

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告的內容概不負責，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告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Zhaobangji Properties Holdings Limited**

**兆邦基地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

**截至二零一九年三月三十一日止年度  
年度業績公告**

## 業績

兆邦基地產控股有限公司(「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」)截至二零一九年三月三十一日止年度(「本年度」)的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(「上一年度」)之比較數字如下：

## 綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

		截至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
收益	4	219,729	149,984
銷售及服務成本	6	(144,177)	(89,959)
毛利		75,552	60,025
其他收入及收益淨額	7	1,843	2,817
銷售開支	6	(4,872)	(3,417)
行政開支	6	(30,683)	(23,028)
經營溢利		41,840	36,397
財務收入		250	654
財務成本		(2,369)	(2,419)
財務成本淨額		(2,119)	(1,765)
除所得稅前溢利		39,721	34,632
所得稅開支	5	(9,119)	(6,393)
年內溢利		30,602	28,239
其他全面收益，扣除稅項			
其後可能重新分類至損益的項目			
外匯匯兌差額		(2)	—
可供出售金融資產的公平值變動		—	410
將不會重新分類至損益的項目			
按公平值計入其他全面收益之金融 資產重估之公平值收益		1,822	—
本年度全面收益總額，扣除稅項		32,422	28,649

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
附註	千港元	千港元
本年度溢利歸屬於：		
本公司權益持有人	30,604	28,239
非控股權益	(2)	—
	<u>30,602</u>	<u>28,239</u>
本年度全面收益總額歸屬於：		
本公司權益持有人	32,424	28,649
非控股權益	(2)	—
	<u>32,422</u>	<u>28,649</u>
	港仙	港仙
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利：		
基本及攤薄	9 2.47	2.28
	<u>2.47</u>	<u>2.28</u>

## 綜合資產負債表

於二零一九年三月三十一日

	附註	於三月三十一日	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		260,028	229,031
物業使用權		54,718	–
遞延所得稅資產		1,119	651
可供出售金融資產		–	15,410
按金、預付款項及其他應收款項	10	185	1,253
商譽		61	–
		<u>316,111</u>	<u>246,345</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		7,379	9,220
貿易應收款項	10	48,885	49,482
按金、預付款項及其他應收款項	10	4,234	4,182
應收關聯公司款項		–	84
融資租賃應收款項		–	841
可收回所得稅		5,048	4,533
受限制現金		6,428	10,000
現金及銀行結餘		189,524	63,258
		<u>261,498</u>	<u>141,600</u>
<b>總資產</b>		<u><b>577,609</b></u>	<u><b>387,945</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔股本及儲備</b>			
股本		12,390	12,390
儲備		298,044	265,620
		<u>310,434</u>	<u>278,010</u>
非控股權益		1	–
<b>權益總額</b>		<u><b>310,435</b></u>	<u><b>278,010</b></u>

		於三月三十一日	
		二零一九年	二零一八年
	附註	千港元	千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		29,178	23,948
融資租賃責任		2,738	5,346
		<u>31,916</u>	<u>29,294</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	11	31,752	11,992
應計費用及其他應付款項	11	68,705	6,153
應付關聯公司款項		1,221	–
來自一名股東貸款		74,575	–
合約負債		2,077	–
借款		46,378	55,865
融資租賃責任		8,396	6,631
應付所得稅		2,154	–
		<u>235,258</u>	<u>80,641</u>
<b>總負債</b>		<u>267,174</u>	<u>109,935</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>577,609</u>	<u>387,945</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司為在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

在二零一八年五月十六日，本公司召開了股東特別大會(「股東特別大會」)，會上批准本公司之英文名稱改為「Zhaobangji Properties Holdings Limited」及批准採納「兆邦基地產控股有限公司」作為本公司之第二名稱。新的名稱已於二零一八年六月十三日起生效。

本公司為投資控股公司，及其附屬公司(「本集團」)主要在香港從事機械及備用零件貿易、機械租賃及提供相關服務、提供運輸服務，以及在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、機械租賃以及物業租賃及轉租。

