



金誠控股 有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1462



年報
2017/18

新城市 新生活 金融服務實體





目錄

公司資料	2
五年財務概要	4
財務摘要	5
主席報告	6
資格及牌照	9
管理層討論及分析	10
董事及高級管理層履歷詳情	19
企業管治報告	21
董事會報告	32
獨立核數師報告	45
綜合損益及其他全面收益表	50
綜合財務狀況表	52
綜合權益變動表	54
綜合現金流量表	55
財務報表附註	57

公司資料

註冊辦事處

Clifton House,
75 Fort Street, PO Box 1350,
Grand Cayman, KY1-1108,
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港中環
花園道3號冠君大廈
28樓2806-2807室

董事會

執行董事

韋杰先生(主席兼行政總裁)
徐黎雲女士
黃金定先生

獨立非執行董事

牛鍾潔先生
張應坤先生
陳釗先生

審核委員會

張應坤先生(主席)
牛鍾潔先生
陳釗先生

薪酬委員會

牛鍾潔先生(主席)
韋杰先生
張應坤先生

提名委員會

韋杰先生(主席)
牛鍾潔先生
陳釗先生

授權代表

韋杰先生
黃金定先生, 會計師

公司秘書

黃金定先生, 會計師

法律顧問

香港法律
何韋鮑律師行

核數師

安永會計師事務所

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

公司資料(續)

開曼群島主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Ltd.
Clifton House,
75 Fort Street, PO Box 1350,
Grand Cayman KY1-1108,
Cayman Islands

股份資料

上市地點： 香港聯合交易所有限公司主板
股份代號： 1462
每手買賣單位： 2,000股

網站

www.gold-finance-gp.com.hk

五年財務概要

業績

截至三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	749,482	740,007	591,999	684,578	581,494
除稅前溢利	209,591	3,525	24,451	48,067	55,697
所得稅開支	(50,149)	(3,156)	(5,196)	(9,540)	(10,419)
年內溢利	159,442	369	19,255	38,527	45,278
以下人士應佔：					
母公司擁有人	159,354	369	19,255	38,527	45,278
非控股權益	88	—	—	—	—
	159,442	369	19,255	38,527	45,278
年內全面收益總額	179,451	352	19,255	38,527	45,278
以下人士應佔全面收益：					
母公司擁有人	179,286	352	19,255	38,527	45,278
非控股權益	165	—	—	—	—
	179,451	352	19,255	38,527	45,278

資產、負債及非控股權益

於三月三十一日

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
總資產	1,292,122	445,261	361,294	373,399	284,046
總負債	(804,288)	(189,005)	(107,297)	(126,657)	(144,541)
非控股權益	(42,040)	—	—	—	—
	445,794	256,256	253,997	246,742	139,505

財務摘要

財務摘要

二零一八年

二零一七年

財務表現(千港元)


收入	749,482	740,007
毛利	129,365	32,655
毛利率	17.3%	4.4%
母公司權益擁有人應佔溢利	159,354	369

財務狀況(千港元)

現金及銀行結餘	327,122	119,109
總資產	1,292,122	445,261
總負債	804,288	189,005
資產淨值	487,834	256,256
流動比率(附註1)	1.09倍	1.68倍
資產負債比率(附註2)	30.3%	0%
股本回報率(附註3)	35.75%	0.14%

附註：

1. 流動比率乃按報告期末之流動資產除以流動負債計算得出。
2. 資產負債比率根據債項淨額除以經調整資本加上債項淨額計算。債項淨額乃為銀行及其他計息借貸及應付由韋杰先生控制之公司之款項的總和，再減現金及現金等價物後計算得出。資本總值指母公司擁有人應佔權益及可換股債券的負債部分。
3. 股本回報率乃按年內母公司擁有人應佔溢利除以報告期末母公司擁有人應佔權益再乘以100%計算得出。



主席 報告

韋杰
主席

各位股東

金誠控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)對股東及客戶於截至二零一八年三月三十一日止年度(「報告期」)之信任及支持表示感謝。本人謹代表董事會(「董事會」)欣然提呈另一年的優秀表現。自本集團將業務組合擴展至投資及資產管理服務及物業投資及發展後，本公司於報告期內錄得穩固之純利增長。


二零一七／二零一八年度為我們業務所處行業業務昌盛的一年，年內中國內地及香港經濟有所增長。本集團適時把握中華人民共和國(「中國」)政府鼓勵之公私合營(「公私合營」)業務模式所帶來的機遇，令我們特色小鎮物業投資及發展和特色小鎮投資基金分部，以及投資及資產管理服務和香港的樓宇服務均有所增強。

於報告期內，本集團錄得營業額約7.495億港元，較截至二零一七年三月三十一日止年度的約7.40億港元增長1.3%。該增長主因為以下因素之共同影響：(i)由於全年營運已於本年度的損益中反映，於中國之投資及資產管理服務收入急速增長約48倍至1.172億港元(二零一七年：約240萬港元)；惟(ii)由於若干一次性項目於報告期內完成，合約收入因而由7.376億港元減至6.317億港元。持續進行之項目維持穩定，並能帶來可持續的收入及現金流入。

投資及資產管理行業之競爭日趨加劇，我們一直承諾將向投資者提供之投資回報擴至最大。本集團錄得毛利約1.294億港元。毛利率由截至二零一七年三月三十一日止年度的約4.4%上升至報告期的約17.3%。

於二零一八年三月三十一日，本集團負責管理及營運29家私募基金(「基金」)，管理的資產金額約為人民幣92億元。我們對一同取得此驕人成就感到高興，展示中國高淨值投資者對特色小鎮行業投資基金的需求急增。於二零一八年三月三十一日，本集團積極擴展其資產管理組合，預計基金之目標規模總額約為人民幣230億元。

中國公私合營市場近年發展迅速。中國財政部政府和社會資本合作中心的統計數據顯示，截至二零一八年五月底，全國PPP綜合信息平台項目管理庫錄得的公私合營項目數目為7,606項，總投資額達人民幣11.7萬億元，與中國政府頒佈之全國城鎮化政策相配合。



主席報告 (續)

本集團將繼續探求特色小鎮物業投資及發展業務，透過本公司的中國附屬公司寶明(香港)房地產集團有限公司(「寶明」)重點發展在中國的特色小鎮。去年，本集團已收購七幅位於中國黃金地段的土地的土地使用權。本集團預期以融合「公私合營+工業化+金融化」的方式，於收購土地上發展特色小鎮項目。本集團已把握發展特色小鎮的機遇，並建立其特色小鎮行業投資基金。我們以更為積極及高瞻遠矚的方式，應對市場不斷變化之需求，並於中國爭取更多曝光。

香港樓宇服務行業的前景維持穩定。根據香港二零一八年至二零一九年財政預算，香港政府承諾為基建工程投資約860億港元。多個項目正處於建築期，預計未來數年基建工程的年度支出水平將維持穩定。因此，樓宇服務行業將持續增長，因此本集團對未來此趨勢的走向仍持樂觀態度。


未來數年，我們將繼續於投資及資產管理和物業投資及開發範疇中進行擴展。本集團可把握樓宇服務及投資及資產管理行業上的經驗，協助持續發展公私合營相關特色小鎮項目。與此同時，我們將會持續將重點放在電力安裝工程、空調安裝工程及消防安裝工程。

二零一八年，我們繼續承諾並致力令香港的核心業務更穩重、中國業務更為多元，以帶來更為持續及負責任之增長。二零一八年預期將是成果豐碩的一年。

資格及牌照

下表概述本集團於二零一八年三月三十一日獲得的主要資格及牌照詳情。

政府及相關機構	類別
機電工程署	註冊電業承辦商
建築事務監督	註冊專門承建商(通風)
消防處	註冊消防裝置承辦商 — 第一級及第二級
發展局工務科	電氣裝置 — 認可物料供應商及專門承建商 — 第三組
發展局工務科	空調裝置 — 認可物料供應商及專門承建商 — 第二組(試用期)
發展局工務科	消防裝置 — 認可物料供應商及專門承建商 — 第一組
香港房屋委員會	房委會電業承辦商名冊(試用期)



管理層討論及分析

業務回顧

概況

本集團的主要業務為於中國提供投資及資產管理服務、於中國從事物業投資及開發及於香港提供樓宇服務。於報告期內，由於本集團準備拓展其業務組合並主要集中開發中國的特色小鎮，本集團已收購中國數幅土地及物業。

投資及資產管理服務

根據本公司於二零一六年十月十六日、二零一六年十月十八日、二零一七年一月十一日、二零一七年六月十三日、二零一七年六月二十日及二零一七年十二月十二日之公告及於二零一六年十一月十八日及二零一七年八月十日之通函，本集團已透過附屬公司(主要從事投資管理及諮詢業務(證券及期貨除外)及持有基金管理業務所需牌照)擴充其業務組合，從而進軍投資及資產管理領域，集中於與政府合作、與基建項目有關之公私合營項目(「公私合營項目」)。於二零一八年三月三十一日，本集團負責管理及營運29隻私募基金(「基金」，其主要目標為投資公私合營項目)。於二零一八年三月三十一日，基金之目標規模總額約為人民幣230億元，而管理的資產總值約為人民幣92億元。於二零一八年五月三十一日，預計基金之目標規模總額約為人民幣255億元，而管理的資產總值約為人民幣100億元。

物業投資及開發

誠如本公司日期為二零一七年七月十九日、二零一七年八月十日、二零一七年八月十七日、二零一七年九月六日、二零一七年九月七日、二零一七年九月二十七日、二零一七年十月三日、二零一七年十月九日、二零一七年十月二十七日、二零一七年十月三十日、二零一七年十月三十一日、二零一七年十一月十七日、二零一七年十二月四日、二零一七年十二月十三日、二零一八年一月四日、二零一八年一月五日及二零一八年一月八日之公告所述，於報告期內，本集團於中國收購數幅土地及物業，並主要集中開發中國的特色小鎮。

本公司間接全資附屬公司寶明為本集團之投資工具，以拓展物業投資及開發業務，主要集中於中國的特色小鎮。董事會認為，主要集中於中國的特色小鎮的物業投資及開發業務將為本集團長期發展奠下穩固基礎，並實現可持續長期發展的契機。於二零一七年十二月，本集團成立兩間間接全資附屬公司，即寶明商業地產(香港)有限公司及寶明地產發展(香港)有限公司，以尋求及識別有吸引力之投資機遇，旨在擴展收入來源及改善盈利能力。

於二零一八年三月三十一日，本集團已收購以下多幅土地的土地使用權，包括：位於江蘇省高郵市的三幅土地及淮安市的一幅土地、浙江省寧波市象山縣的一幅土地，以及湖南省岳陽市的一幅土地。此外，本集團已收購位於江蘇省淮安市盱眙縣的一副土地及建於其上的七幢商業樓宇。本集團已對高郵市的兩幅土地以及岳陽市的一幅土地展開發展，並計劃於二零一八年對餘下土地展開發展。本公司認為，收購土地符合本集團將業務擴展至物業投資及開發的業務策略，因此能從中國國內經濟急速增長中受惠。

管理層討論及分析(續)

位於中國的新物業發展概要

城市	岳陽市	寧波市	高郵市	高郵市	淮安市	淮安市
土地/物業	岳陽土地	象山土地	高郵土地	第二幅高郵土地	淮安土地	盱眙物業
省份	湖南省	浙江省	江蘇省	江蘇省	江蘇省	江蘇省
地址	位於岳陽市君山區	位於寧波市象山縣	位於高郵市送橋鎮李古村	位於高郵市送橋鎮李古村	位於淮安市洪澤區	位於淮安市盱眙縣
用途	辦公室、商場、酒店及服務式住宅	辦公室、會議及展覽中心、酒店	研發中心、生產廠房	辦公室、會議及展覽中心、酒店	研發中心、生產廠房	辦公室、酒店
地盤面積(平方米)	138,648	51,222	189,756	32,365	193,016	9,173
最高總樓面面積(平方米)	298,093	112,688	379,512	129,460	308,826	4,913
本集團應佔權益(%)	99.7%	99.7%	98.8%	99.7%	99.8%	100.0%
完工階段	正進行建築	預期於二零一八年下半年展開	正進行建築	預期於二零一八年下半年展開	正進行建築	不適用
預期建築完工年份	自二零一九年起至二零二零年分階段完工	自二零二零年起至二零二一年分階段完工	自二零一九年起至二零二零年分階段完工	自二零一九年起至二零二零年分階段完工	自二零二零年起分階段完工	不適用

岳陽金誠之星

於二零一七年十月三十日，岳陽寶明置業發展有限公司(「岳陽寶明」)，為本公司的間接附屬公司，於岳陽市相關地方政府舉行的該拍賣中以總代價人民幣1.58億元，成功投得該土地(「岳陽土地」)的土地使用權。岳陽土地位於中國湖南省岳陽市，總地盤面積約138,648平方米。岳陽土地部分被指定作住宅用途，部分則作商業用途，住宅用途的年期為70年，商業用途的年期為40年。

岳陽土地被著名觀光景點所環繞，包括位於西面的君山島，以及東面的岳陽樓。位於岳陽市內的岳陽樓及君山島，均為5A風景旅遊度假區及國家重點風景名勝，為中國頂級旅遊景點。

本集團擬於岳陽土地發展名為「金誠之星」的現代綜合商業項目，規劃中的總樓面面積約為290,000平方米，當中包括辦公大樓、商場、酒店及服務式住宅。

該項目之建築工程已於二零一八年第一季展開，預期自二零一九年起至二零二零年分階段落成。有關發展獲當地政府大力支持。



管理層討論及分析(續)

象山金誠之星

於二零一七年九月六日，象山寶明體育文化發展有限公司(「象山寶明」)，為本公司的間接附屬公司，於象山縣相關地方政府舉行的該拍賣中以總代價約人民幣6,915萬元，成功投得該土地(「象山土地」)的土地使用權。象山土地位於浙江省寧波市象山縣。象山土地的土地面積約為51,222平方米。象山土地被指定作商業用途，年期為40年。

象山縣是位於浙江省沿海城市寧波市內的半島。象山土地位於象山縣，在旅遊業及工業方面具有巨大發展潛力。近年，象山縣地方政府一直大力推動其旅遊業及工業的發展。本集團擬於象山土地發展名為「金誠之星」的現代綜合商業項目，規劃中的總樓面面積約為110,000平方米，當中包括辦公大樓、會議及展覽中心以及酒店。

該項目仍處於設計階段，建築工程預期於二零一八年下半年展開，預期自二零二零年起至二零二一年分階段落成。有關發展獲當地政府大力支持。

高郵工業園

於二零一七年八月九日，揚州有象物聯科技有限公司(「揚州有象」)，為本公司的間接附屬公司，於高郵市相關地方政府舉行的該拍賣中以總代價約人民幣4,725萬元，成功投得兩幅土地(「高郵土地」)的土地使用權。高郵土地位於江蘇省高郵市。高郵土地的土地面積合共約為189,756平方米。兩幅高郵土地被指定作工業用途，年期為50年。

中國約有70%的街燈於高郵市製造，本集團擬把握此獨有工業基礎之優勢，擬於高郵土地發展現代化工業園，規劃中的總樓面面積約為350,000平方米，當中包括數幢研發大樓及生產廠房。近年，高郵市地方政府積極推廣發展經濟區，並制定一系列措施，吸引商家到高郵市投資。有關發展獲當地政府大力支持。

該項目的建築工程已於二零一七年十一月展開，預期自二零一九年起至二零二零年分階段落成。其中一幢研發大樓已於二零一八年五月完成主體建築工程。

管理層討論及分析(續)

淮安工業園

於二零一八年一月四日，淮安市寶明智慧產業園有限公司(「淮安寶明」)，為本公司的間接附屬公司，於淮安市相關地方政府舉行的該拍賣中以總代價約人民幣2,300萬元，成功投得該土地(「淮安土地」)的土地使用權。淮安土地位於中國江蘇省淮安市洪澤區。淮安土地的土地面積約為193,016平方米。淮安土地被指定作工業用途，期限為50年。

淮安土地地位處江蘇洪澤經濟開發區中心，該經濟開發區屬江蘇省省級經濟開發區。近年來，洪澤區地方政府致力落實一系列措施，以推廣高新技術企業的發展。有關發展獲當地政府大力支持。

本集團擬於淮安土地發展現代化工業園，規劃中的總樓面面積約為300,000平方米，當中包括數幢研發大樓及生產廠房。

該項目的建築工程已於二零一八年五月展開，預期自二零二零年起分階段落成。

高郵金誠之星

於二零一七年十月三十日，揚州金誠之星商業發展有限公司(「揚州金誠」)，為本公司的間接附屬公司，於揚州市相關地方政府舉行的該拍賣中以總代價約人民幣3,400萬元，成功投得該土地(「第二幅高郵土地」)的土地使用權。第二幅高郵土地位於江蘇省高郵市。第二幅高郵土地的土地面積約為32,365平方米。第二幅高郵土地被指定作商業用途，期限為40年。

高郵市連續七年獲中國社會科學院冠以中國百大最具投資潛力中小型城市之一。近年，高郵市地方政府積極推廣發展經濟區，並制定一系列措施，吸引商家到高郵市投資。有關發展獲當地政府大力支持。

本集團擬於第二幅高郵土地發展名為「金誠之星」的現代綜合商業項目，規劃中的總樓面面積約為120,000平方米，當中包括辦公大樓、會議及展覽中心以及酒店。

該項目仍處於設計階段，建築工程預期於二零一八年下半年展開，預期自二零一九年起至二零二零年分階段落成。有關發展獲當地政府大力支持。

盱眙物業

於二零一八年一月五日，盱眙寶明置業發展有限公司(「盱眙寶明」)，為本公司的間接附屬公司，成功自盱眙縣人民政府收購建於同一土地上、總樓面面積為4,913平方米之七幢商業樓宇(「盱眙物業」)。

盱眙物業位於中國江蘇省淮安市盱眙縣。該土地被指定作商業及住宅用途，土地面積約9,173平方米，商業用途及住宅用途的土地使用年期分別於二零一五年三月二十四日及二零一八年三月二十四日屆滿。於報告期內，七幢商業樓宇已出租，租期為三年。



管理層討論及分析(續)

樓宇服務

本集團承接的工程項目主要涉及(i)電力安裝工程；(ii)空調安裝工程；及(iii)消防安裝工程。本集團承接的工程項目主要涵蓋公營及私營的樓宇相關項目，包括(i)新樓宇發展；及(ii)現有樓宇翻新。本集團的所有合約收入均來自香港。

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有47項一次性在建及定期持續項目，涉及估計未付合約總額及工程訂單價值約3.71億港元。本集團的樓宇服務業務由營運附屬公司馮氏機電承造，而該公司乃於香港公營及私營類別工程的多項建造工程的屋宇設備工程專家。

財務回顧

收入

本集團於報告期之收入約為749,500,000港元，較上一相關年度的收入約740,000,000港元增加約1.3%。增加主要是由於受以下各項的共同影響：

- (i) 在中國提供投資及資產管理服務，由於全年營運於本年度之損益中反映，令收入由約2,400,000港元急速增長至117,200,000港元；及
- (ii) 由於若干一次性項目已於截至二零一八年三月三十一日止年度完成，合約收入因而由737,600,000港元減少至631,700,000港元。持續進行之項目維持穩定，並能提供穩定的收入及現金流入。

毛利率

於報告期內，本集團錄得毛利約129,400,000港元。毛利率由截至二零一七年三月三十一日止年度的約4.4%上升至報告期的約17.3%。上升主要是由於投資及資產管理服務分部有所增長，使報告期的毛利率增加。

投資物業公平值收益

於報告期內，本集團錄得投資物業公平值收益約85,900,000港元，而上一相關年度則為約400,000港元。此乃由於新收購投資物業的公平值收益所致。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由上一年度的約4,800,000港元增加至報告期的約47,600,000港元，增加約8.9倍。增加主要是由於出售可供出售投資之一次性收益及按公平值計入損益之金融資產30,500,000港元，以及就投資及資產管理服務收取的一次性投資顧問收入10,300,000港元所致。

管理層討論及分析(續)

行政開支

本集團於報告期的行政開支約為47,200,000港元，較上一相關年度的約34,300,000港元增加約37.6%。增加主要是由於(i)僱員福利開支增加7,800,000港元，主要是由於投資及資產管理服務以及物業投資及開發兩個分部有所擴張；及(ii)本集團於報告期間交易產生之管理費及地租以及差餉增加約4,600,000港元之合併影響所致。

除稅後純利

於報告期內，本集團錄得純利約159,400,000港元，較上一相關年度的純利約369,000港元增加約159,100,000港元。這主要是由於毛利率、其他收入及收益以及投資物業之公平值收益增加所致。

