聲明載於本年報第41至45頁之獨立核數師報告書內。

### 風險管理及內部控制

董事會高度重視風險管理及內部監控，對持續監督管理本集團風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察負有最終責任。董事會亦致力檢討本集團風險管理及內部監控系統的充分性及有效性。

本集團一直維持風險管理及內部監控系統，旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並就在決策過程中由判斷所引致的重大錯誤陳述或損失、人為錯誤、欺詐或其他違規行為提供合理且而非絕對之保證。

為遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則所載適用守則條文，董事會已留聘獨立專業事務所國富浩華(香港)風險管理有限公司作為外聘內部核數師，以推動資源的充分性及審閱的質量，從而滿足上市規則所規定本集團的內部審計職能，並協助董事會每年就本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統的效能進行檢討。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團已審閱一套內部審核約章，其定義內部審核部門的範圍及職責及其報告政策。本集團已進行年度風險評估，可識別本集團各主要業務分部的相關策略風險、經營風險、財務風險及合規風險。風險因素乃於本集團水平進行分析及綜合。根據採納風險主導的審核方法後的風險評估結果，本集團已更新一個三年審核計劃，可據此將所識別之風險優先列入年度審核項目。根據審核計劃進行年度檢討，旨在協助董事會及審核委員會評估本集團風險管理及內部監控系統之效能。該檢討亦涵蓋上市規則附錄十四所載守則條文的合規性及所有重大監控(包括財務、營運及於實體及營運水平的合規控制)。本集團已根據於風險評估及內部監控系統檢查期間所發現的若干弱點，採取進一步措施增強其風險管理及內部監控及加強實施所有風險管理及內部監控系統。

# 企業管治報告

本集團一直以準確及安全之方式維持處理及公佈內部資料之程序，及避免不當處理本集團內之內部資料。

根據本集團建立及維持的風險管理及內部監控系統，有關工作由外聘核數師及內部核數師進行，而有關審核由管理層、各董事委員會及董事會進行，審核委員會及董事會認為本集團已於截至二零一九年三月三十一日止年度維持良好、有效且充足的風險管理及內部監控系統。

## 核數師酬金

核數師於本年度之酬金分析載列如下：

所提供服務	已付／應付費用 約數 千港元
審核服務(二零一八年：約1,798,000港元)	1,824
非審核服務(二零一八年：約510,000港元)	510
總計：	<u>2,334</u>

## 股東權利

根據公司細則第58條及百慕達一九八一年公司法(「公司法」)，董事會可在認為適當時召開股東特別大會。任何於遞呈要求日期持有本公司附有本公司股東大會投票權之不少於繳足股本十分之一之股東，有權隨時向董事會或本公司秘書提出書面要求，請求董事會召開股東特別大會，而本公司應在遞呈有關要求後兩(2)個月內舉行有關大會。要求須闡明大會目的及大會上任何將予提呈決議案所提述事宜或將予處理之任何事務，須由要求人士簽署，並送達本公司之註冊辦事處。倘董事會在遞呈後二十一(21)天內未有召開有關大會，要求人士可按照公司法第74(3)條規定自行召開大會。

股東可透過郵寄至香港灣仔港灣道26號華潤大廈43樓4303室之方式將書面查詢發送至本公司之董事會或本公司秘書。股東如對名下持股有任何問題，亦可向本公司之香港股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)提出。

# 企業管治報告

## 與股東之溝通

本公司竭力與其股東及投資者發展及維持持續關係及有效溝通。為促進及加強此等關係及溝通，本公司已建立(包括但不限於)以下渠道：

- 股東週年大會為本公司股東提供一個平台，可發表意見並與董事會進行交流。主席及董事可於股東週年大會上解答股東疑問；
- 於股東大會上就各重大獨立問題提呈獨立決議案，及於股東大會上要求以點票方式表決之程序乃列入致股東之通函內，以便執行股東權利；
- 盡量提早公佈中期及年度業績以便股東知悉本集團之業績表現及經營業務；及
- 公司網站[www.736.com.hk](http://www.736.com.hk)載有本公司業務發展及經營業務之豐富資料及最新消息、財務資料及其他資料。

## 章程文件

本公司最新版本之章程文件(包括本公司組織章程大綱及公司細則)副本已分別刊發於本公司及聯交所網站。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司之章程文件並無出現任何變動。

# 環境、社會及管治報告

## 一、關於本報告

中國置業投資控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然發表本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)之環境、社會及管治報告(「本報告」)。本報告總結了本集團所採用之環境、社會及管治政策、可持續發展策略、管理方法、措施及表現。

本報告涵蓋了本集團的物業投資、放債及金融服務業務截至二零一九年三月三十一日止年度的報告期間在環境及社會方面的可持續發展策略、方針與表現；並根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄27所載之《環境、社會及管治報告指引》當中之「遵守或解釋」條款作出披露。相關之條款及內容載於本報告最末部分。

董事會負責為本集團訂立環境、社會、管治策略及匯報，以及評估和釐定本集團之有關環境、社會及管治之風險；確保訂立合適及有效之環境、社會及管治風險管理措施及內部監控系統，並就這方面的表現作出匯報。為了釐定環境、社會及管治報告範圍，我們與各管理層人員進行討論，並列出主要持份者與本集團所關心的環境、社會及管治項目，再評估雙方對各項目的重視程度；從而選擇出相對重要的環境及社會議題於本報告中作出相關披露。

# 環境、社會及管治報告

## 二、持份者參與

本集團致力維持業務的可持續發展，並為環保及業務所在的社區提供支持。我們與政府／監管組織、股東／投資者、員工、客戶、供應商、社區等持份者保持密切聯繫，力求透過建設性交流平衡意見與利益，從而確定我們的可持續發展方向。我們評估及釐定環境、社會及管治風險，確保相關風險管理及內部控制制度妥善及有效地運行。有關持份者的期望與要求及本集團管理層的相關回應如下：

持份者	期望與要求	管理層回應
政府／監管組織	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 遵守法律法規</li><li>➢ 履行稅務責任</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 於營運中秉持誠信及合規</li><li>➢ 按時繳稅以回饋社會</li><li>➢ 建立全面有效的內部控制體系</li></ul>
股東／投資者	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 投資回報</li><li>➢ 資訊透明度</li><li>➢ 公司管治制度</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 管理層具有相關經驗和專業知識，確保業務的可持續性</li><li>➢ 透過於聯交所及本公司網站定期發放資訊，確保透明度及有效溝通</li><li>➢ 盡力改善內部監控及風險管理</li></ul>
員工	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 勞工權益</li><li>➢ 事業發展</li><li>➢ 待遇和福利</li><li>➢ 健康及安全</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 制定合約責任以保護勞工權益</li><li>➢ 鼓勵員工參與持續教育及專業培訓以提高能力</li><li>➢ 建立公平、合理和具競爭力的薪酬體系</li><li>➢ 注重職業健康及安全</li></ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 優質服務</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 持續提供優質服務以滿足客戶</li><li>➢ 確保履行合約責任</li></ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 需求穩定</li><li>➢ 與公司保持良好關係</li><li>➢ 企業信譽</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 確保履行合約責任</li><li>➢ 制定供應鏈管理的政策和程序</li><li>➢ 保持強大與長期的合作關係</li><li>➢ 嚴謹篩選供應商</li></ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 環境保護</li><li>➢ 社區參與</li><li>➢ 經濟發展</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 關注氣候變化</li><li>➢ 確保良好的財務業績和業務增長</li></ul>

# 環境、社會及管治報告

## 三、重要性矩陣

於報告期內，本集團已找出多項涵蓋環境、社會及營運相關的事宜，並透過不同渠道評估持份者與本集團對各項目的重視程度，此等評估有助本集團確保業務發展能符合持份者的期望與要求。本集團和持份者所關心的事項均呈現於以下的重要性矩陣內：

**重要性矩陣**

對持份者的重要性	高	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 反歧視</li> <li>◆ 保障人權</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 人才管理</li> <li>◆ 員工培訓與晉升</li> <li>◆ 員工報酬與福利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 客戶滿意度</li> <li>➢ 服務質量</li> <li>➢ 反貪污</li> </ul>
	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 社會參與</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 溫室氣體排放</li> <li>◇ 能源使用</li> <li>◆ 職業健康與安全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 營運合規</li> <li>➢ 保護客戶私隱</li> <li>➢ 供應商管理</li> </ul>
	低	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 預防童工及強制勞工的措施</li> <li>◇ 廢氣排放</li> <li>◇ 廢水排放</li> <li>◇ 無害廢棄物排放</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 水資源使用</li> </ul>	
		低	中	高
		對本集團的重要性		

◇ 環境方面

◆ 員工方面

➢ 營運方面



# 環境、社會及管治報告

## 四、環境保護

本集團一直秉承著可持續發展的管理理念，努力不斷地改善環保表現。為保持營運效率及環境保護之間的平衡，我們制定了一套環保政策，這包括了廢氣及溫室氣體減排、能源使用效率、節約用水，以及固體廢物管理。我們訂定相應的指標及透過各種措施，管理天然資源及盡量減少公司營運活動對環境的潛在影響。

### 1. 排放物的管理

本集團意識到減少消耗能源與廢氣及溫室氣體減排息息相關，因此我們採取多種措施(詳情可參閱下文「資源使用的管理」部分)以降低能源消耗及提高能源效益，並減少對環境的影響。廢物管理主要涉及生活垃圾及收集與回收廢紙(詳情可參閱下文「資源使用」部分)。本集團主要從事物業投資、放債及金融服務業務，我們沒有產生任何有害廢物及使用任何包裝材料，而排放的生活污水對環境並無重大影響。

### 2. 資源使用的管理

本集團認真管理資源使用，並致力確保所有資源均以高效及審慎的方式運用；持續留意、辨識及減少業務活動對環境所造成的負面影響。我們希望每位員工明白節約資源的重要性，要求員工配合我們訂定的措施，對資源充分利用，發揮其最大效益，且杜絕浪費現象。

#### 節約能源

汽油主要用於汽車，我們定期維修及保養車輛以提高能源的使用效率，以及減少因零件故障而消耗燃油和廢氣。於報告期內，本集團消耗汽油約42,635.01公升，較上年度上升約6,106.17公升或16.72%。

煤氣主要用於員工宿舍。我們鼓勵員工節約使用煤氣的習慣，於不需要使用時，關掉煤氣開關。於報告期內，本集團消耗煤氣約12,288.00兆焦耳，較上年度上升約1,104.00兆焦耳或9.87%。

# 環境、社會及管治報告

本集團的電力主要用於辦公室及員工宿舍。我們設置一系列的節電及提高電器用電效能的措施，並鼓勵員工改變其使用電器的習慣，例如：選擇效能較高的用電設備；在晚間和周末等非辦公時間，關閉不需要的辦公室設備，如電腦、影印機、空調機、電燈等；鼓勵員工將電腦設定為節能模式。我們著重保養用電設備，確保它們的效能，減少不必要的電力消耗。於報告期內，本集團的耗電量為34.54兆瓦時，由於員工積極支持我們的節約用電措施，本集團耗電量較上年度減少約9.45兆瓦時或21.48%，而耗電量密度（按每位員工計算）輕微下跌0.19兆瓦時。

## 節約用水

本集團的用水主要是桶裝飲用水、辦公室洗手間用水及員工宿舍日常用水。桶裝飲用水是外購的；辦公室洗手間用水是由物業管理公司提供及管理；員工宿舍使用政府供應的水源。於本報告期內，我們雖然沒有就取得適用水源上遇到任何問題，但我們仍積極採取各項措施，教育員工節約用水並從日常生活開始，我們著重提高員工用水的自覺性，減少浪費，例如，在茶水間張貼「節約用水」標誌、減少浪費飲用水等。於報告期內，本集團共消耗水約254.00立方米，較上年度上升約21.96立方米或9.46%。

## 節約用紙

本集團提倡綠色辦公室政策，鼓勵員工節約用紙，避免浪費。我們盡量以電子檔案形式傳遞信息及文件，以減少影印及列印；如需影印或列印時，亦要盡量充分利用及循環使用單面列印的紙張，將兩面都已使用過的廢紙放入再造紙收集箱，並交由回收商處理。於報告期內，本集團共消耗紙張約0.15噸，較上年度增加約0.03噸或25.00%。

## 合規性

於報告期內，本集團並無涉及與環境保護相關並對本集團有重大影響的已確認違規事件。

# 環境、社會及管治報告

## 3. 環境和天然資源

本集團一直致力於關注及愛護大自然，希望從各人自身做起，共同創造美好宜居環境。為了給予本集團的各個層面更清晰的指引以減少因各人使用資源的習慣及營業活動對環境所造成的負面影響，我們不斷透過各種政策、措施和行動，以減少碳足跡（詳細資料請參考上文「排放物的管理」與「資源使用的管理」部分）。而且我們希望每位員工能身體力行，將環保訊息傳給身邊的家人、朋友、業務夥伴等，凝聚更多的力量共同紓緩由人為因素造成氣候變化的影響。

## 五、僱傭及勞工常規

本集團一直視員工為最寶貴的資產，致力締造非歧視與和諧舒適的工作環境給予員工和建立完善的管理機制，人力資源政策以集團整體長遠發展利益為依歸。我們在內部營造平等的競爭機制，規範員工晉升和晉級的流程，並藉著具有競爭力的薪酬和各項福利吸納人才。此外，我們鼓勵員工建立融洽和諧的人際關係，提倡相互協作的團隊力量並發揚本集團多年來累積的團結合作精神；發揮集體力量接受困難及迎接挑戰。我們因應各地不同的勞工條例而調整和制定適合當地企業的政策。

### 人才甄選

本集團主張平等機會及尊重個人私隱，並制定了相關政策，我們均以品德、學識、能力及崗位要求為僱用標準，為不同性別、種族、殘疾、政治理念、性取向、年齡、宗教的人士給予平等的僱用機會。此等政策適用於不同階段的僱傭關係，包括但不限於招聘、晉升、績效考核、培訓、個人發展及終止聘用。

### 勞工準則

本集團重視人權，保護勞工權益。我們根據適用的勞動法律法規，嚴格禁止童工或強制勞工。在招聘的過程中進行背景審查以防止有人以不合法的身份應聘。員工的工作時間需符合當地有關勞動法律法規，任何必要的加班安排必須獲得員工同意並自願配合，按照法律法規給予員工補償，以避免強迫性加班。於報告期內，我們已遵守勞動法律法規，並無僱用低於法定工作年齡的童工或強制勞工。

# 環境、社會及管治報告

## 員工待遇

本集團以具有競爭優勢的薪酬吸引和保留高質素員工，對外收集行業勞工市場薪酬情況，力求建立公平、合理、極具競爭力的薪酬體系。員工的薪酬是按照每個職位所要求的知識技能、經驗和教育程度等因素而釐定。員工的待遇因不同地區的公司而有所不同。員工的基本待遇包括工資、酌情獎金／年終獎金等，工資均達到或超過行業或法律規定最低水平。我們定期進行績效考核並根據多項標準（工作經驗、年資、知識技能、表現、貢獻等）公平地評估給予員工的獎金、津貼、分紅、加薪幅度及／或晉升建議。

所有員工均享有休息日及法定假日、年假、病假、婚假、產假、喪假等。按照各地方政府的法律法規，各地員工均享有退休保障計劃，例如：內地業務員工參加養老保險、失業保險、醫療保險、工傷保險、生育保險和住房公積金；香港業務員工參加強積金計劃。如解僱員工或因此而需要作出賠償，我們亦會按照當地的法律法規處理。

我們重視員工的健康，鼓勵他們維持工作與生活平衡，並依照當地的勞動法訂立員工工作時數。我們還會為員工組織聚會，包括春節聚會等，希望增強員工之間的凝聚力、提升員工的歸屬感和減輕員工的工作壓力。

## 發展及培訓

高質素的團隊對於本集團的持續及長遠發展起著重要的作用，因此我們鼓勵員工自我提升，持續進修，實現終身學習。我們為新員工提供在職培訓，透過安排相關部門的資深員工對初級員工進行工作指導，幫助新員工加快適應新的工作環境及增強團隊的溝通。培訓內容讓新員工了解組織架構、企業文化、規章制度、道德操守、行業知識、工作職責、產品和服務等。我們不時為員工提供有關營運的最新行業資訊及相關法例，持續的培訓不但能提升員工的專業知識和工作技能，還能夠為一般投資者合理地保證有關個人具備足夠的技術知識、專業技能和一定的職業道德操守，可以有效率及公正地執行職能。

專業人員如董事、首席執行官、財務經理、合規主任等，定期參加外部培訓，培訓由專業團體組織，以講座形式進行，於報告期內的培訓內容包括網上投資安全、處理與客戶的金融糾紛、長線投資策略、資產管理行業、證券買賣法規、上市公司條例、稅務、財務、反貪污（詳細資料請參考下文「反貪污」部分）等。

# 環境、社會及管治報告

## 健康與安全

本集團一向著重員工健康及提供安全的工作環境，因此我們採取全面的防治辦法，預防員工疾病和傷患。我們制定了內部管理規章制度，對健康和安全的防治辦法，確保各公司能符合當地的健康與安全法規要求。為了打造健康、無煙及安全的工作環境，我們嚴禁在辦公區域吸煙及提供急救用品等。

## 合規

於報告期內，本集團沒有涉及與僱傭、健康與安全及勞工準則相關並對本集團有重大影響的已確認違法、違規事件。

## 六、營運慣例

### 供應鏈管理

本集團向供應商及業務夥伴傳達我們對環保事宜所採取的措施及期望，冀盼大家能配合本集團對社會履行社會責任。我們希望與有實力的供應商建立長期、穩定的戰略合作關係；與供應商在平等、雙贏的基礎上共同發展業務。為了彼此共同建立高效能的綠色供應鏈，我們與具有良好信用記錄、穩健商譽、高產品及服務質量、良好環境合規記錄，以及對堅守社會責任的團體保持長期戰略和合作夥伴的關係。我們不定期審查產品或服務供應商的表現，旨在更有效地控制和確保我們的產品和服務質量。

### 服務責任

本集團深明令客戶滿意是未來業務持續增長的關鍵，因此我們一直以誠信的態度，為客戶提供高質素和專業的服務並追求卓越，努力超越客戶期望。為了實現此目標，在我們的營運中有以下舉措：—

#### (1) 牌照和註冊

我們建立了一支金融專才團隊，他們均持有法例、法規要求的相關牌照，以提供高質素、專業的金融產品投資服務。為避免客戶對他們的專業資格存有任何質疑，針對每個受規管的服務，員工每年必須參加一定時數的專業訓練。我們亦具有按揭融資業務的牌照，合法和合規地為客戶提供相關的服務。

# 環境、社會及管治報告

## (2) 認識你的客戶

對於金融服務業務，為了提供最佳的服務和建立客戶信心，新客戶開立賬戶前，我們會進行「認識你的客戶」的背景調查，以確認其身份、投資目標、投資經驗、承受風險能力、財務狀況、職業、年齡等相關資料，並索取相關證明以便識別並妥善保存記錄；亦會定期審查和更新客戶資料。

## (3) 客戶的資料保護和隱私權原則

我們根據法律，以誠信和謹慎的態度處理客戶的個人資料，客戶的個人資料必須安全存檔並且符合保密的要求。客戶必須已獲通知其個人資料之用途以及資料將轉交予何人（如與公司有關的人士）。收集到的客戶個人資料只可使用於根據其收集目的用途上，如客戶資料需披露給其他人士，須事先獲得客戶本人同意才可披露。

## (4) 客戶投訴

按照操守準則的要求，我們訂定了政策和程序，以即時處理客戶的投訴。當收到客人投訴時，應立刻通知管理人員及詳細記錄有關投訴，並將所有相關資料妥善保存。須向客戶說明客戶有權向監察部跟進有關投訴的事宜。所有客人的投訴，都必須在董事總經理／上層管理人員的指示下即時進行調查及妥善的處理，必要時董事總經理／上層管理人員可指示監察部協助調查，所有涉及有關投訴的員工，都不應參與及處理相關的調查行動。如果有關投訴未能及時糾正，要告知客人，在監管制度下可作出其他替代方案。

