

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## STYLAND HOLDINGS LIMITED

### 大凌集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

(認股權證代號：1435)

### 截至二零二零年三月三十一日止年度 末期業績公佈

大凌集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年三月三十一日止年度(「二零二零年財政年度」)之綜合業績連同截至二零一九年三月三十一日止年度(「二零一九年財政年度」)比較數字載列如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
營業額		<u>207,293</u>	<u>234,787</u>
收入	4	52,265	81,205
經紀服務成本		(2,408)	(5,395)
其他收入		23,333	21,992
行政開支		(104,185)	(112,371)
銷售及分銷成本		(3,477)	(4,478)
投資物業之公平價值變動		(13,959)	55,591
以公平價值計量且變動計入損益 (「以公平價值計量且變動計入損益」) 之金融資產之公平價值變動		(4,191)	(22,522)

\* 僅供識別

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
出售以公平價值計量且變動計入損益 之金融資產(虧損)/收益		(799)	3,903
就無形資產確認之減值虧損		-	(3,386)
就應收貸款確認之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)		(4,534)	(4,917)
就應收賬款確認之預期信貸虧損		(499)	(4,658)
撥回就應收貸款確認之預期信貸虧損		1,510	5,966
撥回就應收賬款確認之預期信貸虧損		4,549	645
出售附屬公司收益	13	1,255	-
融資成本		(12,881)	(18,010)
<b>除稅前虧損</b>	5	<b>(64,021)</b>	(6,435)
所得稅開支	6	(16)	-
<b>年度虧損</b>		<b>(64,037)</b>	(6,435)
其他全面開支 其後將不會重新分類至損益之項目 以公平價值計量且變動計入其他全面收益 (「以公平價值計量且變動計入其他全面收益」) 之金融資產之公平價值虧損		-	(33,752)
<b>年度全面開支總額</b>		<b>(64,037)</b>	(40,187)
應佔年度(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(66,661)	183
— 非控股權益		2,624	(6,618)
		<b>(64,037)</b>	(6,435)
應佔年度全面(開支)/收益總額：			
— 本公司擁有人		(66,661)	(31,325)
— 非控股權益		2,624	(8,862)
		<b>(64,037)</b>	(40,187)
每股(虧損)/盈利			
基本	8	(1.1996港仙)	0.0037港仙
攤薄	8	(1.1996港仙)	0.0035港仙

# 綜合財務狀況表

於三月三十一日

		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		30,462	7,478
投資物業		353,000	347,800
無形資產		-	-
以公平價值計量且變動計入損益 之金融資產		6,323	-
應收貸款	9	48,254	46,127
		<b>438,039</b>	<b>401,405</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	9	148,940	177,245
應收賬款	10	13,964	30,457
應收承兌票據	11	250	18,600
合約資產		-	997
其他應收款項、按金及預付款		11,168	16,262
以公平價值計量且變動計入其他全面 收益之金融資產		-	-
以公平價值計量且變動計入損益 之金融資產		32,596	27,721
客戶信託資金		56,854	90,781
已抵押之銀行存款		-	5,000
現金及現金等值項目		53,308	112,372
		<b>317,080</b>	<b>479,435</b>
分類為持作待售的集合出售項目資產	12	-	210,304
		<b>317,080</b>	<b>689,739</b>
<b>總資產</b>		<b>755,119</b>	<b>1,091,144</b>

		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	14	60,584	106,438
合約負債		2,125	1,721
其他應付款項及應計費用		10,115	12,819
應付承兌票據	15	16,020	63,840
貸款		156,190	134,228
應付債券		2,000	–
租賃負債		5,627	–
應付稅項		16	–
		<b>252,677</b>	319,046
分類為持作待售的集合出售項目負債	12	–	221,588
		<b>252,677</b>	540,634
<b>流動資產淨值</b>		<b>64,403</b>	149,105
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>502,442</b>	550,510
<b>非流動負債</b>			
應付債券		–	2,000
租賃負債		3,208	–
<b>淨資產</b>		<b>499,234</b>	548,510
<b>權益</b>			
股本		59,125	50,951
儲備		440,109	500,761
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>499,234</b>	551,712
非控股權益		–	(3,202)
<b>總權益</b>		<b>499,234</b>	548,510

## 綜合財務報表之附註

### 1. 一般資料

本公司於一九九一年七月三十一日根據百慕達公司法註冊成立為受豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處與主要營業地點的地址分別為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda及香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。除另有指明外，所有數額已湊整至最接近千位數。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要活動為提供金融服務、按揭融資、物業發展和投資及證券買賣。

### 2. 編製基準

年度綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦遵守香港公司條例之適用披露規定及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟以公平價值計量的以下項目則除外：

- 投資物業；及
- 若干金融資產

非流動資產及持作待售之出售組合按賬面值與公平價值減銷售成本之較低者列賬。

務請注意，於編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對近期事件及行動之最佳知識及判斷，實際結果最終或有別於該等估計。涉及較大程度判斷或複雜性之範疇或假設及估計對綜合財務報表屬重大之範疇於綜合財務報表中披露。

### 3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈，與本集團的營運有關及適用於本集團於二零一九年四月一日開始年度期間之綜合財務報表之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特點
香港會計報告準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計報告準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