本公司主要在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有說明者外，綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。

### 2. 編制基準及會計政策變動

#### (a) 本集團已採納的新訂準則其及修訂本：

本集團已於二零一八年四月一日或之後開始的財政年度首次採納下列準則的修訂本：

年度改進項目香港財務報告準則	二零一四年至二零一六年週期之年度改進
第1號及香港會計準則第28號	
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4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號(修訂本)	對香港財務報告準則第15號作出的澄清
香港財務報告準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)	外幣交易及墊付代價
— 詮釋第22號	

本集團已改變其會計政策及於採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號後作出若干調整(如附註2(d)所披露)。除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，採納此等新準則、現有準則之修訂及詮釋並無對本集團本年度之綜合財務報表造成任何重大影響。

(b) 尚未採納的新準則、詮釋及準則的修訂：

以下為已發佈但尚未於二零一八年四月一日之後開始的年度期間生效的新準則、詮釋及準則的修訂，且尚未獲本集團提早採納。

二零一八年財務報告的概念框架	財務報告之經修訂概念框架 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及	重大的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號的修訂	
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減及清償 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營公司的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號的修訂	預付特性及負補償 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營公司之資產出售
香港會計準則第28號的修訂	或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
—詮釋第23號	
二零一五年至二零一七年年	二零一五年至二零一七年週期之年度改進 <sup>1</sup>
改進項目	

附註：

- 1 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 生效日期待定

採納該等新準則、準則的修訂及詮釋預期將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響，惟下列新準則除外：

**香港財務報告準則第16號「租賃」**

採納香港財務報告準則第16號將導致承租人於資產負債表中確認幾乎所有租賃，因為經營租賃與融資租賃之間的區分已被刪除。根據新準則，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債均予以確認。唯一例外為短期及低價值租賃。

香港財務報告準則第16號預計不會對出租人在租約下的權力及義務的方式產生重大影響。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，在實際的權宜之計下，承租人將以與當前融資租賃會計相似的方式對所有租賃進行會計處理，即在租賃開始日期，承租人將按最低未來租賃付款的現值確認及計量租賃負債及並將確認相應的「使用權」資產。初始確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未償還餘額中產生的利息費用以及使用權資產的折舊，而非按現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租賃所產生的租賃開支。作為實際的權宜之計，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租賃期為12個月或更短)及低價值資產租賃，在此情況下，租賃費用將繼續在租賃期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為目前歸類為經營租賃的物業租賃承租人的會計處理。預期新會計模式的應用將導致資產及負債增加，並影響租賃期內綜合全面收益表中的費用確認時間。

出租人的會計處理將不會發生重大變化。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為22,001,000港元。然而，本集團尚未確定該等承擔將在多大程度上導致確認資產及未來付款負債以及此將如何影響本集團的溢利及現金流量分類。

部份承擔可能涵蓋短期及低價值租賃的例外情況，而部份承擔可能與根據香港財務報告準則第16號將不會符合租賃資格的安排有關。

本集團將自二零一九年四月一日起應用該準則。本集團擬採用簡易過渡法，而不會重列首次採用前年度的比較金額。物業租賃的使用權資產將於過渡時計量，猶如新規則一直適用。所有其他使用權資產將按採用時的租賃負債金額計量(就任何預付或應計租賃費用作出調整)。

**(c) 應用共同控制下的業務合併**

於二零一八年十一月，本集團以代價1美元收購Farman Investment Limited 100%已發行股本。Farman Investment Limited及其附屬公司(「已收購集團」)自二零一八年七月起在中國開展其物業租賃及轉租業務。

本集團及已收購集團於上述收購前後均由同一控股股東控制。收購被視為共同控制下的業務合併。

因此，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計」所規定的合併會計原則予以編製。

(d) 會計政策變動

(i) 對財務報表之影響

下表列示就於採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約之收益」後對各個別項目之影響所確認之調整。並無受該等變動影響之項目未計入在內。