流動資金及財務資源

本集團主要透過股東出資、銀行及其他借貸、可換股債券、經營活動之現金流入以及本公司股份於二零一四年十月十六日於聯交所主板上市收取之所得款項撥付流動資金及資本需要。

基於股東回報最大化的原則及為提升閒置資金利用率，本集團持有透過公平值計入損益之金融資產價值約15,200,000港元。於二零一八年三月三十一日，本集團銀行融資及其他貸款融資總額度分別約為30,000,000港元及755,100,000港元(二零一七年三月三十一日：40,000,000港元及無)。

於二零一八年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為327,100,000港元，較二零一七年三月三十一日的約119,100,000港元增加174.6%。於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，本集團擁有賬面值分別為約6,600,000港元及6,400,000港元的已抵押人壽保險產品存款。報告期的現金及現金等價物增加主要是由於受以下各項的共同影響：(i)經營活動產生現金流入淨額約29,100,000港元；(ii)出售金融資產之現金所得款項約119,700,000港元；(iii)融資活動之現金流入淨額約598,800,000港元；(iv)收購投資物業及發展中投資物業之付款約488,000,000港元；及(v)收購金融資產之付款約68,300,000港元。



管理層討論及分析(續)

資產負債比率根據債項淨額除以經調整資本加上債項淨額計算。債項淨額乃為銀行及其他計息借貸及應付由韋杰先生控制之公司之款項的總和，再減現金及現金等價物後計算得出。資本總值指母公司擁有人應佔權益及可換股債券的負債部分。於二零一八年三月三十一日的資產負債比率為30.3%(二零一七年三月三十一日：0%)。

於二零一八年三月三十一日，本集團尚未動用的銀行融資合共約為30,000,000港元。於二零一八年三月三十一日，銀行融資由以下各項作抵押：(i)本集團位於香港、賬面值為9,000,000港元的投資物業之法定抵押；(ii)本集團賬面值約12,100,000港元的樓宇之法定抵押；及(iii)賬面值約6,600,000港元的已抵押人壽保險產品存款。

於二零一八年六月十二日，本公司接獲可換股債券(「可換股債券」)認購人的轉換通知，內容有關悉數行使可換股債券隨附的換股權，按換股價每股換股股份1.50港元，以本金額7,330,000美元(相等於56,807,500港元)轉換可換股債券(「轉換」)。因此，37,871,666股換股股份(即佔本公司緊接轉換前已發行股份總額約0.95%，以及本公司緊隨轉換後已發行股份總額約0.94%)已於二零一八年六月十二日根據可換股債券的條款及條件配發及發行予認購人。換股股份於所有方面在彼此之間及所有其他已發行現有股份享有同等權益。可換股債券及轉換的進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年六月一日、二零一七年六月十二日及二零一八年六月十二日之公告。

或然負債

本集團或然負債之詳情載於財務報表附註34。

資本承擔

本集團資本承擔之詳情載於財務報表附註37。

資本開支

於報告期，本集團購買物業、廠房及設備以及投資物業分別約7,000,000港元及488,000,000港元(二零一七年：分別約6,300,000港元及無)。

前景

中國政府自二零一三年起通過頒佈一系列政策，如《國務院關於創新重點領域投融資機制鼓勵社會投資的指導意見》(國發[2014]60號)、《中共中央國務院關於深化投融資體制改革的意見》(中發[2016]18號)及《傳統基礎設施領域實施政府和社會資本合作項目工作導則》(發改投資[2016]2231號)以公私合營項目模式大力推進地方基礎設施項目的實施。除頒佈有利的政策外，中國政府亦於最近幾年增加基礎設施的項目數量。於二零一四年年底，中國財政部(「財政部」)公佈第一批公私合營項目示範項目，包括合共30個項目，總投資價值約為人民幣1,800億元。於二零一五年九月，財政部公佈第二批公私合營項目示範項目，包括合共206個項目，總投資價值約為人民幣6,590億元。於二零一六年十月，財政部公佈第三批公私合營項目示範項目，包括合共516個項目，總投資價值約為人民幣11,708億元。第三批的項目數量及總投資價值遠高於第一批及第二批的項目數量及總投資價值。根據中國國家主席習近平先生於中國共產黨第19屆全國代表大會發表的報告，中國將深化中國金融體制改革，增強金融服務實體經濟能力，為中國長期工作及國家發展策略(「國策」)。本集團配合國策，擔當重要融資來源以進一步及更完善地服務實體經濟，並主要以基建及城市綜合發展項目為重心。鑒於上述行業前景／市場趨勢，董事會認為其投資及資產管理業務前景廣闊。

自二零一六年二月開始，國家頒佈了一些促進中國特色小鎮發展的有利政策。例如根據中國國務院於二零一六年二月印發《關於深入推進新型城鎮化建設的若干意見》(國法[2016]8號))，積極推進加快培育特色小鎮，結合休閒旅遊、貿易、風俗文化遺產、科技和先進製造業的獨特城鎮發展，加快推進農業現代化和新型城鎮化發展。此外，根據國家發展和改革委員會於二零一六年七月印發的《關於開展特色小鎮培育工作的通知》(建村2016(147號))以及《國家發展改革委關於實施2018年推進新型城鎮化建設重點任務的通知》，當中訂立到二零二零年全國將完成發展約1,000個特色小鎮的目標。另外，中國政府承諾加快農村人口的城鎮化、改善城鎮建設及發展的質素、加快城市及農村發展的融合，並深化城鎮化制度的改革。此外，許多省級政府已實施具體政策，向建設特色小鎮的發展商提供補貼、財務和信貸支援等福利政策。

鑒於上述中國政府利好政策以及若干董事及母公司所擁有中國物業投資及開發之能力及經驗，董事認為本集團將業務擴大至物業投資及開發業務，並集中開發特色小鎮，是本集團實現可持續長期增長的契機。



管理層討論及分析(續)

根據香港二零一八年至二零一九年財政預算，香港政府將為基本建設工程撥款約860億港元。由於多個項目處於建設期，預期基建工程開支於未來數年將維持於相對穩定的水平。

香港樓宇服務行業正朝著為建築物設計及安裝更複雜及更具能源效益的系統的方向發展。公眾對能源效益、室內空氣質素及可持續發展的意識日漸提高，致使樓宇服務行業的承建商需要建造更佳的暖氣、通風及空調系統。因此，智慧大廈的設計及安裝工序亦更為複雜。

鑒於上述基本建設工程的公共開支及市場發展，董事認為，私營及公營樓宇服務業務未來將仍有發展機遇。

外幣風險

外幣風險指財務工具的公平值或未來現金流量因匯率變動而波動之風險。

本集團業務活動承受外幣風險，有關風險主要來自其於中國的活動，以及於中國實體持有及與之有關的若干以人民幣計值的銀行存款。此外，本集團亦因以歐元計值的銀行貸款而承受來自歐元的風險。本集團已採取適當舉措以緩減外幣風險。本集團緊密監察其外幣風險，如有需要，將會考慮採納對沖政策。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項

本集團於報告期內並無附屬公司及聯營公司的重大收購及出售事項。

重大投資

除上文所披露外，於報告期內，本公司並無持有任何重大投資。

員工及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團於香港及中國聘用121名員工。本集團不時檢討董事及員工薪酬，並通常根據員工表現、工作經驗及參考現行市況每年作出薪資調整。員工福利包括強制性公積金及培訓計劃。

於報告期內，本集團產生之總薪酬成本約為44,900,000港元(二零一七年：約38,700,000港元)。

董事及高級管理層履歷詳情

執行董事

韋杰先生，37歲，自二零一六年二月起獲委任為本公司董事會的執行董事、董事會主席兼行政總裁。韋先生為本公司多家附屬公司之董事，擔當管理職責。彼於二零零五年完成浙江大學三年遠程學習課程，並取得法律學士學位。韋先生此後於二零一三年六月取得浙江大學光華法學院法律碩士學位。韋先生於二零零一年作為浙江越翰林律師事務所之法律助理開始其法律培訓，隨後作為律師於該事務所工作至二零零七年。韋先生為金誠財富(控股)集團有限公司主席及行政總裁。韋先生於二零零九年五月加入杭州金至誠理財諮詢有限公司。韋先生參與及領導設計許多財務管理項目。該等項目包括「金浙一號」及「金蘇一號」等大型政府相關產品以及靈山慈善基金等房地產類型產品。自二零零九年起，韋先生發起及成立全國高端金融論壇西湖論金(「西湖論金」)，該論壇聚集了眾多知名經濟學家、經濟戰略家及高級管理人員討論經濟及資產管理。韋先生為徐黎雲女士之表弟。

徐黎雲女士，37歲，自二零一六年二月三日起獲委任為執行董事。徐女士為本公司多家附屬公司之董事，擔當管理職責。彼於二零零五年十二月三十日(通過高等教育自學考試)取得上海財經大學財務會計學士學位。徐女士自二零一二年十一月起為誠澤金開財務部門之總經理。彼負責建立和完善財務控制系統及作出策略建議。自二零零五年四月至二零零七年三月，徐女士任職於泰映(上海)國際貿易有限公司及自二零零七年五月至二零一一年六月，徐女士任職於中達電通股份有限公司。自二零一一年七月至二零一二年三月以及自二零一二年四月至二零一二年十月，徐女士曾分別擔任誠澤金開之財務主管及財務副總監。徐女士為韋先生之表姐。

黃金定先生，33歲，自二零一六年九月起獲委任為執行董事。彼自二零一六年三月起亦為本公司公司秘書、財務總監、授權代表及法律程序文件代理人。黃先生擁有七年審計、股票研究及投資經驗。黃先生於羅兵咸永道會計師事務所開展其事業，擔任審計員。於加入本公司前，黃先生曾於多家投資銀行擔任股票分析員。黃先生於二零零八年獲得香港中文大學工商管理學士學位，主修專業會計學。彼亦為香港會計師公會會員。

獨立非執行董事

牛鍾潔先生，50歲，自二零一六年二月三日起獲委任為獨立非執行董事。彼於一九九四年五月獲美國東北密蘇里大學頒發工商管理學士學位。彼亦於一九九九年十二月獲香港大學頒發工商管理碩士學位。牛先生於企業融資行業擁有逾12年經驗。彼現為睿智金融國際有限公司之執行董事。牛先生自二零一五年四月二十三日起亦擔任瀚洋物流控股有限公司(股份代號：1803，於聯交所主板上市之公司)之執行董事。

張應坤先生，58歲，自二零一六年二月三日起獲委任為獨立非執行董事。彼於財務管理擁有逾23年經驗。張先生現任中國金屬資源利用有限公司(股份代號：1636，於聯交所主板上市之公司)的公司秘書。於二零零六年三月至二零一三年八月，張先生擔任古杉環保能源有限公司的財務主管，該公司的美國預托證券於二零零七年十二月至二零一二年十月於紐約證券交易所上市。於二零零一年四月至二零零六年三月期間，張先生亦擔任金澤超分子科技控股有限公司(現稱為金川集團國際資源有限公司，於聯交所主板上市之公司，股份代號：2362)的合資格會計師及公司秘書，且於二零零二年十二月至二零零六年三月兼任該公司的授權代表。於二零零五年十一月至二零一三年五月及自二零一五年三月至二零一八年三月，張先生曾分別為意達利控股有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：0720)及北京市春立正達醫療器械股份有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：1858)的獨立非執行董事。自二零一零年六月起，張先生為天山發展(控股)有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：2118)的獨立非執行董事，及自二零一七年九月和二零一七年十二月起分別獲委任為中國萬桐園(控股)有限公司(於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8199)及杰地集團有限公司(於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8313)的獨立非執行董事。張先生於二零零零年十一月獲認可為英國特許公認會計師公會的資深會員並於一九九五年四月獲認可為香港會計師公會的會員。張先生於一九八一年九月取得香港理工學院的紡織物生產文憑。

陳釗先生，45歲，自二零一六年二月三日起獲委任為獨立非執行董事。彼分別於一九九六年及二零零一年獲得復旦大學經濟系文學學士學位及經濟系哲學博士學位。自二零零七年十一月起，陳先生任復旦大學教授，亦擔任復旦大學中國經濟研究中心副主任。

財務總監及公司秘書

黃金定先生為本公司的執行董事、公司秘書、財務總監、授權代表及法律程序文件代理人。黃先生之履歷詳情載於本報告本節「執行董事」一段。

企業管治報告

本集團承諾維持高標準的企業管治以保護其股東之權益並提升企業價值及責任性。

本公司已採納載於聯交所證券上市規則(「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」)的守則條文規定。除本報告披露者外，本集團於報告期內已遵守企業管治守則的所有適用守則條文。本公司的主要企業管治原則及慣例總結概述如下。

董事會

為符合上市規則第3.10(1)及3.10A條，於報告期及直至本報告日期，董事會包括三名執行董事及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。獨立非執行董事人數佔董事會成員超過三分之一。因此，董事會具高度獨立性以有效作出獨立決策。本公司亦已遵守上市規則第3.10(2)條規定，其中一名獨立非執行董事必須具備適合專業資格或會計或相關財務管理專長。為遵守企業管治守則，於披露董事姓名的所有公司通訊中，獨立非執行董事明確區分。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條呈交的年度獨立性確認書。董事會認為根據上市規則所有獨立非執行董事均為獨立。除本報告「董事及高級管理層履歷」一節所披露者外，董事會成員之間並無財務、商業、家屬或其他重大／相關關係。

董事會現由六名成員組成，詳情如下：

執行董事

獨立非執行董事

韋杰先生(主席兼行政總裁)
徐黎雲女士
黃金定先生

牛鍾潔先生
張應坤先生
陳釗先生

董事履歷詳情載於本報告「董事及高級管理層履歷詳情」一節。

兩名執行董事韋杰先生及徐黎雲女士為表兄弟。

董事會責任及授權

董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策及監控本集團業務與表現。董事會已向本集團高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。於訂立任何重大交易前，管理層須事先獲得董事會批准。

全體董事須確保，彼等各自須以誠信態度執行職責，並遵守適用法例及法規，且始終符合本公司及其股東之利益。

董事會負責執行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載企業管治職能。



企業管治報告（續）

於報告期間，董事會已監察本公司企業管治政策及慣例、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、遵守上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）及可能獲取本公司內幕資料及／或其證券之僱員進行證券交易的書面指引，以及本公司遵守企業管治守則及於企業管治報告內作出披露。

主席與行政總裁

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

自二零一六年二月十六日起，韋杰先生獲委任為本公司主席兼行政總裁。此構成偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條，董事會認為(i)領導董事會與業務營運之執行責任有所區別；(ii)董事會具有強而獨立之非執行董事成員；及(iii)本公司業務管理職責分工明確，所述架構不會令董事會與業務管理兩者間之權力及權限平衡受到影響。此外，所述架構有利於幫助維護本公司之政策之連續性和本公司的操作的穩定，並可提高本公司之管理。

董事的持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司業務及營運以及上市規則及相關監管規定項下董事的職責意識有適當程度的了解。根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，董事應參與持續專業發展計劃，以發展並更新其知識及技能，進而確保彼等在具備全面資訊及切合所需之情況下對董事會作出貢獻。董事承諾透過參加培訓或閱讀有關本公司業務及董事職責的資料參與適當持續專業發展活動。於報告期內，董事已獲提供有關本公司表現、狀況及前景的定期更新資料，令全體董事會及各董事履行其職責。董事亦不時概述於上市規則及其他監管規定中的近期發展及變動。全體董事受鼓勵參與持續專業發展課程以培養及更新彼等的專業知識及技能。全體現有董事確認，彼等於報告期內透過參加培訓課程及研討會或閱讀資料獲得適當董事培訓，以更新彼等知識及技能。

企業管治報告(續)

各董事於報告期內參與的持續專業發展概要，根據所提供的記錄載列如下：

董事姓名	出席內部簡介會或培訓、 參與研討會或閱讀資料
執行董事	
韋杰先生(主席)	√
徐黎雲女士	√
黃金定先生	√
獨立非執行董事	
牛鍾潔先生	√
張應坤先生	√
陳釗先生	√

全體董事均出席本公司法律顧問就香港公司條例(第622章)、上市規則及其他適用法律及法規所規定的董事職責及責任而進行的培訓課程。

委任、重選及罷免

於報告期內在任之執行董事韋杰先生及徐黎雲女士，以及全體獨立非執行董事均與本公司訂有服務合約，自二零一六年二月三日起分別為期三年，並應繼續生效，除非及直至任何一方給予對方不少於三個月書面通知終止。

於報告期內在任之執行董事黃金定先生與本公司訂有服務合約，自二零一六年九月十九日起為期三年，並應繼續生效，除非及直至任何一方給予對方不少於三個月書面通知終止。

彼等的任期亦須按照本公司之公司章程(「細則」)在本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

根據細則，三分之一的董事須於各屆股東週年大會上告退並合資格膺選連任。本公司可藉普通決議案選舉任何人士出任董事以填補臨時空缺或作為新增董事。獲委任的任何董事將輪值退任。

根據細則第108條，三分之一現任董事須辭任且有資格於應屆股東週年大會上膺選連任。根據細則第112條及企業管治守則的守則條文第A.4.2條，所有獲委任以填補臨時空缺的董事，須於獲委任後首屆股東大會獲股東重選。因此，徐黎雲女士及張應坤先生將退任及有資格於應屆股東週年大會上依願膺選連任。

董事會及股東大會

根據企業管治守則的守則條文第A.1.1條，董事會須定期舉行會議，且每年須至少舉行四次，大約每季度舉行一次。自二零一七年四月一日起至本報告日期，本公司已舉行四次董事會會議，以考慮及審閱(其中包括)截至二零一七年九月三十日止六個月及報告期之財務報表以及企業管治及管理事宜，各成員出席會議的情況載列如下：

出席人員	董事會會議出席情況	股東週年大會出席情況
韋杰先生	3/4	—
徐黎雲女士	4/4	—
黃金定先生	4/4	1/1
牛鍾潔先生	4/4	1/1
張應坤先生	4/4	1/1
陳釗先生	4/4	1/1

董事可隨時立即取得本集團的全部資料。本集團已建立程序，讓董事可於其認為需要時適當尋求獨立的專業意見，費用由本公司承擔。董事在至少14天前接獲定期會議的書面通告，並可提出討論事項，以供載入議程內。未能出席本公司二零一七年股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)之董事乃因須處理其他事務，主席韋先生已委任執行董事黃金定先生為其於二零一七年股東週年大會之代表，以主持二零一七年股東週年大會，並確保會議有序進行。全體獨立非執行董事均有根據企業管治守則守則條文第A.6.7條出席二零一七年股東週年大會。董事會認為已有足夠數目之董事代表董事會出席二零一七年股東週年大會。董事會會議記錄由公司秘書編寫，包括所達至的決定、提出的任何關注及所表達的反對意見之詳情。會議記錄的初稿會在經正式簽署前於每次會議後一段合理時間內送交全體董事以供審閱。董事會會議記錄的最終定稿會送交董事，以供參考及存檔。已簽署的會議記錄由公司秘書妥善保管，並可供董事查閱。

董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納標準守則作為董事進行證券交易的行為準則。

經本集團作出特定查詢，全體董事已確認，彼等於報告期內及截止到本報告日期一直全面遵守標準守則所規定之標準。

遵守本公司有關僱員進行證券交易之書面指引

本公司亦已就可能取得本公司內幕資料及／或其證券之僱員進行證券交易設立書面指引(「僱員書面指引」)，指引內容不比標準守則寬鬆。本公司並無發現有僱員不遵守僱員書面指引。

倘本公司知悉買賣本公司證券有任何限制期，本公司將提前通知其董事及有關僱員。

董事委員會

董事會已成立若干功能性委員會，並以書面方式訂明其特定職權範圍，以清楚說明委員會的權力及職責，並要求委員會匯報其決定或建議。董事委員會的書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

審核委員會

於本報告日期，本公司審核委員會(「審核委員會」)成員為張應坤先生(主席)、牛鍾潔先生及陳釗先生，均為獨立非執行董事。根據職權範圍，審核委員會的主要職責為(其中包括)：

1. 就外聘核數師的委任、續聘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；
2. 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
3. 就聘用外聘核數師以提供非核數服務制定政策，並予以執行；
4. 監察本公司財務報表及賬目以及半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷；
5. 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
6. 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
7. 審查外聘核數師致管理層的函件以及管理層的回覆；
8. 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
9. 檢討僱員就財務申報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的程序。

於報告期內及直至本報告日期，審核委員會已會同管理層審閱本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期業績及截至二零一八年三月三十一日止財政年度的經審核全年業績，以及討論內部監控及財務申報事宜。審核委員會亦已審閱本報告，並確認本報告符合適用準則、上市規則及其他適用法律規定，且已作出充分披露。董事與審核委員會於挑選及委任外聘核數師方面並無意見分歧。董事會認為，於報告期內及截至本報告日期止，審核委員會已妥善履行其職務及職責。

企業管治報告(續)

自報告期間起至本報告日期，本公司已舉行兩次審核委員會會議，各成員出席會議的情況載列如下：

出席人員	自二零一七年 四月一日起至 本報告日期
張應坤先生(主席)	2/2
牛鍾潔先生	2/2
陳釗先生	2/2

薪酬委員會

於本報告日期，本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員為牛鍾潔先生(主席)、韋杰先生及張應坤先生，多數為獨立非執行董事成員。