除下文所提述外，採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則對如何編製及呈列本期間及過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」取代香港會計準則第17號「租賃」及三項詮釋(即香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(常務詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」)。應用香港財務報告準則第16號時已使用經修訂追溯法，採納香港財務報告準則第16號產生之累計影響於權益內確認為本年度「累積虧損」之期初結餘調整。過往期間不予重列。

對於在首次應用日期已訂立的合約而言，本集團已選擇應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號的租賃定義及並無就先前並未根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號確認為租賃的安排應用香港財務報告準則第16號。

就於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即二零一九年四月一日)已存續之經營租賃而言，本集團已選擇於計量使用權資產時不計入初始直接成本。於當日，本集團亦選擇按相等於租賃負債的金額計量使用權資產，並就於首次應用日期存在之任何預付或應計租賃付款予以調整。

本集團依賴其於緊接首次應用香港財務報告準則第16號日期前所作有關租賃是否虧損性的過往評估，而非於首次應用日期對使用權資產進行減值審查。

#### 作為承租人

於過渡時，就先前入賬列作經營租賃且剩餘租期少於12個月之租賃，本集團已應用選擇性豁免而不予確認使用權資產，惟於剩餘租期以直線法處理租賃開支。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，根據香港財務報告準則第16號確認之租賃負債適用之加權平均遞增借款利率為5.84%。

於考慮續租及終止租賃的選擇權時，本集團利用事後分析法釐定租賃年期。

下表載列於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔總額與於二零一九年四月一日確認的租賃負債之對賬：

	千港元
於二零一九年三月三十一日所披露之經營租賃承擔總額	18,346
確認豁免：	
剩餘租期低於十二個月之租賃	(477)
	<hr/>
折現前之經營租賃負債	17,869
使用於二零一九年四月一日之遞增借款利率折現	(1,262)
	<hr/>
於二零一九年四月一日根據香港財務報告準則 第16號確認之租賃負債總額	<u>16,607</u>
分類為：	
流動租賃負債	6,721
非流動租賃負債	9,886
	<hr/>
	<u>16,607</u>

#### 過渡至香港財務報告準則第16號產生的總影響

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年四月一日之綜合財務狀況表的影響：

	千港元
使用權資產(呈列於物業、廠房及設備)增加	16,607
租賃負債(非流動負債)增加	9,886
租賃負債(流動負債)增加	6,721
	<hr/> <hr/>

#### 4. 分部資料

為進行資源分配及分部表現評估而呈報予執行董事(即主要營運決策人)之資料主要有關所提供服務或買賣產品類別。根據香港財務報告準則第8號，本集團之可報告分部如下：

- 提供證券及期貨買賣、經紀融資、企業融資、資產管理及其他融資服務之金融服務分部；
- 從事有房地產物業抵押之企業及個人貸款之按揭融資分部；
- 從事物業重建及物業出租之物業發展及投資分部；及
- 從事證券及衍生產品買賣之證券買賣分部。

#### 分部收入及業績

以下為根據可申報分部分析之本集團收入及業績：

截至二零二零年三月三十一日止年度

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
分部收益：						
來自外部客戶之收益	30,301	21,442	-	522	-	52,265
分部間收益	511	-	-	-	(511)	-
	<u>30,812</u>	<u>21,442</u>	<u>-</u>	<u>522</u>	<u>(511)</u>	<u>52,265</u>
分部業績	(16,124)	13,840	(15,281)	(4,020)	-	(21,585)
未分配收入						231
未分配開支						<u>(42,667)</u>
除稅前虧損						<u>(64,021)</u>



截至二零一九年三月三十一日止年度

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
分部收益：						
來自外部客戶之收益	57,441	23,490	-	274	-	81,205
分部間收益	<u>343</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(343)</u>	<u>-</u>
	<u>57,784</u>	<u>23,490</u>	<u>-</u>	<u>274</u>	<u>(343)</u>	<u>81,205</u>
分部業績	(22,207)	15,286	54,954	(18,940)	-	29,093
未分配收入						187
未分配開支						<u>(35,715)</u>
除稅前虧損						<u>(6,435)</u>

#### 分部資產及負債

於二零二零年三月三十一日按可申報分部劃分之分部資產及負債如下：

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
分部資產	<u>164,077</u>	<u>123,869</u>	<u>372,475</u>	<u>32,596</u>	<u>62,102</u>	<u>755,119</u>
分部負債	<u>75,046</u>	<u>22,094</u>	<u>156,516</u>	<u>34</u>	<u>2,195</u>	<u>255,885</u>

於二零一九年三月三十一日按可申報分部劃分之分部資產及負債如下：

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
分部資產	246,323	135,318	351,668	27,721	119,810	880,840
分類為持作待售的集合 出售項目資產						<u>210,304</u>
						<u>1,091,144</u>
分部負債	151,100	32,429	72,440	5	65,072	321,046
分類為持作待售的集合 出售項目負債						<u>221,588</u>
						<u>542,634</u>

