

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，概不會就因本公佈全部或任
 何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Easy One Financial Group Limited

易易壹金融集團有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：221)

截至二零一九年三月三十一日止年度之 全年業績公佈

Easy One Financial Group Limited 易易壹金融集團有限公司(「本公司」)董事會(「董
 事會」或「董事」)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之經審核綜合業績，連同上個財政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 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|----------------------------|----|--------------|--------------|
| 收入 | 4 | 130,761 | 200,774 |
| 銷售成本 | | (626) | (51,505) |
| 毛利 | | 130,135 | 149,269 |
| 其他收入及收益 | 4 | 39,292 | 53,500 |
| 銷售及分銷開支 | | (6,984) | (15,190) |
| 減值虧損淨額 | 5 | (16,550) | (20,412) |
| 行政開支 | | (78,558) | (111,922) |
| 經營溢利 | | 67,335 | 55,245 |
| 財務成本 | 6 | (26,571) | (24,727) |
| 按公平值經損益入賬之金融資產 淨收益／(虧損) | 7 | 4,430 | (103,332) |
| 出售附屬公司之收益 | | 72,694 | — |
| 視作出售於一間聯營公司權益之虧損 | | — | (15,982) |
| 應佔一間聯營公司業績 | | (42,881) | (76,738) |
| 除稅前溢利／(虧損) | 8 | 75,007 | (165,534) |

綜合損益及其他全面收益表 (續)
截至二零一九年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-----------------------------|----|------------------|-------------------|
| 稅項 | 9 | (4,628) | (9,762) |
| 本年度溢利／(虧損) | | 70,379 | (175,296) |
| 其他全面(虧損)／收益，扣除稅項 | | | |
| <i>其後可能重新分類至損益的項目：</i> | | | |
| 應佔一間聯營公司之 | | | |
| 其他全面(虧損)／收益之變動 | | (33,365) | 52,139 |
| 於出售附屬公司時重新分類至 | | | |
| 損益之匯兌波動儲備 | | (52,322) | — |
| 換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差異 | | (17,702) | 29,426 |
| 可供出售金融資產之公平值變動 | | — | 17,329 |
| | | (103,389) | 98,894 |
| <i>其後可能不會重新分類至損益之項目：</i> | | | |
| 按公平值經其他全面收益入賬之金融資產變動 | | (14,636) | — |
| 本年度其他全面(虧損)／收益，扣除稅項 | | (118,025) | 98,894 |
| 本年度全面虧損總額 | | (47,646) | (76,402) |
| 本年度溢利／(虧損)歸屬於： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 70,379 | (175,743) |
| — 非控股權益 | | — | 447 |
| | | 70,379 | (175,296) |
| 本年度全面(虧損)／收益總額歸屬於： | | | |
| — 本公司擁有人 | | (47,646) | (76,849) |
| — 非控股權益 | | — | 447 |
| | | (47,646) | (76,402) |
| 本年度本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損) | | | |
| — 基本及攤薄 | 10 | 12.65 港仙 | (35.82) 港仙 |

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

| | 附註 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|--------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 1,557 | 5,946 |
| 於一間聯營公司之權益 | | 243,849 | 320,362 |
| 應收貸款 | 12 | 100,163 | 143,823 |
| 可供出售金融資產 | | — | 55,224 |
| 按公平值經損益入賬之金融資產 | | 100,477 | 96,484 |
| 按公平值經其他全面收益入賬之金融資產 | | 49,383 | — |
| 無形資產 | | 95 | 653 |
| 已支付按金 | | 1,000 | 500 |
| | | <u>496,524</u> | <u>622,992</u> |
| 流動資產 | | | |
| 物業存貨 | | 372,218 | 548,049 |
| 應收貸款 | 12 | 548,314 | 289,274 |
| 應收賬款 | 13 | 106,965 | 114,256 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 23,362 | 54,523 |
| 按公平值經損益入賬之金融資產 | | 4,180 | 35,333 |
| 按公平值經其他全面收益入賬之金融資產 | | 19,191 | — |
| 於獨立賬戶持有的現金及銀行結存 | | 13,261 | 25,294 |
| 定期存款 | | 1,070 | 1,024 |
| 現金及銀行結存 | | 72,740 | 281,747 |
| | | <u>1,161,301</u> | <u>1,349,500</u> |
| 減：流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 14 | 22,249 | 42,291 |
| 已收按金、應計費用及其他應付款項 | | 91,604 | 199,276 |
| 預收款項 | | 2,485 | 151,209 |
| 應付稅項 | | 69,353 | 72,839 |
| 銀行及其他貸款 | | 287,980 | 163,493 |
| 關連公司貸款 | | — | 100,000 |
| | | <u>473,671</u> | <u>729,108</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>687,630</u> | <u>620,392</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>1,184,154</u> | <u>1,243,384</u> |

綜合財務狀況表(續)

於二零一九年三月三十一日

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|----------------|------------------|--------------|
| 減：非流動負債 | | |
| 銀行及其他貸款 | — | 80,343 |
| 關連公司貸款 | 70,000 | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 70,000 | 80,343 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 資產淨值 | 1,114,154 | 1,163,041 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 5,564 | 5,564 |
| 儲備 | 1,108,590 | 1,157,477 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 權益總額 | 1,114,154 | 1,163,041 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

綜合財務報表附註

二零一九年三月三十一日

1. 一般資料

易易壹金融集團有限公司（「**本公司**」）為一間根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。於二零一四年七月三十一日，本公司於開曼群島撤銷註冊並根據百慕達法律於百慕達存續為獲豁免有限公司。

本公司主要於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市。

本公司的主要業務為投資控股及其附屬公司（「**本集團**」）主要從事於香港之提供借貸融資及證券經紀服務及於中華人民共和國（「**中國**」）之物業發展。

2. 主要會計政策概要

編製本綜合財務報表採用之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策於所呈報之所有年度內貫徹應用。

2.1 合規聲明

綜合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**」）（該詞彙亦包括香港會計準則（「**香港會計準則**」）及詮釋）及香港一般公認會計原則編製。此外，綜合財務報表包含聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）要求的適用披露以及香港公司條例（第622章）有關編製綜合財務報表的適用披露規定。本綜合財務報表以港元呈列，除另有註明者外，所有數值均湊整至最接近千位數（「**千港元**」）。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 合規聲明(續)