根據職權範圍，薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)：

1. 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提供建議；
2. 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提供建議；
3. 就獨立非執行董事的薪酬向董事會提供建議；
4. 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之賠償，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，不致過多；及
5. 檢討及批准因董事行為失當而遭解僱或罷免而涉及之賠償安排，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。

董事會認為，於報告期內及截至本報告日期，薪酬委員會已妥善履行其職責及職務。

企業管治報告(續)

自報告期間起及直至本報告日期，本公司已舉行一次薪酬委員會會議，以審閱薪酬政策、董事及高級管理層之薪酬待遇以及年度花紅政策並評估董事及高級管理層之表現。各成員出席會議的情況載列如下：

出席人員	自二零一七年 四月一日至 本報告日期
牛鍾潔先生(主席)	1/1
韋杰先生	1/1
張應坤先生	1/1

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，本集團高級管理人員於報告期內之年度薪酬(包括花紅)按範圍載列如下：

薪酬範圍	高級管理人員數目
1,000,001港元至1,500,000港元	2
3,000,001港元至3,500,000港元	1
4,500,001港元至5,000,000港元	1
7,500,001港元至8,000,000港元	1

提名委員會

於本報告日期，本公司提名委員會(「提名委員會」)成員為韋杰先生(主席)、牛鍾潔先生及陳釗先生，多數為獨立非執行董事成員。

根據職權範圍，提名委員會的主要職責包括：

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括經驗、技能及知識方面)一次，並就為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的任何變動提供建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；
3. 就董事的委任或重新委任以及董事的繼任計劃向董事會提供建議；及
4. 評估獨立非執行董事的獨立性。

根據職權範圍，提名委員會亦負責審查董事會多元化政策、拓展並檢討可計量目標以確保政策的執行，以及監察該等目標的實現進度以確保董事會之持續有效性。

在考慮新董事委任時，提名委員會推薦的新董事將經評估，當中計及的準則包括適合本公司業務需要的經驗、均衡的技能及多樣的觀點與角度。

企業管治報告(續)

其後，董事會就參與重選的董事向本公司股東提供推薦意見，提供足夠的董事履歷詳情，以便本公司股東在重選中作出知情決定，如適用，董事會提名適當人士填補董事會臨時空缺或增添新成員。

根據企業管治守則之守則條文第A.5.6條，本公司已採納董事會多元化政策。本公司相信董事會成員多元化將對提升本公司的表現益處良多。本公司已採納董事會多元化政策，據此設定董事會成員組合時會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的益處。

董事會認為，於報告期內及截至本報告日期，提名委員會已妥善履行其職務及職責。

自報告期間起及直至本報告日期，本公司已舉行一次提名委員會會議，以審閱董事會之人數、組成及成員背景多元性、董事提名政策及提名程序、流程及標準，以遴選及推薦董事候選人。各成員出席會議的情況載列如下：

出席人員	自二零一七年 四月一日起至 本報告日期
韋杰先生(主席)	1/1
牛鍾潔先生	1/1
陳釗先生	1/1

企業管治職能

董事會負責執行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載企業管治職務，即：

1. 制定及檢討本公司在企業管治方面的政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

企業管治報告(續)

4. 制定、檢討及監察僱員及董事適用之行為守則及合規手冊(包括與證券買賣有關之內容);及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及本公司年報中於企業管治報告內的披露。

核數師薪酬

於報告期內，已付及應付本公司外聘核數師安永會計師事務所的薪酬載列如下：

	千港元
核數服務	1,925
非核數服務：	
稅項及其他服務	392

公司秘書

黃金定先生自二零一六年三月四日起獲委任為(其中包括)本公司財務總監及公司秘書。董事會認為，黃先生擁有必要資格及經驗且能夠履行公司秘書的職能。黃先生為董事會及各董事委員會(包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會)的秘書。

於報告期內，黃先生已參加不少於15個小時的相關專業培訓，因此符合上市規則第3.29條的規定。

董事及高級人員保險

涵蓋董事及高級人員責任之適當保險已生效，從而可保障本集團董事及高級人員因本集團業務產生之風險。

董事及核數師就財務報表須承擔的責任

董事確認及瞭解彼等須負責編製經審核綜合財務報表，並須確保所編製的本集團經審核綜合財務報表真實而公平地反映本集團的狀況、業績及現金流量，且符合相關會計準則及原則、適用法例以及上市規則規定的披露條文。董事認為，本集團報告期內的經審核綜合財務報表均已按有關基準編製。

據董事所知，董事並未發現有任何事件或情況可能會對本公司的持續經營能力造成嚴重影響。

有關本公司外聘核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任之聲明載於本報告的獨立核數師報告內。

與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對鞏固投資者關係及使投資者瞭解本集團的業務、表現及策略而言非常重要。本公司亦意識到及時披露資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。本公司與其股東溝通的渠道包括中期及年度報告、聯交所及本公司網站所載資料、股東週年大會及其他可能召開的股東大會。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。董事會主席及各董事委員會主席將出席股東週年大會，以解答有關核數行為、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

內部監控及風險管理

董事會負責維持及審閱本集團的內部控制及風險管理系統的有效性。系統設立以解決無法達成企業目標及無法提供合理但非完全保證重大失實或虧損的主要業務風險。相關系統旨在合理管理及控制風險，而非消除風險。董事會已透過審核委員會每年審閱本集團內部控制及風險管理系統(包括財務、營運及合規控制)的有效性。董事會認為系統乃有效及完備且並不知悉任何內部監控重大缺陷。審閱亦考慮資源充足、員工有關本公司會計及財務呈報職能的資歷及經驗以及彼等的培訓計劃及預算。董事會認為現有資源、員工資歷及經驗以及彼等的培訓計劃及預算就本集團會計及財務呈報職能而言乃屬充足。

就本集團業務的規模、性質及複雜性而言，董事會已委任外部獨立專家履行內部審計職能。經審核委員會批准，外部獨立專家已評估本集團各類業務及營運風險。審核委員會已審閱外部獨立專家定期得出的結果並討論須採取的建議措施以發展及改善本集團內部控制系統的有效性。董事會將透過定期審閱及外聘核數師及外部獨立專家於審核期間作出的推薦建議，繼續改善本集團內部控制及風險管理系統的有效性。

就處理及傳播內幕消息的程序及內部控制而言，本公司知悉其於上市規則及證券及期貨條例第XIVA部(「內幕消息條文」)項下的披露責任，以及須根據上市規則第13.09條予以披露的任何資料或須根據內幕消息條文予以披露的任何內幕消息應立即予以公佈。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各實質性事宜(包括個別董事的選舉)提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於每次股東大會結束後在聯交所及本公司網站刊登。

股東如對名下持股有任何疑問，應向本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)提交查詢。股東如欲向董事會提交查詢，可致函本公司香港主要營業地點將有關查詢送交本公司的公司秘書，其將確保將有關查詢妥善送達董事會。一般而言，本公司不會處理口頭或匿名的查詢。股東可隨時要求本公司提供可供公眾查閱之資料。

股東召開股東特別大會

根據細則第64條，於遞交請求當日持有附帶權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本不少於十分之一之任何一名或多名股東，有權隨時向董事會或本公司之公司秘書發出書面請求，要求董事會就處理有關請求當中指明之任何事務召開股東特別大會；該大會須於遞交有關請求後兩個月內舉行。倘董事會於遞交請求後二十一日內未能召開大會，則請求人可以相同方式自行召開大會，而請求人因董事會未召開大會而產生之所有合理開支將由本公司補償予請求人。

於股東大會上提出議案

開曼群島公司法或細則並無條文列明本公司股東可於股東大會上提呈任何新決議案。有意提呈決議案的股東可按上段所載程序要求本公司召開股東大會。

章程文件

本公司章程文件於報告期內並無變動。為籌備上市，本公司於二零一四年九月二十二日根據本公司唯一股東通過的一項特別決議案採納現有細則。於二零一六年十二月三十一日，本公司已根據細則細分本公司股份及增加其法定股本。細則的最新版本可於聯交所及本公司網站查閱。



董事會報告

董事欣然提呈其報告連同報告期內本集團的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股及提供企業管理服務。於報告期內，本公司的主要附屬公司從事以下業務：

- 於中國從事投資及資產管理服務
- 於中國從事物業投資及開發
- 於香港從事樓宇服務

業務回顧

本集團報告期內業務回顧連同本集團業務可能的未來發展之指示分別載於本報告「主席報告」及「管理層討論及分析」。

主要風險及不確定性因素

本集團繼續面對來自本集團經營所在地的經濟增長及市場競爭以及本集團經營所在地的經濟、政治及社會環境變動及相關法律及法規變動的重大風險及不確定性因素。

由於本集團的資產及負債主要以港元、歐元及人民幣列值以及本集團主要以港元及人民幣賺取收益及收入，而本集團主要以港元及人民幣產生成本及開支，因此本集團亦面臨外匯風險。

業績

本集團於報告期內的溢利以及本集團於二零一八年三月三十一日之財務狀況載於本報告第50至132頁之經審核財務報表中。

末期股息

董事會不建議派發報告期之末期股息(二零一七年：無)。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席將於二零一八年九月十四日(星期五)舉行之股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一八年九月十一日(星期二)至二零一八年九月十四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間內將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年九月十日(星期一)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

五年財務概要

本集團截至二零一八年三月三十一日止最近五個財政年度的已刊發業績以及資產、負債及非控股權益概要載於本報告第4頁。

諮詢專業稅務意見

倘本公司股東對購買、持有、出售、買賣或行使與本公司股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，務請諮詢專家意見。

退休金計劃

本集團實行的退休金計劃的詳情載於財務報表附註2.4之「僱員福利」內。

附屬公司

本公司於二零一八年三月三十一日的主要附屬公司詳情載於財務報表附註1。

股本

本公司於二零一八年三月三十一日的已發行股本總數為4,000,000,000股每股面值0.001港元的普通股。本公司於報告期內的股本變動詳情載於財務報表附註28。

優先購買權

細則並無就優先購買權作出任何規定，而開曼群島法律亦無就相關權利作出任何限制。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

本公司或其附屬公司於報告期內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

可供分派儲備

本集團儲備的詳情載於財務報表附註29。

於二零一八年三月三十一日，本公司可供分派的儲備約為217,201,000港元(二零一七年：214,096,000港元)，包括股份溢價及保留盈利。

慈善捐獻

於報告期內，本集團作出之慈善捐獻約達1,610,000港元(二零一七年：10,000港元)。

購股權計劃

於二零一四年九月二十二日採納的購股權計劃(「該計劃」)的詳情載於財務報表附註31。

根據該計劃可能授出的購股權所涉及之本公司股份數目最多為400,000,000股股份，佔本公司於本報告日期已發行股本之約10%。

董事會報告(續)

該計劃自二零一四年九月二十二日(即董事會採納該計劃當日)起生效，有效期為十年。

於二零一七年二月十七日已授出5,000,000份購股權，以下為根據購股權計劃已授出但於二零一八年三月三十一日尚未行使之購股權(「已售出購股權」)詳情：

受讓人	授出日期	於二零一七年四月一日尚未行使之購股權數目	行使價 港元*	於購股權授出日期本公司股份價格 港元**	截至二零一八年三月三十一日止年度		行使期
					已授出/註銷/失效/行使之購股權數目	於二零一八年三月三十一日尚未行使之購股權數目	
執行董事							
韋杰	二零一七年二月十七日	2,500,000	2.0	1.29	—	2,500,000	二零一七年二月十七日至二零一七年二月十六日
徐黎雲	二零一七年二月十七日	2,500,000	2.0	1.29	—	2,500,000	二零一七年二月十七日至二零一七年二月十六日
總計		5,000,000	—		—	5,000,000	

* 倘股權或紅股發行發生調整或本公司股本發生其他類似變動，行使價可予調整。

** 於授出購股權日期披露之本公司股份價格為緊接購股權授出日期前之交易日股份於聯交所之收市價。

可換股債券

本公司可換股債券於報告期之變動詳情載於財務報表附註26。

於年內訂立之可換股債券協議詳情載述如下：

於二零一七年六月十二日(「發行日期」)，本公司發行本金額7,330,000美元之可換股債券，以年利率6%計息，須於每個十二月十二日及六月十二日支付前半年利息。可換股債券自發行日期起計滿24個月當日到期(「到期日」)，債券持有人可選擇按每股1.5港元之初步換股價，自發行日期起計一年後直至緊接到期日前10個營業日止隨時將可換股債券兌換為本公司普通股。本公司可按可換股債券100%的尚未償還本金額加應計及未付利息於發行日期起計六個月後但於到期日前隨時提早贖回可換股債券。

於二零一八年二月九日，本集團訂立一項補充協議，以修訂可換股債券之本金額(「經修訂可換股債券」)，本金額由7,330,000美元修訂為56,808,000港元，並加入若干反攤薄條款。有關修訂已於補充協議同日完成。經修訂後，經修訂可換股債券分兩個部分：負債部分及股權部分。負債部分利用實際利率法以攤銷成本列賬。餘下之金額則指定為股權部分，並包括於儲備內。經修訂後之負債部分實際利率為8.48%。

董事會報告(續)

董事

於報告期內及截至本報告日期的董事如下：

執行董事

韋杰先生(主席兼行政總裁)
徐黎雲女士
黃金定先生

獨立非執行董事

牛鍾潔先生
張應坤先生
陳釗先生

根據細則第108條，現有董事之三分之一須告退並合資格於應屆股東週年大會膺選連任。根據細則第112條及企業管治守則守則條文第A.4.2條，所有填補臨時空缺而獲委任之董事須於獲委任後首屆股東大會上經股東選舉。因此，徐黎雲女士及張應坤先生將告退並合資格依願於應屆股東週年大會膺選連任。

董事履歷詳情載於本報告「董事及高級管理層履歷詳情」一節。

董事酬金資料載於財務報表附註8。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認書。

董事服務合約

執行董事韋杰先生及徐黎雲女士與本公司訂有服務合約，自二零一六年二月三日起為期三年，可由任何一方給予對方不少於三個月書面通知提前終止。

執行董事黃金定先生與本公司訂有服務合約，自二零一六年二月三日起為期三年，可由任何一方給予對方不少於三個月書面通知提前終止。

全體現任執行董事亦須根據細則於本公司股東週年大會上退任及膺選連任。

各獨立非執行董事已與本公司簽立服務合約，自二零一六年二月三日起計為期三年。委任須受細則有關董事退任及輪席告退的條文所規限。

概無董事訂立於一年內不可由本集團終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事及五名最高薪酬人士的酬金

有關董事及五名最高薪酬人士的酬金詳情載於財務報表附註8及9。

董事及最高行政人員於股份的權益

於二零一八年三月三十一日，董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據有關證券及期貨條例的條文擁有或被視為擁有的權益及淡倉)，或須記入根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司相關股份或債權證中的好倉

董事	法團名稱	身份及權益性質	所持普通股數目	本公司每股面值	總計	佔已發行股本的 概約百分比
				0.001港元之 相關普通數目 (購股權) (附註2)		
韋杰先生	本公司	受控法團權益	3,000,000,000 (附註1)	2,500,000	3,002,500,000	75.06% (附註3)
徐黎雲女士	本公司	直接實益權益	0	2,500,000	2,500,000	0.06%

附註：

- 3,000,000,000股普通股中，金誠(香港)資產管理有限公司(「金誠(香港)」)，由金誠實業集團有限公司(「金誠實業」)全資擁有，而金誠實業由浙江金誠資產管理有限公司(「浙江金誠」)間接全資擁有)持有2,200,000,000股普通股。浙江金誠由新余金誠實業集團有限公司(「新余金誠」)全資擁有，而新余金誠由韋杰先生控制95.78%權益。餘下800,000,000股普通股由金誠財富(控股)集團有限公司(「金誠財富(控股)」)(其由Hengyuan Holdings Group Co. Ltd (「Hengyuan Holdings」)擁有45.51%)權益持有。Hengyuan Holdings由韋杰先生全資擁有。因此，韋杰先生被視為擁有3,000,000,000股普通股權益。
- 購股權已於二零一七年二月十七日根據該計劃授出。購股權可自授出日期起至二零二七年二月十六日根據該計劃之規則行使，按每股股份2.0港元之初步行使價認購本公司每股面值0.001港元之普通股。於報告期內，概無任何董事行使購股權。有關該計劃之進一步詳情，請參閱財務報表附註31。
- 根據授出購股權之條件，倘因行使而令韋杰先生及其聯繫人(定義見上市規則)合共持有的本公司股份可能引致本公司未能維持上市規則所規定的最低公眾持股量，則不得行使任何購股權。

董事會報告(續)

於本公司相聯法團股份、相關股份及債權證中的權益

董事	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持股份／註冊股本數目	佔已發行股本的 概約百分比
韋杰先生	金誠(香港)	受控法團權益	10,000(附註)	100%
韋杰先生	金誠實業	受控法團權益	10,000(附註)	100%
韋杰先生	浙江金誠	受控法團權益	人民幣50,000,000元(附註)	100%
韋杰先生	新余金誠	直接實益權益	人民幣3,000,000,000元(附註)	95.78%
徐黎雲女士	新余金誠	直接實益權益	人民幣3,000,000,000元	0.03%

附註：3,000,000,000股普通股中，金誠(香港)(由金誠實業全資擁有，而金誠實業由浙江金誠全資擁有)持有2,200,000,000股普通股。浙江金誠由新余金誠全資擁有，而新余金誠由韋杰先生持有約95.78%。餘下800,000,000股普通股由金誠財富(控股)(其由Hengyuan Holdings擁有45.51%)持有。Hengyuan Holdings由韋杰先生全資擁有。因此，韋杰先生被視為擁有3,000,000,000股普通股權益。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，本公司董事或最高行政人員或其任何配偶或未滿十八歲子女概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的相關條文擁有或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份的權益

於二零一八年三月三十一日，據董事所深知，個人(本公司董事或最高行政人員除外)或公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益及淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

股東名稱／姓名	身份及權益性質	所持普通股數目	佔已發行 股本的百分比
金誠(香港)	實益擁有人	2,200,000,000	55%
金誠實業(附註1)	受控法團權益	2,200,000,000	55%
浙江金誠(附註1)	受控法團權益	2,200,000,000	55%
新余金誠(附註2)	受控法團權益	2,200,000,000	55%
金誠財富(控股)	實益擁有人	800,000,000	20%
Hengyuan Holdings(附註3)	受控法團權益	800,000,000	20%

董事會報告(續)

附註：

1. 金誠(香港)由金誠實業全資擁有。金誠實業由浙江金誠全資擁有。浙江金誠由新余金誠全資擁有。於本報告日期，(i)董事韋杰先生為金誠(香港)及金誠實業之董事；及(ii)董事徐黎雲女士為浙江金誠及新余金誠之董事。
2. 根據證券及期貨條例，新余金誠由韋杰先生控制95.78%權益，韋杰先生被視為於由金誠(香港)擁有之2,200,000,000股股份中擁有權益。
3. 金誠財富(控股)由Hengyuan Holdings擁有45.51%權益，而Hengyuan Holdings由韋杰先生全資擁有，根據證券及期貨條例，韋杰先生被視為於金誠財富(控股)所擁有之800,000,000股股份中擁有權益。於本報告日期，(i)董事韋杰先生為金誠財富(控股)及Hengyuan Holdings之董事；及(ii)董事徐黎雲女士為金誠財富(控股)之董事。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，本公司概不知悉有任何人士(擁有上文「董事及最高行政人員於股份的權益」一節所載權益的本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

主要客戶及供應商

主要供應商及客戶佔本集團成本及收入之百分比如下：

a. 佔成本之百分比：

— 最大供應商	67.80%
— 五大供應商	96.40%

b. 佔收入之百分比：

— 最大客戶	25.39%
— 五大客戶	70.64%

除本報告下文「持續關連交易」一節所披露者外，概無董事或彼等任何聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東於本集團五大供應商及客戶中擁有任何實益權益。

董事及控股股東於重大交易、安排或合約中的權益

除財務報表附註38所披露之關連人士交易外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無訂立董事於當中直接或間接擁有重大權益，且於報告期末或報告期內任何時間仍然存續之交易、安排或重大合約。

於報告期內，本公司或其任何附屬公司或本公司或其任何附屬公司之控股股東概無訂立本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司為訂約方且對本集團業務而言屬重大之合約。於報告期內，本公司控股股東或其任何附屬公司概無作出有關向本集團提供服務之重大合約。

管理合約

於報告期內並無訂立或存在涉及本集團全部或任何重大部分業務之管理合約。

董事收購股份或債權證之權利

於報告期內任何時間，董事或彼等各自之聯繫人概無獲授任何權利，可藉收購本公司股份或債權證而獲得利益，亦無行使任何有關權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，以使董事獲得任何其他法人團體之有關權利。

