

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就因本公佈全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# INTERNATIONAL BUSINESS SETTLEMENT HOLDINGS LIMITED 國際商業結算控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00147)

## 截至二零一九年三月三十一日止年度之業績公佈

國際商業結算控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，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(「本年度」)之經審核綜合業績連同截至二零一八年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 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

|              | 附註 | 二零一九年<br>千港元     | 二零一八年<br>千港元     |
|--------------|----|------------------|------------------|
| 收入           | 3  | 827,848          | 543,333          |
| 銷售及服務成本      |    | <u>(707,616)</u> | <u>(498,265)</u> |
| 毛利           |    | 120,232          | 45,068           |
| 其他收入、收益及虧損   | 5  | 10,625           | 37,466           |
| 銷售費用         |    | (8,590)          | (14,227)         |
| 行政及其他費用      |    | (129,186)        | (113,403)        |
| 物業、廠房及設備減值虧損 |    | (13,771)         | —                |
| 無形資產減值虧損     |    | (59,186)         | —                |
| 應收貸款減值虧損     |    | (2,498)          | —                |
| 應收保理款項減值虧損   |    | (93,909)         | —                |
| 融資成本         | 6  | <u>(7,336)</u>   | <u>(15,992)</u>  |
| 除稅前虧損        |    | (183,619)        | (61,088)         |
| 所得稅開支        | 7  | <u>(27,993)</u>  | <u>(4,082)</u>   |
| 年內虧損         | 8  | <u>(211,612)</u> | <u>(65,170)</u>  |

|                   | 二零一九年<br>千港元            | 二零一八年<br>千港元           |
|-------------------|-------------------------|------------------------|
| 年內其他全面收入          |                         |                        |
| 可能於其後重新分類至損益之項目：  |                         |                        |
| 換算海外業務財務報表產生之匯兌差額 | <u>(10,702)</u>         | <u>21,244</u>          |
| 年內全面收入總額          | <u><u>(222,314)</u></u> | <u><u>(43,926)</u></u> |
| 應佔年內虧損：           |                         |                        |
| — 本公司擁有人          | (217,980)               | (67,640)               |
| — 非控制權益           | <u>6,368</u>            | <u>2,470</u>           |
|                   | <u><u>(211,612)</u></u> | <u><u>(65,170)</u></u> |
| 應佔全面收入總額：         |                         |                        |
| — 本公司擁有人          | (228,189)               | (48,641)               |
| — 非控制權益           | <u>5,875</u>            | <u>4,715</u>           |
|                   | <u><u>(222,314)</u></u> | <u><u>(43,926)</u></u> |
| 每股虧損              |                         |                        |
| 基本及攤薄 (港仙)        | 9                       | <u><u>(1.07)</u></u>   |
|                   |                         | <u><u>(0.33)</u></u>   |

# 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<br>千港元     | 二零一八年<br>千港元     |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                  |                  |
| 物業、廠房及設備        | 10 | 199,872          | 23,357           |
| 無形資產            | 11 | –                | 59,186           |
| 於聯營公司之權益        |    | –                | –                |
| 應收貸款            | 12 | 103,629          | 133,704          |
| 遞延稅項資產          |    | 40,884           | 39,351           |
|                 |    | <u>344,385</u>   | <u>255,598</u>   |
| <b>流動資產</b>     |    |                  |                  |
| 持作待售物業          | 13 | 1,862,565        | 2,809,622        |
| 應收貿易賬項及其他應收賬項   | 14 | 115,529          | 154,799          |
| 應收保理款項          | 15 | 40,174           | 123,150          |
| 應收貸款            | 12 | 36,384           | 18,571           |
| 有限制銀行存款         |    | 6,479            | 11,947           |
| 銀行結存及現金         |    | 911,602          | 1,167,633        |
|                 |    | <u>2,972,733</u> | <u>4,285,722</u> |
| <b>流動負債</b>     |    |                  |                  |
| 應付貿易賬項及其他應付賬項   | 16 | 870,257          | 934,063          |
| 合約負債            | 17 | 646,202          | –                |
| 銷售物業的已收按金       | 18 | –                | 1,311,790        |
| 借款              | 19 | 569,943          | 813,590          |
| 應付非控制權益款項       |    | 59,511           | 61,508           |
| 應付最終控股公司款項      |    | 1,775            | 2,304            |
| 稅項負債            |    | 31,154           | 18,604           |
|                 |    | <u>2,178,842</u> | <u>3,141,859</u> |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <u>793,891</u>   | <u>1,143,863</u> |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>1,138,276</u> | <u>1,399,461</u> |

|            | 附註 | 二零一九年<br>千港元            | 二零一八年<br>千港元            |
|------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 非流動負債      |    |                         |                         |
| 借款         | 19 | <u>35,974</u>           | <u>68,785</u>           |
| 資產淨值       |    | <u><b>1,102,302</b></u> | <u><b>1,330,676</b></u> |
| 股本及儲備      |    |                         |                         |
| 股本         |    | 20,319                  | 20,319                  |
| 儲備         |    | <u>1,059,471</u>        | <u>1,293,720</u>        |
| 本公司擁有人應佔權益 |    | <b>1,079,790</b>        | 1,314,039               |
| 非控制權益      |    | <u>22,512</u>           | <u>16,637</u>           |
| 總權益        |    | <u><b>1,102,302</b></u> | <u><b>1,330,676</b></u> |

附註：

## 1. 一般資料

國際商業結算控股有限公司（「本公司」）乃於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。直接及最終控股公司為長鴻有限公司，其為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，分別由任宇先生及袁亮先生（本公司一名董事）擁有70%及30%的權益。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及其主要營業地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈23樓2310室。本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）的主要業務為物業開發、提供國際商業結算服務、提供融資服務以及酒店開發及管理服務。物業開發、融資服務與酒店開發及管理服務主要於中華人民共和國（「中國」）開展。

## 2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－二零一八年四月一日生效

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| 香港財務報告準則二零一四年<br>至二零一六年週期之年度改進 | 香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資（修訂本） |
| 香港財務報告準則第2號（修訂本）               | 以股份為基礎之付款交易之分類及計量            |
| 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                       |
| 香港財務報告準則第15號（修訂<br>本）          | 客戶合約收入（釐清香港財務報告準則第15號）       |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>－詮釋第22號     | 外幣交易及預付代價                    |

### 香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進－香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資（修訂本）

根據年度改進過程頒佈的該等修訂對多項準則現時並不明確的部分作出小幅度、非緊急之修改。其中包括對於香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資的修訂。該等修訂澄清風險資本組織可按公允值計量其聯營公司或合營企業，而該選擇以各聯營公司或合營企業為基礎單獨作出。

由於本集團並非風險資本組織，因此採納該等修訂對財務報表並無影響。

## 香港財務報告準則第2號（修訂本）－以股份為基礎之付款交易之分類及計量

該修訂對以下方面的會計處理作出規定：歸屬及非歸屬條件對以現金結算的以股份為基礎之付款交易的計量的影響；具有以淨額結算代扣稅款義務特徵的以股份為基礎之付款交易；以及對以股份為基礎之付款交易的條款和條件的修改使交易的分類從以現金結算改為以權益結算的情況。

由於本集團無任何以現金結算的以股份為基礎之付款交易，亦無任何具有以淨額結算代扣稅款義務特徵的以股份為基礎之付款交易，因此採納該等修訂對財務報表並無影響。

## 香港財務報告準則第9號－金融工具

### (i) 金融工具之分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計之所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計。自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策及於綜合財務報表所確認之金額產生變動。

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對截至二零一八年四月一日之累計虧損期初結餘之影響（扣除稅項）（增加／（減少））：

|  | 千港元                       |
|--|---------------------------|
| 累計虧損：  |                           |
| 於二零一八年三月三十一日   | (7,804,347)               |
| 應收貿易賬項、應收保理款項、應收貸款及其他應收賬項的<br>預計信貸虧損（「預期信貸虧損」）增加（下文附註2(a)(ii)） | (8,080)                   |
| 有關減值撥備之遞延稅項資產增加  | 2,020                     |
|  | <hr/>                     |
| 於二零一八年四月一日（經重列）  | <u><u>(7,810,407)</u></u> |

過渡至香港財務報告準則第9號對於二零一八年四月一日之非控制權益期初結餘並無重大影響。

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號項下金融負債的確認、分類及計量規定，惟指定按公允值計入損益（「按公允值計入損益」）的金融負債除外，而負債信貸風險變動引致的公允值變動金額於其他全面收入確認，除非會產生或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債的規定。然而，其取消先前香港會計準則第39號持有至到期投資之金融資產、貸款及應收賬項及可供出售金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具之會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量之影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干應收貿易賬項（根據香港財務報告準則第15號，應收貿易賬項不包括重大融資部分）外，實體於首次確認時須按公允值加交易成本（倘屬於並非按公允值計入損益之金融資產）計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本（「攤銷成本」）計量的金融資產；(ii)按公允值計入其他全面收益（「按公允值計入其他全面收益」）的金融資產；或(iii)按公允值計入損益（定義見上文）。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)金融資產受管理的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵（「僅支付本金及利息」準則，亦稱為「僅支付本金及利息標準」）。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

倘金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公允值計入損益，則按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於持有金融資產以收取合約現金流量為目的的業務模式下持有；及
- 金融資產之合約條款於特定日期產生符合僅支付本金及利息標準之現金流量。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定按公允值計入損益，則按公允值計入其他全面收益計量：