## (5) 誠信

為確保集團業務可持續增長，我們要求各人必需擁有誠信，以及遵從法律、法規行事及支持彼此認同的價值。所有員工（包括董事、管理層及各級成員等）都必須遵守我們內部守則。如果本守則的內容與監管機構制定的法律和法規存在任何衝突，員工必須遵守兩者之間較嚴謹的要求，確保沒有違反當地的法律法規。



# 環境、社會及管治報告

## (6) 合規

於報告期內，本集團的服務無涉及重大違法、違規事件，亦沒有收到關於違反客戶隱私和遺失資料的投訴。

## 反貪污

為了遵守相關的法律法規，本集團制定了內部管理規章制度及有關反貪污方面（防止賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢等）的準則。我們建立一套全面的機制，將紀檢監察工作深入到營運過程中，確保在絕對保密的情況下可通報人力資源部利用職務謀取個人私利、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等違紀、違規或違法的個案，堅決反腐倡廉，為構造清廉的社會環境盡力。

對於金融服務業務，為了遵守法律法規的要求，以及保障持分者的利益，員工對每宗交易均需嚴格遵守規章制度，包括驗證客戶身份，評估客戶誠信和信譽，並妥善保存紀錄。為了避免參與潛在的洗黑錢活動、協助恐怖分子融資或處理任何來自犯罪活動的資金，我們拒絕為客戶開立匿名或虛假帳戶。我們設有報告主任和合規主任，負責監察、防止及處理反洗黑錢和反恐怖主義融資的相關事宜，如遇可疑交易時，必需立即進行內部通報，並進行徹底調查，直至釋除所有疑慮為止，在必要時向有關當局舉報。我們對員工的誠信有嚴格的要求，我們為交易部門的員工提供適當培訓，使他們能夠充分掌握罪犯常用的洗黑錢和恐怖分子融資交易的技倆，提醒他們自身的責任；當發現有任何新興的洗黑錢技術時，亦會向所有員工發出通知。為了使員工及時了解最新的反貪污措施，金融服務業務的員工包括董事、首席執行官、合規主任等於本年度參加了有關反貪污的講座（如打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集、金融服務界從業員廉政問題、近期反洗黑錢活動等）。

於報告期內，並無涉及指控本集團或本集團的員工貪污的訴訟案件。

## 七、社區投資

本集團向來依法經營納稅，不遺餘力地協助解決當地的就業壓力。我們為員工好好計劃退休生活後的生活作準備，為所有員工提供社會保險福利項目。我們一直保持良好的營運環境、積極推行綠色環保理念及營造良好的發展秩序，在保持社會穩定及建設和諧社區方面，有一定的貢獻。



# 環境、社會及管治報告

## 八、未來願景

作為良好的企業公民，本集團希望平衡實踐企業的經營宗旨和業務目標，以及履行社會責任。我們將繼續關注在環境保護、員工關懷、服務質量和社區貢獻等層面的表現，以締造可持續發展的新優勢。

本集團將堅持遵守日益嚴謹的環保法律法規，積極推廣及參與各類環保活動。我們亦會以滿足員工及工作安全為前提，提供安全優質的工作環境，並以有競爭力的薪酬機制，吸納更多技術型和管理方面的優秀人才。在客戶服務方面，我們將不斷投放資源，提升員工的服務質素，以提供更高水平的客戶服務。同時，我們將堅守承擔社會責任的初心，積極參與公益事業，努力推動社區可持續發展。

本集團以成為一家受尊敬的企業為目標，希望透過實踐可持續發展策略，提升業務表現，為企業及持份者創造更多更有意義的長遠價值。

# 環境、社會及管治報告

## 九、環境數據表現摘要

	單位	2018/19年度	2017/18年度 <sup>4</sup>
<b>溫室氣體：</b>			
<b>範圍一<sup>1</sup>：</b>			
總量	噸	98.20	84.17
密度 <sup>3</sup>	噸	2.67	2.16
<b>範圍二<sup>2</sup>：</b>			
總量	噸	26.43	39.20
密度 <sup>3</sup>	噸	0.72	1.01
<b>廢氣總排放量：</b>			
氮氧化物	噸	8.27	7.09
硫氧化物	噸	0.65	0.56
顆粒	噸	0.88	0.75
<b>天然資源及水資源消耗量：</b>			
<b>電力：</b>			
總量	兆瓦時	34.54	43.99
密度 <sup>3</sup>	兆瓦時	0.94	1.13
<b>汽油：</b>			
總量	公升	42,635.01	36,528.84
密度 <sup>3</sup>	公升	1,157.62	936.64
<b>煤氣：</b>			
總量	兆焦耳	12,288.00	11,184.00
密度 <sup>3</sup>	兆焦耳	333.64	286.77
<b>水資源：</b>			
總量	立方米	254.00	232.04
密度 <sup>3</sup>	立方米	6.90	5.95

**附註：**

- 1 範圍一是指本集團業務直接產生的溫室氣體排放，包括燃燒汽油及煤氣。
- 2 範圍二是指本集團業務內部消耗購回來的電力所引致的「間接能源」溫室氣體排放。
- 3 密度是以每位員工計算。
- 4 上年度部分數據需重列作為比較用途。

# 環境、社會及管治報告

## 十、香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》

一般披露／ 關鍵績效指標	報告指引	頁數
<b>A. 環境</b>		
<b>層面 A1 排放物</b>		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	29
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	29
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	37
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用 <sup>1</sup>
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	29
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	29
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害 <sup>1</sup> 及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	29
<b>層面A2 資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	29-30
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以兆瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	37
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	37
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	29-30
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	30
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用 <sup>1</sup>
<b>層面A3 環境及天然資源</b>		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	31
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	31

# 環境、社會及管治報告

一般披露	報告指引	頁數
<b>B. 社會<sup>2</sup></b>		
<b>層面B1 僱傭</b>		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	31-32
<b>層面B2 健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	33
<b>層面B3 發展及培訓</b>		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	32
<b>層面B4 勞工準則</b>		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	31
<b>層面B5 供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	33
<b>層面B6 產品責任</b>		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	34-35

# 環境、社會及管治報告

一般披露	報告指引	頁數
<b>B. 社會<sup>2</sup></b>		
<b>層面B7</b>		
<b>反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	35
<b>層面B8</b>		
<b>社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	35

附註：

- 1 本集團主要業務是物業投資、放債及金融服務，因此本集團沒有產生任何有害廢物及使用任何包裝材料。
- 2 由於《主板上市規則》附錄27有關「主要範疇B. 社會」的關鍵績效指標只屬建議披露條文，因此本集團選擇不披露該等關鍵績效指標。

# 獨立核數師報告書



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司  
**Crowe (HK) CPA Limited**  
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓  
9/F Leighton Centre,  
77 Leighton Road,  
Causeway Bay, Hong Kong

## 獨立核數師報告書

致中國置業投資控股有限公司各股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(「我們」)已審核列載於第46至154頁中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映貴集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例披露規定妥為擬備。

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

## 關鍵審計事項

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

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項

### 應收貸款預期信貸虧損撥備

我們確認應收貸款預期信貸虧損撥備為關鍵審計事項，乃由於重大管理判斷涉及識別以及計量預期信貸虧損之虧損撥備。

於二零一九年三月三十一日，貴集團應收貸款總額達393,416,000港元，截至二零一九年三月三十一日止年度，確認預期信貸虧損撥備7,136,000港元。

採納香港財務報告準則第9號從根本上改變貴集團之虧損撥備政策，以前瞻性預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）方法替代香港會計準則第39號的已產生虧損方法。

管理層透過考慮應收款項結餘之賬齡、借款人當前之信譽、過去收回歷史以及借款人及彼等擔保人抵押物可變現價值等多項因素，評估該等應收貸款最終可收回性。有關進一步詳情，請分別參閱綜合財務報表附註5及24所載有關估計不確定性之主要來源之披露以及應收貸款披露。

我們有關應收貸款預期虧損撥備之程序包括：

- 通過向管理層查詢了解貴集團已制定的信貸風險管理政策及程序，評估及評價已減值應收貸款識別相關控制設計，並測試主要出借貸款的關鍵控制；
- 就應收貸款而言，抽樣檢查有關出售證券抵押物結算借款人責任強制執行權的貸款協議；及
- 抽樣評估管理層有關借款人可收回性及信譽的判斷以及評估管理層所作出之預期信貸虧損是否充分及適當參照可得資料（如抵押物可收回金額、借款人過往收回歷史、本集團實際虧損經驗以及自客戶或其擔保人收到的隨後償還款額或額外抵押物）。

# 獨立核數師報告書

## 綜合財務報表及相關核數師報告以外的資料

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的職責。



# 獨立核數師報告書

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

# 獨立核數師報告書

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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

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

出具本獨立核數師報告的審計主管是楊錫鴻。

**國富浩華(香港)會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港

二零一九年六月二十七日

**楊錫鴻**

執業證書編號P05206

# 綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	7	<b>51,604</b>	61,760
銷售及提供服務成本		<b>(2,321)</b>	(2,493)
毛利		<b>49,283</b>	59,267
投資物業之估值(虧損)/收益	16	<b>(21,296)</b>	5,257
其他收入	8(a)	<b>18,896</b>	498
其他收益及虧損	8(b)	<b>422</b>	(1,692)
銷售開支		<b>(177)</b>	(179)
行政開支		<b>(81,892)</b>	(102,235)
其他開支	9(d)	<b>(28,738)</b>	(153,154)
自權益重新分類至損益之可供出售投資之減值虧損		-	(371,856)
<b>經營虧損</b>		<b>(63,502)</b>	(564,094)
融資成本	9(a)	<b>(4,042)</b>	(3,029)
<b>除稅前虧損</b>	9	<b>(67,544)</b>	(567,123)
所得稅抵免/(開支)	12	<b>5,190</b>	(2,333)
<b>年度虧損</b>		<b>(62,354)</b>	(569,456)

# 綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
下列人士應佔：			
本公司擁有人		<b>(62,354)</b>	(569,456)
每股虧損	14		
基本		<b>(1.28港仙)</b>	(11.72港仙)
攤薄		<b>(1.28港仙)</b>	(11.72港仙)

第54至154頁之附註為本財務報表之一部分。

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度虧損	(62,354)	(569,456)
年度其他全面(虧損)/收益		
其後可重新分類至損益之項目：		
換算以下財務報表時產生之匯兌差額：		
— 集團實體之財務報表	(28,944)	26,628
	(28,944)	26,628
可供出售投資：		
— 公平值變動	—	(453,453)
— 有關減值虧損確認重新分類調整	—	371,856
年度其他全面虧損總額	(28,944)	(54,969)
年度全面虧損總額	(91,298)	(624,425)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(91,298)	(624,425)

第54至154頁之附註為本財務報表之一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備	15	6,208	9,748
投資物業	16	229,192	264,906
無形資產	18	2,034	7,101
商譽	19	2,550	4,748
收購廠房及設備保證金	20	–	2,499
可供出售投資	21	–	48,144
按公平值計入損益之金融資產	21	45,509	–
應收貸款	24	309,983	49,980
		<b>595,476</b>	<b>387,126</b>
<b>流動資產</b>			
在建物業	22	20,136	20,362
貿易及其他應收款項	23	30,075	110,672
應收貸款	24	83,433	209,398
按公平值計入損益之金融資產	21	31,331	53,011
可收回稅項	28(a)	–	809
可供出售投資	21	–	13,745
定期存款	25	8,523	10,339
現金及銀行結餘－信託賬戶	25	6,726	16,033
現金及銀行結餘－一般賬戶	25	40,654	61,679
		<b>220,878</b>	<b>496,048</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	26	19,613	22,881
付息銀行借款	27	5,262	3,124
不可換股債券	29	10,000	–
應付稅項	28(a)	432	300
		<b>35,307</b>	<b>26,305</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>185,571</b>	<b>469,743</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>781,047</b>	<b>856,869</b>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行借款	27	61,973	34,986
遞延稅項負債	28(b)	12,036	19,364
不可換股債券	29	10,000	20,000
		<b>84,009</b>	<b>74,350</b>
<b>資產淨值</b>		<b>697,038</b>	<b>782,519</b>

# 綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	30	48,576	48,576
儲備	32	648,462	733,943
<b>權益總額</b>		<b>697,038</b>	<b>782,519</b>

經董事會於二零一九年六月二十七日核准及授權刊發。

代表董事會

董事  
韓衛

董事  
區達安

第54至154頁之附註為本財務報表之一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	以股權結算股份 補償儲備 千港元	匯率波動 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日結餘	48,576	2,064,777	(11,153)	136,012	-	10,037	81,597	(950,294)	1,379,552
<b>二零一七年/二零一八年股權變動：</b>									
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(569,456)	(569,456)
其他全面收益/(虧損)									
換算以下財務報表時產生之匯兌差額：									
—集團實體之財務報表	-	-	-	-	-	26,628	-	-	26,628
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	-	-	(453,453)	-	(453,453)
有關可供出售投資減值虧損重新分類調整	-	-	-	-	-	-	371,856	-	371,856
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	26,628	(81,597)	(569,456)	(624,425)
以股權結算股份基礎付款交易	-	-	-	-	27,392	-	-	-	27,392
與擁有人之交易總額	-	-	-	-	27,392	-	-	-	27,392
於二零一八年三月三十一日結餘	48,576	2,064,777	(11,153)	136,012	27,392	36,665	-	(1,519,750)	782,519
於二零一八年四月一日結餘	48,576	2,064,777	(11,153)	136,012	27,392	36,665	-	(1,519,750)	782,519
初次應用香港財務報告準則第9號的影響	-	-	-	-	-	(70)	-	(6,108)	(6,178)
於二零一八年四月一日經調整結餘	48,576	2,064,777	(11,153)	136,012	27,392	36,595	-	(1,525,858)	776,341
<b>二零一八年/二零一九年股權變動：</b>									
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(62,354)	(62,354)
其他全面虧損									
換算以下財務報表時產生之匯兌差額：									
—集團實體之財務報表	-	-	-	-	-	(28,944)	-	-	(28,944)
年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	(28,944)	-	(62,354)	(91,298)
以股權結算股份基礎付款交易	-	-	-	-	11,995	-	-	-	11,995
與擁有人之交易總額	-	-	-	-	11,995	-	-	-	11,995
於二零一九年三月三十一日結餘	48,576	2,064,777	(11,153)	136,012	39,387	7,651	-	(1,588,212)	697,038

第54至154頁之附註為本財務報表之一部分。



# 綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前虧損		<b>(67,544)</b>	(567,123)
調整：			
融資成本	9(a)	<b>4,042</b>	3,029
利息收入	8	<b>(401)</b>	(110)
證券投資所得股息收入	8	<b>(68)</b>	(38)
折舊	9(c)	<b>3,251</b>	3,693
投資物業之估值虧損／(收益)	16	<b>21,296</b>	(5,257)
以股權結算股份基礎付款開支	9(b), (c)	<b>11,995</b>	27,392
按公平值計入損益之金融資產之交易虧損	9(d)	<b>14,427</b>	136,190
無形資產攤銷	18	<b>2,229</b>	2,229
應收貨款預期信貸虧損撥備	9(d)	<b>7,136</b>	–
無形資產減值虧損	9(d)	<b>2,838</b>	–
商譽減值虧損	9(d)	<b>2,198</b>	–
應收賬款減值虧損	9(d)	–	16,964
自權益重新分類至損益之可供出售投資之減值虧損		–	371,856
應收賬款虧損撥備撥回	8	<b>(16,964)</b>	–
匯兌差額淨額		<b>(9,522)</b>	(351)
		<b>(25,087)</b>	(11,526)
<b>營運資金變動</b>			
貿易及其他應收款項減少／(增加)		<b>96,497</b>	(43,652)
應收貨款(增加)／減少		<b>(150,436)</b>	18,434
按公平值計入損益之金融資產減少／(增加)		<b>9,825</b>	(36,045)
現金及銀行結餘減少／(增加)－信託賬戶		<b>9,307</b>	(9,211)
貿易及其他應付款項(減少)／增加		<b>(2,564)</b>	1,796
在建物業款項增加		<b>(465)</b>	(982)
<b>經營活動所用之現金</b>		<b>(62,923)</b>	(81,186)
<b>已付香港利得稅</b>		<b>(29)</b>	(2,963)
<b>經營活動使用之現金淨額</b>		<b>(62,952)</b>	(84,149)

# 綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>投資活動</b>			
收購廠房及設備款項		(25)	(17)
收購廠房及設備保證金減少／(增加)		2,338	(2,358)
定期存款減少		1,470	1,825
銀行存款已收利息		199	110
投資物業添置		(2,588)	–
金融產品已收利息		202	–
上市證券已收股息		68	38
金融產品到期所得款項		12,860	–
收購可供出售投資之款項		–	(12,971)
<b>投資活動產生／(使用)之現金淨額</b>		<b>14,524</b>	<b>(13,373)</b>
<b>融資活動</b>			
新增銀行借款及其他借款所得款項		34,488	50,116
償還銀行借款及其他借款		(2,923)	(24,763)
已付附息銀行借款利息	9(a)	(3,042)	(728)
已付其他借款利息	9(a)	–	(1,301)
已付不可換股債券利息	9(a)	(1,000)	(1,000)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>27,523</b>	<b>22,324</b>
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>		<b>(20,905)</b>	<b>(75,198)</b>
於四月一日之現金及現金等值項目		61,679	136,775
<b>外匯匯率變動影響</b>		<b>(120)</b>	<b>102</b>
於三月三十一日之現金及現金等值項目		40,654	61,679
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結餘—一般賬戶	25	40,654	61,679

第54至154頁之附註為本財務報表之一部分。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 1. 公司資料

中國置業投資控股有限公司(「本公司」)為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於附註17。

本公司根據百慕達(一九八一年)公司法於百慕達註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈43樓4303室。

## 2. 重大會計政策概要

### a) 遵例聲明

該等財務報表是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有個別適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，有關準則均為首次生效或可於本集團之本會計期間提早採納。附註2提供因就本期及以往會計期間首次應用該等與本集團相關之準則而於該等財務報表內所反映之任何會計政策變動之資料。

### b) 財務報表的編製基準

#### 計量基準

截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

除下文附註2(e)及2(g)所載會計政策所述按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資及投資物業以其公平值列賬外，編製本財務報表時採用歷史成本作為計量基準。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### b) 財務報表的編製基準(續)

#### 計量基準(續)

本集團各實體財務報表所包含之項目乃使用該實體經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。該等財務報表乃以港元(「港元」)呈列，港元為本公司功能貨幣及本集團的呈列貨幣。除特別註明者外，所有金額均以千位列示。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策之應用，以及所呈報之資產、負債、收入及支出之金額。資產及負債之賬面值如未能明顯地從其他來源取得，其金額將根據歷史經驗及在相關情況下相信為合理之其他因素作出估計及相關假設，有關結果構成判斷相關賬面值之基準。實際結果可能與該等估計有異。

本集團按持續基準對該等估計及相關假設進行檢討。會計估計之修訂如只影響當期，則有關影響在估計修訂之當期確認，或如該項修訂影響當期及以後期間，則有關影響在當期及以後期間確認。

管理層於應用對財務報表構成重大影響之香港財務報告準則作出之判斷及估計不確定性之主要來源，詳情於附註5論述。

### c) 附屬公司

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。於評估本集團是否擁有有關權力時，僅會考慮其實質權利(由本集團及其他方持有)。

於附屬公司之投資均由控制開始之日直至控制終止之日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部交易產生之集團內部結餘、交易及現金流量及任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與抵銷未變現溢利之方法相同，但僅限於並無證據顯示已出現減值時。

於附屬公司之投資在本公司財務狀況表中按成本扣除減值虧損(見附註2(j))列賬。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### d) 商譽

