

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告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。



VANTAGE INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED

盈信控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：15)

截至二零二零年三月三十一日止年度之 全年業績

盈信控股有限公司（「本公司」）之董事會宣佈，本公司及其附屬公司於截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合全年業績，連同上一年度之比較數字如下：

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
收入			
來自客戶合約之收入	5	1,545,883	3,440,275
來自應收貸款之利息收入	5	10,890	19,682
來自其他來源之收入	5	79,800	84,562
		<u>1,636,573</u>	<u>3,544,519</u>
合約工程成本		(1,389,355)	(2,149,888)
物業成本		(7,537)	(566,213)
毛利		239,681	828,418
其他收入及收益，淨額	5	18,547	179,704
銷售及推廣開支		(210)	(608)
行政開支		(223,645)	(140,652)
財務費用	6	(42,645)	(32,429)
其他費用		(191,414)	-
應佔合營企業之溢利及虧損		1,317	2,170
除稅前溢利／（虧損）	7	(198,369)	836,603
所得稅支出	8	(12,537)	(96,725)
年度溢利／（虧損）		<u>(210,906)</u>	<u>739,878</u>

綜合損益及其他全面收益表（續）

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
其他全面收益／（虧損）			
可能在以後期間重新分類至損益的其他 全面收益／（虧損）：			
應佔合營企業的其他全面收益／（虧損）		<u>(1,766)</u>	<u>1,766</u>
年度其他全面收益／（虧損）		<u>(1,766)</u>	<u>1,766</u>
年度全面收益／（虧損）總額		<u>(212,672)</u>	<u>741,644</u>
應佔年度溢利／（虧損）：			
母公司持有者		<u>(216,899)</u>	<u>704,520</u>
非控制性權益		<u>5,993</u>	<u>35,358</u>
		<u>(210,906)</u>	<u>739,878</u>
應佔年度全面收益／（虧損）總額：			
母公司持有者		<u>(218,223)</u>	<u>705,844</u>
非控制性權益		<u>5,551</u>	<u>35,800</u>
		<u>(212,672)</u>	<u>741,644</u>
母公司普通股權益持有者應佔			
每股溢利／（虧損）（港仙）	<i>10</i>		
基本		<u>(12.89)</u>	<u>41.86</u>
攤薄		<u>(12.89)</u>	<u>41.78</u>

綜合財務狀況表

於三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,099,684	1,160,495
持有作發展之物業		74,362	74,362
投資物業		2,149,000	2,138,000
於合營企業的投資		89,292	104,962
應收貸款	13	9,000	-
預付款項及其他資產		7,892	-
遞延稅項資產		10,614	5,867
非流動資產總值		<u>3,439,844</u>	<u>3,483,686</u>
流動資產			
發展中物業		840,350	808,215
持有作出售之物業		246,181	246,181
應收賬款	11	201,555	110,382
合約資產	12	218,845	220,160
應收貸款及利息	13	234,305	389,400
預付款項、其他應收款及其他資產		147,001	147,294
應收一合營企業款項		42	114
可收回稅項		11,792	1,185
受限制現金		110,000	-
現金及現金等值物		900,459	1,552,123
流動資產總值		<u>2,910,530</u>	<u>3,475,054</u>
流動負債			
應付賬款	14	321,752	343,915
應付稅項		1,073	15,664
其他應付款及預提費用		243,219	481,921
應付合營企業款項		195	801
計息銀行貸款		1,498,434	1,570,963
流動負債總值		<u>2,064,673</u>	<u>2,413,264</u>
流動資產淨值		<u>845,857</u>	<u>1,061,790</u>
資產總值減流動負債		<u>4,285,701</u>	<u>4,545,476</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		11,547	11,798
其他應付款		6,716	-
非流動負債總值		<u>18,263</u>	<u>11,798</u>
資產淨值		<u>4,267,438</u>	<u>4,533,678</u>

綜合財務狀況表（續）

於三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
權益			
母公司持有者應佔權益			
已發行股本	15	42,079	42,074
儲備		3,911,649	4,163,445
		3,953,728	4,205,519
非控制性權益		313,710	328,159
總權益		4,267,438	4,533,678

財務報表附註

1. 公司及集團資料

盈信控股有限公司（「**本公司**」）為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）公開買賣。本公司的註冊辦事處位於百慕達 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11。本公司的主要營業地點位於香港九龍九龍塘窩打老道155號。

於本年度內，本公司及其附屬公司（統稱為「**本集團**」）從事下列主要業務：

- 於香港承辦公營及私營機構的建造、保養及其他合約工程
- 物業投資及發展
- 提供融資

於截至二零二零年三月三十一日止年度（「**本年／本年度**」）內，本集團的主要業務活動性質並無任何重大變動。本公司的董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）認為，本公司的母公司及最終控股公司為於英屬維爾京群島（「**英屬維爾京群島**」）註冊成立的 Winhale Ltd.。