綜合資產負債(摘錄)	二零一八年		香港財務 報告準則 第15號 千港元	香港財務 報告準則 第9號 千港元	二零一八年 四月一日 經重列 千港元
	三月 三十一日 如原先呈列 千港元	香港財務 報告準則 第9號 千港元			
<b>非流動資產</b>					
可供出售(「可供出售」)金融資產	15,410	(15,410)	-	-	-
按公平值計入其他全面收益之 金融資產	-	15,410	-	-	15,410
<b>流動負債</b>					
應計費用及其他應付款項	6,153	-	(1,607)	-	4,546
合約負債	-	-	1,607	-	1,607

(ii) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計處理的條文。

自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策變動及對於綜合財務報表所確認金額作出調整。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，新規則產生的重新分類及調整於二零一八年三月三十一日並未於綜合資產負債表中反映，惟於二零一八年四月一日在期初綜合資產負債表中確認。於採納香港財務報告準則第9號後對本集團於二零一八年四月一日的保留盈利並無影響。

**分類及計量 – 可供出售金融資產(分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產)**

本集團選擇將其先前分類為可供出售金融資產的股權投資的公平值變動列入其他全面收益(「其他全面收益」)，因為該投資乃持作長期策略投資而預期不會於短期內出售。因此，公平值為15,410,000港元的金融資產於二零一八年四月一日由可供出售金融資產重新分類至按公平值計入其他全面收益之金融資產。該項金融資產已於二零一八年五月十八日出售，代價為17,232,000港元。

於二零一八年四月一日初始應用日期，下列金融工具已重新分類：

	計量類別		賬面值	
	原香港會計 準則第39號	新香港財務報告 準則第9號	原先呈列 千港元	新呈列 千港元
<b>非流動資產</b>				
非上市投資基金	可供出售金 融資產	按公平值計入 其他全面收益之金 融資產	15,410	15,410

### 金融資產減值

本集團有三類按攤銷成本計量並須遵守香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損模式之金融資產：

- 現金及現金等價物；
- 銷售貨品及提供服務之貿易應收款項；及
- 按攤銷成本計量之其他金融資產

本集團須根據香港財務報告準則第9號就各該等資產類別修訂其減值方法。減值方法變動對本集團之保留盈利及股本並無影響。

### 現金及現金等價物

雖然現金及現金等價物須遵守香港財務報告準則第9號之減值規定，惟減值虧損並不重大。

### 貿易應收款項

本集團採用香港財務報告準則第9號簡易法計量預期信貸虧損，並就所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共有信貸風險特徵及逾期日期分類。本集團根據各自的風險特徵對不同類別的貿易應收款項應用不同的預期損失率。

貿易應收款項乃當並無合理的收回預期時予以撇銷。並無合理收回預期的指標包括(其中包括)債務人未能與本集團訂立還款計劃。

於二零一八年四月一日，本集團已將預期信貸虧損模型應用於貿易應收款項，而減值方法變動對本集團的期初虧損撥備並無重大影響。

### 按攤銷成本計量之其他金融資產

按攤銷成本計量之其他金融資產包括存款及其他應收款項。存款及其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎初始確認後信貸風險是否顯著增加而定。倘自初始確認以來應收款項的信用風險大幅上升，則減值按全期預期信貸虧損計量。於二零一八年四月一日，本集團已對按攤銷成本計量之其他金融資產應用其預期信貸虧損模型，而減值方法變動對本集團的期初虧損撥備並無重大影響。

### (iii) 香港財務報告準則第15號「客戶合約之收益」

本集團自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第15號，導致會計政策變動及對於綜合資產負債表內確認之金額作出調整。由於本集團已選用簡易過渡法，故其選擇採納香港財務報告準則第15號而並無重列比較數字。因此，新收益確認規則產生之重新分類及調整並無於二零一八年三月三十一日之綜合資產負債表中反映，惟於二零一八年四月一日之期初綜合資產負債表中確認。以下乃對於二零一八年四月一日初始應用日期在綜合資產負債表中確認之金額作出之調整：

	香港會計準則 第18號賬面值 二零一八年 三月三十一日 千港元	重新分類 千港元	香港財務報告 準則第15號 賬面值 二零一八年 四月一日 千港元
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	6,153	(1,607)	4,546
合約負債	-	1,607	1,607