其他分部資料

截至二零二零年三月三十一日止年度：

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入分部損益或分部資產						
計量之數額：						
投資物業之公平價值變動	-	-	(13,959)	-	-	(13,959)
以公平價值計量且變動計入 損益之金融資產之公平價值 變動	-	-	-	(2,714)	(1,477)	(4,191)
出售以公平價值計量且變動 計入損益之金融資產虧損	-	-	-	(799)	-	(799)
就應收貸款確認之預期 信貸虧損	(4,534)	-	-	-	-	(4,534)
就應收賬款確認之預期 信貸虧損	(499)	-	-	-	-	(499)
撥回就應收貸款確認之 預期信貸虧損	784	726	-	-	-	1,510
撥回就應收賬款確認之 預期信貸虧損	4,549	-	-	-	-	4,549
撥回就其他應收款項確認之 預期信貸虧損	-	39	-	-	-	39
收回應收貸款壞賬	192	-	-	-	-	192
折舊—自有資產	(1,188)	(33)	(188)	-	(358)	(1,767)
折舊—使用權資產	(4,947)	-	-	-	(1,203)	(6,150)
出售附屬公司收益	1,255	-	-	-	-	1,255
匯兌差額之收益淨額	414	-	11	-	(3)	422
添置非流動資產(附註)	294	582	31,432	-	419	32,727
定期提供予主要營運決策人但 並不納入分部損益或分部 資產計量之數額：						
銀行利息收入	-	-	-	-	200	200
融資成本	(494)	-	-	-	(12,387)	(12,881)

附註：該等金額不包括新增應收貸款及以公平價值計量且變動計入損益之金融資產。

截至二零一九年三月三十一日止年度：

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
<b>計入分部損益或分部資產</b>						
<b>計量之數額：</b>						
投資物業之公平價值變動	-	-	55,591	-	-	55,591
以公平價值計量且變動計入 損益之金融資產之公平價值 變動	-	-	-	(22,522)	-	(22,522)
出售以公平價值計量且變動 計入損益之金融資產收益	-	-	-	3,903	-	3,903
就無形資產確認之減值虧損	(3,386)	-	-	-	-	(3,386)
就應收貸款確認之預期 信貸虧損	(2,317)	(2,600)	-	-	-	(4,917)
就應收賬款確認之預期 信貸虧損	(4,658)	-	-	-	-	(4,658)
就其他應收款項確認之預期 信貸虧損	-	(248)	-	-	-	(248)
撥回就應收貸款確認之預期 信貸虧損	1,449	4,517	-	-	-	5,966
撥回就應收賬款確認之預期 信貸虧損	645	-	-	-	-	645
收回應收貸款壞賬	-	282	-	-	-	282
折舊	(1,130)	(48)	(101)	-	(509)	(1,788)
匯兌差額之收益淨額	1,592	-	-	-	-	1,592
撇銷物業、廠房及設備	(34)	(2)	-	-	-	(36)
添置非流動資產(附註)	2,952	23	27,488	-	851	31,314
<b>定期提供予主要營運決策人但 並不納入分部損益或分部 資產計量之數額：</b>						
銀行利息收入	-	-	-	-	187	187
融資成本	-	-	-	-	(18,010)	(18,010)

附註：該金額不包括新增應收貸款及無形資產。

## 5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
員工成本(包括董事薪酬)：		
—薪金、津貼及其他福利	51,626	57,885
—退休福利計劃供款	1,422	1,553
—以股份為基礎之付款開支	10,332	—
核數師酬金	780	980
撇銷壞賬	1,951	2,187
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	1,767	1,788
—使用權資產	6,150	—
匯兌差額之收益淨額	422	1,592
撇銷物業、廠房及設備	—	36
租賃物業之租賃付款		
—根據經營租賃	—	8,142
—短期租約及於首次應用香港財務報告準則 第16號時租期少於12個月之租約	577	—
就無形資產確認之減值虧損	—	3,386
就應收貸款確認之預期信貸虧損	4,534	4,917
就應收賬款確認之預期信貸虧損	499	4,658
就其他應收款項確認之預期信貸虧損	—	248

## 6. 所得稅開支

截至二零二零年三月三十一日止年度，香港利得稅按16.5%的統一稅率計算。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團一間附屬公司為利得稅兩級制項下合資格企業。

根據利得稅兩級制，合資格實體就首2,000,000港元的應課稅溢利將按8.25%繳稅，而超過2,000,000港元的應課稅溢利則將按16.5%繳稅。

由於本公司及其附屬公司於先前年度結轉之虧損可供抵銷本年度產生之應課稅溢利或於本年度並無在香港產生應課稅溢利，故此於截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表並無就香港利得稅撥備。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
—本年度	6	—
—先前年度撥備不足	10	—
	<u>16</u>	<u>—</u>

## 7. 股息

董事不建議就二零二零年財政年度派付末期股息。

本公司向股東提供現金股息、以股代息、紅利認股權證或紅股作為回報，此取決於本集團之業務表現及流動資金狀況。因此，概不保證就任何指定期間將會宣派特定股息之額度。董事將於適當時候檢討股息政策。

## 8. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損66,661,000港元(二零一九年：本公司擁有人應佔年度溢利183,000港元)及截至二零二零年三月三十一日止年度已發行普通股加權平均數5,556,886,773股(二零一九年：4,993,501,865股普通股)計算。