關連人士交易

於一般業務過程中進行之重大關連人士交易詳情載於財務報表附註38。

持續關連交易

根據上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，本集團已訂立以下不獲豁免持續關連交易：

關連人士	附註	協議期限	協議日期	交易性質及目的
浙江金觀誠財富管理有限公司(「金觀誠」)	a	自二零一七年七月一日起33個月	二零一七年六月二十日	向杭州金開圓觀投資管理有限公司(「金開圓觀」)及其附屬公司提供銷售及客戶服務

附註：

(a) 由於金觀誠由韋杰先生實益持有及控制，因此為本公司的關連人士。

於二零一七年六月二十日，金開圓觀與金觀誠訂立合約框架協議(「金觀誠合約框架協議」)，內容有關金觀誠向金開圓觀及其附屬公司提供銷售及客戶服務，為期33個月，自二零一七年七月一日起至二零二零年三月三十一日為止。根據金觀誠合約框架協議應付予金觀誠的服務費最高金額不得超過截至二零一八年三月三十一日止九個月及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度的年度上限，分別為人民幣28,600,000元(相等於約32,900,000港元)、人民幣62,100,000元(相等於約71,400,000港元)及人民幣65,500,000元(相等於約75,400,000港元)。有關金觀誠合約框架協議的詳情載列於本公司日期為二零一七年八月十一日的通函內。

於報告期內，向金觀誠支付的服務費約為19,000,000港元，並無超過同期的相關年度上限。

獨立非執行董事已審查上文所述之持續關連交易，並確認持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按照一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)根據規管該等交易之相關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款進行。

本公司之核數師安永會計師事務所已遵照香港會計師公會刊發的《香港鑒證業務準則3000》的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參照《實務說明》第740號「關於《香港上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出匯報。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條，就本集團於上文披露之持續關連交易的審驗結果發出無保留意見函件。核數師的函件已由本公司提交予香港聯交所。

董事於競爭業務中的權益

韋杰先生及徐黎雲女士在以下被視為直接或間接與本集團業務(惟代表本公司及/或本集團權益而委任董事為董事之業務除外)構成或可能構成競爭之業務擁有權益如下:

被視為與本集團業務構成或可能構成競爭之實體之名稱	業務概述	韋杰先生之股權 (包括間接權益)	徐黎雲女士之股權 (包括間接權益)
金觀誠	出售基金及金融產品以及財富管理	100%	—
杭州觀復投資管理合夥企業(有限合夥)	投資管理	100%	—
杭州金轉源投資管理合夥企業(有限合夥)(「杭州金轉源」)	投資管理	47.62%	52.38%
新余觀復投資管理有限公司	企業投資管理及資產管理	100%	—
浙江金誠(附註1)	投資及資產管理以及投資顧問	97.37%	2.63%
浙江誠澤金開投資管理有限公司	投資管理以及投資顧問	100%	—

附註:

1. 浙江金誠透過其於金誠(香港)資產管理有限公司之股權為主要股東,金誠(香港)資產管理有限公司直接持有2,200,000,000股股份,佔本公司已發行股本的55%。



董事會報告（續）

董事認為，董事會可獨立及按公平原則營運該等實體的業務，原因為(i)根據細則，董事不得就有關批准其本身或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合約或安排或任何其他計劃之任何董事會決議案投票，亦不得計入出席會議之法定人數；(ii)董事全面知悉彼等對有關公司股東之受託責任以及彼等避免與有關公司股東構成衝突及於執行相關公司董事職務時避免利益衝突之職責；(iii)除韋杰先生及徐黎雲女士外，本公司及該等公司之董事並無重疊；及(iv)韋杰先生已訂立承諾書向本公司承諾(a)倘其及／或其緊密聯繫人(本集團除外)獲得或獲授任何與受限制活動(受限制活動指創設及經營為中國政府及國有企業基礎建設項目融資的中國私募基金)存在競爭的新的業務機遇(「業務機遇」)，彼將且將促使其緊密聯繫人以書面通知方式在切實可行下盡快向本公司告知該業務機遇(「要約通知」)，當中載有供本公司考慮該業務機遇是否與受限制活動構成競爭且獲得該業務機遇是否符合本公司及本公司股東整體利益的合理必要的所有資料；及(b)僅倘由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會以書面通知的方式拒絕該業務機遇(「拒絕通知」)或韋杰先生或其緊密聯繫人於要約通知收到後30日內未收到拒絕通知，其及／或其緊密聯繫人(本集團除外)方有權接受該業務機遇。

除上文所披露者外，董事概不知悉董事或彼等各自任何之緊密聯繫人(定義見上市規則)有任何業務及權益與本集團業務構成或可能構成競爭，又或與本集團產生或可能產生任何其他利益衝突。

環境、社會及管治

為提升環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)風險管理並將其作為本公司發展策略及日常營運的一部分，本公司透過與其利益相關者溝通、風險識別、制定相應措施以及日常管理及控制逐漸建立環境、社會及管治管理制度，提升其環境、社會及管治管理。

由於政府機關、股東及潛在投資者、客戶、僱員、供應商及社區被視為我們的重要利益相關者，本公司在日常營業過程中及時溝通並提供適當回應及相應措施，慎重處理其利益相關者的要求。

於報告期間，本公司就環境、社會及管治事宜與各利益相關者進行溝通，並就此慎重考慮彼等的期望及要求，為報告期間的環境、社會及管治報告奠定基礎。有關本公司於報告期間環境、社會及管治表現的進一步資料，請參閱即將發出的獨立環境、社會及管治報告，有關報告將於短期內在聯交所及本公司網站發佈及刊登，以供查詢及下載。

與主要利益相關者之關係

本集團維持與其僱員、供應商及客戶的穩定及良好關係。本集團於整段報告期間僱員數目維持不變且離職率相對較低。

董事會報告(續)

於報告期內，本集團並無遇到任何勞工糾紛。由於與供應商及客戶的牢固關係對本集團的持續性至關重要，本集團重視其與供應商及客戶的關係。因此，本集團透過多項方式(包括公司拜訪、電話及電子郵件)與供應商及客戶保持緊密聯繫。

遵守相關法律及法規

就董事會及管理層所知，本集團已於所有重要方面遵守可能對本集團運營產生有重大影響的所有相關法律和法規。

獲准許之彌償條文

本公司已為董事及行政人員之責任安排適當的保險。獲准許之彌償條文目前正在實施並已根據公司條例第469條於報告期內有效。

股票掛鈎協議

於報告期內，除之前所述之該計劃外，本公司未簽訂股票掛鈎協議，且於二零一八年三月三十一日，本公司不存在任何股票掛鈎協議。

企業管治守則

於整段報告期內，除本報告所披露者外，本公司一直遵守企業管治守則所載的適用守則條文。

有關本公司企業管治常規的詳情，請參閱本報告「企業管治報告」一節。

足夠公眾持股量

據董事所深知及基於有關本公司的公開資料，於本報告日期，本公司已發行股本中最少25%由公眾人士持有。

報告期後事項

報告期後產生的重大事項詳情載於財務報表附註41。



董事會報告 (續)

核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格且願意接受續聘。有關續聘安永會計師事務所的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。本公司於過往三年內並無更換其外聘核數師。

代表董事會

主席

韋杰

香港，二零一八年六月十四日

獨立核數師報告



致金誠控股有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核第50至132頁所載金誠控股有限公司(「貴公司」)及附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況表，截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，以及已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

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。我們在該等準則項下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們為獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。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意見。就以下各事項而言，我們於文中概述了我們的審計如何處理審計事項。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節所述之責任，包括有關該等事項之責任。因此，我們的審計包括執程序，該程序旨在回應我們評估綜合財務報表重大失實風險。我們的審計程序結果(包括處理以下事項而實施之程序)為我們對隨附綜合財務報表之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

建築合約 — 估計合約成本

截至二零一八年三月三十一日止年度，合約建築確認之收益及成本分別約為631.7百萬港元及597.8百萬港元。建築合約產生之收益乃採用完成百分比法確認，並經參考直至當日經證明已完成工程價值佔合約價值總額之百分比計算。合約成本乃採用合約預算總成本之完成百分比法確認。

重大管理層判斷及估計乃涉及估計釐定已確認合約成本所用之預計總合約成本。估計預計總合約成本之任何變動將影響將予確認之損益。

建築合約收益及成本之重大會計政策及披露載於綜合財務報表附註2.4、3及19。

我們已實施以下程序以評估建築合約預計總成本，包括員工成本、分包成本、相關項目產生的重大及其他成本：

- 與管理層和該項目團隊討論項目的進度；
- 抽樣測試預算之支持性文件，包括分包合約、重大購買合約及報價等；
- 理解及評估本集團進度及控制建築成本付款；及
- 抽樣將去年合約產生的預算與本年度產生的預算或實際成本進行比較。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值

本集團於中華人民共和國有多個投資物業。該等投資物業均以公平值計量，而於二零一八年三月三十一日，該等投資物業之賬面值總額為592.8百萬港元。

管理層須作出重大估計及判斷，以確定投資物業的公平值。貴集團於報告期末外聘專業評估師對投資物業進行估值，以支持管理層所釐定的公平值。

會計政策及估計投資物業公平值之披露載於綜合財務報表附註2.4、3及14。

我們已進行以下程序以評估投資物業估值：

- 評審外聘評估師的客觀性、獨立性和其能力；
- 聘請內部專業評估師協助我們評估於估計投資物業公平值的估值中，所採用的方法和假設，以估算投資物業之公平值；及
- 評估綜合財務報表披露的充分性。

年報中的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，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承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求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，貴公司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，除非貴公司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。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計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。我們僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴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。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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項目合夥人是鍾浩齡先生。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一八年六月十四日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	5	749,482	740,007
所提供服務成本		(620,117)	(707,352)
毛利		129,365	32,655
投資物業的公平值收益	14	85,909	400
其他收入及收益淨額	5	47,597	4,807
行政開支		(47,190)	(34,337)
按公平值計入損益之金融資產公平值虧損		(268)	—
融資成本	6	(5,822)	—
除稅前溢利	7	209,591	3,525
所得稅開支	10	(50,149)	(3,156)
年內溢利		159,442	369
其他全面收益／(虧損)			
其後將重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
可供出售投資：			
公平值變動		21,364	—
計入損益之收益之重新分類調整 — 出售收益		(20,702)	—
		662	—
換算海外業務之匯兌差額		19,347	(17)
年內其他全面收益／(虧損)		20,009	(17)
年內全面收益總額		179,451	352

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人		159,354	369
非控股權益		88	—
		159,442	369
以下人士應佔全面收益：			
母公司擁有人		179,286	352
非控股權益		165	—
		179,451	352
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利			
基本	12	3.98港仙	0.01港仙
攤薄	12	3.98港仙	0.01港仙

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	66,554	64,202
投資物業	14	601,754	8,300
可供出售投資	15	37,662	—
人壽保險產品的已抵押按金	16	6,594	6,445
電影投資	17	13,844	—
收購投資的股權之已付按金	21	—	50,509
預付款項、按金及其他應收款項	21	5,989	—
非流動資產總值		732,397	129,456
流動資產			
應收客戶的合約工程總額	19	41,223	34,401
應收賬款	20	114,638	136,380
預付款項、按金及其他應收款項	21	61,387	3,307
可收回稅項		188	2,395
按公平值計入損益之金融資產	18	15,167	20,213
現金及銀行結餘	22	327,122	119,109
流動資產總值		559,725	315,805
流動負債			
應付賬款及票據	23	63,309	53,697
合約工程的應計成本		56,641	113,898
其他應付款項及應計費用	24	257,748	4,899
預收款項		31,117	15,264
銀行及其他計息借貸	25	90,000	—
應付稅項		13,347	504
流動負債總額		512,162	188,262
流動資產淨值		47,563	127,543
總資產減流動負債		779,960	256,999

綜合財務狀況表(續)

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
銀行及其他計息借貸	25	213,094	—
可換股債券	26	56,193	—
遞延稅項負債	27	22,839	743
非流動負債總值		292,126	743
資產淨值		487,834	256,256
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	28	4,000	4,000
儲備	29	441,794	252,256
非控股權益		445,794	256,256
		42,040	—
權益總額		487,834	256,256

韋杰
董事

黃金定
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔												
	已發行 股本 千港元 (附註28)	股份溢價 千港元	法定 盈餘儲備 千港元	外匯波動 儲備 千港元	可換股債券 權益部分 千港元 (附註26)	可供出售投資 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元 (附註29(a))	合併儲備 千港元 (附註29(b))	購股權儲備 千港元 (附註29(c))	保留溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一六年四月一日	4,000	203,061	—	—	—	—	(109,551)	—	—	156,487	253,997	—	253,997
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	369	369	—	369
年內其他全面虧損：													
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	(17)	—	—	—	—	—	—	(17)	—	(17)
年內全面總收益	—	—	—	(17)	—	—	—	—	—	369	352	—	352
共同控制下之業務收購(附註32)	—	—	—	197	—	—	—	(1,677)	—	—	(1,480)	—	(1,480)
以權益結算之購股權安排 (附註31)	—	—	—	—	—	—	—	—	3,387	—	3,387	—	3,387
於二零一七年三月三十一日	4,000	203,061*	—*	180*	—*	—*	(109,551)*	(1,677)*	3,387*	156,856*	256,256	—	256,256
於二零一七年四月一日	4,000	203,061	—	180	—	—	(109,551)	(1,677)	3,387	156,856	256,256	—	256,256
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	159,354	159,354	88	159,442
年內其他全面收益：													
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	19,294	—	—	—	—	—	—	19,294	77	19,371
可供出售投資：													
公平值變動	—	—	—	—	—	21,364	—	—	—	—	21,364	—	21,364
計入損益的收益重新分類 調整	—	—	—	—	—	(20,702)	—	—	—	—	(20,702)	—	(20,702)
年內全面總收益	—	—	—	19,294	—	662	—	—	—	159,354	179,310	165	179,475
共同控制之業務收購(附註32)	—	—	—	29	—	—	—	9,815	—	—	9,844	—	9,844
出售附屬公司之部分權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,875	41,875
發行可換股債券	—	—	—	—	384	—	—	—	—	—	384	—	384
轉移自保留溢利	—	—	6,857	—	—	—	—	—	—	(6,857)	—	—	—
於二零一八年三月三十一日	4,000	203,061*	6,857*	19,503*	384*	662*	(109,551)*	8,138*	3,387*	309,353*	445,794	42,040	487,834

* 該等儲備賬組成綜合財務狀況表內的綜合儲備441,794,000港元(二零一七年：252,256,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		209,591	3,525
就下列各項作出調整：			
融資成本	6	5,822	—
利息收入	5	(813)	(2,807)
折舊	7	3,996	3,613
人壽保險產品的費用		72	68
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	7	(149)	2
投資物業之公平值收益	14	(85,909)	(400)
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	5	(9,768)	—
按公平值計入損益之金融資產公平值虧損		268	—
出售可供出售投資收益淨額	5	(20,702)	—
可換股債券衍生部分之公平值收益	5	(716)	—
以權益結算之購股權開支	31	—	3,387
可換股債券之變動收益	5	(684)	—
應收賬款及應付賬款之折現影響		—	60
		101,008	7,448
應收客戶的合約工程總額減少／(增加)		(6,822)	44,901
應收賬款減少／(增加)		23,694	(84,643)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(12,682)	68,779
應付賬款及票據增加		7,426	30,799
合約工程的應計成本增加／(減少)		(57,257)	34,528
其他應付款項及應計費用減少		(6,482)	(771)
預收款項增加		1,625	15,280
		50,510	116,321
經營產生的現金		50,510	116,321
已收利息		592	2,586
已付利息		(4,818)	—
已退還／(已付)香港利得稅		185	(2,422)
已付中國企業所得稅		(17,377)	—
		29,092	116,485
經營活動所得的現金流量淨額		29,092	116,485

綜合現金流量表(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(6,351)	(5,334)
添置投資物業		(488,002)	—
購買可供出售投資		(36,041)	—
出售可供出售投資的所得款項		71,873	—
購買按公平值計入損益之金融資產	18	(32,293)	(20,231)
出售按公平值計入損益之金融資產的所得款項		47,808	—
收購物業、廠房及設備項目預付款項		(344)	—
共同控制下收購附屬公司	32	(32)	(463)
收購投資的股權之已付按金		—	(50,509)
出售部分附屬公司的所得款項		35,619	—
出售物業、廠房及設備項目的所得款項		271	2
電影投資	17	(13,844)	—
投資活動使用的現金流量淨額		(421,336)	(76,535)
融資活動所得現金流量			
發行可換股債券的所得款項	26	57,059	—
新銀行及其他借貸		301,198	—
應付關聯方之金額		240,591	—
融資活動所得現金流量淨額		598,848	—
現金及現金等價物的增加淨額		206,604	39,950
年初現金及現金等價物		119,109	79,175
匯率變動影響淨額		1,409	(16)
年末現金及現金等價物		327,122	119,109
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	22	327,122	119,109

財務報表附註

二零一八年三月三十一日

1. 企業及集團資料

金誠控股有限公司(「本公司」)乃於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦公地址為 Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司主要營業地位於香港中環花園道3號冠君大廈28樓2806-2807室。

本公司為一間投資控股公司。於年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事下列主要業務：

- 於中華人民共和國(「中國」)從事投資及資產管理服務
- 於中國從事物業投資及開發
- 於香港從事樓宇服務

於二零一八年三月三十一日，本公司之直接控股公司為金誠(香港)資產管理有限公司，其於香港註冊成立，而本公司之最終控股公司為新余金誠實業集團有限公司(前稱寧波和澤潤實業投資有限公司)，其於中國註冊成立。

有關附屬公司的資料

本公司之主要附屬公司詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記地點及 經營地點	已發行普通股/ 已註冊股本	本公司應佔 權益比例		主要活動
			直接	間接	
馮氏機電工程有限公司 (「馮氏機電」)	香港	4,800,000港元	—	100	提供樓宇服務
杭州金開圓觀投資管理有限公司* (「杭州金開圓觀」)	中國	2,500,000美元/ 10,000,000美元	—	100	財務投資

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

1. 企業及集團資料(續) 有關附屬公司的資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記地點及 經營地點	已發行普通股/ 已註冊股本	本公司應佔 權益比例		主要活動
			直接	間接	
杭州金仲興投資管理有限公司* (「杭州金仲興」)	中國	人民幣10,000,000元	—	100	從事投資及資產 管理服務
新余觀悅投資管理有限公司* (「新余觀悅」)	中國	人民幣2,600,000元/ 人民幣10,000,000元	—	100	從事投資及資產 管理服務
金控香港管理有限公司	香港	50,000,000港元	—	100	財務投資
寶明地產(蘇州)有限公司* (「寶明蘇州」)	中國	人民幣57,000,000元/ 人民幣10,000,000,000元	—	99.7	投資控股
揚州有象物聯科技有限公司*	中國	11,502,719美元/ 40,000,000美元	—	98.9	從物業投資及 開發
揚州金誠之星商業發展有限公司*	中國	2,503,771美元/ 80,000,000美元	—	99.8	從物業投資及 開發

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

1. 企業及集團資料(續) 有關附屬公司的資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記地點及 經營地點	已發行普通股/ 已註冊股本	本公司應佔 權益比例		主要活動
			直接	間接	
淮安市寶明智慧產業園有限公司*	中國	17,353,587美元/ 40,000,000美元	—	98.9	從物業投資及開發
盱眙寶明置業有限公司*	中國	3,000,000美元/ 5,000,000美元	—	100	從物業投資及開發
岳陽寶明置業發展有限公司*	中國	人民幣5,000,000元/ 人民幣20,000,000元	—	99.7	從物業投資及開發
象山寶明體育文化發展有限公司*	中國	人民幣73,730,000元/ 人民幣2,000,000,000元	—	99.7	從物業投資及開發

於二零一七年八月一日，本集團以現金代價人民幣500,000元(相當於580,000港元)由浙江誠澤金開投資管理有限公司(「浙江誠澤金開」)收購新余觀悅，前者由本公司控股股東、主席兼行政總裁韋杰先生(「韋先生」)實益全資擁有。

收購事項的進一步詳情載於財務報表附註32。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

1. 企業及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

董事認為上表所載之本公司附屬公司主要影響本集團本年度業績或佔本集團資產淨值之重大部份。董事認為倘列出其他附屬公司之資料，將使篇幅過於冗長。

* 根據中國法律註冊成立為一家有限責任公司。

2.1 編製基準

此等財務報表乃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」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認的會計原則及香港公司條例的披露規定編製。其乃根據歷史成本法編製，惟以公平值計量的投資物業、可供出售投資及按公平值計入損益的金融資產除外。此等財務報表乃以本公司的功能及呈列貨幣港元(「港元」)呈列，且除另有指明外，所有數值均調至最接近的千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一八年三月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對涉及投資對象的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否對投資對象擁有權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司一致的報告期及會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起被綜合，並繼續綜合直至失去有關控制權的日期為止。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