管理層須在編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表時作出對政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出，其結果構成管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時作出判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。管理層會不斷審閱各項估計和假設。倘會計估計的修訂僅影響某一期間，其影響會在該期間內確認；倘修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」)，此等準則於本集團自二零一八年四月一日開始之財政年度生效。本集團應用之新訂及經修訂香港財務報告準則概要載列如下：

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| 香港會計準則第28號(修訂) | 作為二零一四年至二零一六年 週期年度改進之一部分 |
| 香港會計準則第40號(修訂) | 轉讓投資物業 |
| 香港財務報告準則第2號(修訂) | 以股份為基礎付款之分類及計量 |
| 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 與香港財務報告準則第4號保險合約 |
| 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 | 來自客戶合約之收入及相關修訂 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號 | 外幣交易與墊付代價 |

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

(a) 採納之影響

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則之相關相應修訂。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債之分類及計量、2)金融資產之預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)及3)一般對沖會計法引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年四月一日(初始應用日期)尚未終止確認之工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式之減值)，及並無對於二零一八年四月一日已終止確認之工具應用該等規定。於二零一八年三月三十一日之賬面值與於二零一八年四月一日之賬面值之間之差額於年初保留盈利及其他權益組成部分中確認，就此並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必能作比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製。

下表載列就各個別項目確認之調整。不受應用新訂香港財務報告準則影響的項目並不包括在內。因此，已披露之小計及總數並不能由所提供的數字重新計算。該等調整按準則於下文作出更詳細解釋。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(a) 採納之影響(續)

| 綜合財務狀況表 (摘錄) | 於二零一八年 三月三十一日 千港元 | 重新分類 千港元 | 重新計量 千港元 | 於 二零一八年 四月一日 千港元 |
|---|-------------------------|-------------|-------------|---------------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 可供出售(「可供出售」) 金融資產(附註ii) | 55,224 | (55,224) | — | — |
| 按公平值經其他全面收益入賬 (「按公平值經其他全面 收益入賬」)之金融資產 (附註ii) | — | 55,224 | — | 55,224 |
| 於聯營公司之權益 | 320,362 | — | (202) | 320,160 |
| 應收貸款 | 143,823 | — | (62) | 143,761 |
| 流動資產 | | | | |
| 按公平值經其他全面收益 入賬之金融資產(附註i) | — | 27,986 | — | 27,986 |
| 按公平值經損益入賬 (「按公平值經損益入賬」) 之金融資產(附註i) | 35,333 | (27,986) | — | 7,347 |
| 應收賬款 | 114,256 | — | (230) | 114,026 |
| 應收貸款 | 289,274 | — | 115 | 289,389 |
| 預付款項、按金及 其他應收款項 | 54,523 | — | (797) | 53,726 |
| 流動資產淨值 | 620,392 | — | (1,176) | 619,216 |
| 資產總值減流動負債 | 1,243,384 | — | (1,176) | 1,242,208 |
| 資產淨值 | 1,163,041 | — | (1,176) | 1,161,865 |
| 資本及儲備 | | | | |
| 儲備 | 1,157,477 | — | (1,176) | 1,156,301 |
| 總權益 | 1,163,041 | — | (1,176) | 1,161,865 |

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(a) 採納之影響(續)

下表概述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保留溢利及儲備的影響。

千港元

保留溢利

| | |
|-----------------------|---------|
| 轉撥至現按公平值經其他全面收益 | |
| 入賬之金融資產計量之可供出售 | |
| 金融資產有關之重估儲備(附註ii) | 22,515 |
| 轉撥至現按公平值經其他全面收益 | |
| 入賬之金融資產計量之按公平值經 | |
| 損益入賬之金融資產有關之重估儲備(附註i) | (8,445) |
| 於聯營公司之權益減少 | (202) |
| 應收貸款減值虧損增加(非流動資產) | (62) |
| 應收貸款減值虧損減少(流動資產) | 115 |
| 應收賬款減值虧損增加 | (230) |
| 預付款項、按金及其他應收款項減值虧損增加 | (797) |
| | <hr/> |
| 保留溢利增加淨額 | 12,894 |

重估儲備

| | |
|-----------------------|----------|
| 轉撥自現按公平值經其他全面收益 | |
| 入賬之金融資產計量之可供出售 | |
| 金融資產有關之保留溢利(附註ii) | (22,515) |
| 轉撥自現按公平值經其他全面收益 | |
| 入賬之金融資產計量之按公平值經 | |
| 損益入賬之金融資產有關之保留溢利(附註i) | 8,445 |
| | <hr/> |
| 重估儲備減少淨額 | (14,070) |

綜合財務報表附註 (續)

二零一九年三月三十一日

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(a) 採納之影響 (續)

附註

(i) 先前分類為按公平值經損益入賬之金融資產

本集團已根據香港會計準則第39號重新評估其於分類為按公平值經損益入賬之金融資產之股本證券之投資，猶如本集團於初始應用日期已購買此等投資。根據初始應用日期之事實及情況，本集團約7,347,000港元之投資繼續以按公平值經損益入賬計量，本集團約27,986,000港元之投資已指定並重新分類至按公平值經其他全面收益入賬之金融資產，以及先前於損益確認之該等投資有關之約8,445,000港元公平值收益已由保留溢利轉撥至重估儲備。

(ii) 先前分類為可供出售之金融資產

自可供出售股權投資至按公平值經其他全面收益入賬，本集團已選擇於其他全面收益呈列其所有投資(先前分類為可供出售)之公平值變動。該等投資並非持作買賣且預期於可見未來不會出售。於初始應用香港財務報告準則第9號日期，本集團的投資約55,224,000港元已由可供出售投資重新分類至按公平值經其他全面收益入賬。該等投資先前根據香港會計準則第39號按成本減減值計量。先前於損益入帳之約22,515,000港元減值虧損已於二零一八年四月一日由保留溢利轉撥至重估儲備。

綜合財務報表附註 (續)

二零一九年三月三十一日

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(b) 預期信貸虧損模式下的減值

根據香港財務報告準則第9號中新的預期信貸虧損模式，本集團有三類金融資產，即應收賬款、應收貸款及應收利息。本集團須按香港財務報告準則第9號就各類該等類型資產修訂其減值方法。上文披露了減值方法變動對本集團保留盈利和權益的影響。

儘管現金及銀行結餘亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值要求，但已確認的減值虧損並不重大。

全期預期信貸虧損指相關工具預計使用年期內所有潛在違約事件將會引起之預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損指報告日期起計十二個月內可能出現之違約事件預期將會引起之一部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損風險作出，並就債務人特定因素、一般經濟環境及於報告日期對現況作出之評估以及未來狀況預測而作出調整。