業務收購所產生之商譽乃按於業務收購之日所確定之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就進行減值測試而言，商譽會分配至預期可透過合併之協同效益獲利之本集團各現金產生單位或(現金產生單位組別)，即為內部管理目的監督商譽的最低層級，不大於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年作減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時，作更頻密減值測試。就報告期內收購產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於報告期末前進行減值測試。倘可收回金額低於其賬面值，減值虧損首先分配以減低分配至任何商譽之賬面值，繼而根據單位(或現金產生單位組別)內各資產之賬面值，按比例分配至其他資產。商譽之任何減值虧損直接於損益中確認。就商譽確認之減值虧損不會在其後期間撥回。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中的任何現金產生單位時，商譽應佔金額納入釐定出售損益額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中的一項現金產生單位)內的一項業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### e) 其他股本證券投資

本集團及本公司之股本證券投資(於附屬公司之投資除外)政策如下：

股本證券投資於本集團承諾購買／出售該投資之日確認／終止確認。投資初步按公平值加上直接應佔交易成本列賬，惟按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量之投資的交易成本直接於損益中確認除外。有關本集團如何釐定金融工具公平值之說明，請參閱附註4(vi)。該等投資根據其分類隨後按以下方法入賬。

#### (a) 於二零一八年四月一日起適用的政策：

##### 股本投資

股本證券投資均會被分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)，除非該股本投資並非持作買賣，並在初始確認投資時本集團選擇將該投資指定為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)(不可撥回)，以致後續公平值變動在其他全面收益中確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅在發行人認為投資符合股本定義時方可作出。若作出此選擇，在該投資被出售前，其他全面收益中累計的金額仍保留在公平值儲備(不可撥回)中。在出售時，於公平值儲備(不可撥回)中累計的金額會轉入保留溢利，而非透過損益撥回。來自股本證券投資的股息，不論是否分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益，均根據附註2(r)(ii)所載政策在損益中確認為其他收入。

#### (b) 於二零一八年四月一日前適用的政策：

持作買賣證券投資分類為按公平值計入損益計量之金融資產。由此產生之任何交易成本均於產生時於損益中確認。公平值於各報告期末重新計量，所產生之任何收益或虧損會於損益中確認。

不屬於上述類別的投資均分類為可供出售金融資產。公平值於各報告期末重新計量，所產生之任何收益或虧損於其他全面收益中確認並於公平值儲備權益(可撥回)中單獨累計。股本投資產生之股息收入根據附註2(r)(ii)所載政策於損益內確認。當終止確認該等投資或該等投資出現減值時(見附註2(j)(i)一於二零一八年四月一日前適用的政策)，於權益中確認之累計收益或虧損重新分類至損益。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### f) 廠房及設備

廠房及設備(在建工程除外)於財務狀況表按成本扣除累計折舊及累計減值虧損列賬(見附註2(j))。

廠房及設備項目是以直線法按以下預計可使用年期撇銷成本(扣除其估計剩餘價值(如有))計算折舊：

租賃物業裝修	5年或租賃剩餘年期(以較短者為準)
傢俬及裝置	5年
汽車	4至5年
機動船	5年

如廠房及設備項目的各部分擁有不同可使用年期，則項目之成本乃按合理基準於各部分之間分配，而各部分則獨立折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)乃每年進行檢討。

歷史成本包括收購該等項目直接產生之支出。

後續成本計入資產賬面值或作為一項單獨資產(如適用)進行確認，惟僅限於該項目有關未來經濟利益會流入本集團且該項目成本能夠可靠計量。任何入賬列為個別資產的部分賬面值於取代時終止確認。所有其他維修及保養開支於產生報告期間於損益確認。

倘資產賬面值高於預計可收回款額，則立即撇減該資產賬面值至可收回款額。

報廢或出售廠房及設備項目所產生之盈虧以出售所得款項淨額與項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### g) 投資物業

投資物業為擁有或根據租賃權益(見附註2(i))持有以賺取租金收入及／或資本增值之土地及／或樓宇，包括已持有但現時尚未釐定未來用途之土地及正在建造或開發以供日後用作投資物業之物業。

投資物業乃按公平值列賬，惟於報告期末仍在建造或開發過程中及其公平值於當時不能可靠地計量之物業除外。因公平值變動或報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損乃於損益確認。投資物業之租金收入按附註2(r)(i)所述方式入賬。

倘本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按每項物業的基準劃歸及入賬為投資物業。劃歸為投資物業的任何此等物業權益的入賬方式與以融資租賃(見附註2(i))持有的權益相同，而有關權益適用的會計政策亦與以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(i)。



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### h) 無形資產(商譽除外)

#### 業務合併收購之無形資產

業務合併收購且與商譽分開確認之無形資產初步按其於收購日期之公平值(被視為其成本)確認。

於初步確認後，業務合併收購之無形資產乃以成本減累計攤銷及累計減值虧損列報。

下列具有有限可使用年期之無形資產自可供使用之日起按直線基準攤銷，其估計可使用年期如下：

- |       |    |
|-------|----|
| — 交易權 | 5年 |
|-------|----|

#### 取消確認無形資產

無形資產於出售，或於出售時預期未來不會產生經濟效益時取消確認。任何因取消確認無形資產而產生之收益及虧損乃按出售所得款項淨額與資產賬面值之間之差額計算，而資產之賬面值於有關資產取消確認時於損益內確認。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### i) 租賃資產

倘本集團決定有關安排賦予權利於協定期限內使用特定資產或一組資產以換取一筆或一連串款項，則包括一項交易或一連串交易之該項安排屬於或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容之評估而作出，而不論該項安排是否採取租賃之法定形式。

### i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃方式持有之資產，如租賃使擁有權之絕大部分風險及回報已轉移至本集團，有關之資產便會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使擁有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，則分類為經營租賃，惟下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式與以融資租賃(見附註2(g))持有相同。

### ii) 經營租賃費用

如本集團根據經營租賃擁有資產之使用權，則根據租賃支付之款項會在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額分期款項在收益表扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。已收取之租賃優惠金額於損益確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金於產生之會計期間支銷。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### j) 信貸虧損及資產減值

#### (i) 金融工具產生的信貸虧損

##### (a) 於二零一八年四月一日起適用的政策

本集團就下列項目確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等值項目、應收貸款及貿易及其他應收款項)；

按公平值計量之金融資產(包括按公平值計入損益計量之金融資產)毋須進行預期信貸虧損評估。

##### 預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損為信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金差額(即根據合約應付本集團之現金流量與本集團預期收到之現金流量之間的差額)之現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初步確認時釐定之實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：當前實際利率；

於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團考慮到毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測有關資料。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具產生的信貸虧損(續)

##### (a) 於二零一八年四月一日起適用的政策(續)

預期信貸虧損之計量(續)

預期信貸虧損按以下其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期該等應用預期信貸虧損模式之項目於預期年內所有可能發生之違約事件所導致的虧損。

貿易應收款項之虧損撥備通常按相等於全期預期信貸虧損之金額計量。該等金融資產之預期信貸虧損採用基於本集團過往信貸虧損經驗之撥備矩陣進行估計，並就於報告日期債務人之特定因素及對目前及預測整體經濟狀況之評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團按相等於12個月預期信貸虧損之金額確認虧損撥備，除非該金融工具之信貸風險自初步確認以來大幅增加，而於此情況下，虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量。

#### 信貸風險大幅增加

於評估金融工具之信貸風險自初步確認以來有否大幅增加時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估之金融工具所出現之違約風險。於作出重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大可能於本集團無追索權採取變現抵押品(如持有)等行動之情況下向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及在毋須付出不必要成本或努力即可獲得之前瞻性資料。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具產生的信貸虧損(續)

##### (a) 於二零一八年四月一日起適用的政策(續)

##### 信貸風險大幅增加(續)

具體而言，於評估信貸風險自初步確認以來有否大幅增加時，本集團會考慮以下資料：

- 未能按其合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)之實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境之現有或預期變動對債務人履行其對本集團責任之能力有重大不利影響。

信貸風險顯著增加之評估乃按個別基準或共同基準進行，視乎金融工具之性質而定。倘按共同基準進行評估，金融工具將按共同信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

本集團於各報告日期重新計量預期信貸虧損，以反映金融工具之信貸風險自初步確認以來發生之變動。預期信貸虧損金額之任何變動均會於損益確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具之減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具產生的信貸虧損(續)

##### (a) 於二零一八年四月一日起適用的政策(續)

利息收入之計算基準

根據附註2(r)(iii)確認之利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入則按該金融資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之事件時，即表示該金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 借款人很可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人有不利影響；或
- 證券因發行人出現財務困難而失去活躍市場。

撇銷政策

本集團會於預計日後實際上無法收回金融資產之賬面總值時將其(部分或全部)撇銷。該情況通常為本集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量之收入來源用以償還將予撇銷之金額。

先前已撇銷的資產之其後收回在收回期間於損益確認為減值撥回。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具產生的信貸虧損(續)

##### (b) 於二零一八年四月一日前適用的政策

於二零一八年四月一日前，本集團使用「已產生虧損」模式計量並非分類為按公平值計入損益之金融資產(即貿易及其他應收款項及可供出售投資)之減值虧損。根據「已產生虧損」模式，本集團僅於有客觀減值證據時方會確認減值虧損。客觀減值證據包括：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能出現破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人造成不利影響；及
- 股本工具投資之公平值出現大幅及長期下跌，以至低於成本。

若任何該證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就貿易及其他應收款項及按攤銷成本列賬之其他金融資產而言，減值虧損乃根據資產之賬面值及金融資產之預期未來現金流量按原先實際利率折現之現值之差異計算(倘折現之影響為重大)。當該等金融資產具有類似之風險特色，例如類似之逾期未付情況及並無獨立評估為減值，則按整體評估。整體評估減值之金融資產之未來現金流量乃根據與被評估資產組別具有類似信貸風險特徵之資產之過往損失經驗計算。

如減值虧損於其後之期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則應通過損益撥回減值虧損。減值虧損撥回僅在其不會致使資產之賬面值超過在以往年度並無確認減值虧損而應已釐定的數額情況下，方予以確認。



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具產生的信貸虧損(續)

##### (b) 於二零一八年四月一日前適用的政策(續)

倘應收賬款或按攤銷成本列賬之其他金融資產的回收性被視為成疑但並非微乎其微，則以撥備賬記錄相關減值虧損。倘本集團確認回收機會渺茫，則被視為不可收回的金額會從該等資產的賬面總值中直接撇銷。其後收回之前計入撥備賬的金額乃於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及之前直接撇銷而其後收回的款項，均在損益內確認。

- 就可供出售投資而言，已於公平值儲備(可撥回)確認的累計虧損重新分類至損益。於損益確認之累計虧損數額乃收購成本(扣除任何本金還款及攤銷數額)與現時公平值之差額，減去以往於損益確認之資產減值虧損。
- 對於可供出售股本證券，於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。該等資產之公平值日後如有任何增加於其他全面收入確認。

#### (ii) 非金融資產減值

本集團於各報告期末審閱內部和外來之資料來源，以確定以下資產有否出現減值跡象或(除商譽外)以往確認之減值虧損不復存在或已經減少：

- 廠房及設備；
- 無形資產；
- 購買廠房及設備之按金；
- 商譽；及
- 本公司財務狀況表所載於附屬公司及聯營公司之投資。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (ii) 非金融資產減值(續)

如存在任何有關跡象，則須估計資產之可收回款額。此外，就商譽及尚不可使用的無形資產及具有無限使用期限之無形資產而言，不論是否出現減值跡象，每年均會估計其可收回款額。

##### — 計算可收回款額

資產之可收回款額為其公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用能反映現時市場評估金錢時間值及資產之特定風險之稅前折現率，折現至其現值。倘資產未能大致獨立於其他資產產生現金流入，則按可獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回款額。

##### — 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回款額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至有關現金產生單位(或一組單位)以減少其所獲分配之任何商譽之賬面值，繼而按比例減少該單位(或一組單位)其他資產之賬面值，惟有關資產之賬面值不會減少至低於其個別公平值扣除出售成本(倘能計量)或使用價值(倘能釐定)。

##### — 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回款額之估計出現有利變動，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不會撥回。

減值虧損之撥回以資產倘在以往年度內並無確認減值虧損之情況下原應釐定之賬面值為限。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內計入損益。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定編製財政年度前六個月之中期財務報告。於中期完結時，本集團採用與財政年度完結時相同之減值測試、確認及撥回標準。

就商譽於中期確認之減值虧損，不可於往後期間撥回。假設僅於中期相關之財政年度完結時方評估減值，則即使並無確認或確認較少虧損亦不會撥回減值虧損。

### k) 應收貸款

應收貸款為有固定或可釐定付款且在活躍市場並無報價之非衍生金融工具。該等資產乃採用實際利息法按攤銷成本減信貸虧損撥備(見附註2(j)(i))列賬，惟倘該等應收賬項為向關連方作出之貸款且該貸款為免息、無任何固定償還條款或折現影響甚微則除外。在此情況下，應收貸款乃按成本減信貸虧損撥備列賬。彼等將被計入流動資產，惟該等已償還或預計將於報告期末後起計超過12個月償還之款項除外。該等款項則分類為非流動資產。

#### 實際利率法

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產的預計年期或適用的較短期間內將估計未來現金收入(包括所有構成實際利率組成部分的已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息收入按實際利率法就債務工具確認。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### l) 合約負債

倘客戶於本集團確認相關收入前支付代價，則確認合約負債(見附註2(r))。倘本集團確認相關收入前擁有收取代價的無條件權利，亦會確認合約負債。於此情況下，相應應收款項亦將予以確認(見附註2(k))。

倘合約包括重要財務組成部分，則合約結餘按實際利率法計入應計利息(見附註2(r)(iii))。

### m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之通知存款以及流通性極高而可隨時兌換為已知現金數額且無重大價值變動風險，並在購入後三個月內到期之短期投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及構成本集團現金管理組成部分之銀行透支。根據附錄2(j)(i)所載政策，評估現金及現金等值項目的預期信貸虧損。

### n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初次按公平值確認及其後按攤銷成本列賬，惟如折現並無重大影響，則按成本列賬。

### o) 附息借款／不可換股債券

附息借貸及可換股債券初次按公平值扣除應佔交易成本計量。於初次確認後，附息借貸及不可換股債券按攤銷成本列賬，而首次確認之金額與贖回價值之任何差額連同任何應付利息及費用按實際利率法在借貸期限內於損益確認。利息開支根據本集團借貸成本會計政策確認(見附註2(t))。

### p) 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表報告其淨額。法定可強制執行權利不得依賴未來事件而定，並須於一般業務過程中及倘本公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時可予強制執行。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### q) 所得稅

年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均在損益確認，惟如與在其他全面收入或直接在權益中確認之項目相關，則相關稅項金額分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

本期稅項是按年度應課稅所得，根據於報告期末已生效或實質上已生效之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可扣減及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債就財務報告而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於有可能獲得可利用該資產抵扣之未來應課稅溢利)均會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額；但有關撥回的差異必須與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即考慮差異是否與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，以及是否預期在能夠動用稅項虧損或抵免的同一期間內撥回。

確認為遞延稅項資產和負債的暫時差異產生自以下例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認(如屬業務合併一部分則除外)；以及投資附屬公司有關的暫時差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於可能在將來撥回的差異)。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### q) 所得稅(續)

倘投資物業根據附註2(g)所載之會計政策按公平值列賬，則確認之遞延稅項款額是按照於報告日銷售按賬面值列賬之該等資產適用之稅率計量，惟該物業屬可折舊並且其相關業務模式之目標是隨著時間的流逝通過使用而非出售消耗該物業包含的幾乎所有經濟利益則除外。在所有其他情況下，確認之遞延稅項款額是按照資產和負債賬面值的預期實現或清償方式，根據於報告期末已生效或大致上已生效的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團於每個報告期末評估遞延稅項資產的賬面值。如預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值即予以撇減。倘日後可能獲得足夠的應課稅溢利，有關撇減款額即予以撥回。

因分派股息而產生之額外所得稅在確認支付有關股息之負債時確認入賬。

本期稅項結餘和遞延稅項結餘以及其變動會分開列示，並且不予抵銷。本期稅項資產和遞延稅項資產只會在本集團擁有法定行使權力以便將本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期稅項負債和遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產和負債而言，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，該等資產和負債如與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，而該等實體在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，計劃按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### r) 收入及其他收入

本集團將其日常業務過程中貸款利息、提供服務或他人使用本集團租約下的資產所產生之收入分類為收入。

收入於服務之控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按本集團預期有權獲取之承諾代價金額(不包括代第三方收取之金額)予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅項，且經扣減任何交易折扣。

有關本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

#### i) 經營租賃之租金收入

根據經營租賃應收之租金收入乃於租期涵蓋期間內按分期等額於損益確認，除非另有其他基準更能反映透過使用有關租賃資產產生之利益模式，則作別論。獲得之租賃優惠於損益確認為構成應收淨租金總額之部分。或然租金在賺取之會計期間確認為收入。

#### ii) 股息收入

非上市投資之股息收入於股東收取付款之權利獲確定時確認。

上市投資之股息收入於投資股價轉為除息股價時確認。

#### iii) 利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法按金融工具在預計可使用年期或更短期間(如適用)估計在日後收取的現金貼現至金融資產的賬面淨值之實際利率確認。

#### iv) 佣金收入及服務收入

佣金收入及服務收入於提供相關服務時予以確認。

#### v) 證券交易佣金及費用收入

證券交易經紀業務佣金收入於執行相關合約時確認為收入。



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### r) 收入及其他收入(續)

#### vi) 配售及包銷佣金收入

配售及包銷佣金收入於相關交易獲安排獲相關服務提供時確認。

#### vii) 投資管理費收入

投資管理費收入於提供相關服務時予以確認。

### s) 外幣換算

年內進行之外幣交易乃按交易日之外匯匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末之外匯匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認，惟因用作對沖海外業務投資淨額之外幣借貸而產生之匯兌損益則於其他全面收入確認。

按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣資產及負債按交易日之外匯匯率換算。交易日為本公司初步確認有關非貨幣資產或負債當日。以公平值列賬並以外幣計值之非貨幣資產及負債，乃按計算公平值當日之外匯匯率換算。

海外業務業績按與交易日外匯匯率相若之匯率換算為港元。財務狀況表項目按報告期末之收市外匯匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯率波動儲備之權益中獨立累計。

出售海外業務(即出售本集團於海外業務全部權益，或出售涉及失去海外業務所屬附屬公司控制權，或部份出售海外業務所屬聯營公司之權益(當中保留權益變為金融資產))，則本公司擁有人應佔該業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

此外，倘附屬公司之部份出售並無導致本集團失去該附屬公司之控制權，則累計之匯兌差額按比例重新分配至非控股權益且不會於損益確認。至於所有其他部份出售(即並無導致本集團失去重大影響力之聯營公司之部份出售)，則按比例應佔之累計匯兌差額重新分類至損益。



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### t) 借貸成本

購置、興建或生產需要一段相當長時間才可投入既定用途或出售的資產直接相關的借貸成本乃撥作資本，作為該資產之部分成本。其他借貸成本均在發生期間內列作開支。

### u) 關連人士

a) 倘屬以下人士，則該人士或其近親與本集團有關連：

- i) 控制或共同控制本集團；
- ii) 對本集團具有重大影響；或
- iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)。
- iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- iv) 一實體為第三方實體之合營企業，另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- v) 該實體為就本集團或本集團有關連實體之僱員利益而設之退休福利計劃。
- vi) 該實體由(a)項所列人士控制或共同控制。
- vii) (a)(i)項所列人士對該實體具有重大影響或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。
- viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層服務。

某人士之近親為可能預期在與有關實體交易時可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### v) 僱員福利

#### i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、全年花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利之成本於僱員提供有關服務之年度累計。若延遲付款或結算並產生重大影響，則該等款項將按其現值列賬。

#### ii) 股份基礎付款

授予僱員之購股權公平值乃確認為僱員成本，並相應增加股本權益內之僱員股份補償儲備。公平值乃於授出日期採用二項式期權定價模型計量，並計及購股權之授出條款及條件。倘僱員於無條件擁有購股權前須符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額乃於歸屬期內分配，並計及購股權將歸屬之可能性。