2. 編製基準

本財務報表乃遵照香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）（當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「**香港會計準則**」）及詮釋）、香港普遍採納之會計原則及香港《公司條例》之披露規定而編製。本財務報表乃遵照歷史成本法編製，惟投資物業及一項衍生金融工具按公允價值計量除外。

本財務報表以港元（「**港元**」）列報，其為本公司的功能及列報貨幣，除另有說明者外，所有價值均準確至千位（千港元）。

財務報表附註（續）

3. 會計政策及披露之變動

本集團已於編製本年度之財務報表時首次採用以下新制訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號（修訂）	具有負補償的提前償付特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號（修訂）	計劃修改、縮減或結算
香港會計準則第28號（修訂）	於聯營企業和合營企業中的長期權益
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
二零一五年至二零一七年週期的 年度改進	香港財務報告準則第3號、 香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港 會計準則第23號的修訂

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何準則、詮釋或修訂。

除有關香港財務報告準則第9號、香港會計準則第19號及香港會計準則第28號的修訂，以及二零一五年至二零一七年週期的年度改進對準備本集團的財務報表無關外，新制訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第4號「釐定一項安排是否包括租賃」、香港（常設詮釋委員會）- 詮釋第15號「經營租賃：誘因」和香港（常設詮釋委員會）- 詮釋第27號「評估法律形式為租賃的交易實質」。該準則闡述了對租賃的確認、計量、報告及披露的原則，並要求承租人採用單一資產負債表內模型對所有租賃進行會計處理，以確認和計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。在香港財務報告準則第16號下，出租人的會計處理與香港會計準則第17號相比無實質變化。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相似的原則，將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對於本集團作為出租人的租賃無任何重大影響。

本集團採用經修訂的追溯調整法，自二零一九年四月一日首次採用香港財務報告準則第16號。根據該方法，追溯應用初次採納該準則對二零一九年四月一日的期初保留溢利結餘並無影響，而二零一九年的比較資料則不予重列，並仍按照香港會計準則第17號及相關詮釋進行列報。

財務報表附註（續）

3. 會計政策及披露之變動（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，若一份合約為換取代價而給予在一定期間內控制可識別資產的使用權，則該合約為租賃或者包含租賃。當客戶同時有權從使用已識別資產所產生的幾乎全部經濟利益及主導已識別資產的用途時，即表示已擁有控制權。本集團選擇使用過渡實際權宜辦法，謹應用該準則於首次應用日期之前已根據香港會計準則第17號和香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋第4號被識別為租賃的合約。並未根據香港會計準則第17號和香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋第4號被識別為租賃的合約，則不會進行重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下租賃的新定義僅適用於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約。

作為承租人－過往被分類為經營租賃的租賃

採用香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團持有有關租賃土地、地盤辦公室及機器的租賃合約。作為承租人，本集團過往根據租賃有否把與資產的所有權相關的絕大部份回報及風險轉移至本集團，將其分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團現採用單一模型確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產的租賃及租賃期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）的兩項可選用豁免除外。由二零一九年四月一日起，本集團確認使用權資產的折舊（及減值（如有））以及尚未支付租賃負債的應計利息（作為財務費用），以代替於租賃期內以直線法確認經營租賃的租金開支。

過渡影響

於二零一九年四月一日，租賃負債按剩餘租賃付款額的現值（按二零一九年四月一日的增量借款利率折現）確認，並包含在綜合財務狀況表中的「其他應付款及預提費用」。

使用權資產按照租賃負債的金額計量，並根據緊接二零一九年四月一日前計入綜合財務狀況表的與該租賃相關的任何預付或預提租賃付款額進行調整。所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號進行減值評估（如適用），而本集團選擇自二零一九年四月一日起把使用權資產作為綜合財務狀況表中的「物業、機器及設備」的部份元素展示。

使用權資產亦包括過往根據融資租賃確認的租賃土地，而1,090,768,000港元的租賃土地已於二零一九年四月一日自「物業、機器及設備」內之「土地及樓宇」重新分類。

財務報表附註（續）

3. 會計政策及披露之變動（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

作為承租人－過往被分類為經營租賃的租賃（續）

過渡影響（續）

對於過往包含在「投資物業」內並按公允價值計量的租賃土地及樓宇（以賺取租金收入及／或作資本增值而持有），本集團於二零一九年四月一日後繼續將其包含在「投資物業」內。相關項目繼續採用香港會計準則第40號以公允價值計量。

二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團採用了一項可選用的實際權宜辦法：對於首次採用日後12個月內到期的租賃，應用短期租賃豁免。