截至二零二零年三月三十一日止年度每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。每股攤薄虧損之計算並無假設本公司尚未行使之認股權證獲轉換及購股權獲行使，原因是有關轉換或行使將導致每股虧損減少。

截至二零一九年三月三十一日止年度每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利183,000港元及年內已發行普通股加權平均數4,993,501,865股計算，且已就所授出但尚未行使認股權證而產生之潛在具攤薄影響之普通股280,252,749股作出調整。

## 9. 應收貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
證券交易及經紀服務：		
一有抵押孖展貸款(附註1)	24,452	69,212
減：預期信貸虧損撥備	(3,066)	(15,302)
	<u>21,386</u>	<u>53,910</u>
融資業務：		
一有抵押按揭貸款(附註2)	126,677	141,413
一有抵押貸款	44,553	23,857
一無抵押貸款	17,411	14,504
減：預期信貸虧損撥備	(12,833)	(10,312)
	<u>175,808</u>	<u>169,462</u>
	<u><u>197,194</u></u>	<u><u>223,372</u></u>
本集團應收貸款(扣除預期信貸虧損撥備)分析：		
一非流動資產	48,254	46,127
一流動資產	148,940	177,245
	<u>197,194</u>	<u>223,372</u>

### 附註：

1. 向孖展客戶的有抵押貸款以相關證券作抵押且計息。董事認為，鑑於證券買賣及經紀服務的業務性質，賬齡分析並無額外價值，因此並無披露賬齡分析。
2. 向按揭貸款客戶的有抵押按揭貸款以客戶位於香港的物業作抵押且計息。

本集團融資業務的應收貸款(扣除預期信貸虧損撥備，並根據於報告期末的貸款解除日期)的賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
融資業務：		
六個月內	99,096	82,356
六個月以上但不多於一年	36,690	38,816
一年以上	40,022	48,290
	<u>175,808</u>	<u>169,462</u>

## 10. 應收賬款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收賬款	19,153	39,696
減：預期信貸虧損撥備	(5,189)	(9,239)
總額	<u>13,964</u>	<u>30,457</u>
有關下列各項之結餘：		
— 證券及期貨交易及經紀服務	12,514	30,307
— 其他	1,450	150
	<u>13,964</u>	<u>30,457</u>

於報告期末基於發票日期所呈列之本集團應收賬款(已扣除預期信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
六個月內	11,667	22,352
六個月以上但不多於一年	795	3,402
一年以上	1,502	4,703
	<u>13,964</u>	<u>30,457</u>

## 11. 應收承兌票據

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收承兌票據	<u>250</u>	<u>18,600</u>

應收承兌票據按每年8%(二零一九年：8%)之利率計息，並須於一年內償還。

## 12. 分類為持作待售的集合出售項目資產及負債

於二零一九年二月二十日，本公司之全資附屬公司，長雄集團有限公司(「授予人」)，訂立一份協議(「首份協議」)，內容有關向一名獨立第三方(「首名買方」)授出認購期權(「認購期權」)以收購由授予人所持有之55%創輝國際控股有限公司(「創輝國際」)之已發行股份(「銷售股份」)，現金代價為550,000港元。首份協議之詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十日之公佈。

於二零一九年三月二十七日，本集團進一步與另一名獨立第三方(「第二名買方」)訂立有條件買賣協議(「第二份協議」)。根據第二份協議，於認購期權失效後本集團將向第二名買方出售銷售股份，現金代價為440,000港元。第二份協議之詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十七日之公佈。

基於上文所述，創輝國際及其附屬公司（「創輝集團」）之資產及負債各自於本集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表中呈列為持作待售。創輝集團經營金融服務及證券買賣分部。於二零一九年三月三十一日分類為持作待售之創輝集團資產及負債之主要類別如下：

	二零一九年 千港元
物業、廠房及設備	1,224
應收承兌票據	128,897
以公平價值計量且變動計入損益之金融資產	20,860
以公平價值計量且變動計入其他全面收益之金融資產	766
其他應收款項、按金及預付款	45,200
現金及現金等值項目	<u>13,357</u>
分類為持作待售的集合出售項目資產	<u>210,304</u>
其他應付款項及應計費用	9,381
貸款	11,200
應付承兌票據	<u>201,007</u>
分類為持作待售的集合出售項目負債	<u>221,588</u>
分類為持作待售的集合出售項目負債淨額	<u><u>11,284</u></u>



### 13. 出售附屬公司

參考附註12，首名買方已於二零一九年七月二十九日行使認購期權，而首份協議已於二零一九年七月三十一日完成(「完成日期」)。因此，第二份協議於二零一九年七月三十一日失效。於完成日期創輝集團資產及負債之主要類別如下：

	千港元
<b>已出售負債淨額：</b>	
物業、廠房及設備	3,831
應收承兌票據	151,179
以公平價值計量且變動計入損益之金融資產	18,654
以公平價值計量且變動計入其他全面收益之金融資產	766
應收同系附屬公司款項	715
其他應收款項、按金及預付款	40,923
現金及現金等值項目	5,028
應付承兌票據	(197,389)
貸款	(11,200)
租賃負債	(2,782)
應付直接控股公司款項	(632)
其他應付款項及應計費用	(10,376)
	<u>(1,283)</u>
<b>出售附屬公司之收益：</b>	
已收現金代價	550
已出售負債淨額(本公司擁有人應佔)	705
	<u>1,255</u>
<b>出售事項之現金流量淨額分析：</b>	
已收現金代價	550
已出售現金及現金等值項目	(5,028)
	<u>4,478</u>