於歸屬期內，預期歸屬之購股權數目將予評估。由此而對於在過往年度確認之累計公平值進行之任何調整，乃於回顧年度內在損益扣除／計入，惟合資格確認為資產之原先僱員開支除外，於該情況下則對僱員股份補償儲備進行相應調整。於歸屬日期，確認為開支之款額乃進行調整以反映歸屬之實際購股權數目(對僱員股份補償儲備進行相應調整)，惟倘純粹因未能達致與本公司股份市價有關之歸屬條件而沒收者則作別論。股本權益款額乃於僱員股份補償儲備確認，直至購股權被行使(屆時有關金額轉撥至股份溢價賬)或購股權屆滿(屆時有關金額直接撥回至保留盈利)。

#### iii) 辭退福利

辭退福利乃於本集團不再能夠取消該等福利的提供或本集團確認涉及支付辭退福利的重組成本(以較早者為準)時確認。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### w) 分部呈報

經營分部及於財務報表呈報之各分部項目金額，乃根據就分配資源予本集團各業務範圍及地區並評估其表現而定期提供予董事會(主要經營決策者(「主要經營決策者」))之財務資料而確定。

就財務報告而言，個別重要經營分部不會綜合呈報，除非此等分部具有類似經濟特徵以及其產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質類似。倘個別並非屬重大之經營分部擁有上述大部分特徵，則可綜合呈報。

### x) 撥備及或然負債

#### (i) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就過去事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致經濟效益外流以償還債務，並在可以作出可靠估計時，本集團就時間上或數額上並不確定的其他負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計償還債務的支出現值計提撥備。

倘經濟效益外流的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，會將該債務披露為或然負債，惟經濟效益外流的可能性極低則除外。倘本集團可能履行的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生或不發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流的可能性極低則除外。

### y) 在建物業

在建物業按成本及可變現淨值兩者中較低者單獨列賬。成本包括收購成本及歸屬於有關物業之其他直接成本。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間初次生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂。其中，以下變動與本集團之財務報表相關：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。此準則載列金融資產、金融負債及部分非金融項目合約買賣的確認及計量要求。

本集團根據過渡規定對於二零一八年四月一日已存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團已將初次應用的累計影響確認為於二零一八年四月一日期初權益的調整。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號呈報。

下表為過渡到香港財務報告準則第9號對二零一八年四月一日的累計虧損及匯率波動儲備的影響概要。

	千港元
<b>累計虧損</b>	
就下列項目確認額外預期信貸虧損：	
－ 應收貸款	<u>6,108</u>
於二零一八年四月一日累計虧損增加淨額	<u>6,108</u>
<b>匯率波動儲備</b>	
初次應用香港財務報告準則第9號的影響	<u>(70)</u>
於二零一八年四月一日匯率波動儲備減少淨額	<u>(70)</u>

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

有關過往會計政策變動性質及影響以及過渡方法的進一步詳情載列如下：

#### a. 金融資產及金融負債之分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要類別：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。這取代了香港會計準則第39號的類別，即持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產。香港財務報告準則第9號之金融資產的分類乃根據管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵釐定。

於初次應用香港財務報告準則第9號當日(二零一八年四月一日)，本公司管理層評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融資產及負債分類至香港財務報告準則第9號項下適當的類別。

應用香港財務報告準則第9號對本集團金融負債的會計處理並無影響，因為新規定僅對指定為按公平值計入損益之金融負債的會計處理有影響，而本集團並無此類負債。終止確認規則已由香港會計準則第39號轉移，並無變動。

下表載列本集團根據香港會計準則第39號之各類金融資產之原先計量類別及對根據香港會計準則第39號釐定之金融資產賬面值與根據香港財務報告準則第9號釐定者進行對賬。

	於二零一八年 三月三十一日 根據香港會計 準則第39號 之賬面值 千港元	重新分類 千港元	於二零一八年 四月一日 根據香港財務報告 準則第9號之賬面值 千港元
<b>可供出售(「可供出售」)投資</b>			
— 非上市投資基金(附註)	48,144	(48,144)	—
— 金融產品(附註)	13,745	(13,745)	—
	61,889	(61,889)	—
<b>按公平值計入損益之金融資產</b>			
— 非上市投資基金(附註)	—	48,144	48,144
— 金融產品(附註)	—	13,745	13,745
— 買賣證券	53,011	—	53,011
	53,011	61,889	114,900

附註：本集團之非上市投資基金及金融產品於二零一八年四月一日的公平值分別為48,144,000港元及13,745,000港元，由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益之金融資產，乃因其不符合香港財務報告準則第9號按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益分類標準。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

#### b. 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號之「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求對金融資產之相關信貸風險持續計量，故會較根據香港會計準則第39號之「已產生虧損」會計模式更早確認預期信貸虧損。

本集團就按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等值項目、貿易及其他應收款項及應收貸款)應用新的預期信貸虧損模式：

下表將於二零一八年三月三十一日根據香港會計準則第39號釐定之期末虧損撥備與於二零一八年四月一日根據香港財務報告準則第9號釐定之期初虧損撥備進行對賬。

	於二零一八年 三月三十一日 根據香港會計 準則第39號 之賬面值 千港元	已確認額外 信貸虧損 千港元	於二零一八年 四月一日 根據香港財務 報告準則第9號 之賬面值 千港元
應收貸款	259,378	(6,178)	253,200
累計虧損	1,519,750	6,108	1,525,858
匯率波動儲備	(36,665)	70	(36,595)

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

#### c. 過渡

採納香港財務報告準則第9號所導致的會計政策變動已獲追溯應用，惟下列所述者除外：

- 有關比較期間的資料未經重列。採納香港財務報告準則第9號所產生之金融資產賬面值差額於二零一八年四月一日之保留溢利及儲備中確認。因此，所呈列二零一八年之資料繼續根據香港會計準則第39號呈報，故或不可與本期間的資料作出比較。
- 本集團已根據於二零一八年四月一日(即本集團初次應用香港財務報告準則第9號當日)現存之事實及情況作出以下評估：
  - 釐定所持金融資產之業務模式；及
  - 終止確認若干將分類為按公平值計入其他全面收益(不可撥回)之非持作買賣股本工具投資。
- 倘於初次應用日期評估信貸風險自初步確認以來有否大幅增加時投入了不必要成本或努力，則就該金融工具確認全期預期信貸虧損。

### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港財務報告準則第15號制訂確認收入及客戶合約部分成本的全面框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」(其涵蓋自銷售貨品及提供服務產生的收入)及香港會計準則第11號「建築合約」(其指定建築合約的會計方法)。

香港財務報告準則第15號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解客戶合約所產生之收入及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

有關過往會計政策變動性質及影響的進一步詳情載列如下：

#### a. 收入確認時間

過往，建築合約及提供服務產生的收入隨時間確認，而銷售貨品所得收入一般於貨品所有權的風險及回報轉移客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，收入於客戶獲得合約之承諾貨品或服務之控制權時確認。此可為單個時間點或一段時間。香港財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨品或服務之控制權被視為隨時間轉移之三種情況：

- A. 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供之利益時；
- B. 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制之資產(如在建工程)時；
- C. 當實體之履約並無創造對實體而言具替代用途之資產，且該實體對迄今完成之履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於這三種情況的任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨品或服務確認收入。所有權風險及回報之轉移僅為釐定控制權轉移發生時將考慮之其中一項指標。

#### b. 重大財務部分

香港財務報告準則第15號規定，當合約包含重大財務部分時，不論客戶付款較收入確認明顯提前或嚴重延期收取，實體須就貨幣時間價值調整交易價格。

過往，本集團僅在付款嚴重延期時方採用此政策，而本集團與客戶的安排中並不常見。本集團提前收到付款時不採用此類政策。



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

#### c. 合約資產及負債的呈列

根據香港財務報告準則第15號，應收款項僅當本集團擁有無條件權利收取代價時方可確認。倘本集團於有無條件權利獲取合約中所承諾的貨品及服務的代價前確認相關收入，則獲取代價的權利被分類為合約資產。同樣，倘於本集團確認相關收入前，客戶支付代價或合約規定須支付代價且該金額已到期，則確認為合約負債，而非應付款項。就與客戶的單一合約而言，合約資產淨值或合約負債淨額均會予以呈列。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

採納香港財務報告準則第15號後，為反映有關呈列變動，本集團已於二零一八年四月一日作出下列調整：

	於二零一八年 三月三十一日 千港元	初次應用 香港財務報告 準則第15號 的影響 千港元	於二零一八年 四月一日 千港元
<b>貿易及其他應付款項</b>			
— 預收款項	1,323	(1,323)	—
— 合約負債	—	1,323	1,323

於二零一八年四月一日初次應用後，本集團的財務狀況及財務業績未受重大影響。比較資料繼續根據香港會計準則第18號呈報。

### 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號「外幣交易及預付代價」

該詮釋就釐定「交易日期」提供指引，旨在釐定於初步確認因實體收取或支付的外幣預付代價交易而產生的有關資產、開支或收入(或其中部分)所使用的匯率。

該詮釋澄清「交易日期」為初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣資產或負債之日。倘確認有關項目前存在多筆付款或收款，實體應按該方式釐定每筆付款或收款的交易日期。採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號對本集團財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收貸款、按公平值計入損益之金融資產、現金及現金等值項目、可供出售投資、定期存款、付息銀行借貸、貿易及其他應付款項及不可換股債券。

該等金融工具之詳情於相關附註中披露。本集團承受信貸風險、流動資金風險、貨幣風險、利率風險及股價風險。減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，確保適時及有效採取適當的措施。

### i) 信貸風險

- a) 於二零一九年及二零一八年三月三十一日，最大信貸風險為扣減任何虧損撥備後綜合財務狀況表內各項金融資產的賬面值。
- b) 本集團存放存款於財務機構以減低信貸風險，該等財務機構已達到受認可信貸評級或其他標準。鑒於該等信貸評級較高，管理層預期並無任何對手方不能履行其責任。

於二零一九年三月三十一日，本集團有若干集中信貸風險，乃由於28%（二零一八年：62%）銀行及手頭現金以及三個月或以上之定期存款總額存放於香港一家具較高信貸評級之財務機構內。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### i) 信貸風險(續)

- c) 就來自投資物業租金收入之應收賬款而言，為將信貸風險減至最低，管理層設有信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。本集團會定期就每名主要租戶之財務水平及狀況進行信貸評估。該等評估著眼於租戶過往之到期付款記錄及目前之付款能力，並計及租戶之個別資料及與租戶經營所在經濟環境有關之資料。本集團擁有來自租戶之應收賬款17,635,000港元(二零一八年：14,613,000港元)。本集團已收取租戶2,762,000港元(二零一八年：2,580,000港元)之租賃按金作為抵押品。租金通常須於發票日期支付。

就來自客戶之應收貸款而言，本集團信貸風險管理措施目的在於控制可收回款項之潛在風險。於提供標準支付條款及條件前，本集團透過評估客戶之信貸質素(考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素)管理及評估其新客戶及現有客戶之信貸風險。本集團以個別客戶持有之香港上市買賣證券或私募股權作為應收貸款之抵押品。應收貸款結餘按持續經營基準監控，管理層於各報告日期對應收貸款之可收回金額進行審閱，確保對不可收回金額作出充足減值虧損。在這方面，管理認為本集團信貸風險已顯著降低。利息收入一般按月結算。

就來自金融服務之貿易應收賬款而言，本集團由於無法解除交易對方義務面臨最大信貸風險導致本集團財務損失為綜合財務狀況表中所列各相關已確認金融資產之賬面值。為盡可能降低信貸風險，本集團監察有關程序，確保採取跟進行動，收回逾期債務。本集團於各報告日期對各個別客戶及借款人之可收回金額進行審閱，確保對不可收回金額作出充足減值虧損。在這方面，本公司董事認為本集團信貸風險已顯著降低。除孖展客戶相關風險外，本公司董事認為，由於客戶基礎龐大且不相關，信貸風險集中有限。

- d) 本集團承擔之信貸風險主要受各債務人、租戶及孖展客戶之個別特點所影響。債務人、租戶或孖展客戶經營之行業之拖欠風險亦對信貸風險帶來影響(程度較低)。於報告期末，本集團擁有集中信貸風險，乃由於應收貸款、應收租金及應收證券買賣業務之有抵押孖展貸款中之54%(二零一八年：67%)、100%(二零一八年：100%)及零(二零一八年：67%)分別來自本集團之五大債務人、兩大租戶及零大孖展客戶(二零一八年：五大)。

因貿易及其他應收款項以及應收貸款引起的本集團信貸風險，分別於附註23及24作進一步量化披露。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### ii) 流動資金風險

本集團旗下個別營運實體負責其本身的現金管理事務，包括以現金盈餘進行短期投資，以及籌借貸款補足預計現金需求，惟須取得本公司董事會的批准。本集團採取的政策旨在定期監察其流動資金需求及遵守借貸契諾之情況，藉以確保其維持足夠的現金，以及向主要財務機構取得充裕的承諾信貸融資，以應付短期及較長期流動資金需求。本集團依賴付息銀行借款及不可換股債券作為流動資金的主要來源。

下表載列報告期末本集團非衍生金融負債的餘下合約到期日，乃根據合約未折現現金流量(包括使用合約利率或(如為浮息)於報告期末之利率計算之利息付款)及本集團可能須付款的最早日期計算。

	二零一九年							二零一八年						
	加權平均 實際利率	於一年內 或按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元	合約 未折現現金 流出總額 千港元	賬面值 千港元	加權平均 實際利率	於一年內 或按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元	合約 未折現現金 流出總額 千港元	賬面值 千港元
貿易及其他應付款項	-	16,795	-	-	-	16,795	16,795	-	18,978	-	-	-	18,978	18,978
付息銀行借款	6.79%	9,419	9,215	38,106	30,014	86,754	67,235	5.88%	5,180	5,062	23,376	12,940	46,558	38,110
不可換股債券	5%	10,929	10,340	-	-	21,269	20,000	5%	1,000	10,929	10,338	-	22,267	20,000
		37,143	19,555	38,106	30,014	124,818	104,030		25,158	15,991	33,714	12,940	87,803	77,088

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### iii) 貨幣風險

#### a) 貨幣風險承擔

本集團承受就主要與現金及現金等值項目以及貿易及其他應付款項(以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值)相關之貨幣風險。

本集團之大部分交易、資產及負債均以港元計值，港元亦為相關實體之功能貨幣。

下表詳細載列本集團於報告期末承受之以相關實體之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債引致之貨幣風險。為供呈報之用，風險金額以港元列示，採用於年結日之即期匯率換算。

外幣風險承擔(以港元列示)

	<u>二零一九年</u>	<u>二零一八年</u>
	人民幣	人民幣
	千港元	千港元
現金及現金等值項目	9	8
貿易及其他應付款項	<b>(5,614)</b>	(6,000)
<b>整體貨幣風險承擔</b>	<b><u>(5,605)</u></b>	<b><u>(5,992)</u></b>

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### iii) 貨幣風險(續)

#### b) 敏感度分析

下表顯示，倘本集團於報告期末面臨重大風險之外匯匯率於當日發生變動(假設所有其他風險可變因素保持不變)，則本集團之除稅後虧損(及累計虧損)將會即時發生變動。

	二零一九年		二零一八年	
	外匯匯率 增加/(減少)	除稅後虧損及 累計虧損 (增加)/減少 千港元	外匯匯率 增加/(減少)	除稅後虧損及 累計虧損 (增加)/減少 千港元
人民幣	5%	(234)	5%	(250)
	(5%)	234	(5%)	250

上表所呈列之分析結果指本集團各個實體以各自功能貨幣計量之除稅後(虧損)/溢利及權益之即時影響總和，為供呈報之用，已按報告期末之匯率兌換為港元。

敏感度分析已假設外幣匯率之變動已用於重新計量本集團所持有並於報告期末使本集團面臨外幣風險之金融工具。有關分析按與二零一八年相同的基準進行。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### iv) 利率風險

本集團的利率風險主要產生於本集團之銀行現金、定期存款、應收貸款、不可換股債券及附息借貸。按浮動利率及固定利率發出的借款分別令本集團面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於預計有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一九年三月三十一日，倘利率增加／減少1%，而所有其他變數維持不變，則本集團之除稅後虧損及累計虧損預計將增加／減少約504,000港元(二零一八年：286,000港元)。此乃由於浮息銀行借款所致。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生，並已應用於當日存在之衍生及非衍生金融工具所承受之利率風險而釐定。1%增加或減少指管理層對直至下個年度報告期末期間合理可能出現的利率變動的評估。有關分析按與二零一八年相同的基準進行。

### v) 股價風險

本集團須承受因買賣分類為按公平值計入損益之金融資產之上市證券所產生之股價變動。敏感度分析乃根據所承受之股價風險釐定。

本集團之買賣證券於香港聯交所上市，且晉身恒生指數。

本集團所有無報價投資均為長期持有。視乎類似上市實體之表現，本集團基於其可得資料至少定期評估該等投資之表現以及其表現與本集團長期計劃之相關性。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### v) 股價風險(續)

於二零一九年三月三十一日，假設所有其他變數維持不變，估計本集團買賣證券及無報價投資之公平值增長／(減少)10%(二零一八年：10%)，本集團之除稅後虧損(及累計虧損)減少／(增加)情況以及本集團綜合股權其他部分之增加／(減少)情況如下：

	二零一九年		二零一八年	
	除稅後虧損 及累計虧損 (增加)／減少 千港元	股權 其他部份 增加／(減少)* 千港元	除稅後虧損 及累計虧損 (增加)／減少 千港元	股權 其他部份 增加／(減少)* 千港元
可供出售投資				
— 非上市投資基金	—	—	—	4,814
按公平值計入損益之金融資產				
— 買賣證券	3,133	—	5,301	—
— 非上市投資基金	4,551	—	—	—
	<b>7,684</b>	<b>—</b>	<b>5,301</b>	<b>4,814</b>

\* 不包括累計虧損

就本分析目的，就按公平值計入損益之金融資產及可供出售投資而言，被視為將對投資重估儲備構成影響，而並無考慮其他如減值等可能影響綜合損益表之因素。



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### vi) 公平值計量

#### a) 按公平值計量之金融資產及負債

##### 公平值架構

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之金融工具之公平值，並根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定之公平值架構分為三個層級。公平值計量會參考估值方法所用輸入數據之可觀察程度及重要性劃分為不同層級，詳情如下：

- 第一層估值：只使用第一層級輸入數據(即在計量日期相同資產或負債在活躍市場上未經調整之報價)計量公平值。
- 第二層估值：使用第二層級輸入數據(即不符合第一層級之可觀察輸入數據)，而非重大不可觀察之輸入數據計量公平值。不可觀察之輸入數據指無法提供市場數據之輸入數據。
- 第三層估值：使用重大不可觀察之輸入數據計量公平值。

本集團擁有一個由財務總監領導之團隊，以進行金融工具(包括分類為公平值架構第三層之按公平值計入損益之金融資產項下非上市投資基金)之估值。團隊直接向董事及審核委員會報告。載有公平值計量變動分析之估值報告乃由團隊於各中期及年度報告日期編製，並由董事審閱及批准。團隊就估值過程及結果每年與董事及審核委員會進行兩次討論，以與報告日期保持一致。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### vi) 公平值計量(續)

	於二零一九年三月三十一日 之公平值計量分類				於二零一八年三月三十一日 之公平值計量分類			
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	於二零一九年 三月三十一日 之公平值 千港元	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	於二零一八年 三月三十一日 之公平值 千港元
按經常性公平值 計量之資產：								
可供出售投資								
– 非上市投資 基金(附註1 及2)	-	-	-	-	-	4,041	44,103	48,144
– 金融產品 (附註2)	-	-	-	-	-	-	13,745	13,745
按公平值計入損益 之金融資產								
– 非上市投資基 金(附註1及2)	-	2,792	42,717	45,509	-	-	-	-
– 買賣證券	31,331	-	-	31,331	53,011	-	-	53,011

於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度，第一層及第二層之間並無任何轉撥，亦無轉入或轉出第三層。本集團之政策為於報告期末在公平值架構各層級轉撥發生期間確認轉撥。