本集團按相等於十二個月預期信貸虧損之金額計量虧損撥備，除非自初始確認後信貸風險大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約之可能性或風險大幅增加。

信貸風險大幅增加

在評估自初始確認以來信貸風險是否大幅增加時，本集團會比較截至報告日期金融工具發生違約之風險與截至初始確認日期金融工具發生違約之風險。對於此評估，本集團考慮合理及可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要成本或努力即可獲得之前瞻性資料。

綜合財務報表附註 (續)

二零一九年三月三十一日

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(b) 預期信貸虧損模式下的減值 (續)

信貸風險大幅增加 (續)

尤其是，在評估信貸風險是否顯著增加時，將考慮以下資料：

- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，如債務人信貸評級大幅下降等；
- 業務、財務或經濟條件出現或預期出現不利變動，可能導致債務人償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績出現實際或預期出現顯著惡化；及
- 債務人之監管、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，可能導致債務人償債能力大幅下降。

無論上述評估結果如何，本集團假設，於合約付款逾期超過30日時，信貸風險已自初始確認起大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(b) 預期信貸虧損模式下的減值(續)

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量乃違約概率、違約虧損率(即一旦出現違約所造成虧損之幅度)及違約風險之函數。違約概率及違約虧損率乃根據經前瞻性資料調整之歷史數據進行評估。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團之所有合約現金流與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額估計，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

於二零一八年四月，聯營集團已就其預期信貸虧損調整其撥備賬戶，本集團於採納香港財務報告準則第9號時，已分配其期初調整202,000港元至期初保留盈利。

截至二零一八年三月三十一日的應收賬款、應收貸款及應收利息的虧損撥備與於二零一八年四月一日的期初虧損撥備對賬如下：

| | 應收賬款 千港元 | 應收貸款 千港元 | 應收利息 千港元 |
|---|-------------|--------------|--------------|
| 於二零一八年三月三十一日 | | | |
| – 香港會計準則第39號 | — | 5,885 | 2,021 |
| 採納香港財務報告準則第9號 透過期初保留盈利 撥備之增加/(減少) | 230 | (53) | 797 |
| 於二零一八年四月一日之期 初虧損撥備 – 香港財務報告 準則第9號 | <u>230</u> | <u>5,832</u> | <u>2,818</u> |

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

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，且其應用於客戶合約產生的所有收入，除非該等合約屬於其他準則範圍。新準則建立一個五步模型以對客戶合約產生的收入進行入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體就向客戶轉讓貨品或服務作交換而預期有權獲得的代價金額予以確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模型之各步應用於其客戶合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明有關獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本的會計處理。

本集團已自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入，導致會計政策變動及對於財務報表內確認之金額作出調整。根據香港財務報告準則第15號的過渡性條文，過往期間可比較數字尚未重列。總括而言，於首次應用日期(二零一八年四月一日)資產負債表中確認的金額作出以下調整：

| | 香港會計準則 第18號 於二零一八年 三月三十一日 之賬面值 千港元 | 重新分類 千港元 | 香港財務報告 準則第15號 於二零一八年 四月一日 之賬面值 千港元 |
|------|---|-------------|---|
| 預收款項 | 151,209 | (149,831) | 1,378 |
| 合約負債 | — | 149,831 | 149,831 |
| | <u>151,209</u> | <u>—</u> | <u>151,209</u> |

綜合財務報表附註 (續)

二零一九年三月三十一日

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 (續)

附註：

就客戶支付款項之時間與貨物轉讓期間超過一年之合約而言，倘融資成份之影響屬重大，則應調整交易價格。本集團已評估融資成份之影響並不重大。

於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第15號時，約149,831,000港元合約負債已自預收款項重新分類。

2.3 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|-----------------------------|---|
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂) | 重大的定義 ³ |
| 香港會計準則第19號(修訂) | 計劃修正、縮減或清償 ¹ |
| 香港會計準則第28號(修訂) | 於聯營公司及合營企業的投資 ¹ |
| 香港財務報告準則(修訂) | 二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則的年度改進 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號(修訂) | 業務的定義 ² |
| 香港財務報告準則第9號(修訂) | 具有負補償的預付款特性 ¹ |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂) | 投資者與其聯營公司或 合營企業之間出售或注入資產 ⁵ |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 ¹ |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 ⁴ |
| 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 ¹ |

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購。

³ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註 (續)

二零一九年三月三十一日

2. 主要會計政策概要 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第16號 — 租賃

香港財務報告準則第16號引入一個綜合模式以供識別租賃安排及出租人與承租人的會計處理。當香港財務報告準則第16號生效時，它將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號以識別資產是否由客戶控制之基準區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後回租交易須根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關轉租及租賃修改的規定。

除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理方法，經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由另一種模式取代，該模式要求承租人確認所有租賃使用權資產及相應負債。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債乃按租賃付款(非當日支付)的現值初步計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修訂的影響所出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃款項列作與自用租賃土地有關的投資現金流量，而其他經營租賃付款則列作經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，並由本集團列作融資現金流量。

綜合財務報表附註 (續)

二零一九年三月三十一日

2. 主要會計政策概要 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第16號 — 租賃 (續)

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔約2,646,000港元。初步評估顯示，此等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號時，除非其符合低值或短期租賃的資格，本集團將就所有此等租賃確認使用權資產及相應的負債。

應用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。本集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留盈利的累計影響，而並無重列比較資料。

除上文所披露者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響。

3. 分類資料

向本公司董事會(即主要營運決策者)呈報以供分配資源及評估分類表現之資料乃著重所付運或所提供商品或服務之類別。按此，本集團根據香港財務報告準則第8號之經營及可呈報分類如下：

- 提供融資業務
- 提供經紀服務業務
- 物業發展業務

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

3. 分類資料(續)

以下為本集團按可呈報分類劃分之收入及業績分析：

二零一九年

| | 提供 融資業務 千港元 | 提供經紀 服務業務 千港元 | 物業 發展業務 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------------|----------------|
| 分類收入 | <u>100,609</u> | <u>18,879</u> | <u>11,273</u> | <u>130,761</u> |
| 分類業績 | <u>47,533</u> | <u>3,184</u> | <u>22,377</u> | 73,094 |
| 未分配利息收入及收益 | | | | 10,944 |
| 企業及其他未分配開支 | | | | (16,703) |
| 財務成本 | | | | (26,571) |
| 出售附屬公司收益 | | | | 72,694 |
| 按公平值經損益入賬之 金融資產淨收益 | | | | 4,430 |
| 應佔一間聯營公司業績 | | | | (42,881) |
| 除稅前溢利 | | | | <u>75,007</u> |