損益及其他全面收益各組成部分歸本集團母公司擁有人及非控股權益，即使由此引致非控股權益結餘為負數。本集團成員公司之間交易所產生的集團內部資產及負債、權益、收入、支出及現金流均在綜合賬目時全數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司的所有權權益變動(沒有失去控制權)，按權益交易入賬。

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計交易差額；及確認(i)所收代價的公平值、(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認的本集團應佔部分重新分類至損益或保留溢利(如適用)，基準與倘本集團已直接出售相關資產或負債所要求基準相同。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已首次就本年度之財務報表應用以下經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號修訂

披露計劃

香港會計準則第12號修訂

確認未兌現虧損的遞延稅項資產

香港財務報告準則第12號

披露於其他實體的權益：香港財務報告準則第12號範圍內的釐清

修訂包括於香港財務報告準則

二零一四年至二零一六年週期的

年度改進

概無上述香港財務報告準則的修訂對此等財務報表構成重大財務影響。香港會計準則第7號的修訂要求實體提供披露，以供財務報表使用者評估融資活動導致的負債變動，包括因現金流及非現金變動導致的變動。有關披露已於財務報表附註33中作出。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合同 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號修訂	附帶負補償的預付款項 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第15號修訂	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合同 ³
香港會計準則第19號修訂	計劃修訂、縮減或支付 ²
香港會計準則第28號修訂	在聯營企業和合營企業中的長期權益 ²
香港會計準則第40號修訂	轉讓投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂 ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料於下文載述。採納時之實際影響可與下文所述者有異，此乃取決於本集團於應用準則及過渡性條文，以及最終採納之政策方案時所提供之額外合理及具支持性之資料。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計師公會於二零一六年八月頒佈的香港財務報告準則第2號修訂闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為股本結算時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。於採納時，將要求實體應用修訂，而毋須重列過往期間之金額，惟倘實體選擇採納全部三項修訂，並符合其他條件，則准許以追溯方式應用。本集團將自二零一八年四月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團將自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團將不會重列比較資料，並將確認對二零一八年四月一日權益年初結餘的任何過渡性調整。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團已對採納香港財務報告準則第9號之影響進行詳細評估。與分類及計量以及減值要求相關之預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

本集團並不預期採納香港財務報告準則第9號將對其金融資產之分類及計量構成重大影響，本集團預期繼續按公平值計量目前按公平值持有的所有金融資產。目前持作可供出售之股權投資將以按公平值計入其他全面收益的方式計量，此乃由於該等投資擬於可見未來持有，且本集團預期選擇於其他全面收益呈列公平值變動。該等投資終止確認時，於其他全面收益表列賬的股權投資收益及虧損不得重新計入損益。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本或公平值計入其他全面收益的債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及並非根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益之財務擔保合約的減值，須基於十二個月或整個期間之預期信貸虧損模型入賬。本集團將應用簡化方法，將基於所有現金缺額的現值估計之整個期間預期虧損，在其所有應收賬款的餘下年期內入賬。此外，本集團將應用一般方法，並記錄根據未來十二個月內其他應收賬款可能之違約事件估計十二個月的預期信貸損失。

一般而言，本公司董事預測應用香港財務報告準則第9號預期損失模式，將導致本集團於採納香港財務報告準則第9號時，須作出減值撥備之按攤銷成本計量之本集團金融資產以及其他項目而尚未產生之信貸損失作提早撥備。

根據本公司董事作出的評估，倘本集團應用預期信貸損失模型，本集團於二零一八年四月一日將予確認之減值損失累計金額，將較香港會計準則第39號下所確認之累計金額略為增加，主要是由於應收賬款之預期信貸損失撥備。預期信貸損失模型所確認之有關進一步減值將降低期初保留溢利及增加於二零一八年四月一日之遞延稅項資產。

於二零一四年七月頒佈之香港財務報告準則第15號建立新的五步模式以計算自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加具結構的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於初次應用準則時規定須以全面追溯採納模式或經修訂追溯採納模式應用有關準則。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂解釋採納該準則的不同實施問題，包括識別履約責任，主事人與代理人及知識產權許可有關的應用指引，以及準則採納的過渡。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號之過渡性條文，以確認初步採納時之累計影響，以作為於二零一八年四月一日之保留溢利期初結餘之調整。此外，本集團計劃僅對二零一八年四月一日前尚未完成之合約應用新要求。本集團預期於二零一八年四月一日初步採納香港財務報告準則第15號作出之過渡性調整將不屬重大。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

本公司董事已評估應用香港財務報告準則第15號之影響，預期影響如下所述：

(a) 樓宇服務

於一段時間內達成之履約責任

根據香港財務報告準則第15號，倘達成以下一項條件時當實體於一段時間轉讓貨品或服務之控制權，並因此達成履約責任，即確認收益，並確認一段時間之收益：

- (i) 隨著實體履約，客戶同時收取及消耗實體履約提供之利益；
- (ii) 隨著資產建立或有所增加，實體之履約令客戶控制之資產(例如在建工程)得以建立或有所增加；或
- (iii) 實體履約並無令實體建立一項有其他用途之資產，而實體對截至當時已完成履約之款項擁有可合法執行之權利。

倘合約條款及實體活動並不屬以上三項情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於單一時間點(即控制權轉移之時)就該貨品或服務之出售確認收益。擁有權之風險及利益之轉移僅為釐定轉讓控制權發生時所考慮之其中一項指標。

根據本集團之評估，其與客戶之合約符合根據香港財務報告準則第15號項下，於一段時間內確認收益之條件。香港財務報告準則第15號項下可用以計量本集團於一段時間內達成之履約責任之完成進度之方法包括：(i)產量法(即按直接計量迄今為止實體履約客戶之價值的基準確認收益)；及(ii)投入法(即按實體達至履約責任的盡力或投入基準確認收益)。於根據新收益標準計量工程進度時，本集團認為產量法(經參考客戶發出的進展證書及對工程進度的任何調整(倘其必要及可客觀地釐定))可根據新準則就個別項目適當描述向客戶的貨品或服務的轉移。就本集團一般合約的進度計量而言，根據迄今為止進行的評估，本集團預計採納香港財務報告準則第15號不會對其財務狀況及業績構成重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(a) 樓宇服務(續)

履行合約之成本

根據香港財務報告準則第15號，倘履行客戶合約涉及之成本並不包括在另一項準則之範圍內，只有當該等成本符合以下所有標準時，實體方須自履行合約所涉及之成本確認資產：

- (i) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係；
- (ii) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- (iii) 有關成本預期可收回。

與履行合約下責任(或履行部分責任)相關之成本，以及本集團無法辨別有關成本與不履行責任或履行責任有關之成本，應按香港財務報告準則第15號列作開支。

目前，合約成本乃參照合約完成階段確認，合約完成階段乃參照客戶所發出的進展證書之進度而計量。本集團評估採納香港財務報告準則第15號可能導致提早確認與履行責任有關之合約成本。

本公司董事目前並不預期採納香港財務報告準則第15號，將對本公司經參照本集團一般合約而確認之合約收益及成本構成重大影響。初次採納香港財務報告準則第15號對本集團財務狀況及表現之影響程度，將取決於本集團個別合約特定之進度及事實。

(b) 呈列及披露

香港財務報告準則第15號之呈列及披露要求，較香港會計準則第18號者更為詳盡。呈列要求指對目前實務之重大變動，並將大幅增加本集團財務報表要求之披露量。香港財務報告準則第15號之多項披露要求均為新要求，而本集團已評估部分此等披露要求之影響將屬重大。尤其是，本集團預期，由於對釐定包含可變代價之該等合約之交易價格之重大判斷披露、交易價格分配至履行責任之方法，以及估計各項履行責任之獨有售價所作之假設，將使財務報表附註有所增加。此外，應香港財務報告準則第15號之要求，本集團將分拆客戶合約所確認之收益，至表明收益及現金流性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素影響之類別中。香港財務報告準則第15號亦將披露與分拆收益披露及各可報告分部披露之收益資料間之關係之資料。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一六年五月頒佈之香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)一 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)一 詮釋第15號經營租賃一 優惠及香港(準則詮釋委員會)一 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免一 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，或與所應用重估模型之物業、廠房及設備之類別相關，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號更為廣泛之披露。承租人可選擇使用全面追溯方式或經修訂追溯方式應用準則。本集團預期於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號。本集團正評估採納香港財務報告準則第16號的影響，並正考慮是否將選擇利用現有可行權宜方式，以及將會採納何種過渡方式及寬免。誠如財務報表附註36(b)所披露，於二零一八年三月三十一日，本集團於不可撤銷經營租約下合計之日後最低租金總額約為14,844,000港元。於採納香港財務報告準則第16號後，上述所包含之若干金額可能需重新確認新使用權資產及租賃負債。然而，將需要作進一步分析，以釐定須予確認之新使用權資產及租賃負債金額，包括但不限於與低價值資產租賃及短期租賃有關之任何金額、所選取之其他可行權宜方式及寬免，以及採納日期前已訂立之新租賃。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一七年四月頒佈之香港會計準則第40號修訂，乃澄清實體應將物業(包括建設中或發展中物業)轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該等修訂指明，物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。單憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。有關修訂應追溯至實體首次應用有關修訂時，於年度報告期間開始當日或之後使用權之變動。實體應於首次應用有關修訂當日，對所持有之物業分類進行重新評估，如適用，應對物業進行重新分類，以反映於該日期存在之情況。倘可以毋須採用事後確認，方可進行追溯應用。本集團預期自二零一八年四月一日起追溯應用有關修訂。有關修訂並不預期會對本集團財務報表構成任何重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)一 詮釋第22號於二零一七年六月頒佈，在應用香港會計準則第21號時為在實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下如何釐定交易日期提供指引。該詮釋對交易日期作出澄清，就釐定初步確認相關資產、開支或收入(或其部份)所用的匯率而言，交易日期為實體初步確認因支付或收取墊付代價產生的非貨幣資產(如預付款項)或非貨幣負債(如遞延收入)當日。倘若涉及多筆與確認相關項目有關之墊付款項或預收款項，則實體必須釐定每次支付或收取墊付代價的交易日期。實體可按全面追溯基準或前瞻性基準應用詮釋，從實體首次應用詮釋的報告期間起或實體首次應用詮釋的上一報告期開始時作為比較資料在財務報表中呈列。本集團預期自二零一八年四月一日起追溯採納該詮釋。有關詮釋預期不會對本集團之財務報表造成重大影響。

2.4 重大會計政策概要

業務合併及商譽

收購共同控制下的附屬公司乃使用權益合併法入賬。會計之收購方法乃用以入賬為收購並非共同控制下的附屬公司。

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

共同控制下的業務合併

共同控制下的業務合併採用權益結合法入賬。權益結合法下，被收購企業的資產及負債按收購日其歷史賬面值呈列，而於共同控制下的業務合併的轉讓價格及(i)歸屬予本集團收購日被收購公司之歷史資產淨值和(ii)被集團合併的被收購公司的收購前儲備之間的差異，將於控股公司的綜合權益變動表中計入或支出(如適用)。故此，在共同控制下的業務合併時不會產生商譽或議價購買之收益。於共同控制下的業務合併的被收購企業業績，將於收購日(集團取得控制權當日)合併入賬，並持續合併直至控制權終止。

其他業務合併

根據會計之收購方法，轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控股權益之一切其他成分乃按公平值計量。收購成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合同中嵌入式的衍生工具進行拆分。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按其收購日期的公平值重新計量及其產生之任何收益或虧損於損益中確認。

收購方所轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，而公平值的變動於損益確認。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而後續結算於權益內入賬。

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

其他業務合併(續)

商譽初步以成本計量，其為所轉讓代價、確認的非控股權益以及本集團之前持有之被收購方的權益投資的公平值之合計數超過可辨認資產及負債之淨值之差額。如果該等代價及其他項目合計數低於收購淨資產公平值，則需在經過重新評估後將其確認為議價購買收益並計入損益。

初始確認後，商譽以成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年進行減值測試，或在某些事件或情況變更顯示該賬面值可能發生減值時，便進行減值測試。本集團於三月三十一日進行每年度之減值測試。就進行減值測試而言，由收購當日開始，由業務合併所得之商譽被分配至本集團預期可受惠於合併協同效益之各個現金產生單位，或現金產生單位組別，不論本集團之其他資產或負債是否已分配至該單位或單位組別。

減值以評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額而釐定。當現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額少於賬面值時，便確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不可於後期撥回。

如商譽被分配至現金產生單位(現金產生單位組別)，而該單位之部份營運被出售，則計算出售之利潤或虧損時，應把與被出售之營運聯繫之商譽包括在該營運之賬面值內。在此等情況下，被出售之商譽按被出售之營運及仍保留在現金產生單位之部份之相對價值計算。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、按公平值計入損益中之金融資產及公平值計算之可供出售金融投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度及最佳用途使用該資產以產生經濟利益的能力，或將該資產出售予將最大限度及最佳用途使用該資產的其他市場參與者的能力。

2.4 重大會計政策概要(續)

公平值計量(續)

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有其公平值於財務報表計量或披露的資產及負債乃按下述公平值等級分類，分類乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據進行：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘一項資產(工程合約資產、金融資產及投資物業除外)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產生單位的使用價值及公平值減出售成本兩者中的較高金額計算，並按個別資產釐定，除非該資產產生的現金流入不能基本上獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入，在該情況下，可收回金額將按該資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時方會確認。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映當前市場對資金時間價值及資產特定風險的評估之稅前折現率貼現至其現值。減值虧損於其產生期間的損益表內在與減值資產功能相同的開支類別中扣除。

2.4 重大會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

於報告期末會就是否有跡象顯示之前確認的減值虧損可能已不存在或可能減少作出評估。倘存在上述跡象，則會估計可收回金額。就之前確認的資產(商譽除外)減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計出現變動時方予撥回，惟撥回金額不得超過倘過往年度並無就該資產確認減值虧損情況下原應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。該等減值虧損撥回計入產生期間的損益。

關連人士

以下人士將被視為與本集團有關連：

(a) 倘該人士或其家人近親

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該人士為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 實體為一名第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (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力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
- (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。

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格及將該項資產付運至工作地點及達至預定用途狀態而所佔之任何直接成本。

物業、廠房及設備項目開始營運後發生之支出，例如維修及維護支出，一般於產生當期之損益表內扣除。倘能達成確認支出之條件，重大檢查支出會於資產賬面值撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備重要部份須於中期進行重置，本集團會將該等部分確認為具有特定使用年期及隨之計提折舊之獨立資產。

折舊乃按每項物業、廠房及設備項目之估計可使用年期，採用直線法撇銷成本至其剩餘價值計算。所使用之主要折舊年率如下：

土地及樓宇	剩餘租期及40年較短者
傢俬、裝置及辦公設備	20%
汽車	25%

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期並不相同，該項目之成本將按合理基礎分配至各個部份，而每個部份將分開進行折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少須於各財政年度末進行檢討，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目包括初始已予以確認之任何重大部分，於出售時或預計其使用或出售不再產生日後經濟利益時取消確認。於取消確認資產之年度之損益中確認之出售或報廢收益或虧損，乃相關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業指所持土地及樓宇之權益(包括合乎投資物業定義的物業經營租賃權下的租賃權益)，以賺取租金收入及／或資本增值，而不是用作生產或提供貨品或服務或用作行政用途；又或用在正常營運中之銷售。有關物業初步按成本(包括交易成本)計值，於初步確認後，該等投資物業按公平值列賬，以反映報告期末之公開市場情況。

投資物業之公平值變動而產生之收益或虧損，計入發生年度之損益中。

若該投資物業於報廢或出售產生之任何收益或虧損，於報廢或出售發生年度之損益中確認。

2.4 重大會計政策概要(續)

租約

凡將大部份資產擁有權之收益及風險(法定業權除外)轉讓至本集團之租約均列作融資租賃。訂立融資租賃時，租賃資產之成本按最低租賃付款之現值資本化，並連同債務(不計利息部分)入賬，以反映購買及融資情況。資本化之融資租賃資產，包括融資租賃下的預付土地租賃費用，列入物業、廠房及設備內，並以租約期及估計資產使用年期之較短者計提折舊。相關租賃之融資成本則反映在損益表中，以為租賃期提供穩定的定期計提率。

凡融資性質以租購合約買入資產會確認為融資租賃，並以估計資產使用年期折舊。

凡有關資產業權之絕大部份回報及風險仍屬出租人所有之租約，均列作經營租約。倘本集團為出租人，本集團於經營租約項下出租之資產乃計入非流動資產，而經營租約項下之應收租金按租約年期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，經營租約之應付租金(扣除自出租人收取的任何優惠)按租約年期以直線法於損益內扣除。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

在首次確認時，金融資產分類為按公平值計入損益中之金融資產、貸款及應收款項或可供出售金融投資(視乎適用之情況)。於首次確認金融資產時，將按公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量，惟按公平值計入損益之金融資產除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

其後計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作交易之金融資產及首次確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。金融資產如以短期賣出為目的購買，則分類為持作交易。衍生工具(包括已分開之嵌入式衍生工具)亦分類為持作交易，除非有關衍生工具按照香港會計準則第39號定義為有效對沖工具。

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

按公平值計入損益之金融資產(續)

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表內按公平值列賬，其公平值變動正淨額則於損益內呈列為其他收入及收益，及公平值變動負淨額呈列為其他開支。公平值變動淨額並不包括該等金融資產賺取之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」載列之政策確認。

於首次確認時指定為按公平值計入損益之金融資產乃於首次確認日期指定，惟須符合香港會計準則第39號的標準。

嵌入主合約的衍生工具入賬列作獨立衍生工具，倘其經濟特徵及風險與主合約的經濟特徵及風險並無密切聯繫且主合約並非持作交易或指定按公平值計入損益，則按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值的變動於損益表中確認。僅在合約條款變動大幅改變現金流量或重新分類按公平值計入損益的金融資產時方會按要求重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入其他收益及損益之收益內。減值產生之虧損於損益內確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市權益投資的非衍生財務資產及債務證券。分類為可供出售的權益投資既非分類為持作交易亦非被指定為按公平值計入損益的權益投資。本類別中的債務證券指擬無限期持有及可能因應流動資金需要或回應市場情況變動而出售之債務證券。

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融投資(續)

於首次確認後，可供出售金融投資按公平值計算，而有關未變現盈虧則在可供出售投資重估儲備中以其他全面收入被確認，直至投資終止確認，屆時累計盈虧均於損益表的其他收入確認，或者直至該投資被確定減值，該等投資累計盈虧由可供出售投資重估儲備分類到損益表的其他收益及損失。於持有可供出售金融投資賺取的利息及股息，分別列報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」一段所載的政策於損益表中確認為其他收入。

倘(a)由於合理公平值估計範圍的變動，對該項投資而言屬重大或(b)在波幅範圍內不同估計不能得以合理地評估或使用作估計公平值，而使非上市股本投資無法可靠計量，則該等投資以成本扣除任何減值虧損列賬。

本集團評估於短期內出售其可供出售金融資產之能力及意向是否仍然適合。倘在罕有情況下，因交投不活躍的市場而致使本集團無法買賣該等金融資產時，倘管理層有能力並有意向於可見未來持有資產或持至其到期日，則本集團可能選擇重新分類該等金融資產。

就自可供出售類別重新分類之金融資產而言，於重新分類日期公平值賬面值為新攤銷成本及已於股本確認的該資產的任何過往收益或虧損於投資的剩餘年期以實際利率於損益攤銷。新攤銷成本與到期金額的任何差額亦於資產的剩餘年期以實際利率攤銷。倘資產隨後被釐定為須予減值，則於股本內記錄之金額重新分類至損益。

取消確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部份或一組類似金融資產的一部份(如適用))主要在下列情況將取消確認(即從本集團綜合財務狀況表移除)：

- 自該項資產收取現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已承擔一項責任，在未有嚴重拖延之情況下，根據一項「通過」安排向第三方全數支付已收取之現金流量；以及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

2.4 重大會計政策概要(續)

取消確認金融資產(續)

倘若本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利，或已訂立通過安排，其將評估其是否保留該項資產之擁有權的風險及回報以及保留之程度。當其並無轉讓亦無保留該項資產之絕大部份風險及回報，或無轉讓該項資產的控制權，則轉讓資產將於本集團繼續參與時確認。在此情況下，本集團同時確認相關負債。轉讓資產及相關負債按反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

以轉讓資產擔保方式之持續參與按資產之原賬面值與本集團可能被要求償還之代價最高金額之較低者計量。

金融資產減值

本集團於報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘若於資產首次確認後發生一項或多項事件對金融資產或一組金融資產能可靠估計之預測未來現金流量構成影響，則存在減值。減值憑證可以包括債務人或一組債務人面臨重大財政困難、欠負或拖欠利息或本金付款、彼等可能破產或進行其他財務重組之跡象，以及顯示估計未來現金流量出現可計量之下跌之可觀察數據，包括與拖欠有關之逾期款項或經濟狀況出現變化。

以攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先個別評估個別重大金融資產是否存有減值，或對個別並不重大之金融資產進行集體評估。倘若本集團釐定個別已評估金融資產(不論是否屬重大者)並不存有減值之客觀憑證，則會將有關資產納入一組具類似信貸風險特質之金融資產內，並集體進行減值評估。個別已進行減值評估並確認或持續確認減值虧損之資產，不會納入集體減值評估之列。

任何確定之減值虧損金額則計為資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額。估計未來現金流量之現值按金融資產之原實際利率(即於首次確認時計算之實際利率)貼現。

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

以攤銷成本列賬之金融資產(續)

資產賬面值透過撥備賬進行扣減，而虧損於損益內確認。利息收入繼續就已扣減賬面值累計，利率為計量減值虧損時貼現未來現金流量所用之利率。貸款及應收款項連同任何相關撥備於日後並無實際收款可能而全部抵押品已變現或已轉移予本集團時撇銷。

倘估計減值虧損金額於往後期間因確認減值後發生之事件而增加或減少，之前已確認之減值虧損會透過調整撥備賬進行增減。倘若其後收回撇銷款項，則收回之金額會計入損益內。

可供出售投資

就可供出售金融投資，本集團於各個報告期末評估是否有客觀證據證明一項投資或一組投資已減值。

倘可供出售資產已減值，其成本(不計及任何本金款項及攤銷)與其目前公平值之間的差異，再減過往於損益中確認之任何減值虧損之金額，自其他全面收入中剔除，並於損益中確認。

就分類為可供出售的股權投資而言，客觀證據將包括投資公平值大幅或長期下降至低於其成本。「大幅」乃依據投資原成本作出評估，而「長期」則依據公平值低於其原成本的期間作出評估。倘存在減值證據，累計虧損(按收購成本與現時公平值之間的差額減先前於損益內就該投資確認的任何減值虧損計量)從其他全面收益內扣除，並於損益內確認。分類為可供出售的股本工具的減值虧損不可透過損益撥回。其於減值之後的公平值增加額直接於其他全面收益內確認。

對於「重大」以及「持續」的定義需要通過判斷。在進行判斷時，在所有因素中，本集團須評估一項投資的公平值低於其成本的持續時間或程度。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時分類為貸款及借貸。所有金融負債於首次確認時按公平值計量及扣除直接應佔之交易成本。

所有金融負債於首次確認時按公平值計量，如屬貸款及借貸，則扣除直接應佔之交易成本。

本集團金融負債包括應付賬項及其他應付款項，以及銀行及其他計息借貸。

2.4 重大會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債之其後計量乃根據其如下分類：

貸款及借貸

於首次確認後，銀行及其他計息借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現之影響甚微則除外，在此情況下，則按成本列賬。有關收益及虧損於負債取消確認時，透過以實際利率進行之攤銷過程中在損益內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價，以及屬於實際利率組成部份之費用或成本後計算。實際利率攤銷已計入損益之「融資成本」內。

財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合同即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合同。財務擔保合同初始按其公允價值確認為負債(就發出該擔保合同直接應佔之交易成本進行調整)。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合同：(i)對用以於報告期末清償現有負債所需開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(倘適用)累計攤銷。

可換股債券

可換股債券具有負債特徵之部分，於扣除交易成本後在財務狀況表內確認為負債。於發行可換股債券時，負債部分之公平值乃根據同等不可換股債券之市場利率而釐定，而該數額按攤銷成本基準列作長期負債，直至債券獲兌換或贖回為止。所得款項餘額於扣除交易成本後，分配至已確認並計入股東權益之換股權。換股權之賬面值不會於往後年度重新計量。交易成本根據工具首次確認時所得款項分配至負債與權益部分之比例，分配至可換股債券之負債與權益部分。

倘可換股債券的換股權呈現嵌入式衍生工具的特徵，則與其負債部分分開入賬。於首次確認時，可換股債券的衍生工具部分按公平值計量，並以衍生金融工具的一部分列示。所得款項超出首次確認為衍生工具部分的任何金額，則確認為負債部分。交易成本根據工具初次確認時所得款項分配至負債與衍生工具部分間之比例，分配至可換股債券負債與衍生工具部分。有關負債部分的交易成本部分於初次確認時確認為負債部分。有關衍生工具部分則即時在損益內確認。

2.4 重大會計政策概要(續)

取消確認金融負債

金融負債於該負債之責任解除或撤銷或屆滿時取消確認。

當現有金融負債被另一項來自同一借貸人惟條款截然不同之金融負債所取代，或現有負債之條款被重大修訂，該等交換或修訂被視作取消確認原來負債及確認新負債，相關賬面值之差額於損益內確認。

對銷金融工具

倘有現行可強制執行之法律權利對銷已確認金額，並且擬以淨額基準進行結算或同時將資產變現及清償負債，方可將金融資產及金融負債對銷，淨額於綜合財務狀況表呈報。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期之短期高流動性投資，減須按要求償還之銀行透支，並構成本集團現金管理主要部份。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，包括定期存款及用途不受限制且與現金性質相若之資產。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關於損益以外確認之項目的所得稅乃於損益以外確認，可於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，根據於報告期末已頒佈或大致頒佈之稅率(及稅法)，按預期從稅務機關收回或支付予稅務機關之金額計量，當中已考慮本集團業務所在國家之現行稅務詮釋及慣例。

遞延稅項使用負債法就報告期末之資產及負債稅基與其作財務呈報之賬面值之間的一切暫時差額作出撥備。

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 因初次確認一項交易(非為業務合併)中之商譽或資產或負債所產生之遞延稅項負債，而有關交易進行時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就有關附屬公司投資所產生之應課稅暫時性差額而言，撥回暫時性差額之時間可受控制，而暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與任何未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時性差額，以及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅務虧損，則會確認遞延稅項資產，惟下述情況除外：

- 因有關可扣減暫時性差額之遞延稅項資產源自初次確認一項交易中之資產或負債，而有關交易(非業務合併)進行時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就有關附屬公司投資所產生之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可預見之將來可能撥回，而且具有應課稅溢利用以抵銷可動用暫時性差額時，方會予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利以扣減所有或部份將予動用之遞延稅項資產為止。未確認遞延稅項資產於報告期末重估，並於可能有足夠應課稅溢利以扣減所有或部份將予收回之遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或負債清還期間之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或大致頒佈之稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項資產及遞延稅項負債在當且僅當本集團具有抵銷即期稅項資產和即期稅項負債的合法可行使權利時，及遞延稅項負債與同一稅務機關就同一應課稅實體或不同應課稅實體擬按淨額結算即期稅項負債及資產所徵收的所得稅有關，或將來預期可清償或收回大部份遞延稅項負債或資產的期間，同時變現資產及清償負債，方可互相抵銷。

2.4 重大會計政策概要(續)

收益確認

倘經濟利益有可能流入本集團，而收益能可靠計算，則按下列基準確認收益：

- (a) 來自建造、翻新及其他合約乃按完成百分比的基準確認，有關闡釋載於下文「建造、翻新及其他合約」的會計政策內；
- (b) 來自服務予以提供時提供服務；
- (c) 來自投資及資產管理活動，管理費乃根據相關協議規定之基金規模予以確認；
- (d) 利息收入採用將金融工具的估計未來現金按預計年期或較短期間(如適用)完全折現至金融資產淨賬面值的利率，按應計基準使用實際利率法確認；及
- (e) 租金收入於租賃年內按時間比例確認。

建造、翻新及其他合約

合約收入包括已協定的合約金額或每個產出單位的固定費率及來自訂單、索償額及獎勵金的適量款額。所產生的合約成本則包括直接物料、分包成本、直接工資及適當比例的可變及固定建造間接成本。

合約的收入乃按完工百分比方法確認，並會在計算時參考至今已施工工程的經核定價值佔有關合約的總金額百分比。

倘管理層預計到於可見未來出現虧損，將就此計提撥備。倘現時已產生的合約成本加已確認的溢利減已確認的虧損超過進度賬單款項，則有關結餘被視作應收客戶的合約工程款項。倘進度賬單款項超過現時已產生的合約成本加已確認的溢利減已確認的虧損，則有關結餘被視作應計合約工程成本。

以股份為基礎付款

本公司設有購股權計劃，旨在向對本集團業務成功有所貢獻之合資格參與人士提供獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)按以股份為基礎付款之形式收取薪酬，而僱員則提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行股本結算交易成本乃參考授出日期之公平值計量。公平值乃由外聘核數師採用二項式定價模式計量，進一步詳情載於財務報表附註31。

2.4 重大會計政策概要(續)

以股份為基礎付款(續)

股本結算交易之成本連同權益之相應增加在達成表現及／或服務條件期間內，於僱員福利開支中確認。累計開支於各報告期末就股本結算交易確認，直至歸屬日期為止，以反映歸屬期已屆滿及本集團將最終歸屬之股本工具數目之最佳估計。該期間內扣自或計入損益之金額指於期初及期末確認之累計開支。

釐定獎勵於授出日期之公平值時並無考慮服務及非市場表現條件，惟達成條件之可能性獲評定為最終將歸屬為本集團股本工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件反映於授出日期之公平值中。附帶於獎勵但並無相關服務要求之任何其他條件均被視為非歸屬條件。非歸屬條件於獎勵公平值反映並即時予以支銷，除非亦設有服務及／或表現條件則另作別論。

因未能達致非市場表現及／或服務條件而導致最終並無歸屬之獎勵不會確認開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則交易均被視為已歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，前提為所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘修訂股本結算獎賞條款，會確認最低開支，猶如有關條款並無經修訂(倘符合原獎勵條款)。此外，會就增加股份為基礎付款交易公平總值，或對僱員有利之任何修訂確認於修訂日期計算之開支。

倘註銷股本結算獎勵，會以該獎勵已於註銷日期歸屬之假設處理，並即時確認任何未就該獎勵確認之開支。此項開支包括本集團或僱員所控制之非歸屬條件未獲達成下之任何獎勵。然而，倘以新獎勵代替已註銷獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則如上一段所述，經註銷及新獎勵以原有獎勵已修訂之假設處理。

尚未行使購股權之攤薄影響於計算每股收益時反映為額外股份攤薄。

2.4 重大會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為香港合資格參與強積金計劃的僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。所作出之供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於依照強積金計劃之規則繳納供款時在損益中扣除。強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開，由獨立管理基金持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸僱員所有。

本集團於中國經營業務之附屬公司的僱員須參加由當地市政府設立之中央退休計劃。該等附屬公司須按其工資成本之若干比例向中央退休計劃作出供款。該等供款款項乃計入損益，因為彼等可根據中央退休計劃之規則支付。

借貸成本

收購、興建或生產須經過長時間方可作擬定用途或銷售之合資格資產的直接應佔借貸成本資本化為該等資產之成本的一部分。在該等資產基本可作擬定用途或銷售時，停止將借貸成本予以資本化。有關借款等待用於合資格資產的期間作短期投資之投資收入所得可用於扣減已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本均須於產生期間列作開支。借貸成本包括利息以及實體借入資金所產生的其他相關成本。

股息

末期股息倘獲股東於股東大會上批准，則確認為負債。建議派付之末期股息於財務報表附註中披露。

由於本公司之組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息會同時建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

該等財務報表以港元呈列，港元為本公司的功能貨幣。本集團內的實體各自釐定其功能貨幣，各實體的財務報表項目均以所定功能貨幣計量。本集團實體入賬的外幣交易初始按有關功能貨幣於交易日的當前匯率換算入賬。以外幣列值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於各報告期末的匯率進行換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益內確認。

2.4 重大會計政策概要(續)

外幣(續)

按歷史成本列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公平值列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用釐定公平值日期的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的收益或虧損，按與確認該項目公平值變動的收益或虧損一致的方法處理(即因換算於其他全面收益或損益確認公平值收益或虧損的項目而產生的差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

若干於中國經營附屬公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於報告期末時，有關實體之資產與負債，按報告期末之匯率換算為港元，其損益表及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

因此而產生之匯率差額於其他全面收益確認，並累積在匯兌波動儲備中。出售外國業務時，其他全面收益中有關該項外國業務的部份會在損益內確認。

收購海外業務產生之任何商譽，及因收購而產生之資產及負債賬面值之任何公平值調整，將視為海外業務之資產及負債，並於期末日期進行換算。

計算綜合現金流量表時，海外附屬公司現金流以現金流當日的匯率換算為港元。年內頻繁的海外附屬公司經常性現金流，以年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表時需要管理層作出影響收益、開支、資產及負債呈報金額以及其有關披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素會導致未來須對受影響資產或負債的賬面值進行重大調整。

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷

除涉及估計者外，管理層於應用本集團的會計政策時已作出下列對財務報表所確認金額產生最重大影響的判斷：

投資物業和自用房地產的劃分

本集團判斷房地產是否符合投資物業的條件，並已制定出此類判斷的標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或同時為這兩個目的而持有的房地產。故此，本集團考慮一項房地產產生的現金流是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。有些房地產的一部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分是為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。如果這些部分可以分開出售(或按融資租賃分開出租)，則本集團對這些部分分開進行會計處理。如果這些部分不能分開出售，則只有在為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有的部分不重大的情況下，該房地產才是投資物業。判斷是對各單項房地產作出，以確定配套服務是否如此重要而使房地產不符合投資物業。

估計的不確定性

以下描述之有關未來的主要假設，以及於各報告期末存在之估計不確定性的其他主要來源存有導致資產及負債賬面值於下一財政年度內須作重大調整之重大風險。

建造、翻新及其他合約

如財務報表附註2.4進一步所闡釋，合約工程的收入及溢利確認須視乎所估計的建造合約之總結果，以及迄今已進行工程量。根據本集團以往的經驗及本集團所進行合約活動的性質，本集團將於其認為工程之進度足以可靠地估計竣工成本時作出估計。因此，在到達該程度前，財務報表附註19所披露之應收客戶之合約工程款並不包括本集團最終可能從迄今已進行工程實現的溢利。此外，總合約成本及/或收入的實際結果可能高於或低於報告期末的估計，而影響到未來年度確認的收入及溢利。

估計總合約成本以及會影響到是否須就可預見損失計提任何撥備的可收回改建工程，需要對所須之分包成本、材料成本及人力資源水平作出重大假設。估計乃根據項目管理的以往經驗及知識而作出。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

投資物業公平值之估計

如財務報表附註14披露，在報告期末，本集團之投資物業由一家獨立的專業合資格評估機構提供根據經評定之市場價值進行重估。此估值基於若干假設及估計，受不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。作出估計時，本集團考慮活躍市場上類似物業的當前價格資料，並使用主要基於各報告日期現有市況作出之假設。

4. 分部資料

出於管理目的，本集團根據其產品和服務來劃分業務單元，並有以下三個報告經營分部：

- 投資及資產管理服務分部 — 於中國提供投資及資產管理服務
- 中國物業投資及開發分部
- 樓宇服務分部 — 於香港提供樓宇服務

管理層會獨立監察本集團經營分部之業績以作出資源分配之決定及評定其表現。分部表現乃根據可呈報分部之損益評估，即以經調整稅前損益計量。經調整稅前損益之計量與本集團稅前損益之計量一致，惟自其計量中扣除之利息收入、融資成本及總部及企業開支除外。

分部資產不包括收購投資的股權之已付按金、電影投資、現金及銀行結餘及其他未分配總部及企業資產，因為此等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括銀行及其他計息借貸、可換股債券及其他未分配總部及企業負債，因為此等負債乃按集團基準管理。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

4. 分部資料(續)

	投資及資產管理服務		物業投資及開發		樓宇服務		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部收入：	117,222	2,359	323	—	631,937	737,648	749,482	740,007
分部業績	111,069	1,819	79,849	—	13,988	15,175	204,906	16,994
利息收入							813	2,807
企業及其他未分配 收入							24,114	—
企業及其他未分配 開支							(14,420)	(16,276)
融資成本							(5,822)	—
除稅前溢利							209,591	3,525
資產								
分部資產	138,731	21,197	617,856	—	191,464	254,176	948,051	275,373
企業及其他未分配 資產							344,071	169,888
資產總值							1,292,122	445,261
負債								
分部負債	53,056	15,986	47,740	—	99,261	171,281	200,057	187,267
企業及其他 未分配負債							604,231	1,738
負債總值							804,288	189,005

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

4. 分部資料(續)

	投資及資產管理服務		物業投資及開發		樓宇服務		總計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他分部之披露								
資本性開支*								
經營分部	81	674	490,365	—	4,557	5,638	495,003	6,312
未分配							—	22
							495,003	6,334
折舊								
經營分部	176	28	156	—	3,660	3,581	3,992	3,609
未分配							4	4
							3,996	3,613
投資物業的公平值								
收益	—	—	85,209	—	700	400	85,909	400

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

4. 分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	631,937	737,648
中國	117,545	2,359
	749,482	740,007

收入資料乃基於客戶地點。

(b) 非流動資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	73,204	72,502
中國	595,449	—
柬埔寨	—	50,509
	668,653	123,011

非流動資產資料乃基於該等資產之位置，且不包括可供出售投資、電影投資、人壽保險產品的已抵押按金及預付款項、按金及其他應收款項之金融資產。

主要客戶之資料

本年度佔本集團收入10%或以上的各主要客戶(全部來自本集團樓宇服務分部)之收入載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶A	190,264	104,524
客戶B	103,748	不適用*
客戶C	103,623	207,048
客戶D	不適用*	154,077

* 不足本集團收入的10%

除上述者外，概無單一外部客戶之收入佔本集團收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入指來自年內建築工程、翻新及其他合約以及已提供服務的發票價值(扣除增值稅)的合約收入的適當部分。

收入、其他收入及收益淨額的分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
合約收入	631,721	737,648
投資及資產管理費收入	117,222	2,359
投資物業租金收入	539	—
	749,482	740,007
其他收入及收益淨額		
利息收入	813	2,807
管理費收入	1,405	1,734
投資顧問收入	10,251	—
出售物業、廠房及設備項目之收益	149	—
出售按公平值計入損益之金融資產之收益	9,768	—
出售可供出售投資之收益淨額	20,702	—
可換股債券衍生組合之公平值收益	716	—
可換股債券變動之收益	684	—
滙兌差異淨額	2,685	35
租金收入總額	—	216
雜項收入	424	15
	47,597	4,807

6. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
可換股債券利息(附註26)	2,492	—
銀行及其他借貸利息	3,330	—
	5,822	—

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合約成本		597,787	707,315
提供管理服務成本		22,330	37
折舊	13	3,996	3,613
核數師酬金		1,925	1,435
經營租約項下之最低租金付款		1,245	141
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)		(149)	2
僱員福利開支(不包括董事酬金)：			
工資及薪金		43,114	37,814
退休金計劃供款(定額供款計劃)		1,794	871
		44,908	38,685

8. 董事及最高行政人員薪酬

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事及最高行政人員於本年度之薪酬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	1,879	1,000
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	72	—
酌情表現花紅	—	—
以權益結算的購股權開支	—	3,387
退休金計劃供款(定額供款計劃)	20	—
	92	3,387
	1,971	4,387

於上年度，若干董事根據本公司購股權計劃就彼等提供予本集團之服務獲授購股權，有關進一步詳情載於財務報表附註31。相關購股權之公平值已於損益內確認，並於授出日期釐定，而於上年度計入財務報表之金額乃載於上文董事及最高行政人員之薪酬披露。

(a) 獨立非執行董事

年內應付獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
牛鍾潔先生(「牛先生」)	211	150
張應坤先生(「張先生」)	211	150
陳釗先生(「陳先生」)	211	150
	633	450

年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一七年：無)。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	酌情表現花紅 千港元	以權益結算的 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
截至二零一八年三月三十一日止年度						
韋先生	562	—	—	—	—	562
徐黎雲女士(「徐女士」)	342	72	—	—	20	434
黃金定先生(「黃先生」)	342	—	—	—	—	342
	1,246	72	—	—	20	1,338

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	酌情表現花紅 千港元	以權益結算的 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
截至二零一七年三月三十一日止年度						
韋先生	144	—	—	1,694	—	1,838
徐女士	144	—	—	1,693	—	1,837
姜峻偉先生(「姜先生」)	118	—	—	—	—	118
樊琪女士(「樊女士」)	67	—	—	—	—	67
黃先生	77	—	—	—	—	77
	550	—	—	3,387	—	3,937

樊女士於二零一六年九月十九日退任，而姜先生於二零一七年一月二十五日離任。

年內並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪僱員

截至二零一八年三月三十一日止年度，概無董事包括五名最高薪僱員(二零一七年：兩名)。年內剩餘五名(二零一七年：剩餘三名)非董事最高薪僱員的薪酬詳情如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、津貼及實物利益	7,083	5,195
酌情表現花紅	10,320	5,905
退休金計劃供款	90	54
	17,493	11,154

薪酬介乎以下範圍的非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一八年	二零一七年
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
4,500,001港元至5,000,000港元	1	—
6,500,001港元至7,000,000港元	—	1
7,500,001港元至8,000,000港元	1	—
	5	3