#### 14. 應付賬款

就證券及期貨買賣及經紀服務的應付賬款為按要求償還。董事認為，鑑於證券及期貨買賣及經紀服務的業務性質，賬齡分析並無額外價值，因此並無披露賬齡分析。於二零二零年三月三十一日，應付賬款按銀行存款息率(二零一九年：銀行存款息率)每年計息。

於二零二零年三月三十一日，並非以有關附屬公司功能貨幣結算之本集團應付賬款如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美元	4,499	32,013
新台幣	1,124	3,496
人民幣	82	531

#### 15. 應付承兌票據

本集團已透過發行承兌票據取得額外營運資金。於二零二零年三月三十一日，承兌票據按年利率8%(二零一九年：5%至8%)計息並須於一年內償還。

#### 16. 以股份為基礎之付款交易

本公司於二零一二年九月二十一日採納一項購股權計劃並於二零一七年九月十五日作出更新(「購股權計劃」)。於二零一九年五月十六日，本公司根據購股權計劃向本集團若干僱員及一名顧問(「承授人」)授出購股權(「購股權」)。購股權於授出日期立即歸屬，其後於三年內可供行使。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股。

所有以股份為基礎的補償將於行使時以權益結算。除發行本公司之普通股外，本集團並無法律或推定責任購回或償付購股權。各承授人在接納購股權時均須支付1.00港元之款項。購股權不附帶收取股息之權利及投票權。

截至二零二零年三月三十一日止年度，購股權之變動如下：

	截至二零二零年 三月三十一日 止年度 數目 千份
於二零一九年四月一日未行使	-
已授出	455,000
已失效	(1,650)
於二零二零年三月三十一日未行使	453,350
於二零二零年三月三十一日可予行使	453,350

購股權之公平價值以二項式期權定價模式釐定，其中考慮到股份獎勵計劃特有之因素。估值時使用以下主要假設：

	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度
於授出日期之股價	<b>0.083 港元</b>
預期波幅	<b>53% 至 68%</b>
預期購股權年期	<b>0.9 至 3 年</b>
股息率	<b>1.7%</b>
無風險利率	<b>1.65% 至 1.8%</b>
於授出日期之行使價	<b><u>0.083 港元</u></b>

相關預期波幅乃參考過往數據釐定，根據購股權之預期年期計算所得。二項式期權定價模式已納入提早行使之預測。計量公平價值時並無計入與所授出之購股權相關的特徵。

截至二零二零年三月三十一日止年度，以股份為基礎之付款開支合共11,300,000港元已於綜合損益表確認，其相應金額已計入購股權儲備。概無就以股份為基礎之付款交易而確認負債。

## 17. 或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及前景

#### 二零二零年財政年度業績

於二零二零年財政年度，本集團錄得營業額約207,293,000港元(二零一九年財政年度：約234,787,000港元)，並於二零二零年財政年度錄得年度虧損約64,037,000港元(二零一九年財政年度：年度虧損約6,435,000港元)。

#### 業務回顧

##### 金融服務

本集團為信譽良好的金融服務提供者。為了給客戶提供廣泛系列的金融產品及服務，我們現時合共持有五種由證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發出的牌照，即第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)。

- 經紀

於二零二零年財政年度，由於中美貿易糾紛持續、本地社會動盪以及COVID-19爆發，香港經濟面臨下行壓力。香港股市承受該等因素的不利影響並經歷大幅波動。恆生指數於二零二零年財政年度達至30,280點的高位，並於二零二零年三月三十一日收報23,603點。全球多間央行緊急減息以強化其經濟。中國中央政府已制定多項紓困措施支持經濟發展。

於二零二零年財政年度，我們設法迅速應對各種全球危機，包括COVID-19爆發。憑藉我們為應對史無前例的危機而制定的後備計劃，本集團得以在COVID-19爆發期間如常提供經紀服務。除了我們對經紀業務採取更為保守的策略而對營運作出的變動外，我們亦採取果斷行動簡化營運，以降低營運成本並提高效率。

本集團合資格為買賣滬港通及深港通股份提供經紀服務。隨著香港股市與內地股市互相影響，我們預期香港股市短期內會繼續波動。為迎合客戶的需要，我們已推出期貨經紀服務，為客戶提供有用的對沖股市風險工具，從而減輕彼等面對的市場風險。此外，香港是國際金融中心。除了能夠為客戶認購澳洲、加拿大、泛歐交易所、德國、英國、美國及大部分其他亞洲市場上市的股份提供股票經紀服務外，為配合客戶對投資全球金融產品的興趣漸增，我們亦已擴闊向客戶的期貨經紀服務，讓彼等能夠投資主要海外市場的期貨產品。