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

3. 分類資料(續)

二零一八年

| | 提供 融資業務 千港元 | 提供經紀 服務業務 千港元 | 物業發展 業務 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----------|
| 分類收入 | 79,397 | 19,474 | 101,903 | 200,774 |
| 分類業績 | 16,641 | 4,096 | 33,607 | 54,344 |
| 未分配利息收入及收益 | | | | 23,332 |
| 企業及其他未分配開支 | | | | (22,431) |
| 財務成本 | | | | (24,727) |
| 按公平值經損益入賬之 金融資產淨虧損 | | | | (103,332) |
| 視作出售於一間聯營公司 權益之虧損 | | | | (15,982) |
| 應佔一間聯營公司業績 | | | | (76,738) |
| 除稅前虧損 | | | | (165,534) |

上文呈報之收入指來自外部客戶之收入。年內並無分類間銷售(二零一八年：無)。

分類業績指各個分類所賺取之溢利／(產生之虧損)，但未分配企業開支，包括董事薪酬、財務成本、應佔一間聯營公司業績、視作出售於一間聯營公司的權益之虧損、出售附屬公司之收益及透過損益按公平值處理之金融資產淨收益／(虧損)。此乃向主要營運決策者呈報以供分配資源及評估分類表現之標準。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

3. 分類資料(續)

分類資產及負債

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 分類資產 | | |
| 提供融資業務 | 692,348 | 523,506 |
| 提供經紀服務業務 | 139,684 | 179,606 |
| 物業發展業務 | 392,876 | 679,147 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 分類資產總值 | 1,224,908 | 1,382,259 |
| 未分配 | 432,917 | 590,233 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 綜合資產 | 1,657,825 | 1,972,492 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 分類負債 | | |
| 提供融資業務 | 180,712 | 34,979 |
| 提供經紀服務業務 | 25,943 | 44,964 |
| 物業發展業務 | 197,475 | 615,256 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 分類負債總額 | 404,130 | 695,199 |
| 未分配 | 139,541 | 114,252 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 綜合負債 | 543,671 | 809,451 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

就監察分類表現及於分類間分配資源而言：

- 所有資產均分配予可呈報分類，惟於一間聯營公司之權益、按公平值經損益入賬之金融資產、按公平值經其他全面收益入賬之金融資產及企業資產除外。
- 所有負債均分配予可呈報分類，惟企業負債除外。

綜合財務報表附註 (續)

二零一九年三月三十一日

3. 分類資料 (續)

其他分類資料

| | 提供融資業務 | | 提供經紀服務業務 | | 物業發展業務 | | 未分配 | | 合計 | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
| 自有物業、廠房及設備折舊 | 2,386 | 2,012 | 1,303 | 1,366 | 313 | 1,716 | — | — | 4,002 | 5,094 |
| 增置非流動資產 | 37 | 2,313 | 259 | 196 | 3 | 578 | — | — | 299 | 3,087 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 84 | — | 47 | — | — | — | — | 3 | 131 | 3 |
| 按公平值經損益入賬之金融 資產淨(收益)/虧損 | — | — | — | — | — | — | (4,430) | 103,332 | (4,430) | 103,332 |
| 撥回應收貸款減值虧損 | (137) | (407) | — | — | — | — | — | — | (137) | (407) |
| 應收賬款減值虧損 | — | — | 310 | — | — | — | — | — | 310 | — |
| 應收貸款減值虧損 | 15,110 | 19,299 | — | — | — | — | — | — | 15,110 | 19,299 |
| 應收利息減值虧損 | 1,131 | 1,113 | — | — | — | — | (1) | — | 1,130 | 1,113 |
| 提早贖回非上市債券之收益 | — | — | — | — | — | — | — | (1,250) | — | (1,250) |
| 視作出售於一間聯營公司的 權益之虧損 | — | — | — | — | — | — | — | 15,982 | — | 15,982 |
| 股權結算以股份支付開支 | — | — | — | — | — | — | — | 3,341 | — | 3,341 |

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

3. 分類資料(續)

來自主要產品及服務之收入

本集團來自其主要產品及服務之收入如下：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 分類收入 | | |
| 借貸融資的利息收入 | 100,609 | 79,397 |
| 來自經紀融資的利息收入 | 11,833 | 5,115 |
| 經紀服務之佣金及費用收入 | 4,230 | 3,866 |
| 配售及包銷佣金 | 1,966 | 10,493 |
| 顧問費收入 | 850 | — |
| 銷售物業存貨 | 11,273 | 101,903 |
| | 130,761 | 200,774 |

地區資料

本集團於兩個主要地區 — 中國及香港經營業務。

本集團按地區劃分之來自外部客戶之收入及非流動資產資料之詳情載列如下：

| | 來自外部客戶之收入 | | 非流動資產* | |
|----|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 截至以下日期止年度 | | 於 | |
| | 二零一九年 三月三十一日 千港元 | 二零一八年 三月三十一日 千港元 | 二零一九年 三月三十一日 千港元 | 二零一八年 三月三十一日 千港元 |
| 中國 | 11,273 | 101,903 | 250 | 930 |
| 香港 | 119,488 | 98,871 | 2,307 | 5,516 |
| | 130,761 | 200,774 | 2,557 | 6,446 |

* 非流動資產不包括二零一九年及二零一八年三月三十一日於一間聯營公司之權益、可供出售金融資產、按公平值經損益入賬之金融資產、按公平值經其他全面收益入賬之金融資產、應收貸款及無形資產。

綜合財務報表附註 (續)

二零一九年三月三十一日

3. 分類資料 (續)

有關主要客戶之資料

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無單一客戶貢獻本集團總收入10%或以上(二零一八年：無)。