- 債務投資乃於通過收取合約現金流量及銷售金融資產為目的之業務模式下持有；及
- 債務投資之合約條款於特定日期產生符合僅支付本金及利息標準之現金流量。

於首次確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益中呈列投資之公允值的後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。並非按攤銷成本或按上述公允值計入其他全面收益分類的所有其他金融資產，均分類為按公允值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於首次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產（於其他方面符合按攤銷成本計量或按公允值計入其他全面收益的規定）為按公允值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產，詳情如下：

|      |   |
|------|---|
| 攤銷成本 | 按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯匯兌收益及虧損以及減值於損益中確認。終止確認的任何收益於損益中確認。 |
|------|---|

下表概述本集團於二零一八年四月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號的原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

| 金融資產          | 根據香港會計準則第39號的原有類別 | 根據香港財務報告準則第9號的新類別 | 根據香港會計準則第39號          | 根據香港財務報告準則第9號         |
|---------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
|               |                   |                   | 於二零一八年四月一日的賬面值<br>千港元 | 於二零一八年四月一日的賬面值<br>千港元 |
| 應收保理款項        | 貸款及應收款項           | 攤銷成本              | 123,150               | 120,687               |
| 應收貸款          | 貸款及應收款項           | 攤銷成本              | 152,275               | 147,744               |
| 應收貿易賬項及其他應收賬項 | 貸款及應收款項           | 攤銷成本              | 154,799               | 153,713               |
| 有限制銀行存款       | 貸款及應收款項           | 攤銷成本              | 11,947                | 11,947                |
| 銀行結存及現金       | 貸款及應收款項           | 攤銷成本              | 1,167,633             | 1,167,633             |

## (ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改了本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」替換為「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團按攤銷成本就應收貿易賬項、金融資產確認預期信貸虧損，早於香港會計準則第39號所規定者。現金及現金結餘須受預期信貸虧損模式所限，惟本報告期間的減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的可能違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。



### 預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近的利率貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法計量應收貿易賬項及其他應收款項的虧損撥備，並根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他金融資產而言，預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損而釐定。12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損之一部份，其產生自可能於報告日期後12個月內發生之金融工具違約事件。然而，當信貸風險自發放貸款起大幅增加，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。於釐定金融資產之信貸風險是否自首次確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析以及包括前瞻性資料。

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產之信貸風險會大幅增加。

本集團認為金融資產於以下情況下屬違約：(1)借款人不大可能在本集團並無追索權採取行動（如變現抵押品）（如持有）的情況下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過90日。

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。

### 預期信貸虧損之列報

以攤銷成本計量之金融資產之虧損撥備從資產之總賬面值中扣除。

## 預期信貸虧損模式的影響

### (I) 應收貿易賬項、應收保理款項及應收貸款減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，其採納全期預期信貸虧損計量應收貿易賬項、應收保理款項、應收貸款及合約成本。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬項、應收保理款項、應收貸款已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數進行分類。

於二零一八年四月一日過渡至香港財務報告準則第9號後，應收貿易賬項之虧損撥備增加約18,000港元。截至二零一九年三月三十一日止年度，虧損撥備進一步增加15,000港元。於二零一八年四月一日之非控制權益虧損撥備未受重大影響。

於二零一八年四月一日過渡至香港財務報告準則第9號後，應收保理款項及應收貸款之虧損撥備分別增加2,463,000港元及4,531,000港元。截至二零一九年三月三十一日止年度，應收保理款項之虧損撥備增加93,909,000港元，應收貸款之撥備增加2,489,000港元。於二零一八年四月一日之非控制權益虧損撥備未受重大影響。

### (II) 其他應收賬項減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號通用法計量預期信貸虧損，其採納全期預期信貸虧損計量所有其他應收賬項。

於二零一八年四月一日過渡至香港財務報告準則第9號後，其他應收賬項之虧損撥備增加約1,068,000港元。截至二零一九年三月三十一日止年度，虧損撥備減少867,000港元。於二零一八年四月一日之非控制權益虧損撥備未受重大影響。

#### (iii) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號項下的對沖會計處理對本集團並無影響，此乃由於本集團並無在對沖關係中應用對沖會計處理。

#### (iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一八年三月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年四月一日的財務狀況表中確認。表示應用香港財務報告準則第9號所產生的金融資產及金融負債賬面值的差異於二零一八年四月一日確認為累計虧損及儲備。因此，二零一八年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期（「初次應用日期」）存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有的金融資產的業務模式；及
- 指定及撤銷原來指定的若干金融資產及金融負債分類為按公允值計入損益計量。

倘於債務投資的投資在初次應用日期具有較低的信貸風險，則本集團假設該資產的信貸風險自其首次確認起並無顯著增加。

#### 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」）

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋。香港財務報告準則第15號已建立一個五步驟模式，以將客戶合約收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓商品或服務而有權收取之代價金額確認。

本集團自下列主要來源確認收入：

- 銷售物業
- 來自融資業務的利息收入
- 提供清算服務的服務費

於本集團上述收入中，來自融資業務的利息收入（屬香港財務報告準則第9號範圍內）未應用於香港財務報告準則第15號範圍內。

過渡至香港財務報告準則第15號對截至二零一八年四月一日之累計虧損及非控股權益並無重大影響。

於二零一八年四月一日之綜合財務報表中各財務報表項目受應用香港財務報表第15號影響之數額調整載列如下，惟未列入未受此等變動影響之項目。

|            | 根據香港會計<br>準則第18號的<br>賬面值<br>二零一八年<br>三月三十一日<br>千港元 | 重新分類<br>千港元 | 根據香港財務<br>報告準則<br>第15號的<br>賬面值<br>二零一八年<br>四月一日<br>千港元 |
|------------|--|-------------|--|
| 合約負債 (附註1) | -  | 1,311,790   | 1,311,790  |
| 銷售物業所收按金   | 1,311,790  | (1,311,790) | -  |

下表概述採納香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表的影響，對本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表並無重大影響：

對截至二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表的影響：

|          | 於二零一九年三月三十一日                      |                                  |                  |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|
|          | 未應用香港<br>財務報告準則<br>第15號的金額<br>千港元 | 應用香港財務<br>報告準則<br>第15號的影響<br>千港元 | 呈報的<br>金額<br>千港元 |
| 合約負債     | -                                 | 646,202                          | 646,202          |
| 銷售物業所收按金 | (646,202)                         | (646,202)                        | -                |

綜合財務狀況表 (摘錄)

|          |           |           |         |
|----------|-----------|-----------|---------|
| 合約負債     | -         | 646,202   | 646,202 |
| 銷售物業所收按金 | (646,202) | (646,202) | -       |

附註1：有關物業銷售合約之合約負債為原先計入銷售物業所收按金1,311,790,000港元。

香港財務報告準則第15號對截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表並無重大影響。

有關本集團物業開發及國際商業結算分類的新訂重大會計政策及先前會計政策性質變動的詳情載列如下：

| 產品／服務  | 商品或服務性質、達成履約責任及付款條款  | 會計政策變動性質及於二零一八年四月一日的影響  |
|--------|--|---|
| 物業開發   | <p>客戶於獲交付及接收物業之法定所有權時取得物業單位的控制權。故收入於客戶接納所交付物業單位時確認。</p> <p><b>退貨權利</b><br/>本集團與客戶的合約並無訂有退貨權利。</p> <p><b>融資部分</b><br/>如合約包含重大融資部分，交易價格應反映貨幣的時間價值。</p> <p>作為可行的權宜方法，倘物業單位付款及轉讓的期間為一年或以下，本集團無需考量貨幣的時間價值。在評估合約是否包含一項重大融資部分時，本集團考量多項因素，包括本集團預期向客戶轉讓物業單位與客戶就有關物業單位付款之時間，以及合約內的利率及相關市場的現行利率。</p> <p>倘合約中約定的物業或服務的客戶付款與交付時間間隔超過一年，在影響重大之情況下，該交易價格應根據相關影響或融資部分作調整。本集團已評估融資部分影響是否重大。</p> | <p>香港財務報告準則第15號並無對本集團的會計政策造成重大影響。然而，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團須將銷售物業所收按金重新分類至合約負債。</p> <p>未有本集團認為必要的融資部分。</p> |
| 國際商業結算 | <p>本集團持有電子貨幣機構許可證，為商業及個人客戶提供結算及清算服務。</p>   | <p>香港財務報告準則第15號對本集團的會計政策並無造成重大影響。</p>   |

## 香港財務報告準則第15號(修訂本) – 客戶合約收入(澄清香港財務報告準則第15號)

香港財務報告準則第15號之修訂包括澄清對履行責任之識別方式；應用委託人或代理人；知識產權許可；及過渡規定。

採納此等修訂對本集團財務報表並無影響，乃由於本集團先前未應用香港財務報告準則第15號，並於首次應用年度就此方面作出澄清。

## 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

該詮釋就為釐定用於涉及以外幣支付或收取預付代價之交易之匯率而釐定交易日期，以及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋訂明，釐定首次確認相關資產、開支或收益(或當中部分)所使用之匯率之交易日期為實體首次確認支付或收取預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日期。

由於本集團尚未以外幣支付或收取預付代價，因此，採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團綜合財務報表有關之新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈，但尚未生效及亦未經本集團提早採納。本集團目前擬於其生效日期應用此等變動。

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 香港財務報告準則第16號                   | 租賃 <sup>1</sup>                       |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>– 詮釋第23號    | 所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>               |
| 香港財務報告準則第9號(修訂本)               | 提早還款特性及負補償 <sup>1</sup>               |
| 香港財務報告準則第19號(修訂本)              | 計劃修訂、削減或結算 <sup>1</sup>               |
| 香港財務報告準則第28號(修訂本)              | 聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>1</sup>           |
| 香港財務報告準則二零一五年至<br>二零一七年週期之年度改進 | 香港財務報告準則第3號(修訂本)業務合併 <sup>1</sup>     |
| 香港財務報告準則二零一五年至<br>二零一七年週期之年度改進 | 香港財務報告準則第11號(修訂本)合營安排 <sup>1</sup>    |
| 香港財務報告準則二零一五年至<br>二零一七年週期之年度改進 | 香港會計準則第12號(修訂本)所得稅 <sup>1</sup>       |
| 香港財務報告準則二零一五年至<br>二零一七年週期之年度改進 | 香港會計準則第23號(修訂本)借貸成本 <sup>1</sup>      |
| 香港會計準則第1號及香港會計準則<br>第8號(修訂本)   | 重大性的定義 <sup>2</sup>                   |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計<br>準則第28號之修訂 | 投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或貢獻 <sup>3</sup> |