由於全靠我們的增值服務不斷精益求精，我們的金融服務業務成功吸納新客戶。二零二零年財政年度證券交易的營業額約為24億港元。

- 經紀及其他融資

為讓客戶享有靈活性，於二零二零年財政年度，我們繼續為客戶提供極具競爭力的孖展比率及利率，以便買賣上市證券及認購首次公開招股（「首次公開招股」）中的新股份。鑑於市場動盪，於二零二零年財政年度，本集團收緊對授予客戶經紀貸款孖展比率的信貸控制，以減低本集團面對的市場風險。此外，我們密切監察孖展融資客戶所維持的孖展水平，以維持健康的貸款組合。因此，孖展融資業務的壞賬撥備處於低水平。除向客戶提供孖展融資外，本集團亦就客戶的其他個人業務需求提供其他定期貸款融資服務。

於二零二零年三月三十一日，經紀貸款及其他融資服務淨額分別約為31,803,000港元及53,552,000港元。二零二零年財政年度經紀貸款及其他融資服務產生的利息收入分別約為4,465,000港元及9,086,000港元。

- 企業融資

於二零一九年，就首次公開招股而言，香港再次位居全球第一，鞏固其作為全球領先首次公開招股樞紐的地位。我們相信，香港首次公開招股市場對中國內地公司及海外市場的其他公司仍然極具吸引力。憑藉我們於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止過去兩個財政年度完成的首次公開招股項目的往績，我們有能力協助企業客戶申請股份在聯交所上市。

於二零一九年五月，我們獲證監會批准將企業融資服務拓展至有關收購及合併以及股份購回交易領域。我們現時可向客戶提供更廣泛的企業融資服務，因而提升了我們的競爭優勢。隨著證監會授予批准，我們已擴大企業融資服務的整體範圍以涵蓋收購、合併、股份購回、配售及包銷新股發行、擔任財務顧問以及擔任保薦人。

- **資產管理**

為促進香港資產管理服務的發展，香港特別行政區政府已提出若干稅務優惠，吸引更多私募股本基金在香港建立業務。本集團作為資產管理服務提供者將受惠於有關政策。於二零二零年財政年度，我們已協助一名客戶推出一項新基金，並與另一名客戶磋商營運其基金的方式。

與其他全球市場相比，香港市場在投資回報方面仍能吸引投資者。此外，隨著大灣區發展以及中國內地熱衷於進行海外投資的高淨值投資者人數增加，我們預期該等正面因素將為我們帶來把握新業務的良機。我們的財富管理部門專業人員將根據每名客戶的獨特情況，為客戶提供量身定製的投資解決方案，使客戶能夠分散風險並獲得更好的投資回報。

### **按揭融資**

於二零二零年財政年度，對按揭貸款的需求仍然強勁，為貸款組合增長帶來新的商機。然而，本地爆發社會動盪及COVID-19令房地產市場出現經濟不確定性，對我們的按揭融資業務構成挑戰。我們的按揭融資團隊已採取一套預設措施及程序以將信貸風險減至最低，並能控制營運成本。於二零二零年三月三十一日，本集團按揭融資分部項下的綜合貸款組合約為121,201,000港元。二零二零年財政年度按揭融資業務收入為21,425,000港元。

繼香港特區政府於二零一六年十一月頒佈放債業務指引後，香港特區政府分別於二零一八年九月及二零一九年八月公佈額外指引，要求放債人遵守持牌放債人遵從打擊洗錢及恐怖分子資金籌集規定的指引及有關發牌條件的其他額外指引。我們已遵守適用指引。有賴我們嚴格遵守條例及指引，以及有效的內部控制措施，我們於二零二零年財政年度繼續保持低壞賬撥備的良好記錄。

## 物業發展及投資

本集團位於飛鵝山道的重建項目總地盤面積超過16,000平方呎，上蓋建築工程已完成並已於二零一九年四月(即我們二零二零年財政年度的前部分)取得佔用許可證。該物業於二零二零年財政年度進行內部裝修及其他工程。此外，本集團持有一項位於香港西貢的住宅物業。於二零二零年三月三十一日，本集團投資物業的合併賬面值約為353,000,000港元。

## 證券買賣

於二零二零年三月三十一日，本集團所持作為交易買賣的上市證券投資組合由17項證券組成，行業涉及(i)天然資源；(ii)消費品；(iii)銀行；(iv)資訊科技；(v)工業生產；及(vi)其他。於二零二零年財政年度，已變現及未變現虧損淨額分別約為799,000港元及2,714,000港元。未變現虧損淨額主要來自本集團於消費品行業的投資。

## 前景

席捲全球的COVID-19疫情大流行嚴重影響了全球經濟。是次疫情導致業務停擺，世界各地的企業均因而面臨經濟損失。香港經濟在COVID-19爆發期間急劇收縮，反映了香港經濟無可避免地受到COVID-19的影響。本集團將繼續監察COVID-19的發展，並努力迅速應對，處理該病毒未來可能引起的任何挑戰。為應對全球經濟低迷，全球多間央行已開始減息並推出多項措施，包括放寬存款準備金率、稅務寬免及降費政策，以支持國家經濟發展。所有該等措施已改善體系內的流動性，而我們預期大部分香港企業以及我們的核心業務的商業活動將逐漸恢復正常。