4. 收入及其他收入及收益

收入指所賺取利息收入、經紀服務之佣金與費用收入及銷售物業存貨。所有集團內公司間之重大交易已於綜合賬目時對銷。

本集團於本年度之收入及其他收入及收益之分析如下：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 香港財務報告準則第15號範疇內 | | |
| 來自客戶合約收入 | | |
| <i>於某一時間點確認</i> | | |
| 經紀服務之佣金及費用收入 | 4,230 | 3,866 |
| 配售及包銷佣金 | 1,966 | 10,493 |
| 顧問費收入 | 850 | — |
| 銷售物業存貨 | 11,273 | 101,903 |
| | <u>18,319</u> | <u>116,262</u> |
| 其他來源收入 | | |
| 貸款融資的利息收入 | 100,609 | 79,397 |
| 經紀融資的利息收入 | 11,833 | 5,115 |
| | <u>112,442</u> | <u>84,512</u> |
| | <u>130,761</u> | <u>200,774</u> |
| 其他收入及收益 | | |
| 租金收入 | 22,213 | 19,361 |
| 銀行存款利息收入 | 114 | 1,713 |
| 可換股票據利息收入 | 7,725 | 9,720 |
| 非上市債券利息收入 | — | 8,836 |
| 現金客戶利息收入 | 3,063 | 4,513 |
| 上市證券股息收入 | 3,186 | 3,361 |
| 手續費 | 73 | 249 |
| 提早贖回非上市債券之收益 | — | 1,250 |
| 撥回應收貸款減值虧損 | 137 | 407 |
| 雜項收入 | 2,781 | 4,090 |
| | <u>39,292</u> | <u>53,500</u> |

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

5. 減值虧損淨額

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|------------|---------------|---------------|
| 應收貸款減值虧損淨額 | 15,110 | 19,299 |
| 應收賬款減值虧損淨額 | 310 | — |
| 應收利息減值虧損淨額 | 1,130 | 1,113 |
| | <u>16,550</u> | <u>20,412</u> |

6. 財務成本

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 須於五年內悉數償還之計息銀行貸款之利息 | 8,334 | 9,286 |
| 須於五年內悉數償還之計息貸款之利息 | 18,237 | 15,441 |
| | <u>26,571</u> | <u>24,727</u> |

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度概無資本化利息。

7. 按公平值經損益入賬之金融資產淨收益／(虧損)

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-------------------------------|--------------|------------------|
| 按公平值經損益入賬之金融資產之 未變現收益／(虧損) | 4,388 | (103,332) |
| 按公平值經損益入賬之金融資產之已變現收益 | 42 | — |
| | <u>4,430</u> | <u>(103,332)</u> |

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

8. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列各項後列賬：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| 出售已竣工物業之成本 | — | 31,004 |
| 營業稅及其他徵費 | 3,131 | 5,755 |
| 支付予經紀之佣金及其他 | 3,354 | 8,758 |
| 核數師酬金 | | |
| — 審核服務 | 1,450 | 1,450 |
| — 其他服務 | 480 | 818 |
| 自有物業、廠房及設備之折舊 | 4,002 | 5,094 |
| 匯兌收益 | (8) | (745) |
| 土地及樓宇經營租約之最低租賃付款 | 7,494 | 6,761 |
| 出售物業、廠房及設備之淨虧損 | 131 | 3 |
| | 31,912 | 44,430 |
| 薪金及其他短期僱員福利(不包括董事薪酬) | 31,912 | 44,430 |
| 股權結算以股份支付開支(不包括董事的股權 結算以股份支付開支) | — | 602 |
| 退休福利計劃供款(不包括董事退休福利計劃供款) | 1,160 | 1,997 |
| | 33,072 | 47,029 |

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

9. 稅項

截至二零一九年三月三十一日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。根據二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「草案」)引入的利得稅稅率兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元盈利的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元以上的盈利之稅率為16.5%(二零一八年：16.5%)。

中國企業所得稅根據年內在中國產生之估計應課稅溢利按稅率25%(二零一八年：25%)作出撥備。

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 即期稅項： | | |
| 香港利得稅 | 4,628 | 2,156 |
| 中國企業所得稅 | — | 7,606 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 本年度稅項支出總額 | 4,628 | 9,762 |

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

10. 本年度本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| 溢利／(虧損) | | |
| 用作計算每股基本盈利／(虧損)之溢利／(虧損) | | |
| (本公司擁有人應佔之本年度溢利／(虧損)) | 70,379 | (175,743) |
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| 股份數目 | | |
| 用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數 | 556,432,500 | 490,646,199 |

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度之每股基本盈利／(虧損)分別與每股攤薄盈利／(虧損)相同。假設於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日未行使之本公司購股權獲行使，由於沒有攤薄影響，因此無須計入每股攤薄盈利／(虧損)之計算。

11. 股息

董事不建議派付截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度之任何股息。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

12. 應收貸款

按到期日分析，截至報告期末的應收貸款之到期概況如下：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 應收貸款： | | |
| 一年內 | 552,117 | 291,092 |
| 兩至五年 | 57,475 | 90,641 |
| 五年以上 | 44,842 | 57,249 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 654,434 | 438,982 |
| 減：就應收貸款之減值評估撥備 | (5,957) | (5,885) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 648,477 | 433,097 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 就報告所分析之賬面值： | | |
| 流動資產 | 548,314 | 289,274 |
| 非流動資產 | 100,163 | 143,823 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 648,477 | 433,097 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

本集團於香港提供物業按揭貸款、個人貸款及企業貸款，源自放債業務的應收貸款以港元計值。

向新借款人批出任何貸款前，本集團已評估潛在借款人的信貸品質，並界定個別信貸限額。本集團設有呆賬撥備政策，該政策基於賬目的可收回性及賬齡分析的評估以及管理層判斷，包括各名客戶的現時信用可靠程度、抵押品及過往收款記錄。

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

13. 應收賬款

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 證券買賣的日常業務所產生之應收賬款： | | |
| 現金客戶 | 13,198 | 46,470 |
| 孖展客戶 | 89,660 | 65,345 |
| 結算所 | 4,647 | 2,056 |
| 經紀 | — | 385 |
| | <u>107,505</u> | <u>114,256</u> |
| 減：就應收賬款之減值評估撥備 | (540) | — |
| | <u>106,965</u> | <u>114,256</u> |

證券買賣業務所產生之應收賬款之結算期限為交易日後兩日。本集團尋求對其未收取之應收款項保持嚴格控制，務求盡量減低信貸風險。現金客戶逾期結欠由高級管理層定期審閱。本集團並無就該等結欠持有任何抵押品。

孖展客戶的賬齡分析未能作出披露，原因是本公司執行董事認為，鑑於該業務的性質，賬齡分析並無額外價值。

於報告期末，按結算或發票日期計算之餘下應收賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|--------|---------------|---------------|
| 即期 | 5,941 | 12,957 |
| 30日內 | 2,521 | 15,880 |
| 31至90日 | 650 | 18,793 |
| 超過90日 | 8,733 | 1,281 |
| | <u>17,845</u> | <u>48,911</u> |

綜合財務報表附註(續)