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 該修訂本原擬於二零一七年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已延後／取消，惟該等修訂本仍可繼續提早應用。

### 3. 收入

本集團的主要活動於附註1披露。來自本集團的主要活動的收入由以下各項組成：

|             | 二零一九年<br>千港元          | 二零一八年<br>千港元          |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 客戶合約收入 (附註) |                       |                       |
| — 銷售物業      | 811,012               | 531,663               |
| — 國際商業結算服務  | 150                   | —                     |
|             | <u>811,162</u>        | <u>531,663</u>        |
| 其他收入來源      |                       |                       |
| — 融資服務收入    | 16,686                | 11,670                |
|             | <u>16,686</u>         | <u>11,670</u>         |
|             | <u><b>827,848</b></u> | <u><b>543,333</b></u> |

附註：來自客戶合約收入的細分：

|             | 二零一九年<br>千港元   | 二零一八年<br>千港元   |
|-------------|----------------|----------------|
| 確認收入的時間     |                |                |
| — 於貨品轉讓時間點  | 811,012        | 531,663        |
| — 於轉讓服務的時間內 | 150            | —              |
|             | <u>811,162</u> | <u>531,663</u> |

### 4. 分類資料

本集團通過業務分類管理其業務，而業務分類由不同業務線組成，方式與向本集團執行董事（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））內部呈報資料以用於資源分配及績效評估之方法一致。本集團已確定以下可呈報分類。

|        |                                      |
|--------|--------------------------------------|
| 物業開發   | 在中國開發及銷售商業及住宅物業、停車場，包括在中國承接一級土地開發業務。 |
| 國際商業結算 | 持有電子貨幣機構許可證，為商業及個人客戶提供結算及清算服務。       |
| 融資業務   | 透過放債服務、融資租賃、租賃、保理及其他相關服務提供融資。        |
| 酒店業務   | 中國的酒店開發及提供酒店管理服務。                    |

於本報告期間新設立酒店業務分類後，主要營運決策者認為，物業開發分類、國際商業結算分類、融資業務分類以及酒店業務分類為本集團的主要業務線及可呈報經營分類。除該四個分類以外的業務營運對本集團而言並不重大，故就呈報用途呈列為「其他」。

(a) 分類收入及業績

截至二零一九年三月三十一日止年度

|           | 物業開發<br>千港元    | 國際<br>商業結算<br>千港元 | 融資業務<br>千港元   | 酒店業務<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 總計<br>千港元        |
|-----------|----------------|-------------------|---------------|-------------|-----------|------------------|
| 收入        |                |                   |               |             |           |                  |
| 對外銷售及分類收入 | <u>811,012</u> | <u>150</u>        | <u>16,686</u> | <u>-</u>    | <u>-</u>  | <u>827,848</u>   |
| 分類溢利／(虧損) | 52,273         | (133,107)         | (94,808)      | (4,689)     | (794)     | (181,125)        |
| 未分配公司費用   |                |                   |               |             |           | (14,256)         |
| 銀行利息收入    |                |                   |               |             |           | <u>11,762</u>    |
| 除稅前虧損     |                |                   |               |             |           | <u>(183,619)</u> |

截至二零一八年三月三十一日止年度

|           | 物業開發<br>千港元    | 國際<br>商業結算<br>千港元 | 融資業務<br>千港元   | 其他<br>千港元 | 總計<br>千港元       |
|-----------|----------------|-------------------|---------------|-----------|-----------------|
| 收入        |                |                   |               |           |                 |
| 對外銷售及分類收入 | <u>531,663</u> | <u>-</u>          | <u>11,670</u> | <u>-</u>  | <u>543,333</u>  |
| 分類溢利／(虧損) | 4,253          | (56,986)          | 6,255         | (721)     | (47,199)        |
| 未分配公司費用   |                |                   |               |           | (22,233)        |
| 銀行利息收入    |                |                   |               |           | <u>8,344</u>    |
| 除稅前虧損     |                |                   |               |           | <u>(61,088)</u> |

營運及可呈報分類之會計政策與本集團之會計政策一致。分類業績指各分類之業績，並未計及分配中央行政費用（包括董事酬金及銀行利息收入）。此為向主要營運決策者呈報資源分配及表現評估情況之方法。



(b) 分類資產及負債

|           | 二零一九年<br>千港元              | 二零一八年<br>千港元              |
|-----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>資產</b> |                           |                           |
| 分類資產      |                           |                           |
| 物業開發      | 1,997,302                 | 2,988,144                 |
| 國際商業結算    | 10,105                    | 105,948                   |
| 融資業務      | 182,458                   | 275,886                   |
| 酒店業務      | 211,492                   | –                         |
| 其他        | 1,666                     | 965                       |
| 分類資產總額    | <u>2,403,023</u>          | <u>3,370,943</u>          |
| 未分配資產     |                           |                           |
| 銀行結存及現金   | 911,602                   | 1,167,633                 |
| 其他資產      | 2,493                     | 2,744                     |
| 未分配資產總額   | <u>914,095</u>            | <u>1,170,377</u>          |
| 綜合資產總額    | <u><b>3,317,118</b></u>   | <u><b>4,541,320</b></u>   |
| <b>負債</b> |                           |                           |
| 分類負債      |                           |                           |
| 物業開發      | (1,976,329)               | (3,144,668)               |
| 國際商業結算    | (62,442)                  | (59,274)                  |
| 融資業務      | (3,400)                   | (691)                     |
| 酒店業務      | (165,771)                 | –                         |
| 其他        | (655)                     | (763)                     |
| 分類負債總額    | <u>(2,208,597)</u>        | <u>(3,205,396)</u>        |
| 未分配負債     |                           |                           |
| 其他負債      | (6,219)                   | (5,248)                   |
| 未分配負債總額   | <u>(6,219)</u>            | <u>(5,248)</u>            |
| 綜合負債總額    | <u><b>(2,214,816)</b></u> | <u><b>(3,210,644)</b></u> |

就監察分類表現及分類間資源分配而言：

- 所有資產已分配入營運分類（銀行結存及現金以及不屬於各分類之其他資產除外）；及
- 所有負債已分配入營運分類（不屬於各分類之其他應付賬項除外）。

(c) 其他分類資料

(i) 計量分類溢利或虧損或分類資產時計入之款額：

截至二零一九年三月三十一日止年度

|                               | 物業開發<br>千港元 | 國際商業結算<br>千港元 | 融資業務<br>千港元 | 酒店業務<br>千港元 | 可呈報<br>分類總額<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 未分配<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-------------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|--------------------|-----------|------------|-----------|
| 添置物業、廠房及設備                    | -           | -             | -           | -           | -                  | -         | 98         | 98        |
| 物業、廠房及設備之折舊                   | (590)       | (6,353)       | (131)       | -           | (7,074)            | (2)       | (116)      | (7,192)   |
| 應收貿易賬項及其他應收賬項<br>(減值虧損)/ 減值撥回 | (15)        | -             | -           | -           | (15)               | -         | 867        | 852       |
| 應收保理款項及應收貸款減值虧損               | -           | -             | (96,407)    | -           | (96,407)           | -         | -          | (96,407)  |
| 物業、廠房及設備減值虧損                  | -           | (13,771)      | -           | -           | (13,771)           | -         | -          | (13,771)  |
| 無形資產減值虧損                      | -           | (59,186)      | -           | -           | (59,186)           | -         | -          | (59,186)  |
| 政府資助                          | -           | -             | 224         | -           | 224                | -         | -          | 224       |
| 融資成本                          | (4,033)     | -             | (89)        | (3,214)     | (7,336)            | -         | -          | (7,336)   |
| 其他應收賬項撇銷                      | -           | (13,962)      | -           | -           | (13,962)           | -         | -          | (13,962)  |

截至二零一八年三月三十一日止年度

|                         | 物業開發<br>千港元 | 國際商業結算<br>千港元 | 融資業務<br>千港元 | 可呈報<br>分類總額<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 未分配<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-------------------------|-------------|---------------|-------------|--------------------|-----------|------------|-----------|
| 添置物業、廠房及設備              | 227         | 5,796         | -           | 6,023              | -         | 76         | 6,099     |
| 添置無形資產                  | -           | 26,648        | -           | 26,648             | -         | -          | 26,648    |
| 物業、廠房及設備之折舊             | (130)       | (5,980)       | (161)       | (6,271)            | (3)       | (806)      | (7,080)   |
| 土地開發支出之減值虧損撥回           | 6,428       | -             | -           | 6,428              | -         | -          | 6,428     |
| 應收貿易賬項及其他應收賬項<br>減值虧損撥回 | 5,344       | -             | -           | 5,344              | -         | -          | 5,344     |
| 政府資助                    | -           | -             | 2,427       | 2,427              | -         | -          | 2,427     |
| 融資成本                    | (15,992)    | -             | -           | (15,992)           | -         | -          | (15,992)  |