本集團亦已更改綜合資產負債表中若干金額的呈列，以反映香港財務報告準則第15號的術語。與預收款項有關的合約負債乃源自銷售機器及備件以及提供相關服務。

### 3. 主要會計政策

本公司的綜合財務報表乃按照所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）的披露規定編製。綜合財務報表已按照歷史成本慣例而編製，以反映公平值計量的以公平值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產及衍生工具除外。

根據香港財務報告準則編製的財務報表需要採納若干重要的會計估計，亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中作出判斷。

#### 4. 收益及分部資料

收益指於日常業務過程中銷售機械及備用零件、租賃機械、提供運輸服務及提供相關服務，提供物業管理服務以及物業租賃及轉租的收款總額。於截至二零一九年三月三十一日止年度已確認的收益如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售機械及備用零件以及提供相關服務	66,768	43,595
租賃機械及提供相關服務	97,025	83,495
運輸服務	17,903	22,894
物業管理服務	23,662	—
物業租賃及轉租	14,371	—
	<u>219,729</u>	<u>149,984</u>

客戶合約收益分拆：

	截至二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元
收益確認時間	
於某一時間點	84,671
隨時間流逝	<u>135,058</u>
	<u>219,729</u>

本集團的可報告分部如下：

1. 貿易—銷售機械及備用零件以及提供相關服務
2. 租賃—租賃機械及提供相關服務
3. 運輸—提供運輸服務
4. 物業管理—提供物業管理服務
5. 物業租賃及轉租—提供物業租賃及轉租

以下為按可報告及經營分部劃分的本集團收益及業績分析。

### 本年度

	貿易 千港元	租賃 千港元	運輸 千港元	物業管理 千港元	物業租賃 及轉租 千港元	總計 千港元
收益						
來自外部客戶的分部收益	<u>66,768</u>	<u>97,025</u>	<u>17,903</u>	<u>23,662</u>	<u>14,371</u>	<u>219,729</u>
收入確認時間						
於某一時間點	66,768	-	17,903	-	-	84,671
隨時間流逝	<u>-</u>	<u>97,025</u>	<u>-</u>	<u>23,662</u>	<u>14,371</u>	<u>135,058</u>
業績						
分部溢利	<u>8,333</u>	<u>38,439</u>	<u>844</u>	<u>11,119</u>	<u>2,178</u>	60,913
未分配公司收入						482
未分配公司支出						<u>(21,674)</u>
除稅前溢利						<u>39,721</u>

### 上一年度

	貿易 千港元	租賃 千港元	運輸 千港元	總計 千港元
收益				
來自外部客戶的分部收益	<u>43,595</u>	<u>83,495</u>	<u>22,894</u>	<u>149,984</u>
業績				
分部溢利	<u>10,152</u>	<u>39,299</u>	<u>1,547</u>	50,998
未分配公司收入				2,001
未分配公司支出				<u>(18,367)</u>
除稅前溢利				<u>34,632</u>

### 地區資料

下表載列有關本集團地理位置之收益資料。於呈列地區資料時，分部收益乃基於外部客戶的地理位置而作出。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	180,146	149,984
中國大陸	<u>39,583</u>	-
	<u>219,729</u>	<u>149,984</u>

## 5. 所得稅開支

於損益扣除的所得稅款項指：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
即期所得稅		
香港利得稅	1,071	—
中國企業所得稅	3,286	—
遞延所得稅	4,762	6,393
	<u>9,119</u>	<u>6,393</u>

已就本年度估計應課稅溢利按16.5% (二零一八年：16.5%) 稅率計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅指年內按本集團於中國業務所在各個城市現行稅率就應課稅溢利徵收之稅項。中國附屬公司適用之稅率為25%。