10. 所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)之規則及法例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島任何所得稅。香港利得稅乃根據本年度在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(二零一七年：16.5%)的稅率計提撥備。應繳利得稅已按本集團營運業務所在國家之現行稅率計算。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

10. 所得稅(續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
當期 — 香港		
年內支出	3,439	2,224
過往年度超額撥備	(17)	(130)
當期 — 中國	25,745	503
遞延(附註27)	20,982	559
本年度稅項總額	50,149	3,156

以本公司及其大部分附屬公司所在的司法權區之法定/適用稅率計算之除稅前溢利適用的稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	209,591	3,525
按各司法權區之法定/適用稅率計算之稅項	50,164	752
有關過往期間即期稅項之調整	(17)	(130)
毋須課稅收入	(2,251)	(492)
不可扣稅開支	3,396	2,735
未確認之暫時差額	316	311
稅項減免	(30)	(20)
動用稅項虧損	(1,429)	—
按本集團實際稅率計算之稅項支出	50,149	3,156

11. 股息

董事並不建議派發本年度之任何股息(二零一七年：無)。

12. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

截至二零一八年三月三十一日止年度之每股基本盈利乃根據母公司普通股股權持有人應佔年內溢利159,354,000港元(二零一七年：369,000港元)及本年度已發行普通股加權平均數4,000,000,000股(二零一七年：4,000,000,000股)計算。

12. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利(續)

計算每股攤薄盈利金額乃根據母公司普通股股權持有人應佔年度溢利進行，並已作調整以反映可換股債券之利息、可換股債券變動之收益及衍生組合之公平值收益。於有關計算中應用的普通股加權平均數為年內發行之普通股數目，與計算每股基本盈利所使用者相同，而普通股加權平均數乃假設於視作行使所有潛在可攤薄普通股或將其兌換為普通股時已無償發行。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之母公司普通股股權持有人應佔溢利	159,354	369
可換股債券利息	2,492	—
可換股債券變動之收益	(684)	—
可換股債券的衍生組合之公平值收益	(716)	—
用以計算每股攤薄盈利的母公司普通股股權持有人應佔溢利	160,446	369
	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
股份		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股之加權平均數	4,000,000,000	4,000,000,000
普通股加權平均數之攤薄影響		
購股權	952,671	—
可換股債券	30,297,333	—
用以計算每股攤薄盈利之年內已發行普通股之加權平均數	4,031,250,004	4,000,000,000

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一八年三月三十一日				
於二零一七年三月三十一日及二零一七年 四月一日：				
成本	66,073	4,991	11,366	82,430
累計折舊	(7,659)	(4,141)	(6,428)	(18,228)
賬面淨值	58,414	850	4,938	64,202
於二零一七年四月一日，扣除累計折舊	58,414	850	4,938	64,202
添置	—	1,046	5,955	7,001
年內計提折舊	(1,918)	(383)	(1,695)	(3,996)
出售	—	—	(772)	(772)
外匯調整	—	26	93	119
於二零一八年三月三十一日，扣除累計折舊	56,496	1,539	8,519	66,554
於二零一八年三月三十一日：				
成本	66,073	6,028	15,336	87,437
累計折舊	(9,577)	(4,489)	(6,817)	(20,883)
賬面淨值	56,496	1,539	8,519	66,554
於二零一七年三月三十一日				
於二零一六年四月一日：				
成本	66,073	4,775	5,256	76,104
累計折舊	(5,741)	(3,821)	(5,057)	(14,619)
賬面淨值	60,332	954	199	61,485
於二零一六年四月一日，扣除累計折舊	60,332	954	199	61,485
添置	—	220	6,114	6,334
年內計提折舊	(1,918)	(324)	(1,371)	(3,613)
出售及撇銷	—	—	(4)	(4)
於二零一七年三月三十一日，扣除累計折舊	58,414	850	4,938	64,202
於二零一七年三月三十一日：				
成本	66,073	4,991	11,366	82,430
累計折舊	(7,659)	(4,141)	(6,428)	(18,228)
賬面淨值	58,414	850	4,938	64,202

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面淨值56,496,000港元(二零一七年：45,906,000港元)之土地及樓宇已予抵押，以獲得授予本集團之一般銀行融資及其他借貸(附註25)。

14. 投資物業

	發展商業及		總計 千港元
	已完工 千港元	工業物業之土地 千港元	
於二零一六年四月一日之賬面值	7,900	—	7,900
公平值調整之收益	400	—	400
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日之賬面值	8,300	—	8,300
添置	22,730	465,272	488,002
公平值調整之收益淨額	26,438	59,471	85,909
匯兌調整	614	18,929	19,543
於二零一八年三月三十一日之賬面值	58,082	543,672	601,754

本集團物業投資包括香港寫字樓之物業、位於中國作商業用途之物業，以及位於中國用作發展商業及工業物業之五幅土地。管理層決定，根據各項物業之性質、特點及風險，投資物業由兩類資產(即商業及工業物業)構成。

根據獨立專業合資格估值師金潤規劃測量師行有限公司進行的估值，位於香港之投資物業於二零一八年三月三十一日經重估之價值為9,000,000港元(二零一七年：8,300,000港元)。根據獨立專業合資格估值師匯辰評估諮詢有限公司進行的估值，位於中國之投資物業於二零一八年三月三十一日經重估之價值為592,754,000港元(二零一七年：無)。本公司董事每年決定負責就本集團的物業進行外部估值的外部估值師。選擇標準包括市場認知、信譽、獨立性及是否能保持專業水準。管理層於每年報告日而進行估值時與估值師討論估值假設及估值結果。

已完工投資物業已根據經營租賃出租予第三方，進一步之詳情摘要載於財務報表附註36(a)。

14. 投資物業(續)

於二零一八年三月三十一日，本集團已對其中一項賬面值為9,000,000港元(二零一七年：無)之投資物業作出抵押，以取得授予本集團之一項一般銀行融資及一項其他貸款(附註25)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第11頁。

公平值層級

下表載列本集團投資物業的公平值計量層級：

	公平值計量分為			總額
	於活躍市場 之報價 第一類別	重大可觀察 輸入數據 第二類別	重大不可觀察 輸入數據 第三類別	
	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一八年三月三十一日				
經常性公平值計量：				
位於香港之辦公室物業	—	9,000	—	9,000
位於中國之商業物業	—	—	395,169	395,169
位於中國之工業物業	—	—	197,585	197,585
	—	9,000	592,754	601,754
二零一七年三月三十一日				
經常性公平值計量：				
位於香港之辦公室物業	—	8,300	—	8,300

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，位於香港之辦公室物業之公平值乃使用直接比較法根據類似物業之市場可觀察交易計量，並予以調整以反映標的物業之狀況及位置，因此，分類為公平值層級的第二類別。

年內第一類別及第二類別之間並無公平值計量的轉移，亦無轉往或轉自第三類別(二零一七年：無)。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

分類為公平值層級第三類別之公平值計量之對賬如下：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元
於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年 四月一日之賬面值	—	—
添置	316,179	171,823
公平值調整之收益淨額	70,454	14,755
匯兌調整	8,536	11,007
於二零一八年三月三十一日之賬面值	395,169	197,585

以下為所使用估值方法的概要及投資物業估值的主要輸入數據：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	
			二零一八年	二零一七年
已完工商業物業	直接比較法	每平方米之價格	人民幣7,999元 (相等於10,067 港元)	不適用
發展商業物業之土地	直接比較法	每平方米之價格	人民幣310元至 人民幣670元 (相等於390港 元至843港元)	不適用
發展工業物業之土地	直接比較法	每平方米之價格	人民幣100元至 人民幣165元 (相等於126港 元至208港元)	不適用

分類為公平值層級第三類別之投資物業公平值，乃假設其以現況交吉出售及參照市場上可資比較之銷售證據或土地價格，而使用直接比較法釐定。

每平方米價格單獨大幅上升/（下跌）將導致投資物業公平值大幅增加/（減少）。

15. 可供出售投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市基金投資，按公平值	37,662	—

年內，與本集團可供出售投資有關，獲分類為其他全面收益之總收益達21,364,000港元(二零一七年：無)，當中20,702,000港元(二零一七年：無)於本年度由其他全面收益重新分類至損益。

上述投資包括指定作可供出售金融資產之非上市基金投資。

分類為公平值層級第二類別之可供出售投資公平值，乃來自每投資單位資產淨值或最近期交易價格。董事相信記錄於綜合財務狀況表之經估計公平值，以及記錄於其他全面收益表之公平值相關變動，屬合理數值，且有關數值為於報告期末之最合適價值。

16. 人壽保險產品的已抵押按金

於二零一四年，本集團為本公司附屬公司之董事馮志榮先生(「馮先生」)向一間保險公司購買人壽保險保單。根據該保單，本集團為受益人及保單持有人。本集團須為保單支付前期款項。本集團可隨時要求部分或全面退保，並根據該份保單於退保日的價值取回現金，有關價值根據於開始投保時支付的保費總額加所賺取的累計利息減已收取的保費及保單開支計算得出(「現金價值」)。倘於第一至第十八個保單年度內任何時間退保，則本集團須繳付預定的特定退保費用(倘適用)。

於第一個保單年度，保險公司就保單現金價值按年利率4.2%支付利息。於第二個保單年度開始，利率將為2%另加保險公司每年釐定的保費。

16. 人壽保險產品的已抵押按金(續)

於開始投保日，前期款項分為人壽保險保費預付款項及按金。人壽保險保費預付款項於投保期攤銷至損益，而按金則利用實際利息法按攤銷成本列賬。首次確認時的實際利率透過於預期保單有效期內貼現估計未來現金收款釐定，惟不包括退保費用的財務影響。

於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，人壽保險產品的賬面值與保單的現金價值相若，且被視為公平值的貼近估計值。自首次確認以來保單的預期有效期並無改變。

已抵押按金非即期部分的公平值歸入公平值等級的第三類別，並按信貸條款、信貸風險及餘下年期相若的工具現時適用之利率貼現預期未來現金流計算。

人壽保險保費預付款項當中20,000港元(二零一七年：20,000港元)計入預付款項、按金及其他應收款項的即期部分，而賬面值合共為6,614,000港元(二零一七年：6,465,000港元)的部分已作為本集團一般銀行融資之抵押品(附註34)。

17. 電影投資

於二零一八年三月三十一日，對一部電影作出的投資人民幣11,000,000元(相等於13,844,000港元)為無抵押，其最低保證回報為已投資金額之10%，且無固定還款期。本投資受本集團與其他投資者訂立之多項相關協議所規管，當中本集團有權於十年內從相關電影之分派中得益。由於預期本集團需多於一年方收回有關金額，因此於二零一八年三月三十一日，有關金額獲分類為非流動金融資產。

18. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上市股權投資，按市值計算	15,167	—
非上市投資，按公平值計算	—	20,213
	15,167	20,213

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，上述投資分類為持作出售，且於初步確認後由本集團指定為按公平值計入損益之金融資產。

假設本集團之上市股權投資組合維持不變，於該等財務報表批准日期，本集團股權投資市值按公平值計入損益之金額為10,578,000港元。

公平值層級

下表載列本集團按公平值計入損益之金融資產的公平值計量層級：

	公平值計量分為			總額 千港元
	於活躍市場 之報價 第一類別 千港元	重大可觀察 輸入數據 第二類別 千港元	重大不可觀察 輸入數據 第三類別 千港元	
二零一八年三月三十一日				
上市股權投資，按市值計算	15,167	—	—	15,167
二零一七年三月三十一日				
非上市投資，按公平值計算	—	20,213	—	20,213

年內第一類別及第二類別之間並無公平值計量的轉移，亦無轉往或轉自第三類別(二零一七年：無)。

19. 建築、翻新及其他合約

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收客戶的合約工程總額	41,223	34,401
迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損	866,749	453,540
減：分階段發票款項	(825,526)	(419,139)
	41,223	34,401

20. 應收賬款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收第三方	114,638	136,380

應收賬款主要指投資及資產管理以及合約工程應收款項。

投資及資產管理應收款項還款期乃於計費後到期。合約工程應收款項的支付條款於有關合約中訂明，而應收款項一般於客戶從其項目僱主收到進度款後三十日內到期結付。

於二零一八年三月三十一日，應收賬款中包含的應收保固金為44,250,000港元(二零一七年：35,752,000港元)，還款期介乎一至三年內。全部金額預期於報告期後超過十二個月收回。

提供予關連人士的信貸期與提供予本集團其他主要獨立客戶者相若。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

20. 應收賬款(續)

按發票日期於期告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一至三個月	111,249	135,147
四至六個月	797	—
六個月以上	2,592	1,233
	114,638	136,380

個別或整體上並不視為已減值的應收賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
逾期但並無減值：		
逾期一至三個月	7,455	952
逾期四至六個月	56	—
逾期超過六個月	2,592	1,233
	10,103	2,185
既無逾期亦無減值	104,535	134,195
	114,638	136,380

逾期但並無減值的應收賬款乃與多名獨立客戶有關，彼等與本集團的交易記錄良好。根據以往經驗，董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備，因為其信貸質素並無重大改變且仍然認為可全數收回有關結餘。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用提升物。

既無逾期亦無減值的應收賬款乃與多名獨立客戶有關，彼等近期並無欠繳記錄。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預付款項	8,132	2,237
按金及其他應收款項	51,410	51,579
應收非控股股東之款項	6,280	—
應收由韋先生控制之關聯人士款項	1,554	—
	67,376	53,816
分類為非流動部分：		
收購投資的股權之已付按金	—	(50,509)
其他按金及預付款項	(5,989)	—
流動部分	61,387	3,307

應收非控股股東之款項無抵押、免息及無固定還款期。

22. 現金及銀行結餘

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及銀行結餘	327,122	119,109
按以下貨幣計值之現金及現金等價物：		
港元	106,237	103,203
人民幣(「人民幣」)	159,790	15,897
美元(「美元」)	38,727	9
歐元(「歐元」)	22,368	—
	327,122	119,109

銀行現金基於每日銀行存款利率釐定的浮動利率賺取利息。人民幣在中國不是可自由兌換的貨幣，將資金轉出中國受限於中國政府施加的匯兌限制。於報告期末，受限於中國匯兌限制的現金及現金等價物為159,751,000港元(二零一七年：15,897,000港元)。

23. 應付賬款及票據

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付賬款	63,309	41,597
應付票據	—	12,100
	63,309	53,697

於報告期末按發票日期劃分的應付賬款及票據賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期至三個月	63,309	53,697

於二零一八年三月三十一日，應付賬款中包含的應付保固金為36,583,000港元(二零一七年：25,838,000港元)，一般於兩至三年的期限內結付。

應付賬款為免息，一般於三個月內結付。支付條款於有關合約中訂明。

24. 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他應付款項	12,548	4,355
應付一間由韋先生控制之公司之款項	241,992	—
應付最終控股公司之款項	67	—
應計費用	3,141	544
	257,748	4,899

其他應付款項為不計息並預期於一年內結算。

應付一間由韋先生控制之公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

25. 銀行及其他計息借貸

	二零一八年			二零一七年		
	合約利率	到期日	千港元	合約利率	到期日	千港元
即期						
來自放債人牌照持有人的 其他貸款						
— 已抵押	3.89%	二零一八年	90,000	不適用	不適用	—
非即期						
銀行貸款 — 已抵押	1.7%	二零二零年	169,047	不適用	不適用	—
來自最終控股公司之 其他貸款	1.5%	二零二零年	44,047	不適用	不適用	—
			<u>213,094</u>			<u>—</u>
			<u>303,094</u>			<u>—</u>
按以下分析：						
應償還銀行貸款：						
於第三年至第五年 償還(首尾兩年 包括在內)			169,047			—
應償還其他貸款：						
一年內或按要求償還			90,000			—
於第三年至第五年償還 (首尾兩年包括在內)			44,047			—
			<u>134,047</u>			<u>—</u>
			<u>303,094</u>			<u>—</u>

附註：

- (a) 本集團若干銀行及其他計息借貸乃由以下各項所抵押：
- (i) 本集團位於香港之投資物業之法定抵押，有關投資物業於報告期末之合計賬面值為9,000,000港元(二零一七年：無)；
 - (ii) 本集團位於香港之土地及樓宇之法定抵押，有關土地及樓宇於報告期末之合計賬面值為56,496,000港元(二零一七年：無)；及
 - (iii) 由韋先生控制之中國公司之已抵押按金201,989,000港元(二零一七年：無)。

25. 銀行及其他計息借貸(續)

附註：(續)

- (b) 本集團一般銀行融資總金額為30,000,000港元(二零一七年：40,000,000港元)，且概無於報告期末使用，由以下作抵押：
- (i) 本集團位於香港，賬面值為9,000,000港元(二零一七年：無)的投資物業之法定抵押；
- (ii) 本集團賬面值為12,095,000港元(二零一七年：45,906,000港元)的若干土地及樓宇的法定抵押；及
- (iii) 賬面值為6,614,000港元(二零一七年：6,465,000港元)的人壽保險產品的已抵押按金。
- (c) 於二零一八年三月三十一日，所有銀行及其他計息借貸均以固定利率計息。
- (d) 本集團之銀行及其他借貸乃以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	90,000	—
人民幣	44,047	—
歐元	169,047	—
	303,094	—

26. 可換股債券

於二零一七年六月十二日(「發行日期」)，本公司發行本金額7,330,000美元之可換股債券(「可換股債券」)，以年利率6%計息，須於每個十二月十二日及六月十二日支付前半年利息。可換股債券自發行日期起計滿24個月當日到期(「到期日」)，債券持有人可選擇按每股1.5港元之初步換股價，自發行日期起計一年後直至緊接到期日前10個營業日止隨時將可換股債券兌換為本公司普通股。本公司可按可換股債券100%的尚未償還本金額加應計及未付利息於發行日期起計六個月後但於到期日前隨時贖回可換股債券。

可換股債券分兩個部分：負債部分及衍生金融工具部分。負債部分利用實際利率法以攤銷成本列賬。衍生金融工具部分使用二項期權定價模型法按公平值計量，公平值的任何變動於損益中確認。負債部分之實際利率為4.71%。

26. 可換股債券(續)

於二零一八年二月九日，本集團訂立一項補充協議，以修訂可換股債券之本金額(「經修訂可換股債券」)，本金額由7,330,000美元修訂為56,808,000港元，並加入若干反攤薄條款。有關修訂已於補充協議同日完成。經修訂後，經修訂可換股債券分兩個部分：負債部分及股權部分。負債部分利用實際利率法以攤銷成本列賬。餘下之金額則指定為股權部分，並計入儲備內。經修訂後之負債部分實際利率為8.48%。

發行可換股債券及修訂經修訂可換股債券收取之所得款項淨額之變動如下：

	衍生部分 千港元	負債部分 千港元	股權部分 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	—	—	—	—
於發行日期	(1,360)	58,419	—	57,059
公平值收益	(716)	—	—	(716)
匯兌虧損	—	156	—	156
修訂可換股債券條款				
— 修訂可換股債券之收益	—	684	—	684
— 修訂條款後原有可換股債券之終止	2,076	(59,377)	—	(57,301)
— 修訂條款後確認可換股債券	—	55,548	384	55,932
可換股債券之利息	—	2,492	—	2,492
已付利息	—	(1,729)	—	(1,729)
於二零一八年三月三十一日	—	56,193	384	56,577

於報告期結束後，債券持有人行使其換股權，本金總額為56,808,000港元之可換股債券已轉換為37,871,666股本公司普通股，令股本增加約38,000港元。進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月十二日之公告。

27. 遞延稅項負債

遞延稅項負債於年內的變動如下：

	投資物業 公平值調整 千港元	超過相關 折舊的 折舊撥備 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	—	184	184
年內計入損益的遞延稅項(附註10)	—	559	559
於二零一七年三月三十一日及二零一七年 四月一日	—	743	743
年內計入損益的遞延稅項(附註10)	20,544	438	20,982
匯兌調整	1,114	—	1,114
於二零一八年三月三十一日	21,658	1,181	22,839

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所宣派的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團有責任就於中國成立的該等附屬公司於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於二零一八年三月三十一日，並無就因本集團於中國成立的附屬公司的未匯出盈利(須繳納預扣稅者)而應付的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見將來不大可能分派有關盈利。於二零一八年三月三十一日就於中國附屬公司投資未確認遞延稅項負債之暫時性差額總額合共約為80,372,000港元(二零一七年：391,000港元)。

本公司向其股東派付股息不會產生所得稅後果。

28. 股本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股份：		
法定：		
100,000,000,000股每股面值0.001港元的普通股 (二零一七年：100,000,000,000股每股面值0.001港元的 普通股)	100,000	100,000
已發行及繳足：		
4,000,000,000股每股面值0.001港元的普通股 (二零一七年：4,000,000,000股每股面值0.001港元的 普通股)	4,000	4,000

本公司股本於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度的變動如下：

	附註	普通股數目	面值	普通股面值 千港元
法定：				
於二零一六年四月一日		1,000,000,000	0.01	10,000
法定股本增加	(a)	9,000,000,000	0.01	90,000
股份拆細之影響	(b)	90,000,000,000	0.001	—
於二零一七年三月三十一日、 二零一七年四月一日及 二零一八年三月三十一日				
		100,000,000,000	0.001	100,000