二零一九年三月三十一日

14. 應付賬款

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|------------|---------------|---------------|
| 客戶 | 22,012 | 37,119 |
| 經紀、交易商及結算所 | 237 | 5,172 |
| | <u>22,249</u> | <u>42,291</u> |

證券買賣業務所產生之應付賬款之結算期限為交易日後兩日。由於本公司執行董事認為，因該業務性質關係，賬齡分析並無額外價值，故並無披露任何賬齡分析。

於二零一九年三月三十一日的應付賬款中，約13,381,000港元(二零一八年：約25,294,000港元)須就進行受規管活動過程中為客戶及其他機構收取及持有之信託及獨立銀行及其他結餘支付予客戶及其他機構。然而，本集團現時並無以所存放之按金抵銷該等應付賬款之強制執行權。

15. 比較數字

本集團於二零一八年四月一日初步應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。根據已制定的過渡方法，比較資料並無重列。會計政策變更的進一步詳情披露於附註2。

若干比較金額已重新分類，以符合本期間之呈列方式。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零一九年三月三十一日止財政年度（「本財政年度」），本集團錄得收入約130,800,000港元（二零一八年：約200,800,000港元），下降約70,000,000港元，其中於香港之提供融資業務錄得收入約100,600,000港元（二零一八年：約79,400,000港元），於香港之證券經紀服務錄得收入約18,900,000港元（二零一八年：約19,500,000港元）以及於中華人民共和國（「中國」）之物業銷售錄得收入約11,300,000港元（二零一八年：約101,900,000港元）。收入下降主要由於出售中國江西省撫州的物業發展項目（「撫州項目」），而出售事項與本集團專注發展融資及證券經紀業務之整體策略一致。

於本財政年度，本集團錄得本公司擁有人應佔除稅後純利約70,400,000港元（二零一八年：本公司擁有人應佔除稅後淨虧損約175,700,000港元）。本集團於本財政年度轉虧為盈乃主要由於(i)確認出售附屬公司收益；(ii)按公平值經損益入賬之金融資產的淨虧損減少；及(iii)視作出售於一間聯營公司權益之虧損減少以及分佔一間聯營公司虧損減少；被(iv)非上市債券及可換股票據之利息收入減少抵銷所致。

於本財政年度，本集團繼續專注於擴充其於香港之提供融資及證券經紀業務。融資業務之貸款組合總額（扣除減值虧損）增至約648,500,000港元（二零一八年：約433,100,000港元），增幅約49.7%。受惠於香港持續活躍及多元化的投資市場，本集團孖展融資之利息收入大幅增長，導致收入增加。於本財政年度，本集團經紀融資之利息收入約11,800,000港元（二零一八年：約5,100,000港元），增幅約131.4%。

本集團將繼續以一站式金融服務中心為定位，為客戶提供全面解決方案。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席本公司二零一九年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將會於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

提交註冊登記之過戶文件最後時限：二零一九年八月二十三日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記：二零一九年八月二十六日至二零一九年八月三十日（包括首尾兩日）

記錄日期：二零一九年八月二十三日

為符合資格出席本公司二零一九年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及填妥背頁或另頁之股份過戶表格，須最遲於上文所載最後時間交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份過戶登記。

股息

董事會採納了股息政策，以促進更高的股息政策透明度。在決定是否建議向本公司股東（「股東」）派付股息時，董事會將考慮多項因素，包括但不限於本公司的營運及財務表現、流動資金狀況、資本要求、未來資金需求、合約限制、儲備可用性及當前經濟環境，惟須遵守百慕達之適用規則及本公司細則。基於該等因素，股息分配及其金額與頻率之釐定將由董事會酌情決定。

於本財政年度內並無向股東派付中期股息（二零一八年：無）。董事不建議派付本財政年度之任何股息（二零一八年：無）。

營運及業務回顧

於本財政年度內，本集團主要於香港從事提供融資及證券經紀服務業務，以及於中國從事物業發展業務。本集團已繼續探索不同的潛在商機，並致力加強其於金融行業的市場參與，從而為股東帶來長遠利益。

提供融資

儘管本財政年度上半年美國加息以及中美貿易戰導致市場不穩定，借貸業務於本財政年度仍錄得大幅增長。借貸業務的收入達約100,600,000港元(二零一八年：約79,400,000港元)，增加約26.7%。於二零一九年三月三十一日，貸款賬冊淨餘額約648,500,000港元，較二零一八年三月三十一日約433,100,000港元增加約49.7%。於二零一九年三月三十一日，平均貸款年利率約為16.9%(二零一八年：約16.7%)。

於本財政年度，本集團終止其分店網絡，並將其資源重新集中至總部，以提高營運效率及加強我們對網上借貸平台的戰略重點。本集團開發了一個網上貸款申請處理平台，讓客戶更容易聯繫我們之餘，更易於使用我們的服務。本集團將透過廣告及推廣活動，繼續打造品牌形象，並繼續拓展其產品組合及客戶基礎，以發展其「易聯絡」和「易申請」的服務。

儘管本集團之貸款組合於本財政年度錄得顯著增長，但此增長仍面臨一連串挑戰，包括激烈的市場競爭、嚴峻的息差價格戰以及持續的中美貿易戰。上述因素為貸款融資業務帶來不明朗因素。為應對該等挑戰，本集團將繼續採取審慎之信貸政策及風險管理方式，及時有效地檢討及收緊信貸政策。

證券經紀服務

易易壹證券有限公司(「易易壹證券」)為本公司之全資附屬公司，獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)許可進行證券經紀及相關服務。除第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動外，證監會於二零一八年四月進一步批准易易壹證券進行第2類(期貨合約交易)受規管活動，令易易壹證券邁向一個重要里程碑，令本集團可向其客戶提供包括現貨股票、期貨合約交易及孖展融資等的一站式服務。

香港證券經紀市場競爭仍然激烈。中美之間貿易緊張加劇，現正從出口及製造行業蔓延至整體經濟。貿易戰不僅影響投資者之情緒，亦為中國及香港的經濟前景蒙上陰影。儘管面臨該等經濟下行形勢，本集團證券經紀業務仍然錄得盈利，產生收入約18,900,000港元(二零一八年：約19,500,000港元)。經紀融資利息收入錄得大幅增長至11,800,000港元(二零一八年：約5,100,000港元)。