(ii) 地理區域資料

下表載列本集團來自外部客戶的收入及非流動資產（金融工具、遞延稅項資產及離職後福利資產除外）（「指定非流動資產」）的分析。

|         | 來自外部客戶的收入<br>(按客戶位置劃分) |                | 指定非流動資產<br>(按實際位置劃分) |               |
|---------|------------------------|----------------|----------------------|---------------|
|         | 二零一九年<br>千港元           | 二零一八年<br>千港元   | 二零一九年<br>千港元         | 二零一八年<br>千港元  |
| 香港      | -                      | -              | 161                  | 180           |
| 中國(居住地) | 827,698                | 543,333        | 198,419              | 81,850        |
| 其他      | 150                    | -              | 1,292                | 513           |
|         | <u>827,848</u>         | <u>543,333</u> | <u>199,872</u>       | <u>82,543</u> |

(iii) 主要客戶資料

本集團之客戶基礎分散且截至二零一九年三月三十一日止年度並無與客戶之交易（二零一八年：零）超過本集團收入之10%。

5. 其他收入、收益及虧損

|                        | 二零一九年<br>千港元  | 二零一八年<br>千港元  |
|------------------------|---------------|---------------|
| 銀行利息收入                 | 11,762        | 8,344         |
| 政府資助                   | 224           | 2,427         |
| 匯兌(虧損)/收益淨額            | (6,751)       | 11,637        |
| 土地開發支出之減值虧損撥回          | -             | 6,428         |
| 應收貿易賬項及其他應收賬項之減值虧損撥回淨額 | 852           | 5,344         |
| 轉介費收入                  | 3,801         | 2,478         |
| 出售附屬公司收益               | 348           | -             |
| 其他                     | 389           | 808           |
|                        | <u>10,625</u> | <u>37,466</u> |

## 6. 融資成本

|             | 二零一九年<br>千港元        | 二零一八年<br>千港元         |
|-------------|---------------------|----------------------|
| 利息          |                     |                      |
| — 銀行借款      | 57,176              | 83,555               |
| — 其他借款      | 7,246               | 13,723               |
|             | <u>64,422</u>       | <u>97,278</u>        |
| 減：待售物業資本化數額 | <u>(57,086)</u>     | <u>(81,286)</u>      |
|             | <u><u>7,336</u></u> | <u><u>15,992</u></u> |

於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度之資本化借款成本乃於特定用作獲取合資格資產之借款中產生。

## 7. 所得稅開支

|                  | 二零一九年<br>千港元         | 二零一八年<br>千港元        |
|------------------|----------------------|---------------------|
| 香港之即期稅項          | —                    | 10                  |
| 中國之即期稅項          |                      |                     |
| — 企業所得稅（「企業所得稅」） | 11,683               | 4,863               |
| — 過往年度超額撥備       | —                    | (895)               |
|                  | <u>11,683</u>        | <u>3,978</u>        |
| 土地增值稅（「土地增值稅」）   | <u>17,827</u>        | <u>204</u>          |
|                  | <u>29,510</u>        | <u>4,182</u>        |
| 遞延稅項             | <u>(1,517)</u>       | <u>(100)</u>        |
|                  | <u><u>27,993</u></u> | <u><u>4,082</u></u> |

由於本集團於香港並無產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備（二零一八年：在香港成立附屬公司的香港利得稅按16.5%計提撥備）。

中國企業所得稅按應課稅溢利之適用稅率計算（如適用）。截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司中國附屬公司之適用企業所得稅稅率為25%（二零一八年：25%）。

由於未來溢利來源不可預測，因此並無就若干未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。可扣稅暫時差額可無限期結轉。由於不大可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額，故並無就該等可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。

本集團須根據中國相關稅務規則，就預售物業開發項目預付土地增值稅及企業所得稅。於二零一九年三月三十一日，有關合約負債（前稱為「銷售物業的已收按金」）的已預付土地增值稅及企業所得稅金額約為19,862,000港元（二零一八年：14,765,000港元），並扣除各附屬公司於綜合財務狀況表之稅項負債。

## 8. 年內虧損

年內虧損已扣除：

|                    | 二零一九年<br>千港元          | 二零一八年<br>千港元          |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| 董事酬金               | 3,845                 | 4,188                 |
| 其他員工薪金、工資及津貼       | 41,542                | 36,550                |
| 其他員工之退休計劃供款        | 3,670                 | 4,092                 |
|                    | <u>49,057</u>         | <u>44,830</u>         |
| 減：於待售物業資本化之員工成本    | <u>(4,149)</u>        | <u>(1,890)</u>        |
| 員工成本總額             | <u><u>44,908</u></u>  | <u><u>42,940</u></u>  |
|                    | 二零一九年<br>千港元          | 二零一八年<br>千港元          |
| 確認為開支的存貨成本         | 700,855               | 494,350               |
| 核數師酬金              | 2,260                 | 2,350                 |
| 物業、廠房及設備減值虧損（附註10） | 13,771                | —                     |
| 無形資產減值虧損（附註11）     | 59,186                | —                     |
| 應收貸款減值虧損（附註12）     | 2,498                 | —                     |
| 應收保理款項減值虧損（附註15）   | 93,909                | —                     |
| 其他應收賬項撇銷           | 13,962                | —                     |
| 物業、廠房及設備之折舊        | 7,192                 | 7,080                 |
| 未撥充資本之研發開支         | —                     | 10,522                |
| 有關租賃物業之租金開支        | 6,811                 | 16,190                |
|                    | <u><u>700,855</u></u> | <u><u>494,350</u></u> |

## 9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下數據為基準計算：

|                         | 二零一九年<br>千港元          | 二零一八年<br>千港元          |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔年內虧損 | <u>(217,980)</u>      | <u>(67,640)</u>       |
|                         | 二零一九年<br>股份數目         | 二零一八年<br>股份數目         |
| 用於計算每股基本虧損之股份加權平均數      | <u>20,319,072,320</u> | <u>20,319,072,320</u> |

由於兩個年度並無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 10. 物業、廠房及設備

|                                | 樓宇<br>千港元     | 傢私及<br>辦公室設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元    | 租約物業裝修<br>千港元 | 在建工程<br>千港元    | 總額<br>千港元      |
|--------------------------------|---------------|---------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| 成本                             |               |                     |              |               |                |                |
| 於二零一七年四月一日                     | –             | 24,621              | 2,337        | 3,959         | –              | 30,917         |
| 匯兌調整                           | –             | 2,555               | 243          | 411           | –              | 3,209          |
| 添置                             | –             | 6,099               | –            | –             | –              | 6,099          |
| 於二零一八年<br>三月三十一日及<br>二零一八年四月一日 | –             | 33,275              | 2,580        | 4,370         | –              | 40,225         |
| 匯兌調整                           | (845)         | (1,524)             | (159)        | –             | (8,049)        | (10,577)       |
| 添置                             | –             | 98                  | –            | –             | –              | 98             |
| 轉撥自待售物業<br>(附註(a)、(b))         | 20,571        | –                   | –            | –             | 186,846        | 207,417        |
| 於二零一九年<br>三月三十一日               | <u>19,726</u> | <u>31,849</u>       | <u>2,421</u> | <u>4,370</u>  | <u>178,797</u> | <u>237,163</u> |

|                                | 樓宇<br>千港元     | 傢私及<br>辦公室設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元    | 租約物業裝修<br>千港元 | 在建工程<br>千港元    | 總額<br>千港元      |
|--------------------------------|---------------|---------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>折舊及減值</b>                   |               |                     |              |               |                |                |
| 於二零一七年四月一日                     | -             | 3,625               | 1,498        | 3,413         | -              | 8,536          |
| 匯兌調整                           | -             | 693                 | 176          | 383           | -              | 1,252          |
| 本年度撥備                          | -             | 6,066               | 440          | 574           | -              | 7,080          |
| 於二零一八年<br>三月三十一日<br>及二零一八年四月一日 | -             | 10,384              | 2,114        | 4,370         | -              | 16,868         |
| 匯兌調整                           | -             | (399)               | (141)        | -             | -              | (540)          |
| 減值虧損(附註(c))                    | -             | 13,771              | -            | -             | -              | 13,771         |
| 本年度撥備                          | 493           | 6,473               | 226          | -             | -              | 7,192          |
| 於二零一九年<br>三月三十一日               | <u>493</u>    | <u>30,229</u>       | <u>2,199</u> | <u>4,370</u>  | <u>-</u>       | <u>37,291</u>  |
| <b>賬面值</b>                     |               |                     |              |               |                |                |
| 於二零一九年<br>三月三十一日               | <u>19,233</u> | <u>1,620</u>        | <u>222</u>   | <u>-</u>      | <u>178,797</u> | <u>199,872</u> |
| 於二零一八年<br>三月三十一日               | <u>-</u>      | <u>22,891</u>       | <u>466</u>   | <u>-</u>      | <u>-</u>       | <u>23,357</u>  |

**附註：**

- (a) 截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團改變其計劃，保留約8,000平方米的停車位(金額為20,571,000港元)作為本集團的自營停車場，因此該等停車位自待售物業轉撥至物業、廠房及設備。
- (b) 截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團改變其計劃以經營酒店，該酒店仍在建，達約186,846,000港元，因此酒店自待售物業轉撥至物業、廠房及設備。
- (c) 截至二零一九年三月三十一日止年度，由於與結算平台有關的設備並無可收回金額，因此本集團就相關的物業、廠房及設備確認全數減值虧損。可收回金額乃基於結算平台產生的估計未來現金流量而釐定。

## 11. 無形資產

於年內無形資產的變動概述如下：

|                        | 千港元             |
|------------------------|-----------------|
| 於二零一七年四月一日             | 32,538          |
| 添置                     | <u>26,648</u>   |
| 於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日 | 59,186          |
| 減值虧損                   | <u>(59,186)</u> |
| 於二零一九年三月三十一日           | <u><u>—</u></u> |