附註：

- 1 可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產第二層公平值計量所使用之估值方法及主要輸入數據如下：

可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產之公平值經評估與投資基金經理發出之資產淨值報表內所示之資產淨值相若，並已考慮投資持有之資產之公平值。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### vi) 公平值計量(續)

附註:(續)

- 2 於報告期末，可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產第三層公平值計量所使用之估值方法及主要輸入數據如下：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	貼現百分比
分類為按公平值計入損益之 金融資產之非上市投資基金 (二零一八年：可供出售投資)	市場可比較公司	缺乏市場流通性折讓	20% (二零一八年：25%)

非上市投資基金之公平值經評估與投資基金經理發出之資產淨值報表內所示之資產淨值相若，並已考慮投資持有之資產之公平值。本公司在適當情況下就投資持有之非上市證券應用折現。公平值計量與缺乏市場流通性折讓成反比。由於管理層認為有關風險就本集團而言並不重大，故並無披露缺乏上市流通性折讓變動影響之敏感度分析。

金融產品之公平值乃由金融資產的貼現合約價格釐定。所使用的貼現率來源於預計回報。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### vi) 公平值計量(續)

附註:(續)

- 2 於報告期末，可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產第三層公平值計量所使用之估值方法及主要輸入數據如下:(續)

該等第三層公平值計量之結餘於年內變動如下：

	按公平值計入損益 之金融資產 非上市投資基金 千港元	按公平值計入損益 之金融資產 金融產品 千港元
於二零一八年三月三十一日香港會計準則第39號項下之結餘	-	-
初次應用香港財務報告準則第9號的影響	-	-
—自可供出售投資重新分類	44,103	13,745
於二零一八年四月一日香港財務報告準則第9號項下之結餘	44,103	13,745
到期	-	(12,860)
公平值變動虧損	(1,386)	-
匯兌調整	-	(885)
於二零一九年三月三十一日之結餘	42,717	-

截至二零一八年三月三十一日止年度該等第三層公平值計量之結餘變動如下：

	於二零一八年 三月三十一日 千港元
分類為可供出售投資之非上市投資基金：	
於年初	429,035
公平值變動虧損	(384,932)
於年末	44,103
分類為可供出售投資之金融產品：	
於年初	-
添置	12,971
匯兌調整	774
於年末	13,745

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### vi) 公平值計量(續)

#### b) 並非以公平值列值之金融資產及負債之公平值

董事認為綜合財務報表內按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。公平值按類似金融工具之當前市場利率貼現未來現金流之現值估計。

### vii) 金融資產與金融負債之抵銷

下表所載之披露包括須遵循具有可強制性執行之統一淨額結算安排或涵蓋類似金融工具之類似協議之金融資產及金融負債：

- 於本集團綜合財務狀況表抵銷者；或
- 金融資產及金融負債因未達成抵銷條件而並無在本集團綜合財務狀況表抵銷者。

根據本集團與香港中央結算有限公司(「香港結算」)作出之持續淨額結算協議，本集團擁有依法可強制執行權利以在相同結算日與香港結算抵銷應收及應付款項責任，且同時結算。此外，本集團擁有依法可強制執行權利在並無事先通知客戶的情況下隨時抵銷所有應收及應付客戶賬款，而本集團擬按淨額基準結算該等結餘。

除上述者外，並非於相同日期結算的應收／應付香港結算款項、並非擬按淨額基準結算的應收及應付客戶賬款、金融抵押品(包括本集團所收取之現金及證券)、存放於香港結算之按金並不符合綜合財務狀況表內抵銷之標準，原因為已確認金額之抵銷權利僅於發生違約事件後可強制執行。

於二零一九年三月三十一日

金融資產類型	已確認金融 資產總額 千港元	於綜合	於綜合	並無於綜合	淨額 千港元
		財務狀況表 抵銷之已確 認金融負債 總額 千港元	財務狀況表 呈列之金融 資產淨額 千港元	財務狀況表 中抵銷之相 關金額已收 擔保物* 千港元	
買賣證券業務產生之應收賬款	1,160	(709)	451	-	451
存放於結算所之按金	205	-	205	-	205

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### vii) 金融資產與金融負債之抵銷(續)

金融負債類型	已確認金融 負債總額 千港元	於綜合 財務狀況表 抵銷之已確 認金融資產 總額 千港元	於綜合 財務狀況表 呈列之金融 負債淨額 千港元	並無於綜合 財務狀況表 中抵銷之 相關金額已 抵押擔保物 千港元	淨額 千港元
買賣證券業務產生之應付賬款	6,461	(709)	5,752	—	5,752

於二零一八年三月三十一日

金融資產類型	已確認金融 資產總額 千港元	於綜合 財務狀況表 抵銷之已確 認金融負債 總額 千港元	於綜合 財務狀況表 呈列之金融 資產淨額 千港元	並無於綜合 財務狀況表 中抵銷之相 關金額已收 擔保物* 千港元	淨額 千港元
買賣證券業務產生之應收賬款	94,377	(530)	93,847	(17,241)	76,606
存放於結算所之按金	4,530	—	4,530	—	4,530

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

### vii) 金融資產與金融負債之抵銷(續)

金融負債類型	已確認金融 負債總額 千港元	於綜合 財務狀況表 抵銷之已確 認金融資產 總額 千港元	於綜合 財務狀況表 呈列之金融 負債淨額 千港元	並無於綜合 財務狀況表 中抵銷之 相關金額已 抵押擔保物 千港元	淨額 千港元
買賣證券業務產生之應付賬款	8,768	(530)	8,238	-	8,238

\* 「已收抵押品」指客戶賬戶中抵押的證券，該等證券並無於綜合財務狀況表確認。該等金額的上限為證券市值與按逐個客戶基準計的應收款項淨額的較低者。

## 5. 會計判斷及估計

### a) 估計不確定性之主要來源

於應用附註2所述本集團之會計政策之過程中，管理層已就於報告期末的未來估計不確定因素及其他主要來源作出若干重要假設，有關假設可能帶有導致於下一個財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整的重大風險，茲討論如下。

### i) 應收款項之估計虧損撥備

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團即會考慮估計未來現金流量。虧損撥備金額按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之日後信貸虧損)按該金融資產原定實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則會產生重大減值虧損。於二零一九年三月三十一日，貿易及其他應收款項以及應收貸款之賬面值分別為22,140,000港元(扣除虧損撥備53,287,000港元)(二零一八年：賬面值為95,272,000港元，扣除虧損撥備68,524,000港元)及393,416,000港元(扣除預期信貸虧損撥備13,236,000港元)(二零一八年：259,378,000港元，扣除預期信貸虧損撥備零港元)。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 5. 會計判斷及估計(續)

### a) 估計不確定性之主要來源(續)

#### ii) 投資物業之公平值

投資物業於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表以公平值列賬。公平值乃基於一間獨立專業估值公司應用涉及若干市況假設之物業估值技術對該等物業所進行之估值而作出。該等假設之有利或不利變動將對本集團投資物業之公平值及於綜合損益表呈報之損益之相關調整造成變動。

於二零一九年三月三十一日，投資物業之賬面值為229,192,000港元(二零一八年：264,906,000港元)。

#### iii) 商譽減值

本集團最少每年一次釐定商譽有否減值。此須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值進行估計。本集團估計使用價值，須對現金產生單元之預期未來現金流量進行估計，以及亦須選出合適之貼現率，以計算現金流量之現值。於二零一九年三月三十一日，商譽之賬面值為2,550,000港元(二零一八年：4,748,000港元)。

#### iv) 按公平值計入損益之金融資產／可供出售投資公平值

按公平值計入損益之金融資產／可供出售投資公平值乃根據市場可觀察輸入數據以及公司特定財務資料等不可觀察輸入數據運用估值技術計量。於二零一九年三月三十一日，按公平值計入損益之金融資產之賬面值為76,840,000港元(二零一八年：可供出售投資：61,889,000港元)。



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 5. 會計判斷及估計(續)

### b) 採納本集團會計政策的重要會計判斷

在釐定部分資產和負債的賬面值時，本集團就不確定的未來事件對於報告期末該等資產和負債的影響作出了假設。該等估計涉及對現金流量及所用貼現率等項目的假設。本集團根據過去的經驗和對未來事件的預計作出估計和假設並定期審閱。除對未來事件的假設和估計外，本集團採用會計政策時亦需要作出判斷。

### i) 所得稅

釐定所得稅撥備涉及若干交易日後稅務處理之判斷。本集團謹慎評估交易稅務影響，並按其釐定稅項撥備。有關交易之稅務處理會定期重估，以考慮所有稅法修訂。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 6. 分部報告

經營分部及該等財務報表所呈報各分部項目的金額乃按提供本集團組成部分資料之內部報告劃分。該等資料呈報予董事會(主要經營決策者(「主要經營決策者」))，並由彼等進行審閱，以分配資源及評估表現。

主要經營決策者從產品方面考慮業務。本集團已呈列以下三個須呈報分部。該等分部分開管理。物業投資分部、放債服務分部及金融服務分部提供截然不同的產品及服務。

**物業投資：**須呈報之物業投資經營分部主要透過投資物業租賃獲取收入。

**放債業務：**須呈報之放債業務分部主要透過貸出貸款及收取利息獲取收入。

**金融服務：**須呈報之金融服務分部透過提供證券買賣、配售及包銷服務、孖展融資及資產管理服務獲取收入。

並無合併計算任何須呈報之經營分部。

### a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及於分部之間分配資源，本集團之主要經營決策者按照以下基準監察各須呈報分部應佔之業績、資產及負債：

須呈報分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利／(虧損)指在不獲分配中央行政費用(如董事薪金、應佔一家聯營公司虧損、未分配融資成本、公司收入、折舊及利息收入、應收或然代價公平值變動及認股權證)的情況下，各分部之溢利／(虧損)。此乃向主要經營決策者報告以分配資源及評估表現之方法。

收入及開支乃經參考有關分部所得之銷售額及有關分部產生之開支或有關分部應佔資產之折舊或攤銷產生之開支而分配至須呈報分部。

向主要經營決策者報告之來自外部交易方之收入按與綜合損益表一致之方式計量。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 6. 分部報告(續)

### a) 分部業績、資產及負債(續)

除按公平值計入損益之金融資產／可供出售投資、在建物業及公司資產外，所有資產均分配至須呈報分部。除遞延稅項負債、應付稅項、不可換股債券及公司負債外，所有負債均分配至須呈報分部。

於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，就分配資源及評估分部表現向本集團之主要經營決策者提供有關本集團須呈報分部之資料載列如下。

	二零一九年				二零一八年			
	物業投資 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	總計 千港元	物業投資 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	總計 千港元
來自外部客戶之收入	9,724	38,612	3,268	51,604	8,511	42,688	10,561	61,760
須呈報分部收入	9,724	38,612	3,268	51,604	8,511	42,688	10,561	61,760
除稅前須呈報								
分部(虧損)／溢利	(39,632)	28,779	3,664	(7,189)	(424)	39,658	(18,664)	20,570
以下各項之利息收入								
— 銀行存款	59	—	1	60	9	—	3	12
— 金融產品	202	—	—	202	—	—	—	—
應收賬款減值虧損撥回	—	—	16,964	16,964	—	—	—	—
折舊及攤銷								
— 廠房及設備	(1,084)	—	(219)	(1,303)	(1,125)	—	(218)	(1,343)
— 無形資產	—	—	(2,229)	(2,229)	—	—	(2,229)	(2,229)
投資物業之估值(虧損)／收益	(21,296)	—	—	(21,296)	5,257	—	—	5,257
應收賬款虧損撥備	—	—	—	—	—	—	(16,964)	(16,964)
貿易應收款項虧損撥備	(2,139)	—	—	(2,139)	—	—	—	—
應收貸款預期信貸虧損撥備	—	(7,136)	—	(7,136)	—	—	—	—
商譽減值虧損	—	—	(2,198)	(2,198)	—	—	—	—
無形資產減值虧損	—	—	(2,838)	(2,838)	—	—	—	—
融資成本	(3,042)	—	—	(3,042)	(2,029)	—	—	(2,029)
須呈報分部資產	257,029	404,953	23,726	685,708	295,790	269,927	154,758	720,475
年內非流動資產添置	2,597	—	—	2,597	17	—	—	17
須呈報分部負債	(84,129)	(432)	(6,634)	(91,195)	59,899	300	10,724	70,923

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 6. 分部報告(續)

b) 須呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債以及其他項目之對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>(i) 收入</b>		
須呈報分部收入總額	<b>51,604</b>	61,760
綜合收入	<b>51,604</b>	61,760
<b>(ii) (虧損)/溢利</b>		
須呈報分部(虧損)/溢利總額	<b>(7,189)</b>	20,570
未分配公司收入	<b>643</b>	361
折舊	<b>(1,948)</b>	(2,350)
利息收入	<b>139</b>	98
未分配融資成本	<b>(1,000)</b>	(1,000)
自權益重新分類至損益之可供出售投資之減值虧損	<b>-</b>	(371,856)
未分配公司開支	<b>(58,189)</b>	(212,946)
除稅前綜合虧損	<b>(67,544)</b>	(567,123)
<b>(iii) 資產</b>		
須呈報分部資產	<b>685,708</b>	720,475
可供出售投資	<b>-</b>	48,144
在建物業	<b>20,136</b>	20,362
按公平值計入損益之金融資產	<b>76,840</b>	53,011
未分配公司資產	<b>33,670</b>	41,182
綜合資產總額	<b>816,354</b>	883,174
<b>(iv) 負債</b>		
須呈報分部負債	<b>(91,195)</b>	(70,923)
不可換股債券	<b>(20,000)</b>	(20,000)
未分配公司負債	<b>(8,121)</b>	(9,732)
綜合負債總額	<b>(119,316)</b>	(100,655)

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 6. 分部報告(續)

b) 須呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債以及其他項目之對賬:(續)

(v) 其他項目

	二零一九年				
	物業投資 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
利息收入					
— 銀行存款	59	—	1	139	199
— 金融產品	202	—	—	—	202
折舊	(1,084)	—	(219)	(1,948)	(3,251)
融資成本	(3,042)	—	—	(1,000)	(4,042)

  

	二零一八年				
	物業投資 千港元	放債業務 千港元	金融服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
利息收入					
— 銀行存款	9	—	3	98	110
折舊	(1,125)	—	(218)	(2,350)	(3,693)
融資成本	(2,029)	—	—	(1,000)	(3,029)

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 6. 分部報告(續)

### c) 地區資料

以下為(i)本集團來自經營業務外部客戶之收入及(ii)本集團非流動資產之所在地分析。客戶所在地指提供服務或付運貨品之地區。本集團之非流動資產(金融工具除外)包括廠房及設備、投資物業、無形資產、商譽及收購廠房及設備保證金。廠房及設備及投資物業之所在地為資產位處之地點。無形資產、商譽及收購廠房及設備保證金之所在地為其所屬營運之地區。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港(所在地)	15,874	53,249	11,623	15,111
中國	35,730	8,511	231,494	271,019
其他	-	-	1,903	2,872
	<b>51,604</b>	61,760	<b>245,020</b>	289,002

### d) 有關主要客戶資料

佔本集團總收入10%或以上之客戶收入如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶A — 來自放債業務之收入	8,009	-
客戶B — 來自放債業務及金融服務之收入	-	6,395
	<b>8,009</b>	6,395

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 7. 收入

### 收入分拆

按主要服務劃分之客戶合約收入之分拆如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (附註)
<b>於香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收入</b>		
投資物業之租金收入	9,724	8,511
貸款利息收入	38,612	42,688
投資管理費收入	-	30
證券交易佣金及費用收入	454	1,486
配售及包銷佣金	702	-
孖展及首次公開發售融資利息收入	2,112	9,045
	<b>51,604</b>	<b>61,760</b>

附註：本集團已採用累計影響方法首次應用香港財務報告準則第15號。根據該方法，比較資料並無重列且根據香港會計準則第18號編製。

來自上述企業之收入於時間點確認。按地域市場劃分之客戶合約收入之分拆披露於附註6c。

## 8. 其他收入及其他收益及虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>a) 其他收入</b>		
銀行存款之利息收入	199	110
金融產品之利息收入	202	-
金融資產之利息收入總額	401	110
股息收入	68	38
應收賬款虧損撥備撥回(附註i)	16,964	-
壞賬撤銷撥回(附註ii)	1,122	-
雜項收入	341	350
	<b>18,896</b>	<b>498</b>

年內，來自並非按公平值計入損益之金融資產之利息收入達40,923,000港元(二零一八年：51,843,000港元)，包括收入中的貸款以及孖展及首次公開發售融資利息收入和其他收入之利息收入。

附註i：減值虧損撥回16,964,000港元(二零一八年：無)與前年被視作減值的證券買賣業務應收賬款有關。該撥回乃由於全部收回未償還款項所致。

附註ii：收回已撤銷壞賬1,122,000港元與收回一間中國附屬公司於過往年度已撤銷之其他應收款項相關。

## 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 8. 其他收入及其他收益及虧損(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>b) 其他收益及虧損</b>		
外匯收益/(虧損)淨值	422	(1,692)
	<u>422</u>	<u>(1,692)</u>

### 9. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除/(計入)下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>a) 融資成本</b>		
銀行借款之利息開支	3,042	728
其他借款之利息開支	-	1,301
不可換股債券之利息開支	1,000	1,000
	<u>4,042</u>	<u>3,029</u>
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額		



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 9. 除稅前虧損(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>b) 員工成本(包括董事酬金)</b>		
薪金、工資及其他福利	27,280	33,468
定額供款退休計劃之供款	827	888
以股權結算股份基礎付款開支	-	27,392
	<b>28,107</b>	<b>61,748</b>
<b>c) 其他項目</b>		
核數師酬金		
— 審核服務	1,824	1,798
— 其他服務	510	510
無形資產攤銷，計入銷售及提供服務之成本	2,229	2,229
折舊	3,251	3,693
以股權結算股份基礎付款開支	11,995	-
投資物業租金收入總額減直接開支92,000港元 (二零一八年：264,000港元)	(9,632)	(8,247)
經營租賃開支：最低租賃款項		
— 租賃物業，包括董事住房零港元 (二零一八年：1,019,000港元)	9,271	9,429
— 租用廠房及設備	730	245
<b>d) 其他開支</b>		
貿易應收款項虧損撥備	2,139	-
按公平值計入損益之金融資產之交易虧損	14,427	136,190
應收貸款預期信貸虧損撥備	7,136	-
證券買賣業務應收賬款虧損撥備	-	16,964
商譽減值虧損	2,198	-
無形資產減值虧損	2,838	-
	<b>28,738</b>	<b>153,154</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 10. 董事及行政總裁酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(有關董事福利之資料披露)規例第2部披露之董事及行政總裁酬金如下：

	二零一九年			合計 千港元
	袍金 千港元	薪金及其他 實物利益* 千港元	退休 計劃供款 千港元	
<b>執行董事</b>				
區達安	-	635	18	653
韓衛(行政總裁)	-	4,794	87	4,881
	-	5,429	105	5,534
<b>獨立非執行董事</b>				
黎偉賢	120	-	-	120
曹潔敏	120	-	-	120
梁國杰	120	-	-	120
	360	-	-	360
<b>合計</b>	<b>360</b>	<b>5,429</b>	<b>105</b>	<b>5,894</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 10. 董事及行政總裁酬金(續)

	二零一八年						
	薪金及其他 袍金	實物利益*	酌情花紅	退休 計劃供款	小計	以股份為 基礎付款	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>執行董事</b>							
區達安	-	654	150	18	822	-	822
徐東(行政總裁)(附註) (於二零一七年十二月十二日辭任)	-	6,705	3,600	13	10,318	2,296	12,614
韓衛(行政總裁)(附註) (於二零一七年八月一日 以非執行董事獲調任)	-	1,767	500	29	2,296	2,296	4,592
	-	9,126	4,250	60	13,436	4,592	18,028
<b>獨立非執行董事</b>							
黎偉賢	120	-	-	-	120	-	120
曹潔敏	120	-	-	-	120	-	120
謝光華(於二零一七年七月十四日辭任)	34	-	-	-	34	-	34
梁國杰(於二零一七年七月十四日獲委任)	86	-	-	-	86	-	86
	360	-	-	-	360	-	360
<b>合計</b>	<b>360</b>	<b>9,126</b>	<b>4,250</b>	<b>60</b>	<b>13,796</b>	<b>4,592</b>	<b>18,388</b>