物業發展

於本財政年度，本集團已出售其於撫州項目之所有權益，總代價為人民幣1,000,000元。本集團自出售撫州項目於綜合損益表錄得收益約72,800,000港元。於出售後，本集團持有之餘下物業項目為於中國廣東省東莞之商業綜合項目(「東莞項目」)，詳情如下：

| 地址 | 所有權／ 權益百分比 | 概約 佔地面積 (平方呎) | 概約 可出售面積 (平方呎) | 現有用途 |
|-------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------|--------|
| 中國廣東省東莞市 大嶺山鎮矮嶺凹村 107國道北側領尚天地 | 100% | 200,000 | 400,000 | 商業綜合項目 |

於二零一九年三月三十一日，東莞項目超過98%可出租面積已租出。於本財政年度內，本集團來自物業租賃的收入約為22,200,000港元(二零一八年：約19,400,000港元)。

於本財政年度內，本集團物業銷售之收入約11,300,000港元(二零一八年：約101,900,000港元)。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一九年三月三十一日，本集團之資產總值約1,658,000,000港元(二零一八年：約1,972,000,000港元)，而負債總額及權益總額分別約544,000,000港元(二零一八年：約809,000,000港元)及約1,114,000,000港元(二零一八年：約1,163,000,000港元)。於二零一九年三月三十一日，流動比率約為2.5倍(二零一八年：約1.8倍)。

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約288,000,000港元(二零一八年：約244,000,000港元)，以港元及人民幣計值。銀行及其他借貸約60,000,000港元(二零一八年：零)為固定利率。資本負債比率參考本集團借貸總額，並扣除現金及現金等值項目以及本集團權益總額所計算。於二零一九年三月三十一日，資本負債比率約25.5%(二零一八年：約5.3%)。

匯率波動之風險

本集團之收入、銀行存款及營運成本主要以港元及人民幣列值。於二零一九年三月三十一日，本集團並無簽訂或存在任何外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具。由於人民幣匯率波動，本集團一直考慮替代風險對沖工具，以減低人民幣匯率風險。

與我們的行業及業務經營有關的風險因素

本集團主要於香港從事提供融資及證券經紀服務業務，以及於中國從事物業發展業務。我們認為，可能對本集團的財務表現及狀況產生重大影響的主要風險及挑戰，當中包括：(i)貸款組合的信貸風險；(ii)人民幣兌港元的匯率波動；(iii)取得足夠融資(不論股本或債務融資)支持業務資金需要；(iv)本集團金融資產投資的市場風險；(v)本集團擁有權益的一間聯營公司之財務表現；及(vi)法律及法規變更的影響，尤其是與中國物業發展及物業市場行業及香港融資行業及證券行業有關的法律及法規。

信貸風險指客戶拖欠所提供貸款(不論有抵押或無抵押)的風險。本集團設有成熟的信貸政策、追收程序及貸後信貸審查，以控制及監察信貸風險。

市場風險指市況變動，影響本集團的上市及非上市金融工具投資的估值及財務表現。上市投資乃每日進行監察，而非上市投資則透過基金經理的估值報告或獨立第三方估值進行定期檢討。管理層及／或執行董事評估投資表現，並在必要時作出符合本公司利益的適當投資決定。

就本集團於聯營公司的權益而言，本集團將其視為長期戰略投資。儘管該聯營公司的財務業績可能會變得波動，但董事們乃根據其估計長期價值評估該投資並作出投資決定。

融資風險指本集團取得資金履行經營及投資責任的能力。管理層及董事會透過公司戰略及財務規劃識別資金需求，然後制定行動計劃，以獲取債務及／或股本融資。不時進行現金流預測，有助提早識別資金需求及任何流動性問題。

人民幣匯率風險指因本集團持有以人民幣計值的資產及負債，匯率波動對財務表現的影響。儘管近年匯率波動對本集團的影響不大，但管理層不時檢討本集團的匯率風險，以釐定是否需要採取保護(如對沖)及／或修正措施。

依賴僱員、客戶及供應商

本集團參考市場標準、公司表現及個人資歷及表現採納市場薪酬慣例，設有完善有序的管理架構，因此並無主要及特定僱員會對本集團的業務造成重大影響。

最大客戶應佔本集團收入佔本集團總收入之約5%，以及五大客戶應佔本集團收入總額佔本集團總收入之約17%。並無主要供應商佔本集團採購總額之5%以上。概無董事、彼等之緊密聯繫人或任何股東(據董事所深知擁有本公司已發行股份5%以上)擁有或持有五大客戶之任何權益。並無客戶或供應商會對本集團業務表現造成任何重大影響。

環境政策及表現

本集團須就其物業發展業務遵守中國政府制定的多項環境法律及法規。本集團設有合規程序，以確保遵守適用的法律及法規。於本財政年度內，本集團已在所有重大方面遵守相關法律及法規。並無環境法律或法規適用於我們之借貸融資業務及證券業務。本集團亦就適用法律及法規的任何變更向僱員提供最新資料。有關本集團環境政策及表現之詳情，將於遵照上市規則的規定刊發的本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報內之環境、社會及管治報告內披露。

僱員及薪酬政策

本集團力求招聘、挽留及培育致力於本集團長遠成功及增長的能幹人士。僱員的薪酬及其他福利乃因應市場情況及趨勢，並基於相關僱員的資歷、經驗、責任、能力、技能及表現每年進行檢討。

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有合共104名(二零一八年：133名)僱員，其中59名僱員駐於香港及45名僱員駐於中國(二零一八年：68名僱員駐於香港及65名僱員駐於中國)。

本集團為合資格香港僱員提供醫療保險及參與強制性公積金計劃，並根據法定規定為中國僱員提供退休供款。本集團亦採納與表現掛鈎的獎賞制度激勵員工，而該制度會由管理層定期檢討。於二零一二年八月二十一日，本公司採納符合上市規則第17章之購股權計劃(「購股權計劃」)，並於二零一二年八月二十一日生效。於二零一九年三月三十一日，購股權計劃項下有17,800,000份尚未行使之購股權。有關本集團僱員及薪酬政策之詳情，將於遵照上市規則的規定刊發的本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報內之環境、社會及管治報告內披露。

或然負債及資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一八年：無)。

於二零一九年三月三十一日，(i)賬面值約為271,000,000港元(二零一八年：約292,000,000港元)之物業存貨；(ii)若干附屬公司之股份；及(iii)賬面值約為200,000,000港元之應收貸款(二零一八年：約37,000,000港元)已作抵押，為本集團銀行融資提供擔保。