本集團向一家獨立軟件公司付款以協助本集團開發與「一帶一路」沿線國家央行及商業銀行的系統對接之結算平台。結算平台可回收數額由本集團管理層根據結算平台使用價值計算釐定，而該計算乃基於本公司管理層批准之10年期財務預算及稅前貼現率16.6%釐定。結算平台可回收數額乃基於若干關鍵假設，其中包括未來收入增長之估計。

截至二零一九年三月三十一日止年度，由於過往年度與多家潛在合作銀行及金融機構簽訂的合作備忘錄及框架協議缺乏實質性成果，本集團就結算平台確認全面減值虧損。直至本綜合財務報表日期，此結算平台未產生任何收入。

## 12. 應收貸款

|                 | 二零一九年<br>千港元          | 二零一八年<br>千港元          |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 應收貸款            | 143,229               | 152,275               |
| 應收利息            | <u>3,820</u>          | <u>—</u>              |
|                 | 147,049               | 152,275               |
| 減：虧損撥備 (附註(b))  |                       |                       |
| 一級              | (211)                 | —                     |
| 二級              | (6,825)               | —                     |
| 三級              | <u>—</u>              | <u>—</u>              |
|                 | 140,013               | 152,275               |
| 計入流動資產之即期部分     | <u>(36,384)</u>       | <u>(18,571)</u>       |
| 計入非流動資產之一年後到期款項 | <u><u>103,629</u></u> | <u><u>133,704</u></u> |



於二零一九年及二零一八年三月三十一日，所有應收貸款以抵押品擔保。

客戶須根據相關合約載列的條款結算有關款項。利率乃根據對多項因素的評估釐定，包括借款人的信譽及還款能力、抵押品及一般經濟趨勢。本集團的貸款本金按每年約6%至15%（二零一八年：每年6%）的利率收取利息。

本集團管理層認為，應收貸款的公允值與其賬面淨值並無重大差異。

**(a) 賬齡分析**

於報告期末基於貸款提取日及虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

|          | 二零一九年<br>千港元          | 二零一八年<br>千港元          |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 0至30日    | –                     | 3,694                 |
| 181至365日 | –                     | 148,581               |
| 超過1年     | <u>147,049</u>        | <u>–</u>              |
|          | <u><b>147,049</b></u> | <u><b>152,275</b></u> |

於報告期末基於合約到期日及虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

|       | 二零一九年<br>千港元          | 二零一八年<br>千港元          |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 未逾期   | 138,073               | 152,275               |
| 0至30日 | 4,523                 | –                     |
| 超過90日 | <u>4,453</u>          | <u>–</u>              |
|       | <u><b>147,049</b></u> | <u><b>152,275</b></u> |

於報告期末基於合約到期日及虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

|      | 二零一九年<br>千港元   | 二零一八年<br>千港元   |
|------|----------------|----------------|
| 一年內  | 38,095         | 18,571         |
| 二至五年 | 90,545         | 89,887         |
| 超過五年 | 18,409         | 43,817         |
|      | <u>147,049</u> | <u>152,275</u> |

(b) 減值虧損變動

年內應收貸款的虧損準備確認如下：

|                        | 一級<br>12個月<br>預期信貸虧損<br>千港元 | 二級<br>並無信貸<br>減值的全期<br>預期信貸虧損<br>千港元 | 三級<br>有信貸<br>減值的全期<br>預期信貸虧損<br>千港元 | 總計<br>千港元    |
|------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 於二零一八年三月三十一日           | -                           | -                                    | -                                   | -            |
| 首次應用香港財務報告準則<br>第9號    | <u>4,531</u>                | <u>-</u>                             | <u>-</u>                            | <u>4,531</u> |
| 於二零一八年四月一日<br>(經重列)    | 4,531                       | -                                    | -                                   | 4,531        |
| 轉撥至並無信貸減值的<br>全期預期信貸虧損 | (4,457)                     | 4,457                                | -                                   | -            |
| 於損益中扣除的減值虧損            | 137                         | 2,361                                | -                                   | 2,498        |
| 匯兌調整                   | <u>-</u>                    | <u>7</u>                             | <u>-</u>                            | <u>7</u>     |
| 於二零一九年三月三十一日           | <u>211</u>                  | <u>6,825</u>                         | <u>-</u>                            | <u>7,036</u> |

根據本集團管理層的評估，於二零一八年四月一日過渡至香港財務報告準則第9號後，此等應收賬項之虧損撥備增加約4,531,000港元；截至二零一九年三月三十一日止年度，虧損撥備增加約2,498,000港元，並於損益作為減值扣除。

應收貸款無任何信用期。本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

### 13. 待售物業

|                     | 二零一九年<br>千港元            | 二零一八年<br>千港元            |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 已落成待售物業             | 1,269,423               | 669,225                 |
| 持作出售發展中物業           | <u>593,142</u>          | <u>2,140,397</u>        |
|                     | <b><u>1,862,565</u></b> | <b><u>2,809,622</u></b> |
| 預期落成之持作出售發展中物業之賬面值： |                         |                         |
| 一年內                 | 440,954                 | 741,002                 |
| 一年後                 | <u>152,188</u>          | <u>1,399,395</u>        |
|                     | <b><u>593,142</u></b>   | <b><u>2,140,397</u></b> |

於二零一九年三月三十一日，賬面值約660,742,000港元（二零一八年：827,943,000港元）之若干待售物業已予質押，作為本集團取得若干銀行借款之擔保。

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，因可變現淨值高於兩個年度的賬面值，故並無確認減值虧損。

### 14. 應收貿易賬項及其他應收賬項

|                 | 二零一九年<br>千港元          | 二零一八年<br>千港元          |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 應收貿易賬項          | 6,651                 | 3,648                 |
| 減：虧損撥備          | <u>(33)</u>           | <u>—</u>              |
|                 | <b>6,618</b>          | <b>3,648</b>          |
| 其他應收賬項及預付款項：    |                       |                       |
| 其他按金            | 6,647                 | 14,978                |
| 建築工程之預付款項       | 71,967                | 46,919                |
| 其他稅項預付款項        | 18,822                | 35,954                |
| 其他應收賬項          | 6,516                 | 21,281                |
| 其他預付款項          | 4,959                 | 7,389                 |
| 應收一名第三方款項       | <u>—</u>              | <u>24,630</u>         |
| 應收貿易賬項及其他應收賬項總額 | <b><u>115,529</u></b> | <b><u>154,799</u></b> |

物業銷售、債務之應收貿易賬項於物業交付日期到期，但根據協議及時結算，並可通過託收完成。本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團將對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

於報告期末，本集團虧損撥備後之應收貿易賬項之賬齡分析（按向客戶交付物業日期）呈列如下：

|         | 二零一九年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 91至180日 | <u>6,618</u> | <u>3,648</u> |

已逾期但尚未減值的應收貿易賬項（扣除虧損撥備）賬齡分析：

|         | 二零一九年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 91至180日 | <u>6,618</u> | <u>3,648</u> |

年內本集團應收貿易賬項及其他應收賬項之虧損撥備變動如下：

|   | 二零一九年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元 |
|---|--------------|--------------|
| 於四月一日   | -            | 4,852        |
| 首次應用香港財務報告準則第9號對應收貿易賬項之影響<br>(附註2(a)(ii)(I))  | 18           | -            |
| 首次應用香港財務報告準則第9號對其他應收賬項之影響<br>(附註2(a)(ii)(II)) | 1,068        | -            |
| 應收貿易賬項之減值虧損                                   | 15           | -            |
| 撥回過往確認的減值虧損                                   | (867)        | (5,344)      |
| 匯兌調整  | (2)          | 492          |
| 於三月三十一日                                       | <u>232</u>   | <u>-</u>     |

其他按金、其他應收賬項以及應付一名第三方款項的結餘並未逾期亦無減值。本集團管理層認為有關此等應收賬項之信貸風險不大，但已如上文所述就減值虧損計提一般撥備。

## 15. 應收保理款項

|               | 二零一九年<br>千港元         | 二零一八年<br>千港元          |
|---------------|----------------------|-----------------------|
| 應收保理款項        | 132,062              | 123,150               |
| 應收利息          | 4,586                | -                     |
|               | <u>136,648</u>       | <u>123,150</u>        |
| 減：虧損撥備（附註(b)） |                      |                       |
| 一級            | (28)                 | -                     |
| 二級            | -                    | -                     |
| 三級            | (96,446)             | -                     |
|               | <u>(96,446)</u>      | <u>-</u>              |
| 計入流動資產之即期部分   | <u><u>40,174</u></u> | <u><u>123,150</u></u> |

於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日，所有應收保理款項均以應收債務人賬款作抵押，利率為6.5%（二零一八年：6.5%至12%）。倘出現違約，本集團對債務擁有追索權。然而，抵押品不得由本集團出售或重新抵押。

### (a) 賬齡分析

於報告期末基於貸款提取日及虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

|          | 二零一九年<br>千港元   | 二零一八年<br>千港元   |
|----------|----------------|----------------|
| 91至180日  | 6,566          | -              |
| 181至360日 | 130,082        | 123,150        |
|          | <u>136,648</u> | <u>123,150</u> |

於報告期末基於合約到期日及虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

|        | 二零一九年<br>千港元   | 二零一八年<br>千港元   |
|--------|----------------|----------------|
| 未逾期    | 132,507        | 123,150        |
| 31至90日 | 2,123          | -              |
| 超過90日  | 2,018          | -              |
|        | <u>136,648</u> | <u>123,150</u> |

於報告期末基於合約中的到期日及虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

|          | 二零一九年<br>千港元   | 二零一八年<br>千港元   |
|----------|----------------|----------------|
| 0至30日    | 4,586          | -              |
| 31至90日   | 1,406          | -              |
| 91至180日  | 124,211        | 123,150        |
| 181至365日 | 6,445          | -              |
|          | <u>136,648</u> | <u>123,150</u> |