\* 其他實物利益計入董事住房。

附註：徐東先生為本公司董事兼行政總裁，截至二零一七年十二月十二日(其辭任日期)，負責本公司日常管理及整體業務。自二零一七年十二月十二日起其空缺由韓衛填補。徐東先生及韓衛於二零一八年之酬金於上文披露。

於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，概無向董事支付酬金作為加盟本集團或加盟本集團後之獎勵或離職補償。亦無董事放棄或同意放棄截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度之任何酬金。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 11. 最高薪人士

在本集團五名最高薪人士中，一名(二零一八年：兩名)為本公司董事，其酬金計入上文附註10之披露。其餘四名(二零一八年：三名)人士之酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及其他酬金	10,878	7,319
退休福利計劃之供款	107	132
以股權結算股份基礎付款開支	-	5,203
	<b>10,985</b>	<b>12,654</b>

四名最高薪(二零一八年：三名)人士之酬金範圍如下：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	-	-
1,000,001港元至1,500,000港元	-	-
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-
2,000,001港元至2,500,000港元	1	-
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	-	-
3,500,001港元至4,000,000港元	-	1
4,000,001港元至4,500,000港元	-	-
4,500,001港元至5,000,000港元	1	-
5,000,001港元至5,500,000港元	-	-
5,500,001港元至6,000,000港元	-	-
6,000,001港元至6,500,000港元	-	1
	<b>4</b>	<b>3</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 12. 所得稅(抵免)/開支

a) 於損益確認之所得稅乃指：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	970	1,387
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(6,160)	946
<b>所得稅(抵免)/開支</b>	<b>(5,190)</b>	<b>2,333</b>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「該條例草案」)，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生效，並於翌日在憲報刊登。

根據利得稅兩級制，合資格法團就首2,000,000港元的溢利將按8.25%之稅率繳納稅項，超過2,000,000港元的溢利將按16.5%之稅率繳納稅項。不符合利得稅兩級制資格的法團的溢利將繼續按16.5%的統一稅率繳納稅項。

截至二零一九年三月三十一日止年度，合資格法團之香港利得稅乃根據利得稅兩級制計算，而其餘法團則按16.5%(二零一八年：16.5%)的統一稅率計算。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備是以本年度估計應課稅溢利按25%(二零一八年：25%)計算。由於本公司在中華人民共和國經營之附屬公司於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度產生虧損，故並無就企業所得稅作出撥備。

b) 稅項(抵免)/開支與按適用稅率計算之會計虧損之間的對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>除稅前虧損</b>	<b>(67,544)</b>	<b>(567,123)</b>
除稅前虧損之名義稅項，按各相關稅務司法權區之適用稅率計算	(12,712)	(93,891)
毋須課稅收入之稅務影響	(911)	(371)
不可扣稅開支之稅務影響	5,888	97,146
未確認之暫時差異之稅務影響	165	212
動用此前未確認之稅項虧損之稅務影響	(2,638)	(1,113)
未確認之未動用稅項虧損之稅務影響	5,038	380
一次性稅項寬減	(20)	(30)
<b>所得稅(抵免)/開支</b>	<b>(5,190)</b>	<b>2,333</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 13. 股息

由於本年度虧損，董事不建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度之任何股息(二零一八年：無)。

## 14. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損62,354,000港元(二零一八年：569,456,000港元)及年內已發行普通股加權平均數4,857,582,000股(二零一八年：4,857,582,000股普通股)計算。

普通股加權平均數：

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
就計算每股基本虧損之普通股加權平均數	4,857,582	4,857,582
視作根據本公司購股權計劃無償發行股份之影響	-	-
就計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數(附註)	4,857,582	4,857,582

附註：由於假定兌換購股權產生的潛在普通股對截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度虧損水平有反攤薄效應，故在計算每股攤薄虧損時，被視為有反攤薄效應。

### 每股攤薄虧損

由於尚未行使購股權對每股基本虧損具有反攤薄影響，截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度內，每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 15. 廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	機動船 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>					
於二零一七年四月一日	2,699	3,524	15,750	2,400	24,373
添置	–	17	–	–	17
匯兌調整	176	206	559	104	1,045
於二零一八年三月三十一日	2,875	3,747	16,309	2,504	25,435
於二零一八年四月一日	2,875	3,747	16,309	2,504	25,435
添置	–	25	–	–	25
匯兌調整	(117)	(136)	(378)	(84)	(715)
於二零一九年三月三十一日	2,758	3,636	15,931	2,420	24,745
<b>累計折舊</b>					
於二零一七年四月一日	(852)	(1,365)	(9,171)	(120)	(11,508)
年內支出	(1,080)	(502)	(1,610)	(501)	(3,693)
匯兌調整	(74)	(97)	(310)	(5)	(486)
於二零一八年三月三十一日	(2,006)	(1,964)	(11,091)	(626)	(15,687)
於二零一八年四月一日	(2,006)	(1,964)	(11,091)	(626)	(15,687)
年內支出	(587)	(503)	(1,669)	(492)	(3,251)
匯兌調整	66	71	235	29	401
於二零一九年三月三十一日	(2,527)	(2,396)	(12,525)	(1,089)	(18,537)
<b>賬面值</b>					
於二零一九年三月三十一日	231	1,240	3,406	1,331	6,208
於二零一八年三月三十一日	869	1,783	5,218	1,878	9,748

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 16. 投資物業

	千港元
估值(第三級公平值計量):	
於二零一七年四月一日	234,015
重估收益	5,257
匯兌調整	25,634
<hr/>	
於二零一八年三月三十一日	264,906
<hr/>	
於二零一八年四月一日	264,906
添置	2,588
重估虧損	(21,296)
匯兌調整	(17,006)
<hr/>	
於二零一九年三月三十一日	229,192
<hr/>	

本集團之所有投資物業均於中國。

本集團之所有投資物業已於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日經由嘉漫(香港)有限公司重新估值。嘉漫(香港)有限公司為獨立專業估值公司，持有獲認可及相關專業資格，並擁有估值之物業地點及類別之最新經驗。物業按收入資本化計算法進行重新估值。每逢中期及年度報告日期進行估值時，本集團財務總監與估值師討論估值假設及估值結果。投資物業乃根據經營租約出租予第三方，進一步詳情載於財務報表附註33(i)。

本集團已抵押約229,192,000港元(二零一八年：約175,005,000港元)之投資物業，為本集團獲授之一般銀行融資提供擔保(附註27)。



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 16. 投資物業(續)

### 物業之公平值計量

#### i) 公平值架構

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之投資物業之公平值，並根據香港財務報告準則第13號公平值計量所界定之公平值架構分為三個層級。公平值計量會參考估值方法所用輸入數據之可觀察程度及重要性劃分為不同層級，詳情如下：

- 第一層估值：只使用第一層級輸入數據(即在計量日期相同資產或負債在活躍市場上未經調整之報價)計量公平值。
- 第二層估值：使用第二層級輸入數據(即不符合第一層級之可觀察輸入數據)而無使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法提供市場數據之輸入數據。
- 第三層估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

於二零一九年 三月三十一日 之公平值 千港元	於二零一九年三月三十一日 之公平值計量分類			於二零一八年 三月三十一日 之公平值 千港元	於二零一八年三月三十一日 之公平值計量分類			
	第一層級 千港元	第二層級 千港元	第三層級 千港元		第一層級 千港元	第二層級 千港元	第三層級 千港元	
<b>經常性公平值計量</b>								
投資物業：								
- 商業-中國	<b>229,192</b>	-	-	<b>229,192</b>	264,906	-	-	264,906

截至二零一九年三月三十一日止年度，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無撥入或撥出第三層級(二零一八年：無)。在處理公平值層級之間的轉撥上，本集團之政策是於發生轉撥之報告期末確認有關轉撥。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 16. 投資物業(續)

### 物業之公平值計量(續)

#### ii) 有關第三層級公平值計量之資料

	估值方法	不可觀察之輸入數據	範圍
投資物業I 商業-中國	收入資本化計算法	估計租金(每平方米及每月)	210港元 – 260港元 (二零一八年: 225港元 – 269港元)
		租金增長率	1%(二零一八年: 1%)
		市場收益率	5%(二零一八年: 5%)
投資物業II 商業-中國	收入資本化計算法	估計租金 (每平方米及每月)	111港元 – 231港元 (二零一八年: 124港元 – 231港元)
		租金增長率	1%(二零一八年: 1%)
		市場收益率	5%(二零一八年: 5%)

估計租金(每平方米及每月)及租金增長率單項大幅增長/(減少)將導致投資物業之公平值大幅增長/(減少)。市場收益率單項大幅增長/(減少)將導致投資物業之公平值大幅減少/(增長)。

期內該等第三層級公平值計量之餘額變動如下:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資物業 – 商業 – 中國		
於四月一日	264,906	234,015
添置	2,588	–
投資物業估值(虧損)/收益	(21,296)	5,257
匯兌調整	(17,006)	25,634
於三月三十一日	229,192	264,906

所有於年內損益確認之(虧損)/收益產生自於報告期末持有之物業。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 17. 附屬公司

下表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之附屬公司資料。

名稱	註冊成立 及營運地點	已發行及繳足 股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
祥生集團有限公司	英屬處女群島	每股1美元之1股 普通股	100%	100%	-	投資控股
樂榮集團有限公司	香港	50,000,000股普通股	100%	-	100%	投資控股
上海祥宸行置業有限公司(附註)	中國	12,571,540美元	100%	-	100%	物業投資
聯華發展有限公司	英屬處女群島	每股1美元之1股 普通股	100%	100%	-	投資控股
景城集團有限公司	香港	1股普通股	100%	-	100%	投資控股
北京博思嘉睿商務顧問有限公司(附註)	中國	4,000,000港元	100%	-	100%	代理服務
三豐集團有限公司	英屬處女群島	每股1美元之1股 普通股	100%	100%	-	投資控股
三榮集團有限公司	香港	1股普通股	100%	-	100%	放債業務

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 17. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立 及營運地點	已發行及繳足 股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
China Properties Investment North America Inc.	加拿大	每股300加拿大元之 10,000股普通股	100%	-	100%	物業投資
Big Fair International Limited	英屬處女群島	每股1美元之1股 普通股	100%	100%	-	投資控股
豐聯投資有限公司	香港	1股普通股	100%	-	100%	投資控股
中和證券國際有限公司	香港	183,819,999股普通股	100%	-	100%	金融服務
中和資產管理有限公司	香港	4,800,000股普通股	100%	-	100%	金融服務
GR Global Limited	英屬處女群島	每股1美元之 100股普通股	100%	100%	-	投資控股
HKFM Global Fund SPC	開曼群島	每股1美元之 100股管理人員股份	100%	-	100%	金融服務
HKFM Investment Management Limited	開曼群島	每股1美元之 1股普通股	100%	-	100%	金融服務

附註：根據中國法律登記為外商獨資企業。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 18. 無形資產

	交易權 千港元
<b>成本</b>	
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日、二零一八年 四月一日及二零一九年三月三十一日	11,143
<b>累計攤銷及減值</b>	
於二零一七年四月一日	1,813
年內支出	2,229
於二零一八年三月三十一日	4,042
於二零一八年四月一日	4,042
年內支出	2,229
年內減值	2,838
於二零一九年三月三十一日	9,109
<b>賬面值</b>	
於二零一九年三月三十一日	2,034
於二零一八年三月三十一日	7,101

### a) 交易權

無形資產包括於聯交所及香港期貨交易所有限公司具有年限的交易權。

就減值測試而言，交易權被分配至現金產生單位。現金產生單位之可收回金額乃基於使用價值計算釐定。該等計算採用基於管理層批准之五年期財務預算計算之現金流量預測。超過五年期之現金流量乃就金融服務採用估計加權平均增長率1%（二零一八年：1%）推算，該增長率並無超過現金產生單位所經營業務之長期平均增長率。現金流量乃就金融服務採用貼現率12.51%（二零一八年：14.32%）貼現。所採用之貼現率為稅前貼現率，且反映與相關業務有關之特定風險。

有關市場發展及貼現率之主要假設之價值與外部資料來源一致。基於減值測試之結果，本集團確認無形資產減值2,838,000港元（二零一八年：無）。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 19. 商譽

	金融服務 千港元
<b>成本</b>	
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日、二零一八年四月一日及 二零一九年三月三十一日	5,469
<b>累計減值虧損</b>	
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	721
減值虧損	2,198
於二零一九年三月三十一日	2,919
<b>賬面值</b>	
於二零一九年三月三十一日	2,550
於二零一八年三月三十一日	4,748

金融服務分部之現金產生單位(「現金產生單位」)獲分配之商譽如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融服務	2,550	4,748
於三月三十一日	2,550	4,748

### 包含商譽之現金產生單位之減值測試

透過業務合併收購之商譽已分配至現金產生單位作減值測試。現金產生單位之可收回金額乃基於使用價值計算釐定。該等計算採用基於管理層批准之五年期財務預算計算之現金流量預測。超過五年期之現金流量乃就金融服務採用估計加權平均增長率1% (二零一八年：1%)推算，該增長率並無超過現金產生單位所經營業務之長期平均增長率。現金流量乃就金融服務採用貼現率12.51% (二零一八年：14.32%)貼現。所採用之貼現率為稅前貼現率，且反映與相關業務有關之特定風險。於二零一八年三月三十一日，金融服務業務的現金流預測及增長率已考慮證監會向附屬公司發出的指示，禁止向客戶提供進一步孖展貸款或其他形式之財務融通，直至其全面遵守適用操守準則規定為止，以及評估實施證監會要求之措施的時間以滿意解決所發現缺陷及風險問題，因此不會導致證監會採取進一步措施，可能包括對附屬公司之牌照設置條件。

有關市場發展及貼現率之主要假設之價值與外部資料來源一致。基於減值測試之結果，於二零一九年三月三十一日，本集團確認商譽減值2,198,000港元(二零一八年：無)。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 20. 收購廠房及設備之按金

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於四月一日	2,499	-
已付按金	-	2,358
結算	(2,338)	-
滙兌調整	(161)	141
於三月三十一日	-	2,499

## 21. 按公平值計入損益之金融資產／可供出售投資

### (a) 按公平值計入損益之金融資產

於二零一九年三月三十一日，本集團按公平值計入損益之金融資產包括非上市投資基金、金融產品及買賣證券，詳細如下：

	非上市 投資基金 千港元	金融產品 千港元	買賣證券 千港元	總計 千港元
根據香港會計準則第39號				
於二零一八年三月三十一日之結餘	-	-	53,011	53,011
初次應用香港財務報告準則第9號的影響				
— 自可供出售投資重新分類	48,144	13,745	-	61,889
根據香港財務報告準則第9號				
於二零一八年四月一日之結餘	48,144	13,745	53,011	114,900
到期	-	(12,860)	-	(12,860)
公平值變動虧損	(2,635)	-	(11,792)	(14,427)
銷售所得款項	-	-	(9,888)	(9,888)
滙兌調整	-	(885)	-	(885)
於二零一九年三月三十一日之結餘	45,509	-	31,331	76,840
就呈報分析：				
流動資產	-	-	31,331	31,331
非流動資產	45,509	-	-	45,509
	45,509	-	31,331	76,840

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 21. 按公平值計入損益之金融資產／可供出售投資(續)

### (a) 按公平值計入損益之金融資產(續)

投資買賣證券詳情如下：

股票名稱	股票代碼	業務性質	於二零一八年		截至二零一九年		於二零一九年		截至	截至	截至	
			二零一八年三月三十一日所持股份數目	二零一八年三月三十一日持概約百分比	二零一九年三月三十一日所持股份數目	二零一九年三月三十一日持概約百分比	二零一九年三月三十一日所持股份數目	二零一九年三月三十一日持概約百分比	二零一九年三月三十一日	二零一九年三月三十一日	二零一九年三月三十一日	
			千港元	千港元	數目變動	數目	數目	千港元	出售事項之收益/(虧損)千港元	公平值變動之(虧損)千港元	交易之收益/(虧損)總額千港元	
SOHO中國有限公司	410	投資房地產開發、物業租賃及物業管理	19,500	0.0004%	80	-	19,500	0.0004%	64	-	(16)	(16)
偉泰控股有限公司	630	製造及銷售醫療設備產品及塑膠模具產品；提供建造服務；提供放債服務及證券投資	22,970,000	1.2%	2,481	-	22,970,000	1.2%	2,067	-	(414)	(414)
合一投資控股有限公司	913	投資於香港股票市場上市之公司，且亦投資非上市公司	26,330,000	1.4%	1,580	-	26,330,000	1.4%	1,369	-	(211)	(211)
中國建設銀行-H股	939	提供企業及個人銀行服務	125,000	0.0005%	1,008	-	125,000	0.0005%	841	-	(167)	(167)
米蘭站控股有限公司	1150	手提包、時尚配件零售及裝飾品營運業務，	13,000,000	1.60%	2,600	-	13,000,000	1.60%	1,430	-	(1,170)	(1,170)
航標控股有限公司*	1190	生產及銷售衛浴潔具產品	9,116,000	0.7%	820	-	9,116,000	0.7%	-	-	(820)	(820)
隆成金融集團有限公司*	1225	提供包括證券經紀、孖展融資及放債等金融服務以及生產及分銷兒童塑膠玩具及醫療護理產品	107,000,000	4.6%	-	-	107,000,000	4.6%	-	-	-	-
友邦保險控股有限公司	1299	提供保險服務	13,600	0.00011%	903	-	13,600	0.00011%	1,063	-	160	160
時間由你國際控股有限公司	1327	自主品牌手錶、OEM手錶—以及第三方手錶製造及銷售	30,000,000	0.9%	1,260	-	30,000,000	0.9%	1,230	-	(30)	(30)
中國金石礦業控股有限公司	1380	大理石及大理石相關產品的生產及銷售	90,480,000	3.2%	7,057	(90,480,000)	-	-	-	2,831	-	2,831
中國奧園地產集團有限公司	3883	物業開發、提供諮詢服務及酒店擁有權	35,000	0.0013%	252	-	35,000	0.0013%	331	-	79	79
中國華泰瑞銀控股有限公司	8006	從事旅遊媒體業務；於知名財經雜誌提供內容及廣告宣傳服務；證券投資及放債業務	19,000,000	4.9%	3,914	-	19,000,000	4.9%	3,553	-	(361)	(361)
皓文控股有限公司	8019	賬面放債業務、買賣及生產生物燃料以及電子配件交易	75,000,000	3.5%	6,900	-	75,000,000	3.5%	3,975	-	(2,925)	(2,925)
吉輝控股有限公司	8027	提供招牌設計、製造、安裝及維修以及相關產品	48,000,000	1.5%	3,312	-	48,000,000	1.5%	1,776	-	(1,536)	(1,536)



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 21. 按公平值計入損益之金融資產／可供出售投資(續)