28. 股本(續)

附註	已發行股份數目	已發行股本 千港元
已發行及繳足：		
於二零一六年四月一日	400,000,000	4,000
股份拆細之影響	(c) 3,600,000,000	—
於二零一七年三月三十一日、 二零一七年四月一日及 二零一八年三月三十一日		
	4,000,000,000	4,000

附註：

- (a) 根據於二零一六年十二月二十日通過之普通決議案，透過增設額外9,000,000,000股每股面值0.01港元之股份(所有該等股份將與所有現有股份地位相同)，將本公司法定股本由10,000,000港元增加至100,000,000港元。
- (b) 根據於二零一六年十二月二十日通過之普通決議案，本公司法定股本中每股面值0.01港元之普通股分拆為十股每股面值0.001港元之普通股，並於二零一六年十二月二十一日生效。
- (c) 根據於二零一六年十二月二十日通過之普通決議案，本公司已發行及未發行股本中每股面值0.01港元之普通股分拆為十股每股面值0.001港元之普通股，並於二零一六年十二月二十一日生效。

29. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備及變動數額於綜合權益變動表內呈列。

(a) 資本儲備

該款項指本公司就根據重組馮氏機電已發行的股本與股份溢價之間的差額以及於重組之時已收購的馮氏機電股本。

(b) 合併儲備

該款項指就透過共同控制下業務合併收購附屬公司已轉讓之代價總額及本集團已收購資產、已承擔負債及已合併收購前儲備之賬面值之差額部分。

(c) 購股權儲備

如財務報表附註2.4以股份付款之會計政策之進一步詳述，該款項指尚未行使已歸屬購股權之公平值。倘相關購股權失效或被沒收，該款項將於相關購股權獲行使時轉讓至股份溢價賬或轉讓至保留溢利。

30. 擁有重大非控股權益之部份擁有附屬公司

下表載列擁有重大非控股權益之本集團附屬公司詳情：

	二零一八年
由非控股權益持有之股權百分比：	
寶明蘇州及其附屬公司(「寶明蘇州集團」)	0.3%
	千港元
分配至非控股權益之年內溢利：	
寶明蘇州集團	63
於報告日期非控股權益之累計結餘：	
寶明蘇州集團	35,687

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

30. 擁有重大非控股權益之部份擁有附屬公司(續)

下表載列寶明蘇州集團之財務資料概要。所披露之金額未扣除公司間對銷項目：

	二零一八年 千港元
收入	—
總開支	(2,678)
年內溢利及全面收入	42,584
流動資產	446,759
非流動資產	471,948
流動負債	(478,043)
非流動負債	(12,256)
經營活動所用現金流量淨額	(9,846)
投資活動所用現金流量淨額	(389,077)
融資活動所得現金流量淨額	571,972
現金及現金等價物增加淨額	173,049

31. 購股權計劃

根據本公司於二零一四年九月二十二日採納的購股權計劃(「該計劃」)，本公司可向董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及全職僱員及本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢顧問、承包商、分包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合資企業業務夥伴、服務供應商授出可認購本公司股份的購股權，承授人須就所授出的每份購股權支付1.00港元，並須於授出日期起計14日內接納所授出的購股權。

本公司設有該計劃，旨在向對本集團業務成功有所貢獻之合資格參與人士提供獎勵及報酬。

31. 購股權計劃(續)

股份的認購價不得低於下列各項的較高者：(i)聯交所每日報價表所列本公司股份於授出購股權日期的收市價；(ii)聯交所每日報價表所列本公司股份於緊接授出購股權日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)本公司股份於授出購股權日期的面值。已授出的購股權可於授出日期起計不超過10年期間內隨時行使，惟須受該計劃所載提早終止條文所規限。因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有發行在外購股權而可予發行的股份數目，最高不得超出本公司不時已發行股份數目的30%。因行使根據該計劃及任何其他計劃將予授出的所有購股權而可予發行的股份總數，合共不得超出本公司股份開始在聯交所買賣當日本公司已發行股份數目的10%。因行使於截至授出日期止任何12個月期間內向每位參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份總數不得超出本公司當時已發行股份數目的1%。

購股權並無賦予持有人獲派股息或於股東大會表決之權利。

根據該計劃，以下購股權於相關年度內尚未行使：

	二零一八年		二零一七年	
	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千份
於四月一日	2.00	5,000	—	—
於年內授出	—	—	2.00	5,000
於三月三十一日	2.00	5,000	2.00	5,000

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度並未行使購股權。

31. 購股權計劃(續)

於報告期末，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一七年及二零一八年 購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
5,000	2.00	二零一七年二月十七日至 二零二七年二月十六日

* 倘進行供股或紅股發行或本公司股本發生其他類似變動，購股權行使價須予以調整。

於截至二零一七年三月三十一日止年度授出之購股權公平值為3,387,000港元(每股0.68港元)，其中本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度確認購股權開支3,387,000港元。

於上年度內授出之以股權結算購股權公平值於授出日期使用二項式定價方法予以估計，並須計及購股權授出後的條款及條件。下表列示採用模式之輸入數據：

	二零一七年
股息收益率(%)	0
預期波幅(%)	58.15
無風險利率(%)	2.47
預期購股權期限(年度)	10
加權平均股價(每股港元)	1.27

購股權的預期年期根據過往三年的歷史數據計算，不一定是行使模式的指標。預期波幅反映歷史波幅可指示未來趨勢的指標的假設，亦不一定是實際結果。

31. 購股權計劃(續)

計量公平值時概無列入其他已授出購股權的特質。

於報告期末，本公司根據該計劃共有5,000,000份未行使購股權。根據本公司現時資本架構，悉數行使尚未行使的購股權需要發行5,000,000股額外本公司普通股及5,000港元的額外股本(扣除發行開支)。

於此等財務報表獲批准當日，本公司根據該計劃有5,000,000份未行使購股權，約佔本公司於該日已發行股份之0.1%。

32. 共同控制下的業務合併

截至二零一八年三月三十一日止年度

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團已自浙江金誠(由本公司控股股東韋先生實益擁有)收購新余觀悅100%的股權。由於本集團及新余觀悅於收購事項前後均由韋先生控制，收購新余觀悅已使用權益合併法入賬列為共同控制下的業務合併。

於收購日期透過年內共同控制下的業務合併已收購附屬公司之資產及負債的賬面值如下：

	千港元
現金及銀行結餘	548
應收賬款	6
預付款項及其他應收款項	42,347
應付賬款	(1,125)
預收款項	(12,157)
應付稅項	(2,539)
其他應付款項及應計費用	(16,656)
	<hr/>
按公平值計值可識別資產淨值總額	10,424
匯兌儲備	(29)
	<hr/>
	10,395
	<hr/>
合併儲備	(9,815)
	<hr/>
以現金結算	580

32. 共同控制下的業務合併(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度(續)

有關收購附屬公司現金流分析如下：

	千港元
現金代價	(580)
已收購現金及銀行結餘	548
現金及現金等價物(包括來自投資業務之現金流)之現金流出淨額	(32)

自收購以來，新余觀悅向本集團收益供款5,734,000港元及向截至二零一八年三月三十一日止年度綜合溢利供款8,471,000港元。

倘合併於年初進行，本集團之收益及本集團於年內之溢利將分別為756,236,000港元及167,391,000港元。

截至二零一七年三月三十一日止年度

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團已自浙江誠澤金開(由本公司控股股東韋先生實益擁有)收購杭州金仲興100%的股權。由於本集團及杭州金仲興於收購事項前後由韋先生控制，收購杭州金仲興已使用權益合併法入賬列為共同控制下的業務合併。

於收購日期透過年內共同控制下的業務合併已收購附屬公司之資產及負債的賬面值如下：

	千港元
現金及銀行結餘	662
應收賬款	120
預付款項及其他應收款項	1
其他應付款項及應計費用	(1,138)
按公平值計值可識別負債淨值總額	(355)
匯兌儲備	(197)
	(552)
合併儲備	1,677
以現金結算	1,125

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

32. 共同控制下的業務合併(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度(續)

有關收購附屬公司現金流分析如下：

	千港元
現金代價	(1,125)
已收購現金及銀行結餘	662
現金及現金等價物(包括來自投資業務之現金流)之現金流出淨額	(463)

自收購以來，杭州金仲興向本集團收益供款2,359,000港元及向截至二零一七年三月三十一日止年度綜合溢利供款1,489,000港元。

倘合併於年初進行，本集團之收益及本集團於年內之溢利將分別為741,994,000港元及1,859,000港元。

33. 綜合現金流量表附註

融資活動引致之負債變動

	應付關連方款項 千港元	可換股債券 千港元	銀行及 其他計息借貸 千港元
於二零一七年四月一日	—	—	—
融資現金流之變動	240,591	57,059	301,198
公平值收益	—	(716)	—
利息開支	—	2,492	—
已付利息	—	(1,729)	—
可換股債券變動之收益	—	(684)	—
匯兌變動	1,401	155	1,896
於二零一八年三月三十一日	241,992	56,577	303,094

34. 或然負債

在本集團樓宇服務業務的日常過程中，本集團或本集團分包商的僱員因受僱所引致及在受僱期間發生的意外導致人身傷害而向本集團提出若干索賠。董事認為，有關索賠屬於保險的承保範圍，不會對本集團的財務狀況或業績及經營構成任何重大不利影響。

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有銀行以若干合約客戶為受益人發出的履約保證36,683,000港元(二零一七年：35,465,000港元)。

35. 資產抵押

本集團銀行及其他貸款之資產抵押之詳情載於本財務報告附註13及14。

36. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據一項經營租賃安排出租其若干投資物業(附註14)，租約經協商後為期三年。租約年期一般亦要求租戶支付保證金及根據當時市況定期調整租金。

於本報告期末，本集團根據與租戶訂立的一項不可撤銷經營租約於下列日期應收的未來最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	207	18

(b) 作為承租人

本集團根據一項經營租賃安排租用其辦公室物業。物業租約經協商後為期兩年。

於本報告期末，本集團根據一項不可撤銷經營租約須於下列日期支付的未來最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	5,465	3
第二至第五年，包括首尾兩年	9,379	—
	14,844	3

37. 承擔

於報告期末，本集團擁有以下重大資本承擔：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未撥備：		
興建投資物業	436,235	—
於投資基金之投資	—	225,840
	436,235	225,840

38. 關連人士交易

(a) 除該等財務報表其他部分詳述的交易及結餘外，本集團於年內與關連人士之重大交易如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
由韋先生控制之公司：		
— 所佔行政開支份額	3,265	—
— 銷售及客戶服務費用#	19,778	—
— 利息開支	64	—
— 租金收入	323	—

上述交易乃按有關各方互相協定的條款及條件進行。

該等關連人士交易亦構成上市規則第14A章所定義的持續關連交易。

(b) 由韋先生控制之若干公司向本集團授出總值755,100,000港元之信貸融資，有關融資於二零一八年三月三十一日尚未動用(二零一七年：無)。

(c) 與關連人士的未清償結餘

(i) 於二零一八年三月三十一日，本集團於租金收入預收款項中有應付關連人士未清償結餘755,100港元(二零一七年：無)。有關結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(ii) 除該等財務報表其他部分所披露關連人士的結餘外，本集團於本報告期末與關連人士概無未清償結餘。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

38. 關連人士交易(續)

(d) 本集團主要管理人員的酬金：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	1,318	3,937
退休金計劃供款	20	—
支付予主要管理人員的酬金總額	1,338	3,937

董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

39. 按類別劃分的金融工具

於報告期末各類別財務工具之賬面值如下：

二零一八年三月三十一日

金融資產

	可供出售投資 千港元	貸款及 應收款項 千港元	於初步確認後已指 定為按公平值計入 損益之金融資產 千港元	總計 千港元
應收賬款	—	114,638	—	114,638
計入預付按金及其他應收款項之 金融資產	—	55,366	—	55,366
按公平值計入損益之金融資產	—	—	15,167	15,167
可供出售投資	37,662	—	—	37,662
現金及銀行結餘	—	327,122	—	327,122
電影投資	—	13,844	—	13,844
	37,662	510,970	15,167	563,799

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

39. 按類別劃分的金融工具(續)

二零一八年三月三十一日(續)

金融負債

	按攤銷成本計值 之金融負債 千港元	總計 千港元
應付賬款	63,309	63,309
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	254,607	254,607
可換股債券債務組合	56,193	56,193
銀行及其他計息借貸	303,094	303,094
	677,203	677,203

二零一七年三月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項 千港元	於初步確認後已指 定為按公平值計入 損益之金融資產 千港元	總計 千港元
應收賬款	136,380	—	136,380
計入預付按金及其他應收款項之金融資產	1,070	—	1,070
按公平值計入損益之金融資產	—	20,213	20,213
現金及銀行結餘	119,109	—	119,109
	256,559	20,213	276,772

39. 按類別劃分的金融工具(續)

二零一七年三月三十一日(續)

金融負債

	按攤銷成本計值 之金融負債 千港元	總計 千港元
應付賬款及票據	53,697	53,697
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	4,899	4,899
	58,596	58,596

40. 財務風險管理目標及政策

本集團金融工具之賬面值及公平值與公平值合理相若。

管理層已評估按金、應收賬款及其他應收款項、應收關連人士款項、現金及現金等價物、應付賬款及其他應付款項及合約工程的應計成本的即期部分的公平值，認為與其賬面值相若，此乃主要由於該等工具的到期期限較短。

於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，第一類別及第二類別公平值計量之間概無轉移，亦無金融資產及金融負債轉入或轉出第三類別的情況。

本集團的主要金融工具包括銀行及其他計息借貸、應收賬款及其他應收款項、按金、應付賬款及其他應付款項、合約工程的應計成本以及現金及現金等價物。該等金融工具的詳情於財務報表內各項有關附註披露。

本集團的日常業務令其面對多種財務風險，包括外幣風險、信貸風險及流動資金風險。有關金融工具的風險以及如何減低該等風險的政策在下文描述。管理層嚴密監察本集團所面對的財務風險，以確保適時及有效實施適當措施。

40. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險

外幣風險指公平值或財務工具未來現金流量因匯率變動而波動之風險。

於二零一八年三月三十一日，本集團若干銀行計息借貸以歐元計值，歐元為相關集團實體功能貨幣以外之貨幣，因此本集團面對外幣風險。本集團並無使用任何金融工具對沖貨幣風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團的樓宇服務業務位於香港，並以港元交易及結算，而本集團的投資及資產管理服務業務位於中國內地，並以人民幣交易及結算。因此，董事認為本集團的外幣風險並不重大。

下表呈列於二零一八年三月三十一日，因銀行及其他計息借貸公平值變動，致使本集團除稅前溢利對歐元匯率合理可能之變動之敏感度(所有其他變數保持不變)。

	匯率 上升／(下跌)	除稅前溢利 上升／(下跌) 千港元
二零一八年		
倘港元兌歐元轉弱	10%	14,668
倘港元兌歐元轉強	(10%)	(14,668)

信貸風險

本集團的信貸風險主要來自銀行結餘以及應收賬款及其他應收款項。倘若其他相關各方未能履行其責任，本集團於二零一八年及二零一七年三月三十一日面對的最高信貸風險相當於各金融資產在綜合財務狀況表中所列的賬面值。

管理層會持續地密切監察各債務人的信譽及還款模式。本集團的合約工程應收賬款指根據合約內訂明條款支付的中期付款或經客戶核實的保固金，而本集團並不就該等應收款項持有任何抵押品。由於本集團合約工程的項目僱主主要為政府部門以及財力雄厚的發展商或業主，故管理層認為不能收回合約工程應收款項的風險不大。本集團來自投資及資產管理服務之應收賬款方面，由於本集團與信譽良好之第三方進行業務，因此本集團面對之壞賬風險不大。

40. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

於二零一八年三月三十一日，本集團存在若干信貸風險集中的情況，應收賬款總額中有20%(二零一七年：1.5%)來自本集團的最大外界客戶，另有35%(二零一七年：42.9%)來自本集團的五大外界客戶。

有關本集團應收賬款及其他應收款項所產生的信貸風險的進一步量化數據，分別於財務報表附註20及21披露。

流動資金風險

本集團的政策為定期監察現時及預期流動資金需求，以確保維持足夠現金儲備及來自主要金融機構的足夠融資額度，從而滿足短期及長期的流動資金需求。此外，本集團已安排銀行信貸，以備不時之需。

下表詳列本集團的金融負債於本報告期末的剩餘合約期，乃根據合約未貼現現金流量(包括按合約利率或(如屬浮動利率)於本報告期末的利率計算的利息付款)及本集團可能須償還的最早日期呈列：

	一年內或須 按要求償還 千港元	於第二年 至第五年 千港元	於第二年 至第五年 千港元	總計 千港元
於二零一八年三月三十一日				
應付賬款及票據	56,025	7,037	247	63,309
銀行及其他計息借貸	93,900	2,874	217,260	314,034
其他應付款項	254,607	—	—	254,607
可換股債券	—	56,808	—	56,808
	404,532	66,719	217,507	688,758

	一年內或須 按要求償還 千港元	於第二年 至第五年 千港元	於第二年 至第五年 千港元	總計 千港元
於二零一七年三月三十一日				
應付賬款及票據	47,402	6,160	135	53,697
其他應付款項	4,355	—	—	4,355
	51,757	6,160	135	58,052

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策(續)

資金管理

本集團資金管理政策的主要目標為確保本集團能持續經營，同時透過優化債務與股本結餘謀求股東回報最大化。

董事定期檢討資本架構。作為檢討工作的一部分，董事考慮資金成本及與各類資金相關的風險，並將透過新股發行及新增債務或償還現有債務平衡本集團的整體資本架構。

本集團運用資產負債比率監察資金。資產負債比率乃將債項淨額除以經調整資本加上債項淨額計算。債項淨額乃為銀行及其他計息借貸及應付由韋先生控制之公司之款項的總和，再減現金及現金等價物後計算得出。資本總值指母公司擁有人應佔權益及可換股債券的負債部分。於二零一八年及二零一七年三月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及其他計息借貸(附註25)	303,094	—
應付由韋先生控制之公司之款項(附註24)	241,992	—
減：現金及現金等價物(附註22)	(327,122)	(119,109)
債項淨額	217,964	(119,109)
可換股債券的負債部分(附註26)	56,193	—
母公司擁有人應佔權益	445,794	256,256
經調整資本	501,987	256,256
資本及債項淨額	719,951	—
資產負債比率(%)	30%	不適用

41. 報告期後事件

於二零一八年五月二十二日，本集團與韋先生訂立買賣協議，收購金誠財富(新控股)集團有限公司(「金誠財富(新控股)」，一間於開曼群島註冊成立的私人公司)全部股權，代價為800萬港元，有關代價將由本公司發行固定息率票據結算，有關固定息率票據本金額為800萬港元，年利率為3%。金誠財富(新控股)持有浙江金觀誠基金銷售有限公司全部股權，後者為一間於中國註冊成立之私人公司，從事財富及資產管理。直至本報告日期，上述交易尚未完成，並須待達成多項先決條件後方告完成。本公司目前仍對金誠財富(新控股)及其附屬公司進行法律及財務之盡職審查。收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年五月二十二日之公告。

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

42. 本公司財務狀況表

於報告期末關於公司財政情況的詳情如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	13	17
收購投資的股權之已付按金	—	50,509
於一間附屬公司的投資	114,352	114,352
非流動資產總值	114,365	164,878
流動資產		
應收一間附屬公司款項	385,239	22,201
現金及現金等價物	41,225	36,003
預付款項、按金及其他應收款項	3,091	253
流動資產總值	429,555	58,457
流動負債		
其他應付款項及應計費用	2,734	1,733
應付一間附屬公司款項	90,974	119
流動負債總值	93,708	1,852
流動資產淨值	335,847	56,605
總資產減流動負債	450,212	221,483
非流動負債		
可換股債券	56,193	—
計息借貸	169,047	—
非流動負債總值	225,240	—
資產淨值	224,972	221,483
權益		
已發行股本	4,000	4,000
儲備(附註)	220,972	217,483
權益總額	224,972	221,483

韋杰
董事

黃金定
董事

財務報表附註(續)

二零一八年三月三十一日

42. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備的概況如下：

	股份溢價 千港元	可換股債券 權益組合 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一六年四月一日	203,061	—	—	24,718	227,779
以權益結算之購股權安排	—	—	3,387	—	3,387
年內虧損及全面虧損總額	—	—	—	(13,683)	(13,683)
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	203,061	—	3,387	11,035	217,483
發行可換股債券	—	384	—	—	384
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	3,105	3,105
於二零一八年三月三十一日	203,061	384	3,387	14,140	220,972

43. 比較數字

若干比較數字已按本年度之呈列重新分類。

44. 批准財務報表

財務報表已於二零一八年六月十四日獲董事會批准及授權刊發。