(b) 減值虧損變動

年內應收保理款項之虧損撥備確認如下：

|                       | 一級<br>12個月預期<br>信貸虧損<br>千港元 | 二級<br>非信貸不良的<br>全期預期<br>信貸虧損<br>千港元 | 三級<br>信貸不良的<br>年期內預期<br>信貸虧損<br>千港元 | 總計<br>千港元     |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| 於二零一八年三月三十一日          | -                           | -                                   | -                                   | -             |
| 首次應用香港財務報告準則<br>第9號   | 2,463                       | -                                   | -                                   | 2,463         |
| 於二零一八年四月一日(經重列)       | 2,463                       | -                                   | -                                   | 2,463         |
| 轉撥至信貸不良的年期內<br>預期信貸虧損 | (2,463)                     | -                                   | 2,463                               | -             |
| 於損益扣除的減值虧損            | 28                          | -                                   | 93,881                              | 93,909        |
| 匯兌調整                  | -                           | -                                   | 102                                 | 102           |
| 於二零一九年三月三十一日          | <u>28</u>                   | <u>-</u>                            | <u>96,446</u>                       | <u>96,474</u> |

應收保理款項無任何信用期。本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

## 16. 應付貿易賬項及其他應付賬項

|              | 二零一九年<br>千港元   | 二零一八年<br>千港元   |
|--------------|----------------|----------------|
| 應付貿易賬項 (附註)  | 15,487         | 8,680          |
| 應付承包商之應計建築成本 | 754,513        | 803,459        |
| 應付利息         | 2,635          | 15,867         |
| 應付第三方款項      | 782            | 15,954         |
| 其他應付賬項       | 73,039         | 57,490         |
| 其他應付稅項       | 23,801         | 16,166         |
| 預收客戶款項       | -              | 16,447         |
|              | <u>870,257</u> | <u>934,063</u> |

附註：

以下為本集團應付貿易賬項於報告期末根據已收取材料日期的賬齡分析：

|       | 二零一九年<br>千港元  | 二零一八年<br>千港元 |
|-------|---------------|--------------|
| 0至90日 | <u>15,487</u> | <u>8,680</u> |

## 17. 合約負債

已售物業之代價根據相關買賣協議之條款收取，若干部分於向客戶交付物業日期或之前收取，入賬列作合約負債。

|               | 於二零一九年<br>三月三十一日<br>千港元 | 於二零一八年<br>四月一日<br>千港元<br>(經重列) | 於二零一八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|---------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 物業開發業務產生之合約負債 | <u>646,202</u>          | <u>1,311,790</u>               | <u>-</u>                |

千港元

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| 於二零一八年四月一日                | -              |
| 採納香港財務報告準則第15號之影響 (附註(a)) | 1,311,790      |
| 就計入年初合約負債之結餘確認的收入         | (811,012)      |
| 就年內尚未確認收入之結餘已收取的現金增加      | 145,424        |
|                           | <u>646,202</u> |
| 於二零一九年三月三十一日              | <u>646,202</u> |

附註：

- (a) 本集團已採用累積影響法首次應用香港財務報告準則第15號，並於二零一八年四月一日調整期初結餘。於採用香港財務報告準則第15號後，過往計入「銷售物業所收按金」(附註18)之金額重新分類至「合約負債」。
- (b) 於二零一九年三月三十一日，預期確認為一年以上收入的所收銷售按金為零(二零一八年：約781,091,000港元)。

## 18. 銷售物業所收按金

|                 | 二零一九年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元     |
|-----------------|--------------|------------------|
| 銷售物業所收按金 (附註17) | <u>-</u>     | <u>1,311,790</u> |

## 19. 借款

|                     | 二零一九年<br>千港元     | 二零一八年<br>千港元     |
|---------------------|------------------|------------------|
| 有抵押銀行借款 (附註(a))     | 430,772          | 724,922          |
| 有抵押其他借款 (附註(b))     | 165,771          | -                |
| 無抵押其他借款 (附註(c)、(d)) | <u>9,374</u>     | <u>157,453</u>   |
|                     | <u>605,917</u>   | <u>882,375</u>   |
| 按下列情況償還的借款賬面值：      |                  |                  |
| 一年內                 | 569,943          | 813,590          |
| 超過一年，但不超過兩年         | <u>35,974</u>    | <u>68,785</u>    |
|                     | 605,917          | 882,375          |
| 減：流動負債項下列示的款項       | <u>(569,943)</u> | <u>(813,590)</u> |
| 非流動負債項下列示的款項        | <u>35,974</u>    | <u>68,785</u>    |

於兩個年度內，所有借款均為固定利率借款，且以人民幣計值。



有關本集團固定利率借款之實際利率之範圍如下：

|      | 二零一九年             | 二零一八年           |
|------|-------------------|-----------------|
| 實際利率 | <u>6.5% – 18%</u> | <u>3% – 24%</u> |

(a) 為本集團之銀行借款作擔保之已抵押資產的賬面值載列如下：

|               | 二零一九年<br>千港元   | 二零一八年<br>千港元   |
|---------------|----------------|----------------|
| 由下列項目抵押：      |                |                |
| 持作出售物業 (附註13) | <u>660,742</u> | <u>827,943</u> |

除本集團自身已抵押之資產外，廣西正和實業集團有限公司（柳州正和樺桂置業集團有限公司（「柳州正和」）之前關聯人士）及柳州正和前股東之其他關聯人士亦向銀行抵押若干資產以為授予本集團之借款作擔保。

- (b) 於二零一九年三月三十一日，43,777,000港元之酒店客房抵押作為其他借款的擔保。
- (c) 於二零一九年三月三十一日，本集團的其他借款為一名第三方提供的無抵押借款9,374,000港元，固定年利率為18%，於二零二零年一月償還。
- (d) 於二零一八年三月三十一日，本集團的其他借款包括(i)由一名獨立第三方提供的無抵押借款123,150,000港元，固定年利率為5%；(ii)由另一名第三方提供的無抵押借款23,836,000港元，固定年利率為24%；及(iii)由其他第三方提供的無抵押借款10,467,000港元，固定年利率為18%。結餘已於年內悉數償還。

## 20. 其他承擔

|               | 二零一九年<br>千港元   | 二零一八年<br>千港元   |
|---------------|----------------|----------------|
| 有關下列各項已訂約之承擔： |                |                |
| －建設待售物業       | 461,838        | 242,186        |
| －開發結算平台       | —              | 14,872         |
|               | <u>461,838</u> | <u>257,058</u> |

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息（二零一八年：無）。

## 整體業績

### 主要業績指標（財務比率）

|            | 附註   | 截至三月三十一日止年度 |         |
|------------|------|-------------|---------|
|            |      | 二零一九年       | 二零一八年   |
| 收入（千港元）    |      | 827,848     | 543,333 |
| 毛利率（%）     | (i)  | 14.5%       | 8.3%    |
| 年內虧損（千港元）  |      | 211,612     | 65,170  |
| 每股虧損（港仙）   |      | 1.07        | 0.33    |
| 每股資產淨值（港仙） | (ii) | 5.42        | 6.55    |

附註：

(i) 毛利率按毛利除收入再將所得值乘以100%計算。

(ii) 每股資產淨值乃根據相關財政年度結算日發行的普通股數目計算。

本集團於本年度錄得營業額約827,848,000港元，較去年同期大幅增長約52.4%。本年度的營業額主要來自柳州正和樺桂置業集團有限公司（「柳州正和」）的正和城（「正和城」）物業發展分類。年內，位於正和城C區2幢工作室／辦公大樓、D1區3幢高層公寓及F區2幢住宅及商業綜合樓已竣工並向客戶交付。因此，年內本集團營業額大幅上漲。

於本年度錄得整體毛利約120,232,000港元（二零一八年：45,068,000港元）及毛利率14.5%（二零一八年：8.3%）。毛利率增長主要因為平均售價及毛利率較高的高層住宅樓宇於本年度出售。

本年度錄得虧損約211,612,000港元，較二零一八年同期的虧損約65,170,000港元增加超過兩倍。虧損大幅增加的主要原因為(a)就Next Generation Settlement Network (「NGSN」)平台計提無形資產及物業、廠房及設備減值虧損撥備分別約59,186,000港元及13,771,000港元；及(b)由於評估相關保理應收款項的違約風險後預期虧損較高而對融資分類應收保理款項計提減值虧損約93,909,000港元。本年度的每股基本及攤薄虧損約1.07港仙，較二零一八年同期的約0.33港仙增加超過兩倍。

## 經營業務回顧及前景

### 國際商業結算

自二零一六年開始，本集團已經察覺到區塊鏈、大數據及分佈式網絡等新技術將會為未來的社會及經濟帶來重大的變革。本集團深信透過該等新科技，金融科技產業將會快速發展及提供發展機遇。

因此，本集團於二零一六年收購一家利用區塊鏈、大數據及分佈式網絡等新技術開發下一代清結算網絡(Next Generation Settlement Network) (「NGSN」)的公司，開始發展國際清結算業務。本集團希望通過NGSN能為跨境貿易企業及個人提供另一清算的路徑，實現全球點對點、全天候、多幣種、實時及低成本的資金清結算服務。本集團亦希望通過NGSN能配合國家，為「一帶一路」沿線國家的銀行及商業客戶拓展業務提供支持。

按著這目標，本集團於這幾年間曾與多家潛在合作銀行及金融機構簽署合作備忘錄和框架協議等及保持溝通。所溝通的銀行及機構亦充分認識到NGSN解決方案所帶來的價值及機遇。於技術層面上，已經驗證了跟銀行對接的可行性，但尚未就實際的運作模式及商業合作細節達成任何共識。