### (a) 按公平值計入損益之金融資產(續)

股票名稱	股票代碼	業務性質	二零一八年	於二零一八年	於二零一八年	截至	二零一九年	於二零一九年	二零一九年	截至	截至	截至
			三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	二零一九年	二零一九年	二零一九年	二零一九年	二零一九年	二零一九年	二零一九年
			所持股份數目	持股概約百分比	市值	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
					千港元	止年度	所持	所持	止年度	出售事項之	公平值變動之	買賣證券
						數目變動	股份數目	股份數目	數目變動	已變現	未變現收益/	交易之收益/
										收益/(虧損)	(虧損)	(虧損)總額
										千港元	千港元	千港元
薈萃國際(控股)有限公司	8041	製造及買賣高端泳裝及服裝產品；貿易及提供網上購物及媒體相關服務；及放債業務	61,240,000	1%	6,614	-	61,240,000	1.0%	2,817	-	(3,797)	(3,797)
中國三三傳媒集團有限公司	8087	提供有關鐵路網絡的平面媒體廣告服務；於香港及中國電影及娛樂投資及香港預付卡業務	142,780,000	2.5%	7,139	-	142,780,000	2.5%	4,284	-	(2,855)	(2,855)
富豐控股有限公司	8269	天然資源及商品貿易、放債業務、投資煤炭貿易業務、發展及推廣品牌、設計、製造及銷售酷感潮流商品及其他消費產品；及證券投資	27,700,000	3.4%	2,853	-	27,700,000	3.4%	2,632	-	(222)	(222)
亞洲雜貨有限公司	8413	食品及飲料雜貨分銷業務	28,250,000	2.4%	4,238	-	28,250,000	2.4%	3,899	-	(339)	(339)
					53,011				31,331	2,831	(14,623)	(11,792)

\* 暫停買賣

附註：

1. 上市股本證券之市值乃按其於報告期末之收市買入價計算。
2. 上述買賣證券並未單獨按超過本集團資產淨值5%的價值計值。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 21. 按公平值計入損益之金融資產／可供出售投資(續)

### (b) 可供出售投資

於二零一八年三月三十一日，本集團可供出售投資包括非上市投資基金及金融產品，詳情如下：

	二零一八年 千港元
非流動資產：	
非上市投資基金，按公平值列賬(附註i)	48,144
流動資產：	
金融產品，按公平值列賬(附註ii)	13,745
	<u>61,889</u>

附註：

- i. 投資公平值變動虧損約為453,453,000港元乃於其他全面收入中確認，並於投資重估儲備中反映。
- ii. 該金額指於銀行所發行的金融產品的投資，預期回報每年5%，於一年內到期。帳面值與公平值相若。該等金融產品已於二零一八年六月二十三日及二零一八年五月十日分別到期並悉數收回。

## 22. 在建物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
在建物業，按成本列賬		
於四月一日	20,362	18,576
添置	464	982
匯兌調整	(690)	804
於三月三十一日	<u>20,136</u>	<u>20,362</u>

在建物業為位於加拿大之永久業權土地。

於二零一九年三月三十一日，在建物業於物業開發後持作轉售。

預計將於超過一年後收回的在建物業款項為20,136,000港元(二零一八年：20,362,000港元)。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 23. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項	17,720	14,699
減：虧損撥備(附註23(b)(i))	(8,149)	(6,422)
貿易應收款項(淨額)	9,571	8,277
證券買賣業務應收賬款(附註3)		
結算所及現金客戶	451	40
有抵押孖展貸款	-	93,807
減：虧損撥備(附註23(b)(ii))	-	(16,964)
證券買賣業務產生之應收賬款(淨額)	451	76,883
應收放債業務利息	11,307	9,789
其他應收貸款及利息(附註2)	45,138	45,138
減：虧損撥備(附註23(b)(iii))	(45,138)	(45,138)
其他應收貸款及利息(淨額)	-	-
其他應收款項	811	323
按攤銷成本計量之金融資產	22,140	95,272
預付款項及按金	7,935	15,400
	30,075	110,672

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 23. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- 1) 所有貿易及其他應收款項預期將於一年內收回或確認為開支。
- 2) 於二零一一年七月二十七日，本公司與天行財務融資有限公司(「天行」)訂立參與契據及與Power Alliance International Limited訂立分參與協議，內容有關參與墊付為數42,000,000港元之第一批參與金額及為數8,000,000港元之第二批參與金額(合稱「參與貸款」)。參與貸款之年利率為18厘。參與貸款與天行與Make Success Limited(「借方」)訂立之貸款協議(「貸款協議」)有關。借方已根據貸款協議將300,000,000港元承付票據(「承付票據」)及90,000,000港元可換股票據(「可換股票據」)出讓予天行作為抵押。承付票據及可換股票據乃由美亞控股有限公司(「美亞」)發行予借方。

貸款之償還日期為提款日期起三個月後當日，倘訂約各方同意，可進一步延期三個月。借方已於二零一一年六月七日提取貸款，故貸款之償還日期為二零一一年九月六日。於二零一一年九月七日，雙方同意將貸款進一步延期三個月至二零一一年十二月五日。截至二零一二年三月三十一日止年度，借方拖欠第一期及第二期還款。

於美亞與借方之間進行之訴訟後，經本公司同意，天行於二零一二年二月十日以10,000,000港元出售承付票據。截至二零一五年三月三十一日止年度，於支付天行其他貸款參與者款項、出售事項相關之全部成本及開支後，本公司自出售承付票據獲得4,862,000港元。

- 3) 除有抵押孖展貸款外，買賣證券業務產生之應收賬款結算期限為交易日後兩天。

就有抵押孖展貸款而言，於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日，貸款由抵押證券擔保，須於結算日後按要求償還，並按商業利率計息。

於二零一九年三月三十一日，就向孖展客戶提供貸款而作抵押物之已抵押證券市值總額約為零港元(二零一八年：17,241,000港元)。證券被賦予特定之保證金比率以計算其保證金價值。若尚未償還之應收賬款金額超過已存入之證券的合資格保證金價值，則會要求客戶提供額外資金或抵押品。所持有之抵押品可以再抵押，而本集團可酌情將之出售以結清保證金客戶應付之任何未償還款額。本集團管理層已評估於各報告期末每個出現保證金短欠之個別客戶之已抵押證券之市值。

截至二零一九年三月三十一日止年度，並無來自孖展客戶應收賬款。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團出售了所持有之部分抵押品，以結清尚未償還款項。最終，概無尚未償還結餘按個別基準以充足抵押品抵押。賬面值約16,964,000港元的應收賬款被視為減值。於二零一八年三月三十一日，已逾期但未減值之其餘孖展貸款總額47,694,000港元與若干於本集團有良好紀錄之獨立客戶有關，且信貸質素並無重大改變。本集團認為，該金額仍被視為可收回，由於本集團於報告期末後已收回款項約18,694,000港元，且本集團與各保證金客戶制定了還款計劃，故無須做出進一步減值撥備。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 23. 貿易及其他應收款項(續)

### a) 賬齡分析

#### (i) 貿易應收款項

貿易應收款項乃扣除8,149,000港元(二零一八年：6,422,000港元)之虧損撥備，根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	-	32
一至三個月	1,926	284
三至六個月	905	1,499
六個月以上	6,740	6,462
	<b>9,571</b>	<b>8,277</b>

貿易應收款項於發票日期起計0至60日內到期。本集團信貸政策之進一步詳情載於附註4(i)。

#### (ii) 應收證券買賣業務賬款

應收證券買賣業務賬款已扣除虧損撥備零港元(二零一八年：16,964,000港元)，根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	451	40
一至三個月	-	11,796
超過六個月	-	65,047
	<b>451</b>	<b>76,883</b>

應收結算所及現金客戶賬款於交易日後兩天到期，而應收有抵押孖展貸款賬款乃自發票日期起立即到期。本集團信貸政策之進一步詳情載於附註4(i)。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 23. 貿易及其他應收款項(續)

### a) 賬齡分析(續)

#### (iii) 應收利息

概無就應收利息計提虧損撥備，根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	8,165	5,045
一至三個月	3,142	4,438
三至六個月	-	306
	<b>11,307</b>	<b>9,789</b>

應收利息乃自發票日期起立即到期。本集團信貸政策之進一步詳情載於附註4(i)。

### b) 貿易應收款項減值

#### i) 貿易應收款項之虧損撥備變動

貿易應收款項虧損撥備採用撥備賬記錄，惟倘本集團信納有關款項不大可能收回，則減值虧損直接與貿易應收款項撇銷。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於四月一日	6,422	5,795
年內於損益確認之虧損撥備增加	2,139	-
匯兌調整	(412)	627
於三月三十一日	<b>8,149</b>	<b>6,422</b>

附註：

- 1) 於二零一九年及二零一八年三月三十一日，本集團貿易應收款項約為8,149,000港元(二零一八年：6,422,000港元)，已作個別減值。此等個別減值應收款項於報告期末已逾期超過1年。本集團並無就此等餘額持有任何抵押品。

## 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 23. 貿易及其他應收款項(續)

#### b) 貿易應收款項減值(續)

##### ii) 應收證券買賣業務賬款之虧損撥備變動

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於四月一日	16,964	—
應收賬款之虧損撥備撥回 年內撥備	(16,964)	—
	—	16,964
於三月三十一日	—	16,964

本集團設有政策，根據對可收回性的評估與應收賬款賬齡分析(如適用)及管理層的判斷(包括每名客戶的當前信用、抵押品及過往收回記錄)釐定虧損撥備。

##### iii) 應收貸款及利息虧損撥備變動

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於四月一日及三月三十一日	45,138	45,138

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 23. 貿易及其他應收款項(續)

### c) 並無減值之貿易應收款項

#### (a) 貿易應收款項

並無個別或共同被視為已減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
並無逾期亦無減值	86	86
已逾期但尚未減值		
—逾期不足三個月	1,926	230
—逾期三至六個月	905	1,499
—逾期超過六個月	6,654	6,462
	<b>9,571</b>	<b>8,277</b>

並無逾期亦無減值之應收款項乃與近期並無欠款記錄之多名客戶有關。

已逾期但尚未減值之應收款項乃主要與於本集團有良好交易記錄之客戶及租戶有關。由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然被視為可以完全收回，根據過往經驗，管理層相信無須就該等結餘作出減值撥備。本集團就與租金有關之結餘持有租賃按金2,762,000港元(二零一八年：2,580,000港元)作為抵押品。



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 23. 貿易及其他應收款項(續)

### c) 並無減值之貿易應收款項(續)

#### (b) 應收證券買賣業務賬款

並無個別及共同視為已減值之應收證券買賣業務賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
並無逾期亦無減值	451	29,189
已逾期但尚未減值		
—逾期不足三個月	-	5,804
—逾期超過六個月	-	41,890
	<b>451</b>	<b>76,883</b>

已逾期但尚未減值之應收款項乃與於本集團有良好交易記錄之多名客戶有關。由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然被視為可以完全收回，根據過往經驗及報告期後的償還紀錄，管理層相信無須就該等結餘作出減值撥備。本集團就孖展貸款相關結餘持有香港上市證券作為抵押品。

#### (c) 應收利息

並無個別及共同視為已減值之應收利息之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
並無逾期亦無減值	11,307	5,045
已逾期但尚未減值		
—逾期不足三個月	-	4,438
—逾期三至六個月	-	306
	<b>11,307</b>	<b>9,789</b>

已逾期但尚未減值之應收款項乃與於本集團有良好交易記錄之多名借方有關。由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然被視為可以完全收回，根據過往經驗，管理層相信無須就該等結餘作出減值撥備。本集團就該等結餘持有香港上市證券及私募股權作為抵押品。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 24. 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自以下各項之應收貸款：		
— 放債業務	406,652	259,378
減：預期信貸虧損撥備	(13,236)	—
	<b>393,416</b>	259,378
列入流動資產項下於一年內到期之款項	83,433	209,398
列入非流動資產項下於一年後到期之款項	309,983	49,980
	<b>393,416</b>	259,378

附註：

- i) 截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團向獨立第三方借出款項總額406,652,000港元。該等應收貸款期限為24個月，且按年利率10%至18%計息，而相應利息預期將按每季度償還。該等應收貸款以物業或私募股權作擔保。於二零一九年三月三十一日，賬面值為393,416,000港元之應收貸款以總公平值約1,244,139,000港元的物業及私募股權作抵押。於二零一九年三月三十一日，所有抵押物業及私募股權之公平值高於相關未償還貸款。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團向獨立第三方借出款項總額259,378,000港元。該等應收貸款期限為10至24個月，且按年利率10%或18%計息，而相應利息預期將按每月、每兩月或每季度償還。該等應收貸款以香港上市證券或私募股權作擔保。於二零一八年三月三十一日，賬面值為165,980,000港元之應收貸款以總公平值約353,492,000港元的上市證券及私募股權作抵押。然而，抵押證券之部分公平值低於相應尚未償還貸款。經考慮本集團於報告期末若干貸款到期後收到本金及貸款利息總額128,398,000港元的貸款還款後及根據過往還款記錄，管理層認為，由於信貸質素概無重大變動及該結餘仍被視為可悉數收回，故無須就該等結餘作出減值撥備。

年內應收貸款預期信貸虧損撥備變動如下：

	千港元
根據香港會計準則第39號於二零一八年三月三十一日之結餘	—
預期信貸虧損撥備	6,108
匯兌調整	70
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年四月一日之結餘	6,178
預期信貸虧損撥備	7,136
匯兌調整	(78)
於二零一九年三月三十一日之結餘	13,236

應收貸款根據歷史信用信息及可回收性(經毋須投入不必要成本即可獲得的前瞻性資料調整)就預期信貸虧損進行個別評估。於二零一九年三月三十一日，概無應收貸款逾期。預期信貸虧損撥備已考慮抵押品的信貸品質及借款人的財政實力。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 24. 應收貸款(續)

### a) 到期日概況

於報告期末，以到期日為基礎應收貸款之到期日概況如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內或接獲通知到期	-	142,282
一個月後但三個月內到期	-	19,116
三個月後但六個月內到期	39,000	-
六個月後但十二個月內到期	44,433	48,000
十二個月後到期	309,983	49,980
	<b>393,416</b>	<b>259,378</b>

### b) 並無減值之貸款應收款項

並無個別或共同被視為已減值之貸款應收款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
並無逾期亦無減值	393,416	117,096
已逾期但尚未減值		
— 逾期不足三個月	-	10,000
— 逾期三至六個月	-	58,000
— 逾期超過六個月	-	74,282
	<b>393,416</b>	<b>259,378</b>

並無逾期亦無減值之貸款應收款項乃與近期並無欠款記錄之多名債務人有關。

已逾期但尚未減值之貸款應收款項乃主要與於本集團有良好交易記錄之債務人有關。由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然被視為可悉數收回，本公司董事認為無須就該等貸款應收款項作出減值撥備。本集團就該等結餘持有香港上市證券及私募股權作為抵押品。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 25. 現金及現金等值項目及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等值項目包括：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及手頭現金	55,903	88,051
減：到期日為三個月或以上之定期存款 信托賬戶(附註)	(8,523) (6,726)	(10,339) (16,033)
於綜合財務狀況表及綜合現金流量表之現金及現金等值項目	<b>40,654</b>	61,679

銀行存款按市場年利率介乎0.001厘至1.85厘(二零一八年：0.001厘至1.35厘)計息。

附註：本集團於開展受規管活動過程中收取及持有客戶及其他機構存置的錢款。該等客戶的錢款存置在一個或多個信託銀行賬戶，按商業利率計息。本集團已確認應付相關客戶及其他機構的相應賬款。然而，本集團目前並無可強制執行權使用存置存款抵銷該等應付款項。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 25. 現金及現金等值項目及其他現金流量資料(續)

### (b) 融資活動產生的負債對賬

	其他借款 千港元	附息 銀行借款 千港元 (附註27)	不可換 股債券 千港元 (附註29)	總額 千港元
於二零一八年四月一日	-	38,110	20,000	58,110
<b>融資現金流量變動</b>				
新增銀行借款及其他借款所得款項	-	34,488	-	34,488
償還銀行借款及其他借款	-	(2,923)	-	(2,923)
已付利息	-	(3,042)	(1,000)	(4,042)
<b>融資現金流量變動總額</b>	-	28,523	(1,000)	27,523
<b>匯兌調整</b>	-	(2,440)	-	(2,440)
<b>其他變動：</b>				
利息開支	-	3,042	1,000	4,042
<b>其他變動總額</b>	-	602	1,000	1,602
於二零一九年三月三十一日	-	67,235	20,000	87,235
於二零一七年四月一日	-	10,148	20,000	30,148
<b>融資現金流量變動</b>				
新增銀行借款及其他借款所得款項	14,150	35,966	-	50,116
償還銀行借款及其他借款	(14,150)	(10,613)	-	(24,763)
已付利息	(1,301)	(728)	(1,000)	(3,029)
<b>融資現金流量變動總額</b>	(1,301)	24,625	(1,000)	22,324
<b>匯兌調整</b>	-	2,609	-	2,609
<b>其他變動：</b>				
利息開支	1,301	728	1,000	3,029
<b>其他變動總額</b>	1,301	3,337	1,000	5,638
於二零一八年三月三十一日	-	38,110	20,000	58,110

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 26. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
證券買賣業務應付賬款(附註a)		
結算所	-	101
孖展及現金客戶	5,047	8,137
其他應付款項及應計費用	11,479	10,453
應付董事款項(附註34)	234	250
應付關連人士款項(附註34)	35	37
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之金融負債	16,795	18,978
預收款項	-	1,323
合約負債	56	-
已收租金按金(不可退還)	2,762	2,580
	<hr/>	<hr/>
	19,613	22,881

附註：

- a) 除孖展貸款外，證券買賣業務產生之應付賬款結算期限為交易日後兩天。其餘所有貿易及其他應付款項(包括應付關連人士款項及應付董事款項)預期將於一年內結清或確認為收入或按要求償還。

證券買賣業務產生之應付孖展及現金客戶賬款按商業浮動利率計息，及須於結算日後按要求償還。

於二零一九年三月三十一日，應付賬款中5,047,000港元(二零一八年：8,137,000港元)分別為就信託應付客戶及其他機構之款項以及於進行受規管活動中為客戶及其他機構收取及持有之獨立銀行結餘。然而，本集團目前並無強制執行權使用存放存款抵銷該等應付賬款。

- b) 應付董事款項及應付關連人士款項為無抵押、免息且須按要求償還。

按發票日期呈列之證券買賣業務應付賬項之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	5,047	8,238

## 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 27. 附息銀行借款

於二零一九年三月三十一日，有抵押銀行借款之到期應還款項如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>流動負債</b>		
一年內或按要求	5,262	3,124
<b>非流動負債</b>		
一年後但兩年內	5,262	3,124
兩年後但五年內	29,817	19,367
五年後	26,894	12,495
	<b>61,973</b>	<b>34,986</b>
合計	<b>67,235</b>	<b>38,110</b>

所有計息借款均以攤銷成本列賬。預期並無非流動計息借款須於一年內清償。

並無於一年後到期償還之計息借款部分載有按要求償還條款。

本集團銀行借款之實際利率(亦等同於合約利率)範圍如下：

	二零一九年	二零一八年
實際利率：		
浮息借款	5.88% - 8.5%	5.88%

於二零一九年三月三十一日，銀行借款乃以本集團賬面總值約為229,192,000港元(二零一八年：約175,005,000港元)之投資物業作抵押(見附註16)。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 28. 於綜合財務狀況表之所得稅

### a) 於綜合財務狀況表呈列之即期稅項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項		
香港利得稅撥備	432	300
香港利得稅已付預繳稅	-	(809)
	<b>432</b>	<b>(509)</b>
代表：		
可收回稅項	-	(809)
應付稅項	432	300
	<b>432</b>	<b>(509)</b>

### b) 已確認遞延稅項負債

於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債之組成部分及於本年度內之變動如下：

	無形資產 千港元	投資物業重估 千港元	總額 千港元
遞延稅項負債產生自：			
於二零一七年四月一日	1,539	15,160	16,699
(計入)／扣自損益之遞延稅項	(368)	1,314	946
匯兌調整	-	1,719	1,719
於二零一八年三月三十一日	1,171	18,193	19,364
於二零一八年四月一日	1,171	18,193	19,364
計入損益之遞延稅項	(836)	(5,324)	(6,160)
匯兌調整	-	(1,168)	(1,168)
於二零一九年三月三十一日	335	11,701	12,036



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 28. 於綜合財務狀況表之所得稅(續)

### c) 未確認遞延稅項資產

於二零一九年三月三十一日，本集團於香港產生之未動用稅項虧損為62,956,684港元(二零一八年：16,269,168港元)，可用作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。由於未能確定未來溢利來源，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。