明晟(MSCI)已完成增加中國A股佔MSCI指數的比重，將納入系數由初始水平5%增加至新的20%水平。隨著二零二零年中國內地成功遏制COVID-19蔓延，封城期間累積的消費者需求預期將於政府解除停工措施後釋放，我們預期中國將恢復合理水平的經濟增長。屆時預期透過滬港通及深港通流入中國A股的國際資金將會增加。本集團是該等互通股票市場的合資格參與者，因此客戶能夠使用我們的股票經紀服務投資上海及深圳股票交易所的股份。納入系數增加預期將會有利本集團的股票經紀及孖展融資業務。此外，鑑於中國股票市場的波動，買賣中國A股的投資者需要對沖工具去管理相關風險。為方便客戶作出投資決定，本集團現已準備就緒，讓客戶有機會購買符合彼等對沖需要的指數期貨產品。

如同本集團經紀業務的未來前景，由於我們繼續為客戶提供具吸引力的孖展利率及不同海外股票市場的金融產品，使客戶能夠靈活作出股票投資，我們相信該等措施將使我們能夠從新客戶及現有客戶承接更多經紀業務。就我們的企業融資服務而言，我們已獲證監會批准就收購及合併提供財務諮詢服務。憑藉我們的專業企業融資顧問的專業知識，我們相信，就收購及合併交易提供財務諮詢服務將與我們現有的財務諮詢服務、合規顧問服務及保薦服務產生協同效應。

由於全球政府制定了刺激經濟的貨幣政策，預期低息環境將會持續一段時間。此有利於本集團的投資物業估值。儘管出現COVID-19爆發，但我們發現房地產市場仍然相對穩定，如我們一樣的金融機構提供的按揭融資服務仍有大量客戶需求。然而，有見對於現有本地市況的關注日漸增加，我們將繼續以謹慎保守的方式管理我們的信貸政策，以維持合理的貸款與估值比率來管理市場風險。我們亦將不時優化我們的業務策略以應付市場變化。

### **流動資金、財務資源及資本架構之財務回顧**

於二零二零年三月三十一日，本集團之資產淨值約為499,234,000港元(二零一九年財政年度：約548,510,000港元)，而現金及現金等值項目合共達約53,308,000港元(二零一九年財政年度：約112,372,000港元)，其中約94%以港元持有，約4%以人民幣持有及約2%以美元持有。

於二零二零年三月三十一日，本集團的借款包括貸款、應付承兌票據、應付債券及租賃負債約為183,045,000港元(二零一九年財政年度：約200,068,000港元)，其中約42,438,000港元(二零一九年財政年度：184,412,000港元)須於一年內償還。資產負債比率(即借款總額對股東資金之比率)約為0.37(二零一九年財政年度：0.36)。

### **投資金融資產**

於二零二零年三月三十一日，本集團持有公平價值約32,596,000港元(二零一九年財政年度：27,721,000港元)的上市證券投資組合。本集團將繼續採取審慎態度管理其金融資產的投資。

### **本集團資產抵押**

於二零二零年三月三十一日，作為本集團獲授銀行信貸之擔保，本集團約353,000,000港元(二零一九年財政年度：約347,800,000港元)的投資物業已抵押予銀行。



## 信貸風險

金融服務業務方面，本集團嚴格遵守證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)的規定。經獨立評估客戶的財務狀況、還款紀錄及提供的抵押品的流動性後，方會向彼等批出孖展貸款。向客戶收取的適用利率乃根據該等因素釐定。一般而言，倘客戶未能保持某個水平的維持保證金、償還孖展貸款或結欠本集團的其他款項，則本集團會立刻要求償還孖展貸款。

按揭融資業務方面，本集團根據已抵押物業之總市值，經由獨立估值師確認下，向客戶借出按揭貸款。為減輕本集團按揭融資業務所面對之風險，在一般情況下，借予客戶之按揭金額不得超過已抵押物業總市值之80%。

## 經營風險

本集團已就經營業務設定有效之內部監控程序。金融服務業務方面，由根據證券及期貨條例註冊的持牌負責人及高級管理人員組成監察隊伍，遵照證券及期貨條例辦事，並負責監控營運及客戶之金融產品買賣及現金交收事宜，以及向客戶提供受規管活動之服務。下表載列本集團負責各項受規管活動之職員人數：

牌照類別	受規管活動	負責職員人數
第1類	證券交易	8
第2類	期貨合約交易	2
第4類	就證券提供意見	4
第6類	就機構融資提供意見	5
第9類	提供資產管理	2

為保障客戶利益及符合證券及期貨條例之規定，監察隊伍持續作出審查及核定，令我們能夠維持理想之服務水準。於二零二零年財政年度，本集團之金融服務營運已遵守證券及期貨條例。客戶滿意我們的服務。於二零二零年財政年度，我們的股票經紀業務妥為經辦的證券買賣總成交額約為24億港元。

為維持董事會的專業水平，董事會成員其中三名為註冊會計師，彼等監察或就內部監控事宜向本集團提供意見。就按揭融資業務而言，於二零二零年三月三十一日，我們的綜合按揭貸款淨額約為121,201,000港元，且我們的經營符合放債人條例及適用指引。