銀行及本集團均明白，與任何業務一樣，NGSN之部署及運行亦存在困難及挑戰。NGSN作為銀行間支付清算系統，除需面對系統自身複雜性外，亦須面對各種外部因素的複雜與變化，如世界貿易環境、金融監管的趨勢變化，甚至國內外政商環境的變化。

鑑於NGSN的運作正面對種種不明朗的因素，以及之前與多家潛在合作銀行及金融機構簽署的合作備忘錄和框架協議一直沒有實質成果，NGSN能為本集團帶來的未來收益將受影響。為此，本公司聘用一名獨立評估師為NGSG的價值評估。評估師參考了NGSN的未來收益預算及其市場可變現的價值，得出結果為NGSN需計提減值約59,186,000港元。

儘管NGSN的發展進度比預期慢，本公司仍對這項目抱有期望。本公司會繼續與各合作方保持溝通，希望儘快能與潛在各合作銀行及金融機構達成更加深入及全面的合作協議，讓NGSN儘快運作起來，為全球跨境貿易企業及個人提供資金清結算服務。

於現階段，雖然為全球跨境貿易企業及個人提供資金清結算服務的宏觀理想還未能實現，但憑著本集團在立陶宛取得的電子銀行(EMI)牌照，本集團正積極在歐洲市場及國內市場拓展商業及個人客戶的清結算服務。無論國際客戶抑或國內客戶，無論傳統企業抑或新型服務業企業，均可藉助遠程開戶服務，完成賬戶開立，進而獲得快速、便捷的收款、匯款服務，特別在歐洲經濟區(EEA)內，更可獲得單一歐元支付區(SEPA)的高效、便捷的商業清結算服務。

客戶拓展方面，本集團除在歐洲地區持續積極開拓客戶外，亦在二零一九年第一季度開始在亞太地區（特別是國內）積極嘗試。其中電子商務平台境外收款業務是重點方向。本集團已經同國內商業銀行以及專業電商收款機構，在包括客戶共享、賬戶互設、技術集成等方面進行持續探討與合作，並且已有不同程度的進展。目前已經與一家專業收款機構的完成合作簽約，與一家商業銀行在相互KYC過程中，同時亦與其他若干家商業銀行及收款機構保持持續溝通。本集團希望憑藉與國內機構的合作，能夠為國內外客戶在中歐跨境支付方面提供更豐富高效的服務。

截至二零一九年三月，電子銀行已經為近百家歐洲客戶開立電子銀行戶口，提供了存款、匯款及清算服務，月累計存款約300萬歐元，累計交易處理量已超千萬歐元。

同時本集團在原有賬戶開立、收付款業務之外，亦努力拓展服務種類，豐富服務內容。於本年四月，本集團已取得立陶宛央行的批准，拓展EMI牌照服務類型，可以進行新增卡發行(Issue credit card)、卡收單(Card collection)等其他業務。預計二零一九年下半年可完成EMI牌照拓展。同時本集團已經與若干國際支付服務提供商開展溝通，如銀聯、支付寶、微信，希望在EMI牌照完成拓展之後，可與以上機構在歐洲的收單業務進行合作。另外本集團亦持續關注Special Bank牌照，希望在將來可以將EMI牌照升級為Special Bank牌照，以期為商業客戶提供更多金融服務。

此外，為進一步提升業務競爭力、擴大服務範圍、更好地服務客戶，本集團亦已與部分潛在合作夥伴，如其他國家持牌服務機構，就可能的多種形式的合作，包括投資、注資的可能性，進行了持續討論，並會考慮逐步推動落實。同時針對IT系統建設方面，亦計劃在二零一九年度開展IT核心系統的升級，包括系統升級，為客戶提供API接口等內容。

歐洲之外，本集團亦積極申請中亞等地區的電子銀行牌照或支付公司牌照，預計將會獲批吉爾吉斯斯坦電子支付類牌照。之後，本集團亦會努力開拓中亞業務，並希望在未來能與歐洲業務、國內業務協同發展。

儘管我們與NGSN之間存在挫折，但本集團仍對新興金融科技行業充滿信心，本集團認為該行業是未來改善全球金融服務交付的創新因素之一。隨著NGSN的發展和立陶宛EMI的擴張，本集團已進入金融科技領域，並將繼續在金融科技領域尋找合適的機會。為豐富本集團的收入來源及為本公司及其股東帶來更多利益，本集團將繼續探索金融科技行業的其他潛在機會，包括但不限於金融科技相關的上游及下游服務、金融科技相關的基建項目等。

於本年度，本分類的新營運之EMI業務所產生收入約為150,000港元（二零一八年：無），虧損約為133,107,000港元（二零一八年：56,986,000港元）。虧損大幅提升主要是年內為NGSN平台及其相關固定資產分別計提減值約59,186,000港元及13,771,000港元所致。

## 柳州正和（物業發展及酒店業務分類）

正和城為混合多功能綜合項目，位於中國廣西壯族自治區柳州市柳東新區新柳大道102號，提供多種不同類型物業，包括由柳州正和所開發的別墅、聯排屋、商業大樓、辦公大樓、酒店及高層公寓。

正和城由兩期構成，一期提供多幢建築面積約480,000平方米之住宅及商業物業。二期將另外提供多幢住宅及商業物業，總建築面積約為561,000平方米。一期與二期均已開始施工及在開發中。本集團全資擁有一期及二期持作發展物業及持作出售物業。

(a) 發展中物業及已竣工物業的面積詳情如下：

|     | 地盤面積<br>(平方米)  | 概約建築<br>面積<br>(平方米) | 尚未出售的<br>可出售面積<br>(附註2)<br>(平方米) | 持作自營/<br>自用的<br>已竣工物業<br>面積<br>(平方米) |
|-----|----------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 一期： |                |                     |                                  |                                      |
| A區  | 76,000         | 97,000              | 21,000                           | 8,000                                |
| B區  | 94,000         | 128,000             | 28,000                           | —                                    |
| C區  | 61,000         | 255,000             | 137,000                          | —                                    |
|     | <u>231,000</u> | <u>480,000</u>      | <u>186,000</u>                   | <u>8,000</u>                         |
| 二期： |                |                     |                                  |                                      |
| D區  | 71,000         | 191,000             | 58,000                           | —                                    |
| E區  | 30,000         | 142,000             | 88,000                           | 31,000                               |
| F區  | 41,000         | 228,000             | 164,000                          | —                                    |
|     | <u>142,000</u> | <u>561,000</u>      | <u>310,000</u>                   | <u>31,000</u>                        |
| 總計： | <u>373,000</u> | <u>1,041,000</u>    | <u>496,000</u>                   | <u>39,000</u>                        |

附註1：平方米（「平方米」）數字乃約整至最接近的千位數，僅作說明用途。

附註2：即發展中建築面積及於二零一九年三月三十一日已竣工但尚未出售的物業的可出售建築面積。

(b) 正和城各期項目進程如下：

|     | 物業類型                               | 狀況  |
|-----|------------------------------------|---|
| 一期： |                                    |   |
| A區  | 別墅及高層公寓，<br>以及商舖及停車位               | 建築工程已於過往財政年度竣工且大部分住宅單位已出售。年內，本集團改變計劃將作為待售物業的約8,000平方米停車位作為自營停車位，以產生穩定的經常性租金收入。因此重新分配予本集團物業、廠房及設備內。  |
| B區  | 別墅及高層公寓，<br>以及商舖及停車位               | 建築工程已於過往財政年度竣工且大部分住宅單位已出售。  |
| C區  | 住宅及商業綜合樓及<br>工作室／辦公大樓，<br>以及商舖及停車位 | <p>該區有7幢住宅及商業綜合樓及3幢工作室／辦公大樓。</p> <p>7幢住宅及商業綜合樓的建築工程已於過往財政年度竣工且大部分單位已出售。</p> <p>該3幢工作室／辦公大樓中的2幢的建築工程已竣工及竣工驗收證書已於年內授出。因此本年度已向客戶交付物業並確認收入。</p> <p>餘下1幢的建築工程仍處於建設中。預售許可證已授出而工程竣工驗收證書預計將於二零一九年下半年授出。</p> |

|     | 物業類型          | 狀況   |
|-----|---------------|--|
| 二期： |               |  |
| D1區 | 別墅            | 別墅的建築工程已竣工。總可出售面積約為8,000平方米的16幢別墅乃持作出售。  |
| D1區 | 高層公寓，以及商舖及停車位 | <p>本區有5幢高層公寓。</p> <p>該等高層公寓中2幢的建築工程已竣工並已於截至二零一八年三月三十一日止年度（「上個財政年度」）售出。</p> <p>餘下3幢的建築工程已竣工及工程竣工驗收證書已於年內授出。因此，本年度已向客戶交付物業並確認收入。</p> |
| D2區 | 別墅            | 別墅的建築工程已竣工。總可出售面積約為5,000平方米的8幢別墅乃持作出售。   |



## 物業類型

## 狀況

E區

酒店及高層公寓，  
以及商舖及停車位

高層公寓的建築工程已於上個財政年度竣工且大部分單位已出售。

酒店仍處於建設中及預售許可證已授出。工程竣工驗收證書預計將於二零一九年上半年授出。本年度，本集團改變計劃以根據特許經營安排經營酒店而非持作出售。酒店在建面積約31,000平方米已計入物業、廠房及設備。