此外，本集團有未動用稅項虧損人民幣27,782,441元(二零一八年：人民幣39,893,549元)可抵銷最高於五年期間就中國企業所得稅結轉之未來溢利。由於未能確定未來溢利來源，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 29. 不可換股債券

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
不可換股債券		
非即期部份	10,000	20,000
即期部份	10,000	—
	<b>20,000</b>	<b>20,000</b>

該款項指每項不可換股債券10,000,000港元之總計20,000,000港元(二零一八年：20,000,000港元)之兩項不可換股債券。於二零一九年三月三十一日，應計利息234,000港元(二零一八年：234,000港元)計入其他應付款項及應計費用。不可換股債券尚未償還本金總額的年利率為5厘。利息每年於發行日期之週年日或於贖回日期支付。本公司可於到期日前隨時贖回全部或部分尚未償還債券之本金額。不可換股債券之到期日為自其發行日期(即二零二零年二月七日及二零二零年十二月四日)起計7年。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 30. 股本

	每股面值0.01港元 之普通股數目 千股	千港元
法定股本：		
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日、二零一八年四月一日及 二零一九年三月三十一日	30,000,000	300,000
已發行及繳足股本：		千港元
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日、二零一八年四月一日及 二零一九年三月三十一日	4,857,582	48,576

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 31. 以股權結算股份基礎付款交易

本公司設有一項於二零一一年十二月十六日獲採納之購股權計劃。據此，本公司董事獲授權可酌情邀請本公司僱員、本公司董事(包括獨立非執行董事)、本集團其他僱員及董事、本集團之貨品或服務供應商、本集團客戶、為本集團提供研究、開發或其他技術支援之人士或實體、本集團任何股東(統稱「參與者」)以及由屬任何參與者之一名或以上人士全資擁有之任何公司，按名義代價接納可認購本公司普通股之購股權。購股權之行使價為股份面值、股份於授出日期在香港聯交所之收市價及股份在緊接授出日期前五個營業日在香港聯交所之平均收市價三者中之最高者。購股權計劃將於截至二零二一年十二月十五日止十年期內有效，其後將不會進一步授出購股權。

截至二零一八年三月三十一日止年度，購股權於授出日期即時歸屬，其後於二零一七年七月十一日至二零二二年七月十日或於二零一七年十月十日至二零二二年十月九日止五年期內可予行使。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利，且悉數以股份結算。

截至二零一九年三月三十一日止年度，購股權於授出日期即時歸屬，其後於二零一九年三月二十五日至二零二四年三月二十四日止五年期內可予行使。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利，且悉數以股份結算。

### a) 授出之年期及條件如下：

授出日期	行使期	行使價	購股權數目
<b>i) 向董事授出購股權</b>			
二零一七年十月十日	二零一七年十月十日至 二零二二年十月九日	0.05港元	97,150,000
<b>ii) 向僱員授出購股權</b>			
二零一七年七月十一日	二零一七年七月十一日至 二零二二年七月十日	0.058港元	80,900,000
二零一七年十月十日	二零一七年十月十日至 二零二二年十月九日	0.05港元	388,600,000
<b>iii) 向服務提供商授出購股權</b>			
二零一九年三月二十五日	二零一九年三月二十五日至 二零二四年三月二十四日	0.0304港元	485,750,000
			<hr/>
			1,052,400,000

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 31. 以股權結算股份基礎付款交易(續)

### a) 授出之年期及條件如下:(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	購股權數目			購股權 授出日期*	購股權行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零一八年 四月一日 尚未行使	年內授出	於二零一九年 三月三十一日 尚未行使			
<b>董事及前任董事</b>						
徐東先生 (作為前任董事)	48,575,000	-	48,575,000	二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年十月九日	0.05
韓衛先生	48,575,000	-	48,575,000	二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年十月九日	0.05
	<b>97,150,000</b>	<b>-</b>	<b>97,150,000</b>			
<b>僱員</b>						
其他僱員	80,900,000	-	80,900,000	二零一七年七月十一日	二零一七年七月十一日 至二零二二年七月十日	0.058
其他僱員	388,600,000	-	388,600,000	二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年十月九日	0.05
	<b>469,500,000</b>	<b>-</b>	<b>469,500,000</b>			
<b>其他合資格參與者</b>						
其他服務提供商	-	485,750,000	485,750,000	二零一九年三月二十五日	二零一九年三月二十五日 至二零二四年三月二十四日	0.0304
<b>購股權總數</b>	<b>566,650,000</b>	<b>485,750,000</b>	<b>1,052,400,000</b>			

\* 購股權自授出日期起即時歸屬。

\*\* 倘進行供股或本公司股本出現其他相關變動，則購股權之行使價須予以調整。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 31. 以股權結算股份基礎付款交易(續)

b) 計劃項下購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零一九年		二零一八年	
	加權平均 行使價 港元	根據購股權 可發行之 股份數目	加權平均 行使價 港元	根據購股權 可發行之 股份數目
於四月一日尚未行使	0.051	566,650,000	-	-
於年內已授出	0.0304	485,750,000	0.051	566,650,000
於三月三十一日尚未行使	0.042	1,052,400,000	0.051	566,650,000
於年終可予行使	0.042	1,052,400,000	0.051	566,650,000

購股權計劃受上市規則第17章規管。

於二零一九年三月三十一日，尚未行使購股權的行使價為0.0304港元、0.05港元或0.058港元(二零一八年：0.05港元或0.058港元)及加權平均剩餘合約期限為4.18年(二零一八年：4.49年)。

c) 於報告期後，485,750,000份購股權獲行使，以認購本公司485,750,000股普通股，代價為14,766,800港元，全部代價於報告期後計入股本。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 32. 儲備

- a) 本集團之綜合股權各個部份之期初與期末結餘對賬載於綜合權益變動表。本公司股權各個部分由年初至年末的變動詳情載列如下：

### 本公司

	股份 溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	以股權結算 股份補償儲備 千港元	滙兌 波動儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	累計 虧損 千港元	總額 千港元
於二零一七年四月一日	2,064,777	136,012	-	36,089	81,597	(1,033,990)	1,284,485
二零一七年/二零一八年權益變動							
年度虧損	-	-	-	-	-	(555,047)	(555,047)
其他全面收益							
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	(453,453)	-	(453,453)
可供銷售投資之減值虧損重新分類調整	-	-	-	-	371,856	-	371,856
年度全面虧損總額	-	-	-	-	(81,597)	(555,047)	(636,644)
以股權結算股份基礎付款交易	-	-	27,392	-	-	-	27,392
與擁有人之交易總額	-	-	27,392	-	-	-	27,392
於二零一八年三月三十一日	2,064,777	136,012	27,392	36,089	-	(1,589,037)	675,233
於二零一八年四月一日	2,064,777	136,012	27,392	36,089	-	(1,589,037)	675,233
二零一八年/二零一九年權益變動							
年度虧損	-	-	-	-	-	(39,388)	(39,388)
年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	(39,388)	(39,388)
以股權結算股份基礎付款交易	-	-	11,995	-	-	-	11,995
與擁有人之交易總額	-	-	11,995	-	-	-	11,995
於二零一九年三月三十一日	2,064,777	136,012	39,387	36,089	-	(1,628,425)	647,840

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 32. 儲備(續)

### b) 儲備之性質及目的

#### i) 股份溢價

股份溢價賬之運用乃受百慕達一九八一年公司法第40條所規管。本公司之股份溢價賬可以繳足紅股方式派付予本公司擁有人。

#### ii) 特別儲備

本集團之特別儲備乃指根據本集團於過往年度重組所收購附屬公司之股份面值及股份溢價賬與就此發行以互換之本公司股份面值之差額以及於截至二零一一年三月三十一日止年度所收購附屬公司之代價總額與資產淨值之差額。

#### iii) 以股權結算股份補償儲備

以股權結算股份補償儲備指根據附註2(v)(ii)採納以股份支付之會計政策確認授予本公司僱員及提供類似服務的其他人士之未行使購股權實際或估計數目之公平值。

#### iv) 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備包括因換算功能貨幣並非為港元之集團實體財務報表產生之所有外匯差額。該儲備乃根據附註2(s)載列之會計政策處理。

#### v) 投資重估儲備

投資重估儲備包括於報告期末持有之可供出售投資之公平值變動之累計淨額，並根據附註2(e)中的會計政策處理。

#### vi) 實繳盈餘

實繳盈餘指於截至二零一六年三月三十一日止年度自股本削減而產生之進賬。

### c) 儲備可供分派之能力

於二零一九年三月三十一日，可供分派予本公司擁有人之儲備總額約為608,453,000港元(二零一八年：約等於647,841,000港元)，惟須受上文所述之股份溢價賬之限制所規限。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 32. 儲備(續)

### d) 資本管理

本集團資本管理主要旨在保障本集團各實體的持續經營能力，透過優化債務與權益結餘為股東帶來最大回報。管理層會通過考慮資本成本及各類別資本所附帶風險而檢討資本架構。有鑑於此，本集團將通過在認為適當時派付股息、發行新股及發行新債或贖回現有債項，平衡整體資本架構。

本集團按經調整淨資本負債比率監察其資本架構。就此而言，經調整債項淨額乃界定為債項總額(包括付息銀行借款及不可換股債券)減現金及現金等值項目及定期存款。權益總額包括所有權益組成部分。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團採取之策略與二零一八年相同，即維持儘可能低之資本負債比率。為維持或調整比率，本集團可調整支付予擁有人之股息金額、返還股本予擁有人、發行新股份或出售資產以減少債務。於二零一九年及二零一八年三月三十一日之資本負債比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
借貸總額		
付息銀行借款(附註27)	67,235	38,110
不可換股債券(附註29)	20,000	20,000
減：現金及現金等值項目(附註25)	(40,654)	(61,679)
定期存款(附註25)	(8,523)	(10,339)
信託賬戶(附註25)	(6,726)	(16,033)
<b>經調整現金淨額</b>	<b>31,332</b>	<b>(29,941)</b>
<b>權益總額</b>	<b>697,038</b>	<b>782,519</b>
資本負債比率	不適用	不適用

本集團若干附屬公司(「受規管附屬公司」)就其所營運業務獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)簽發牌照。受規管附屬公司受限於香港證券及期貨(財政資源)規則(「證券及期貨(財政資源)規則」)項下流動資本規定。本集團管理層每日密切監督受規管附屬公司的流動資本水平，確保符合證券及期貨(財政資源)規則的最低流動資本規定。受規管附屬公司於兩個年度內並無違反證券及期貨(財政資源)規則的資本規定。

本公司及其他附屬公司均毋須受制於外部施加之資本規定。



# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 33. 承擔

### 經營租約承擔

i) 本集團作為出租人：

本集團根據經營租約安排租賃投資物業予租戶，所議定之租期介乎八年至十二年。租約條款一般要求租戶支付保證金。於報告期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團到期應收之未來最低租賃付款總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	11,915	15,849
第二年至第五年(包括首尾兩年)	67,246	24,793
五年後	57,991	37,324
	<b>137,152</b>	<b>77,966</b>

ii) 本集團作為承租人：

本集團根據經營租約租賃若干辦公室物業、員工住房及廠房及設備。所議定之租期介乎一年至六年。

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，本集團到期應付之未來最低租賃付款總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	4,939	9,088
第二年至第五年(包括首尾兩年)	8,022	5,423
五年後	1,418	—
	<b>14,379</b>	<b>14,511</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 34. 重大關連人士交易

### a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(包括附註10披露之已付本公司董事款項及附註11披露之若干最高薪僱員款項)如下:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期僱員福利	13,872	19,960
離職福利	157	211
以股權結算股份為基礎之付款開支	-	7,189
	<b>14,029</b>	<b>27,360</b>

酬金總額已計入「員工成本」(見附註9(b))。

### b) 與關連人士之未償還結餘

除該等財務報表另外詳述之交易外，年內本集團已訂立以下關連人士交易：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付董事款項 (附註26)	234	250
應付關連人士款項 (附註26)	35	37

應付關連人士款項指本公司附屬公司董事作出之墊款。與此等關連人士之結餘及應付董事款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 35. 金融工具分類

於報告期末各類別金融工具之賬面值載列如下：

二零一九年

### 金融資產

	按公平值計入 損益之金融 資產 千港元	按攤銷成本 計量之金融 資產 千港元	總計 千港元
買賣證券	31,331	–	31,331
非上市投資基金	45,509	–	45,509
計入貿易及其他應收款項 之金融資產	–	22,140	22,140
應收貸款	–	393,416	393,416
定期存款	–	8,523	8,523
現金及銀行結餘	–	47,380	47,380
	<b>76,840</b>	<b>471,459</b>	<b>548,299</b>

### 金融負債

	按攤銷成本 計量之金融負債 千港元	總計 千港元
計入貿易及其他應付款項之金融負債	16,795	16,795
付息銀行借款	67,235	67,235
不可換股債券	20,000	20,000
	<b>104,030</b>	<b>104,030</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 35. 金融工具分類(續)

二零一八年

### 金融資產

	可供出售 金融資產 千港元	持作買賣之 按公平值計入 損益之金融 資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	總計 千港元
買賣證券	-	53,011	-	53,011
可供出售投資	61,889	-	-	61,889
計入貿易及其他應收款項 之金融資產	-	-	95,272	95,272
應收貸款	-	-	259,378	259,378
定期存款	-	-	10,339	10,339
現金及銀行結餘	-	-	77,712	77,712
	61,889	53,011	442,701	557,601

### 金融負債

	按攤銷成本 計量之金融負債 千港元	總計 千港元
計入貿易及其他應付款項之金融負債	18,978	18,978
付息銀行借款	38,110	38,110
不可換股債券	20,000	20,000
	77,088	77,088

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 36. 公司財務狀況表

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		-	21
於附屬公司之投資	17	824,759	723,499
按公平值計入損益之金融資產		45,509	-
可供出售投資		-	48,144
		<b>870,268</b>	<b>771,664</b>
<b>流動資產</b>			
按金及預付款項		795	795
其他應收款項		22	22
按公平值計入損益之金融資產		396	332
可收回稅項		-	809
現金及現金等值項目		13,521	13,276
		<b>14,734</b>	<b>15,234</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		7,786	8,089
不可換股債券		10,000	-
應付附屬公司款項		160,800	35,000
		<b>178,586</b>	<b>43,089</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(163,852)</b>	<b>(27,855)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>706,416</b>	<b>743,809</b>
<b>非流動負債</b>			
不可換股債券		10,000	20,000
		<b>10,000</b>	<b>20,000</b>
<b>資產淨值</b>		<b>696,416</b>	<b>723,809</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	30	48,576	48,576
儲備	32(a)	647,840	675,233
<b>權益總額</b>		<b>696,416</b>	<b>723,809</b>

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 37. 訴訟

本公司於一九九八年對ASG Capital Limited及ASG Brokerage Limited (「被告」)提出法律訴訟，基於被告未能按照於一九九七年十二月九日訂立之配售及包銷協議履行其包銷責任而違反該協議，以及追討本公司蒙受之經濟損失40,000,000港元連同利息及法律成本。法律訴訟現進入審訊前透露訴訟雙方文件之階段，惟審訊日期尚未落實。訴訟各方之上一項法律行動於二零零五年年中進行，法律訴訟中本公司之代表律師向被告代表律師送達通知要求查核文件。

## 38. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員(包括執行董事)提供強積金(「強積金」)計劃。強積金計劃之資產由受託人控制之基金持有，與本集團其他資產分開管理。

於綜合損益表扣除之強積金計劃退休福利成本乃指本集團按強積金計劃規例規定之5%比例應付強積金計劃之供款。

本集團於中國僱用之僱員須參與由中國政府營辦之國家資助退休金計劃。本集團須根據員工薪金之某一百分比向退休金計劃供款，以撥付退休福利。本集團就退休金計劃之唯一承擔為根據計劃作出規定之供款。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 39. 已頒佈但於截至二零一九年三月三十一日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零一九年三月三十一日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋，但並無於該等財務報表中提前採納。其中與本集團有關之修訂、新準則及詮釋載列如下。

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性 <sup>1</sup>
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資企業之資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結清 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合資企業的長期利益 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期 之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號 及香港會計準則第23號修訂本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於待定期限或之後開始的年度期間生效

除下述新訂及經修訂的香港財務報告準則，董事預期採納所有其他新訂及經修訂的香港財務報告準則於可預見將來對綜合財務報表並無重大影響。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

誠如附註2(i)所披露，目前本集團將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並視乎租賃所屬分類，用不同方法為租賃安排入賬。本集團作為出租人訂立若干租賃，並作為承租人訂立其他租賃。

預期香港財務報告第16號並不會如出租人根據租賃行使權利及義務般產生重大影響。然而，一旦香港財務報告準則第16號獲採納，承租人將無法分辨融資租賃及經營租賃。相反，根據實際可行的權宜之計，承租人將以目前融資租賃會計相若的方法為所有租賃入賬(即承租人將於租賃開始日期按最低未來租賃付款的現值確認及計量租賃負債，並將確認相關「使用權」資產)。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未清償結餘所產生的利息開支，以及使用權資產的折舊，而非根據目前的政策於租期按有系統基準確認經營租賃所產生的租金開支。作為實際可行的權宜之計，承租人可選擇不就短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產採納該會計模型，於該等情況下，租金開支將繼續於租期按有系統基準確認。

# 財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 39. 已頒佈但於截至二零一九年三月三十一日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響(續)

### 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為物業、廠房及設備租賃(目前分類為經營租賃)的出租人的會計。採納新的會計模型預期導致資產及負債的增長，以及影響於租期內確認於損益表的開支的時間。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。在香港財務報告準則第16號准許情況下，本集團計劃使用可行權宜方法，沿用現有安排為(或包含)租賃的先前評估。因此，本集團將僅於首次應用當日或之後訂立的合約中應用香港財務報告準則第16號有關租賃的新定義。此外，本集團計劃選擇可行權宜方法，不會將新會計模式應用於短期租賃及低值資產租賃。

本集團計劃就採納香港財務報告準則第16號選用經修訂追溯法，並將初次應用累計影響確認為於二零一九年一月一日權益的期初結餘調整，且比較資料不予重列。於二零一九年三月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔14,379,000港元(於附註33披露)。初步評估表明，該等安排符合租賃定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非其符合低值或短期租賃。

除租賃負債及使用權資產的確認外，本集團預期將就初次應用香港財務報告準則第16號所作出的過渡調整並不重大。然而，上述會計政策的預期變動可對本集團於二零二零年起之後的財務報表造成重大影響。

## 40. 比較數字

本集團於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇之過渡方法，相關比較資料不予重列。有關會計政策變動之進一步詳情於附註3披露。



# 五年財務概要

## 業績

	截至三月三十一日止年度				
	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	二零一五年 千港元
持續經營業務：					
收入	<b>51,604</b>	61,760	63,345	15,094	11,357
除稅前(虧損)/溢利	<b>(67,544)</b>	(567,123)	(33,962)	(101,566)	12,597
所得稅抵免/(開支)	<b>5,190</b>	(2,333)	(5,772)	5,021	(8,936)
來自持續經營業務之 年度(虧損)/溢利	<b>(62,354)</b>	(569,456)	(39,734)	(96,545)	3,661
已終止經營業務：					
已終止經營業務年度溢利/(虧損)	-	-	23,150	(15,092)	(32,046)
年度虧損	<b>(62,354)</b>	(569,456)	(16,584)	(111,637)	(28,385)

## 資產及負債

	於三月三十一日				
	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	二零一五年 千港元
總資產	<b>816,354</b>	883,174	1,447,424	914,155	623,388
總負債	<b>(119,316)</b>	(100,655)	(67,872)	(91,234)	(124,545)
資產淨值	<b>697,038</b>	782,519	1,379,552	822,921	498,843

# 本集團持作投資物業

於二零一九年三月三十一日

	地點	現時用途	租期
1.	中國上海 徐匯區淮海中路1329號及1331號 雲海大廈夾層 201室及202室	商業	中期
2.	中國上海 靜安區江寧路445號 時美大廈第一及第二層全層	商業	中期
3.	中國上海 靜安區江寧路445號 時美大廈第三及第四層全層	商業	中期