## 6. 按性質劃分開支

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
計入銷售及服務成本、銷售及行政開支的費用分析如下：		
機械、設備及備用零件成本	57,802	32,129
租金、管理費及辦公室成本	16,155	—
員工成本(包括董事酬金)	33,992	23,679
機械及設備租賃開支	6,406	3,754
有關辦公室及儲存場所的經營租賃租金	4,354	1,821
核數師酬金		
— 審計服務	2,260	1,750
— 非審計服務	105	319
法律及專業費用	3,955	4,264
攤銷	1,563	—
折舊		
— 自有機械及設備	32,464	25,998
— 融資租賃項下持有的機械及設備	4,785	4,096
其他	15,891	18,594
銷售及服務成本、銷售及行政開支總額	<u>179,732</u>	<u>116,404</u>

## 7. 其他收入及收益淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
匯兌收益淨額	207	1,221
出售物業、廠房及設備收益	1,611	1,470
其他	25	126
	<u>1,843</u>	<u>2,817</u>

## 8. 股息

本公司截至二零一九年三月三十一日止並無派付或宣派任何股息(二零一八年：無)。

## 9. 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利由本公司權益持有人應佔溢利除以於有關年度已發行普通股的加權平均數計算。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
本公司權益持有人應佔溢利(千港元)	<u>30,604</u>	<u>28,239</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,239,000</u>	<u>1,239,000</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>2.47</u>	<u>2.28</u>

### (b) 攤薄

由於於二零一九年三月三十一日並無已發行的具攤薄潛力的普通股(二零一八年：相同)，因此每股攤薄盈利金額與每股基本盈利相同。

## 10. 貿易應收款項、按金、預付款項及其他應收款項

	於三月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
貿易應收款項	48,885	50,504
虧損撥備	<u>-</u>	<u>(1,022)</u>
	<u>48,885</u>	<u>49,482</u>
按金、預付款項及其他應收款項	4,419	5,435
減：非即期部分	<u>(185)</u>	<u>(1,253)</u>
即期部分	<u>4,234</u>	<u>4,182</u>

授予貿易客戶的信用期一般為30至60天。本集團並無持有任何抵押品作為擔保。

於二零一九年三月三十一日，貿易應收款項按發票日期作出的賬齡分析如下：

	於三月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30天	31,925	16,956
31至60天	5,695	14,457
61至90天	3,172	6,907
90天以上	8,093	12,184
	<u>48,885</u>	<u>50,504</u>

11. 貿易應付款項及應付票據、應計費用及其他應付款項

	於三月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付款項及應付票據	31,752	11,992
應計費用及其他應付款項		
– 收購物業使用權之應付款項	56,455	–
– 應計費用及其他應付款項	12,250	6,153
	<u>100,457</u>	<u>18,145</u>

貿易應付款項及應付票據按發票日期作出的賬齡分析如下：

	於三月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30天	14,828	8,963
31至60天	3,818	1,416
61至90天	9,159	791
90天以上	3,947	822
	<u>31,752</u>	<u>11,992</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及市場前景

本集團主要從事機械及配件貿易、機械租賃及提供相關服務、在香港提供運輸服務，以及在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、機械租賃以及物業租賃及轉租業務。

董事會認為，隨着全球主要中央銀行的擴張性貨幣政策開始放緩，房地產交易量也將隨之放緩。由於優質地段的空置率大幅下降，而資產價格大幅升值，董事會認為市場情況及貨幣政策的轉變，將對香港及中國的建造業及房地產相關業務構成挑戰。儘管如此，董事會認為，中國政府在大灣區推行的政策，帶來了相當多的商機。利用本集團現有在大灣區的網絡，董事會計劃在中國成立公司，以擴大上游和下游的業務範圍，包括在大灣區尤其重點於深圳從事建築工程、物業管理、租賃管理、房地產投資、房地產開發以及相關業務。董事會認為，這將使本集團的業務範圍和收入來源多元化，以應對不斷變化的經濟狀況。董事會考慮重點選擇大灣區的優質住宅項目和深圳地區的商業項目，同時以較低的槓桿比率發展上述業務範圍。