F區

住宅及商業綜合樓，  
以及停車位

本區有6幢住宅及商業綜合樓。

3幢住宅及商業綜合體的建築工程已竣工。1幢的大部分單位已於上個財政年度出售。另外2幢的工程竣工驗收證書已於本年度授出，因此，本年度已向客戶交付物業並確認收入。

餘下3幢住宅及商業綜合樓的建築工程仍處於建設中且預售許可證已授出。工程竣工驗收證書預計將於二零二零年上半年授出。

- (i) 柳州正和物業發展分類已售出約141,000平方米（二零一八年：90,000平方米）的面積，並於本年度產生分類營業額約811,012,000港元（二零一八年：531,663,000港元）。本年度錄得分類溢利約52,273,000港元（二零一八年：4,253,000港元）。本年度的高銷售額主要是由於C區、D1區及F區新竣工的單位於本年度已向客戶交付。

外部專家已獲委任以協助評估物業開發項目於二零一九年三月三十一日的公允值。已就竣工及待售的物業使用市場比較法，參考相關市場上可得的可比較銷售交易。在建物業的價值乃使用市場比較法得出，當中假設物業的建築工程已於估值日期竣工，並計及預計建築成本及為完成開發將支銷的成本。由於可變現淨值高於賬面值，截至二零一九年三月三十一日止年度無須作出減值虧損。

柳州正和將繼續開發正和城二期及本集團正於廣西或中國其他省份積極尋找其他物業發展機會。

- (ii) 對於位於E1區總建築面積約為31,000平方米的柳州正和新酒店業務，年內，本集團與國際知名酒店特許經營商訂立特許經營協議，根據特許經營規定標準經營酒店。酒店樓宇的建設及裝修工程仍在進行中及預期不遲於二零二一年開業。分類虧損4,689,000港元主要指就訂立特許經營安排支付的初始特許經營費及融資成本。

## 融資服務

於中國（上海）自由貿易試驗區成立外商獨資企業（「外商獨資企業」），以在中國開展融資業務，注資總額為35,000,000美元（約人民幣225,000,000元）。外商獨資企業經營範圍包括融資租賃；租賃；於國內外市場購買租賃資產；租賃資產之殘值處理及維修；提供租賃交易諮詢和擔保以及從事商業保理業務。

鑒於中國面臨充滿挑戰的營商環境，本年度金融服務業務受到重大影響。我們保理業務的客戶在中國嚴峻的營商環境下遭受了嚴重打擊，並於本年度拖欠了兩筆利息分期付款。儘管截至二零一九年三月三十一日應收保理款項的本金額仍未到期，但由於拖欠利息付款及評估債務的可收回性後，已對該等應收款項計提重大減值及預期信貸虧損撥備。因此，本年度保理應收款項產生93,909,000港元減值虧損。

於本年度，本分類錄得利息收入約16,686,000港元（二零一八年：11,670,000港元）及分類虧損約94,808,000港元（二零一八年：分類虧損6,255,000港元）。顯著的分類虧損主要原因是經信貸評估後，應收保理款項作出上述計提的減值虧損93,909,000港元。

經扣除年內減值虧損撥備96,474,000港元及7,036,000港元後，來自融資分類的應收保理款項及應收貸款的賬面值分別為40,174,000港元及140,013,000港元。

本集團堅持審慎的風險管理政策，本分類不斷對所有現有及新融資租賃客戶進行嚴格及定期的信貸風險檢討。本集團將繼續採取仔細而審慎的信貸風險管理策略，並密切監察可收回性，以確保採取迅速的後續行動以收取任何逾期債務。

## 其他經營業務

本集團的其他經營業務涵蓋提供顧問服務、營運電子商務平台及投資金礦。於本年度，此等其他經營業務概無產生營業額，惟產生虧損約794,000港元（二零一八年：721,000港元）。本集團管理層將持續定期檢討有關情況，並發掘可行的方案為股東帶來回報。

於位於吉爾吉斯共和國的金礦的27%實際股權在上年悉數減值。採礦場及其他基礎設施的建設工程正在進行中，試採礦已於本年度開始。本公司於金礦的股權已獲質押，為礦業公司借入的銀行貸款提供擔保，以為其運營提供資金。

## 重大收購以及出售附屬公司及聯營公司

於本年度並無發生重大收購以及出售附屬公司及聯營公司事項。

## 財務回顧

### 財務狀況、流動資金及資產負債比率

於二零一九年三月三十一日，本集團之資產及負債總額分別約為3,317,118,000港元（二零一八年三月三十一日：4,541,320,000港元）及約2,214,816,000港元（二零一八年三月三十一日：3,210,644,000港元）。於二零一九年三月三十一日，本集團錄得權益總額約1,102,302,000港元（二零一八年三月三十一日：1,330,676,000港元）。

於二零一九年三月三十一日，本集團錄得流動資產淨值約793,891,000港元（二零一八年三月三十一日：1,143,863,000港元）。於二零一九年三月三十一日，銀行結存及現金約為911,602,000港元（二零一八年三月三十一日：1,167,633,000港元），其中大部分以港元、人民幣、歐元及美元計值。

本集團的流動比率（界定為流動資產除以流動負債）為1.36（二零一八年三月三十一日：1.36）。

於二零一九年三月三十一日，本集團之借款總額約為667,985,000港元（二零一八年三月三十一日：962,141,000港元），均以人民幣計值，明細如下：

- (i) 有抵押銀行及其他借款約為596,543,000港元（二零一八年三月三十一日：724,922,000港元），實際利率介乎6.5%至12%；
- (ii) 無抵押其他借款約9,374,000港元（二零一八年三月三十一日：157,453,000港元），固定利率為18%；及
- (iii) 應付第三方、非控制權益及最終控股公司之免息貸款分別約為782,000港元（二零一八年三月三十一日：15,954,000港元）、約59,511,000港元（二零一八年三月三十一日：61,508,000港元）及約1,775,000港元（二零一八年三月三十一日：2,304,000港元）。

於二零一九年三月三十一日，資產負債比率（即借款總額與權益總額之比例）為0.61（二零一八年三月三十一日：0.72）。

## 財務資源

年內，本集團主要透過內部資源、借款以及於二零一六年十二月進行股本融資所籌集之所得款項繼續為其營運提供資金。管理層認為，本集團將透過其業務營運產生流動資金，並將於必要時考慮利用進一步股本融資。

## 股本

於二零一九年三月三十一日，本公司已發行20,319,072,320股普通股，且本集團之權益總額約1,102,302,000港元。

## 資產抵押

於二零一九年三月三十一日，賬面值約為660,742,000港元（二零一八年三月三十一日：827,943,000港元）之若干待售物業及賬面值約為43,770,000港元（二零一八年三月三十一日：無）的若干物業、廠房及設備已予抵押，作為本集團所獲授若干銀行及其他借款之擔保。

## 外匯風險

本集團之部分資產與負債乃以人民幣、美元、歐元及港元列值，以將外匯風險降至最低程度，本集團旨在動用以相同貨幣列值之資金進行交易。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團僱用約140名僱員。僱員薪金乃根據僱員之表現及經驗每年檢討及調整。本集團之僱員福利包括績效花紅、醫療保險、強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃，以及為員工提供教育資助以鼓勵持續專業進修。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向全體董事作出具體查詢後，本公司接獲全體董事之確認，彼等於整個本年度已遵守標準守則所載之規定標準及董事進行證券交易之行為守則。

## 購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

## 遵守企業管治常規守則

於截至二零一九年三月三十一日止年度整個期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載列之守則條文，惟以下指明及解釋偏離原因的若干偏離者除外。

- (a) 根據守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁（「行政總裁」）之職務不應由同一人擔任。然而，本公司於年內並無正式委任主席或行政總裁。主席之職責及本集團業務之日常管理由執行董事集體處理，且由高級管理層團隊支持，而高級管理層團隊由兼備相關專業知識及經驗之員工輔助。

董事會認為，此安排使得擁有不同專業知識之全體執行董事均能作出貢獻，且有利於延續本公司之政策及策略，並符合本公司股東之整體利益。鑑於本公司日後業務之發展，董事會將檢討現有架構並考慮提名合適人選填補主席及行政總裁職務空缺之事宜。

- (b) 守則條文第A.2.7條規定，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次並無其他董事出席之會議。由於本公司並無委任新主席，故截至二零一九年三月三十一日止年度，並無主席與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行並無執行董事出席之會議。

- (c) 守則條文第E.1.2條規定，主席應出席股東週年大會。本公司目前主席一職為空缺。然而，於二零一八年九月十三日舉行之股東週年大會上，其中一名出席之董事獲選為大會主席，以確保於大會上與股東進行有效溝通。
- (d) 守則條文第F.1.3條規定，公司秘書應向主席及／或行政總裁匯報。由於本公司並無正式委任主席或行政總裁，故公司秘書於年內向執行董事匯報。

除上文所述者外，董事認為，本公司於本年度已遵守企業管治守則之守則條文。

## 審核委員會

於本公佈日期，本公司之審核委員會由葉勇先生（主席）、張光生先生及陳少達先生三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，並已與管理層討論本集團採納之會計準則及常規，以及本集團之風險管理及內部監控及財務報告事宜。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

初步公佈所載有關本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之數字，已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）確認與本集團本年度之經審核綜合財務報表一致。立信德豪進行之有關確認工作，並不構成香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則定義下之核證工作，故立信德豪並未就初步公佈發出任何核證。

## 發佈末期業績及寄發年報

本末期業績公佈已於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.ibsettlement.com](http://www.ibsettlement.com))發佈。載有上市規則規定之所有資料的二零一八／二零一九年年報，將適時寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

## 致謝

本人謹此代表董事會對本公司股東及業務夥伴持之以恆之支持，以及全體管理層及員工於本年度內努力不懈及盡心效力為本集團所作出的貢獻致以衷心謝意。

承董事會命  
國際商業結算控股有限公司  
執行董事  
袁亮

香港，二零一九年六月二十五日

於本公佈日期，董事會由執行董事袁亮先生、樂利女士及胡建軍先生；及獨立非執行董事葉勇先生、張光生先生及陳少達先生組成。