資本承擔

本集團於二零一九年三月三十一日並無資本承擔(二零一八年：約27,500,000港元)。

債務狀況及財務規劃

於二零一九年三月三十一日，本集團的計息債務狀況分析如下：

| | 未償還金額 (百萬港元) | 概約實際 年利率 (每年) | 計息基準 | 到期日 |
|---------|-----------------|---------------------|-------|-----------------------|
| 金融機構貸款 | 128.3 | 3.0%至6.2% | 浮動 | 自二零一九年七月 至二零二零年二月 |
| 非金融機構貸款 | 159.7 | 6.5%至7.3% | 固定/浮動 | 自二零一九年八月 至二零一九年十一月 |
| 關連公司貸款 | 70.0 | 6.5% | 固定 | 二零二零年四月 |
| 總計 | <u>358.0</u> | | | |

為履行借貸責任及滿足業務營運資金需要，本集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構或非金融機構借貸、債券發行、可換股票據及其他債務金融工具。

所持金融資產投資

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有按公平值經損益入賬之金融資產投資約104,700,000港元，詳情載列如下：

| 投資性質 | 於二零一九年三月三十一日 | | 截至二零一九年三月三十一日止財政年度 | | | 公平值/ 賬面值 | | 投資成本 | |
|----------------------------------|--------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|---|----------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 所持股份/ 單位數目 千 | 金額 (百萬港元) | 於該股份 之持股 百分比 % | 佔本集團 淨資產之 百分比 % | 按公平值經 損益入賬之 金融資產之 虧損淨額 (百萬港元) | 已收股息 (百萬港元) | 於二零一九年 三月三十一日 (百萬港元) | 於二零一八年 三月三十一日 (百萬港元) | 於二零一九年 三月三十一日 (百萬港元) |
| A. 上市投資 | | | | | | | | | |
| 康健國際醫療集團 有限公司 (股份代號：3886)* | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | — | 不適用 | 28.0 | 不適用 |
| 其他 | 125 | 0.0 | 0.004 | 0.001 | 0.0 | — | 0.0 | 0.0 | 1.0 |
| B. 互惠基金 | | | | | | | | | |
| 宏利智富國際債券基金 | 不適用 | — | 不適用 | — | — | — | — | 3.6 | — |
| HongHe Venture Fund I.L.P. | 不適用 | 4.2 | 不適用 | 0.374 | 0.4 | — | 4.2 | 3.7 | 3.9 |
| C. 非上市可換股票據 | | | | | | | | | |
| 中國農產品交易有限公司 (股份代號：149) | 不適用 | 100.5 | 不適用 | 9.018 | 4.0 | — | 100.5 | 96.5 | 103.0 |
| | | <u>104.7</u> | | <u>9.393</u> | <u>4.4</u> | <u>—</u> | <u>104.7</u> | <u>131.8</u> | <u>107.9</u> |

* 由於香港財務報告準則第9號的過渡之影響，該項目已重新分類至按公平值經其他全面收益入賬之金融資產。

持有重大投資、附屬公司的重大收購及出售以及重大投資或資本資產的未來計劃

於本財政年度內，本集團透過出售於兩間間接全資附屬公司的全部股本出售撫州項目，總代價為人民幣1,000,000元。本集團於綜合損益表中錄得之收益約72,800,000港元。出售事項構成上市規則項下之一項非常重大的出售事項，須經股東批准。該股東批准已於二零一八年四月十八日舉行的本公司股東特別大會上取得。

於二零一九年三月三十一日，本集團並無有關重大投資或資本資產或收購或出售附屬公司的具體計劃。

未來計劃及前景

香港及中國經濟均面臨內部與外部壓力。金融市場的格局將繼續急速變化。中美兩國受困於不斷升級的貿易戰爭。中美貿易戰的連鎖反應現正從出口及製造行業蔓延至整體經濟。這將影響投資者之情緒，亦會為香港及中國的經濟前景蒙上陰影。

儘管中美貿易戰令市場波動，香港的金融服務行業及相關業務已作好定位，自中國的一帶一路倡議和中國大灣區經濟融合中獲益。大灣區計劃的願景是將廣東省九個最大城市與香港及澳門進一步融合以打造一個經濟體。消除限制貿易、資本信息及人員流動的壁壘，將令香港金融市場蓬勃發展。

上述宏觀環境因素外，本集團正面臨一連串挑戰，包括激烈的市場競爭、嚴峻的息差價格戰以及股市及物業市場波動加劇。本集團已準備定期推行若干措施以審慎管理風險，從而應對可能出現的市場波動。另一方面，本集團將小心監察利率風險，並將對業務及定價策略作出相應調整。由於中美貿易戰加劇，香港股市及物業市場於本財政年度內變得波動，且預期於來年仍然動蕩。儘管該等不明朗因素，本集團對金融服務市場的前景仍然審慎樂觀，並預期提供融資及證券經紀業務長遠將持續增長。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本財政年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於本財政年度期間一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）之守則條文，惟有以下偏離情況：

守則條文第A.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職能應明確區分，不應由同一人擔任。

陳振康先生現擔任主席兼董事總經理之職，負責本集團之整體企業規劃、決策制定及日常營運管理。陳先生具有豐富行業經驗，對本公司之整體發展極具價值。董事會由富有經驗之人員組成，具有平衡和適合本集團需要之技能及經驗，故董事會認為權力及職權可透過董事會之運作取得平衡，因此本公司暫時無意遵從企業管治守則之守則條文第A.2.1條。現時架構亦可使本公司在不斷轉變之競爭環境中靈活應變，及提升決策過程之效率。

有關本公司企業管治常規的更多詳情，載列於本公司將適時發佈之二零一九年年報內之企業管治報告。

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之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為有關董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於本財政年度內均一直遵守標準守則所載規定標準。

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會(「**審核委員會**」)，以審閱及監督本集團之財務申報過程、內部監控及風險管理。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生。審核委員會已與管理層及本公司核數師審閱截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。冼家敏先生為審核委員會主席。

二零一九年股東週年大會

本公司謹訂於二零一九年八月三十日(星期五)上午九時三十分，假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳A至D室，舉行二零一九年股東週年大會，而召開該大會之通告，將根據上市規則規定之方式適時刊登及寄發予股東。

刊發全年業績及寄發年報

本全年業績公佈刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.easystonefg.com)。二零一九年年報載有按上市規則規定之一切資料，將適時寄發予股東及可於上述網站查閱。

承董事會命

EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED

易易壹金融集團有限公司

主席兼董事總經理

陳振康

香港，二零一九年六月二十五日

於本公佈日期，董事會包括執行董事陳振康先生、張偉楷先生及Stephanie小姐；以及獨立非執行董事冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生。