本集團並無任何計劃終止或出售現有業務及／或主要營運資產。面對當前中美貿易戰和近期全球經濟低迷，董事會將保持高度警惕，繼續挖掘潛在商機，為本公司股東帶來長期價值。

### 財務回顧

#### 收益

我們的收益總額由上一年度約150.0百萬港元增加約69.7百萬港元或46.5%至本年度約219.7百萬港元。有關增加主要是由於現有業務的拓展及新增「物業管理服務」及「物業租賃及轉租服務」業務收益所致。

#### 建築機械租賃

本集團建築機械租賃所產生收益由上一年度約83.5百萬港元增加約13.5百萬港元或約16.2%至本年度約97.0百萬港元。有關增加主要是由於機械租賃數量增加所致。

## **建築機械貿易**

本集團建築機械貿易所產生收益由上一年度約43.6百萬港元增加約23.2百萬港元或約53.2%至本年度約66.8百萬港元。有關增加主要是由於銷售新產品及客戶需求量增加所致。

## **運輸服務**

本集團運輸服務所產生收益由上一年度約22.9百萬港元減少約5.0百萬港元或21.8%至本年度約17.9百萬港元，此乃主要由於客戶需求量減少所致。

## **物業管理服務**

本集團於二零一八年九月開始擴展至物業管理分類並錄得約23.7百萬港元的收益。配合董事會善用自身資源拓展到大灣區的策略，我們將在未來一年繼續擴大管理的物業組合。

## **物業租賃及轉租服務**

本集團於二零一八年七月開始擴展至物業租賃及轉租分類並錄得約14.4百萬港元的收益。配合董事會善用自身資源拓展到大灣區的策略，我們將在未來一年繼續擴大租賃及轉租服務組合。

## **銷售及服務成本**

本集團於本年度的銷售及服務成本約為144.2百萬港元，增加約60.2%(二零一八年：約90.0百萬港元)。銷售及服務成本主要包括機械、設備及備用零件成本、租金及管理成本以及辦公室開支、員工成本以及折舊。

銷售及服務成本的增加與本期間產生較高的收益及拓展新業務一致。

## **毛利及毛利率**

本集團的毛利由上一年度約60.0百萬港元增加約15.6百萬港元或26.0%至本年度約75.6百萬港元，而毛利率由上一年度約40.0%下降至本年度約34.4%。毛利率的下降乃由於貿易分部之毛利率因於貿易分部機械及設備以及零部件的購買成本由上一年度約28.3百萬港元增加約24.2百萬港元或85.5%至本年度約52.5百萬港元而下降所致。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由上一年度收益約2.8百萬港元減少約1.0百萬港元或35.7%至本年度收益約1.8百萬港元。其他收入及收益減少乃主要由於匯兌收益由上一年度約1.2百萬港元減少約1.0百萬港元或83.3%至本年度約0.2百萬港元所致。

## 銷售開支

本集團的銷售開支由上一年度約3.4百萬港元增加約1.5百萬港元或約44.1%至本年度約4.9百萬港元，此乃主要由於薪金及佣金開支由上一年度約3.3百萬港元增加約1.5百萬港元或約45.5%至本年度約4.8百萬港元所致。

## 行政開支

本集團的行政開支由上一年度約23.0百萬港元增加約7.7百萬港元或33.5%至本年度約30.7百萬港元。行政開支增加乃主要由於薪金開支由上一年度約4.8百萬港元增加約4.2百萬港元或87.5%至本年度約9.0百萬港元及為支持新業務分部之新行政安排所致。