## 利率風險

本集團全部借款均按固定利率或浮動利率計息。風險源於借款按浮動利率計算支付的利息。本集團定期監控利率風險，以確保有關風險控制於可接受範圍內。

## 流動資金風險

本集團政策為定期評估本集團的現時與預期流動資金需求，並確保有一定現金儲備、可隨時變現具市場價值的證券及來自大型財務機構之足夠承諾資金，以應付其流動資金需求。於二零二零年三月三十一日，本集團有未動用銀行融資約8,533,000港元。

## 價格風險

本集團因分類為以公平價值計量且變動計入損益之金融資產之個別權益性投資而面對上市權益價格風險。該風險由權益指數水平及個別證券價值下跌所產生。本集團的投資為按市場報價計值的上市股份。本集團將繼續監察權益價格變動，並會在有需要時考慮對沖風險。

## 外匯風險

於二零二零年財政年度，本集團的業務活動及其資產及負債均主要以港元、美元、新台幣及人民幣計值。由於(i)港元與美元之間實行聯繫匯率；及(ii)本集團部份以人民幣及新台幣計值的資產或負債相對本集團總資產或負債而言並不重大，故本集團認為二零二零年財政年度之外匯風險不大。本集團的庫務政策是管理外幣風險，務求盡量將本集團蒙受的任何重大財務影響減至最小。

## 重大收購及出售事項

除本公佈所載綜合財務報表附註12及13所披露出售創輝集團外，本集團於二零二零年財政年度並無其他重大收購及出售事項。

## 或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一九年財政年度：並不重大)。

## 企業管治

除以下偏離者外，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之所有守則條文。

根據企業管治守則第A.6.7條守則條文，獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)須出席本公司的股東大會，而根據第E.1.2條，董事會主席須出席本公司股東週年大會。於二零二零年財政年度，本公司召開兩次股東大會。由於個人事務繁忙，兩名獨立非執行董事(包括董事會主席)未能出席兩次股東大會。

## 上市發行人董事進行證券交易之標準守則

董事會已採納上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其本身董事進行證券交易之守則。

經由本公司作出特定查詢後，董事已確認，於二零二零年財政年度，彼等已遵守標準守則所載之規定準則。

## 發行紅利認股權證

### 發行紅利認股權證一二零一八年

董事會於二零一八年八月十五日公佈，建議向股東發行紅利認股權證，基準為每五股股份獲發一份認股權證(「發行紅利認股權證一二零一八年」)。有關發行紅利認股權證一二零一八年的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月十五日的公佈(「公佈一二零一八年」)。於二零一八年九月二十四日，股東批准發行紅利認股權證一二零一八年，據此已發行989,226,416份認股權證。初步認購價為0.01港元，認購期由二零一八年十一月六日至二零一九年十一月五日(包括首尾兩日)。附帶於989,226,416份認股權證的認購權倘獲全面行使後，將發行989,226,416股新股份。截至二零一九年十一月五日，97,837,038份認股權證並未行使並已因此失效。行使紅利認股權證一二零一八年的詳情載列如下：

	認股權證 數目	金額 千港元
已發行認股權證數目	989,226,416	9,892
於二零一九年財政年度獲行使認股權證數目	<u>(148,931,567)</u>	<u>(1,489)</u>
於二零一九年四月一日	840,294,849	8,403
於二零二零年財政年度獲行使認股權證數目	<u>(742,457,811)</u>	<u>(7,425)</u>
已失效認股權證結餘	<u>97,837,038</u>	<u>978</u>

直至二零二零年三月三十一日，誠如公佈一二零一八年所披露，本集團已動用認購款項作為本集團一般營運資金。

### 發行紅利認股權證一二零一九年

於二零一九年七月二十九日，董事會建議向股東新發行紅利認股權證，基準為每五股股份獲發一份認股權證（「發行紅利認股權證一二零一九年」）。有關發行紅利認股權證一二零一九年的詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月二十九日的公佈（「公佈一二零一九年」）。於二零一九年九月三日，股東批准發行紅利認股權證一二零一九年，據此已發行1,176,096,375份認股權證。初步認購價為0.01港元，認購期由二零一九年十一月十八日至二零二零年十一月十七日（包括首尾兩日）。附帶於1,176,096,375份認股權證的認購權倘獲全面行使後，將發行1,176,096,375股新股份。行使紅利認股權證一二零一九年的詳情載列如下：

	認股權證 數目	金額 千港元
已發行認股權證數目	1,176,096,375	11,761
於二零二零年財政年度獲行使認股權證數目	(31,986,945)	(320)
於二零二零年三月三十一日	<u>1,144,109,430</u>	<u>11,441</u>

誠如公佈一二零一九年所披露，本集團將於認購權獲行使時動用任何獲取的認購款項（「認購款項」），作為本集團一般營運資金。於二零二零年三月三十一日，認購款項存放於銀行。

### 購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於二零二零年財政年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 審閱賬目

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即盧梓峯先生、李漢成先生及楊純基先生。審核委員會已審閱本集團二零二零年財政年度的年度業績。

代表董事會  
主席  
李漢成

香港，二零二零年六月二十四日

於本公佈日期，董事會成員包括三名執行董事，分別為張浩宏先生、伍耀泉先生及麥潔萍女士，及三名獨立非執行董事，分別為李漢成先生、楊純基先生及盧梓峯先生。