## 財務收入

本集團的財務收入由上一年度約0.7百萬港元減少約0.4百萬港元或57.1%至本年度約0.3百萬港元，此乃主要由於銀行利率下降所致。

## 財務成本

本集團的財務成本由上一年度約2.4百萬港元減少約0.05百萬港元或2.1%至本年度約2.4百萬港元。

## 所得稅開支及實際稅率

本集團的所得稅開支由上一年度約6.4百萬港元增加約2.7百萬港元或約42.2%至本年度約9.1百萬港元，此乃主要由於繳納較香港稅率高的中國稅率所致。

本集團的實際稅率由上一年度約18.4%增至本年度約23.0%，此乃主要由於本年度獲得新業務分部溢利所致。

### **純利及純利率**

本集團的純利由上一年度約28.2百萬港元增加約2.4百萬港元至本年度約30.6百萬港元，相當於純利增加約8.5%。

本集團本年度及上一年度的純利率分別約為13.9%及18.8%，下降乃主要由於上述原因所致。

### **流動資金及財務資源回顧**

本集團透過來自經營活動的現金流量、借款及融資租賃責任及來自一名股東貸款相結合的方式為營運撥付資金。於二零一九年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘約為196.0百萬港元(二零一八年：約63.3百萬港元)主要以港元計值，以及分別有借款約為46.4百萬港元(二零一八年：約55.9百萬港元)及融資租賃責任約11.1百萬港元(二零一八年：約12.0百萬港元)主要以港元計值及來自一名股東貸款約74.6百萬港元(二零一八年：無)主要以人民幣(「人民幣」)計值。

截至報告期末的資產負債比率以負債淨額除以權益總額計算。負債淨額以總借款及融資租賃責任總額減現金及銀行結餘以及受限制現金計算。於二零一九年三月三十一日，由於錄得淨現金(二零一八年：相同)，故資產負債比率並不適用。

於二零一九年三月三十一日，本集團的流動資產及流動負債總額分別約為261.5百萬港元(二零一八年：約141.6百萬港元)及約235.3百萬港元(二零一八年：約80.6百萬港元)。本集團的流動比率於二零一九年三月三十一日下降至約1.1倍(二零一八年：1.8倍)。流動比率下降主要由於收購物業使用權之其他應付款項約為56.5百萬港元所致。

### **資產抵押**

於二零一九年三月三十一日，約99.6百萬港元(二零一八年：約87.3百萬港元)的物業、廠房及設備已抵押作為本集團銀行借款保證。

### **資本結構**

於二零一九年三月三十一日，本公司全部已發行股本約為12.4百萬港元，相當於1,239,000,000股每股面值為0.01港元的普通股。

## 資本開支

本年度產生的資本開支總額為76.2百萬港元(二零一八年:120.7百萬港元)，主要用於為租賃業務購買機械。而購買物業、廠房及設備款項約56.1百萬(二零一八年:約120.7百萬港元)以現金償付及購買機械及設備款項約9.5百萬港元列於融資租賃項下。

## 貨幣風險

本集團若干交易以有別於本集團主要附屬公司之功能貨幣(即港元及人民幣)的貨幣計值，因此，本集團面臨外匯風險。本集團為結算其向供應商的採購款而支付的款項一般以港元、日圓、美元、歐元及人民幣計值。本集團自其客戶收取的付款主要以港元及人民幣計值。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將繼續密切監察其面臨的貨幣變動風險及採取積極措施。

## 或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大或然負債(二零一八年三月三十一日：無)。

## 資本承擔

我們的資本承擔主要包括購買作租賃用途的建築機械及租賃物業裝修應付款項。於二零一九年三月三十一日，有關機械及設備以及租賃裝修的已訂約但尚未撥備的資本承擔分別為13.9百萬港元(二零一八年：24.1百萬港元)及23.2百萬港元。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有212名(二零一八年：61名)員工。本集團於本年度產生的員工成本總額約為34.0百萬港元(二零一八年：約23.7百萬港元)。員工成本增加主要由於本年度員工人數增加及薪金上漲所致。

僱員的薪酬待遇經參考市場資料及個人表現釐定，並會定期檢討。董事會將不時檢討薪酬政策。除基本薪酬外，本集團亦於香港向強制性公積金計劃供款及為中國僱員向若干退休金計劃供款。

## 持有的重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及重大投資或資本資產計劃

於二零一八年十二月二十四日，本集團訂立協議以收購深圳市吉茂順貿易有限公司的全部股權並轉讓其股東貸款，而深圳市吉茂順貿易有限公司的全資附屬公司陸豐市銀州發展有限公司擁有東大門百貨商場約13,000平方米的樓宇所有權。有關收購及轉讓應付代價為人民幣49.0百萬元。代價將於先決條件達成後結付，及將由來自董事會主席、執行董事及本公司的控股股東許楚家先生的貸款撥付。該貸款為期五年且不計息並可由本集團於到期前隨時償還。有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十四日有關須予披露交易之公告。

## 上市所得款項淨額的用途

本公司股份自二零一七年二月十日（「上市日期」）起於聯交所上市。於上市後，本集團扣除上市開支後收取的所得款項約為109.4百萬元。於二零一九年三月三十一日，所得款項淨額已用作以下用途：

日期為 二零一八年 十月二十二日 的公告內 披露的 於重新分配後 將用於擬定 用途的所得 款項淨額 百萬港元	動用所得款項淨額				於二零一九年 三月三十一日 的未動用 余下所得 款項淨額 百萬港元
	於二零一八年 十月二十三日 至 二零一九年 三月三十一日 止期間 百萬港元	直至 二零一八年 三月三十一日 百萬港元	直至 二零一九年 三月三十一日 百萬港元	直至 二零一九年 三月三十一日 百萬港元	
擴充我們的租賃機隊	102.4	(69.5)	(31.4)	(100.9)	1.5
擴充我們的運輸機隊	3.7	(3.7)	(-)	(3.7)	-
一般營運資金	3.3	(1.3)	(-)	(1.3)	2.0
總計	<u>109.4</u>	<u>(74.5)</u>	<u>(31.4)</u>	<u>(105.9)</u>	<u>3.5</u>

## 購買、贖回或出售本公司的上市證券

本年度本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司的上市證券。

## 購股權計劃

本公司根據於二零一七年一月二十三日通過的書面決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)。自購股權計劃採納日期起及直至報告期末止，並無購股權根據購股權計劃已授出或已同意授出。

## 其他資料

### 企業管治常規

本集團致力於維持高水平的企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值及問責性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為企業管治常規。本公司在本年度已遵守企業管治守則所載的全部守則條文，惟以下偏離者除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.1.3條，召開董事會定期會議應發出最少14天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。

於本年度內，本公司就對本集團業務屬重大之交易或其他事項舉行之董事會定期會議中，為了讓董事及時回應及作出即時決策，其中數次之通知時間少於14天。因此，董事會會議之通知期在獲得當時全體董事同意之情況下較所規定者短。

董事會於日後將會盡力履行企業管治守則之規定。

### 遵守證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易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的標準守則(「標準守則」)作為其自身的行為守則。本公司已就標準守則的任何不合規情況向全體董事作出查詢。

全體董事確認彼等已在本年度全面遵守標準守則所載的規定標準。

### 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已核對初步公告所載有關本集團於本年度綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註的數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載數字一致。由於羅兵咸永道會計師事務所就此進行

的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所不對初步業績公告發表任何核證意見。

### 經審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團於本年度的年度業績。

### 股息

董事會不建議就截至二零一九年三月三十一日止年度派付末期股息(二零一八年：無)。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席本公司將於二零一九年九月六日(星期五)舉行的股東週年大會(「股東周年大會」)並於會上投票的股東身份，本公司將於二零一九年九月三日(星期二)至二零一九年九月六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何本公司股份過戶登記。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一九年九月二日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的股份登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(其將自二零一九年七月十一日起變更至香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

### 刊發業績公告及年報

本業績公告於本公司網站(<https://www.szzhaobangji.com>)及聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)刊載。

本公司於本年度的年報亦將分別刊載於本公司及聯交所的網站並於七月下旬寄發予本公司股東。

承董事會命  
兆邦基地產控股有限公司  
主席兼執行董事  
許楚家

香港，二零一九年六月二十八日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事許楚家先生、鄔漢育先生、蔡振輝先生、李仁生先生及趙怡勇先生；兩名非執行董事詹美清女士及李焯芬教授，G.B.S.，S.B.S.，J.P.；及六名獨立非執行董事鄭耀棠先生，G.B.M.，G.B.S.，J.P.、許展堂先生、司徒建強先生、王俊文先生、叶龍蜚先生及張国良先生。