本集團於二零一九年四月一日的租賃負債與其於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔之對賬如下：

	千港元
於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔	402
減：與短期租賃及該等餘下租期將於二零二零年三月三十一日或之前結束的租賃相關之承擔	(402)
	-
於二零一九年四月一日的租賃負債	-

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」

香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第23號解決倘稅務處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性（通常稱為「不確定稅務狀況」）時，所得稅（當期及遞延）的會計處理方法。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍以外的稅項或徵稅，亦不包括與不確定稅務狀況相關的利息及罰款。該詮釋具體處理：(i)實體是否分別考慮各不確定稅務狀況；(ii)實體就稅務機關檢查稅務處理所作出的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅務虧損、計稅基礎、未動用稅務虧損、未動用稅款抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況的改變。於採用該詮釋時，本集團已考慮集團內部交易的轉讓定價有否產生任何不確定稅務狀況。本集團認為，稅務機關很可能會接受其轉讓定價政策。據此，該詮釋對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。

財務報表附註（續）

4. 分部資料

出於管理目的，本集團根據產品和服務的性質來劃分業務單元，本集團有以下三個可匯報經營分部：

- (a) 合約工程分部乃擔任總承建商或分判商，主要承接樓宇建造以及維修、保養、改建及加建（「**維修、保養、改建及加建**」）工程；
- (b) 物業投資及發展分部乃投資於具有租金收入潛力的零售、住宅及商用物業，以及從事物業發展以供出租或銷售；及
- (c) 提供融資分部乃從事放債業務。

管理層監察本集團各經營分部的業績以決定如何分配資源及評核表現。分部的表現按可匯報分部的溢利／虧損（即經調整除稅前溢利／虧損）評核。經調整除稅前溢利／虧損的計算與本集團的除稅前溢利／虧損一致，惟計算經調整除稅前溢利／虧損時不包括銀行利息收入、財務費用、應佔合營企業溢利及虧損，亦不包括總辦事處及企業費用。

分部間的銷售和轉讓，參照向第三方銷售所採用的售價，按照當時的市場價格進行交易。

本集團來自外部客戶的收入完全來自其在香港的業務，而本集團的非流動資產主要位於香港。

財務報表附註 (續)

4. 分部資料 (續)

	提供融資		合約工程		物業投資及發展		合計		抵銷		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部收入：												
銷售予外部客戶 來自應收貸款的	-	-	1,545,883	2,385,415	79,800	1,139,422	1,625,683	3,524,837	-	-	1,625,683	3,524,837
利息收入	10,890	19,682	-	-	-	-	10,890	19,682	-	-	10,890	19,682
分部間的銷售	-	-	1,958	-	2,780	2,640	4,738	2,640	(4,738)	(2,640)	-	-
總額	10,890	19,682	1,547,841	2,385,415	82,580	1,142,062	1,641,311	3,547,159	(4,738)	(2,640)	1,636,573	3,544,519
分部業績	4,275	19,682	156,528	235,527	(76,188)	742,609	84,615	997,818	(2,585)	(2,458)	82,030	995,360
利息及未分配之 收入及收益											18,547	12,154
未分配之開支											(257,618)	(140,652)
財務費用											(42,645)	(32,429)
應佔合營企業之 溢利及虧損	-	-	1,328	2,173	(11)	(3)	1,317	2,170	-	-	1,317	2,170
除稅前溢利／(虧損)											(198,369)	836,603
所得稅支出											(12,537)	(96,725)
年度溢利／(虧損)											(210,906)	739,878
其他分部資料：												
折舊	-	-	28,759	26,982	-	-	28,759	26,982	-	-	28,759	26,982
未分配資產之折舊							8,137	4,534	-	-	8,137	4,534
終止確認持有作重新發展 的一項樓宇之損失	-	-	40,588	-	-	-	40,588	-	-	-	40,588	-
資本性開支	-	-	3,226	599,700	227,714	353,627	230,940	953,327	-	-	230,940	953,327
於合營企業的投資	-	-	89,120	104,559	172	403	89,292	104,962	-	-	89,292	104,962
投資物業公允價值變動 收益／(虧損)，淨額	-	-	-	-	(150,826)	92,784	(150,826)	92,784	-	-	(150,826)	92,784
應收貸款及利息之減值 準備	6,615	-	-	-	-	-	6,615	-	-	-	6,615	-

財務報表附註（續）

4. 分部資料（續）

地區資料

本集團來自外部客戶的收入全部均來自香港客戶，而本集團的非流動資產全部均位於香港。

主要客戶資料

各自佔本集團的年度收入10%或以上的主要客戶的收入載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
合約工程分部 — 客戶甲	591,506	1,919,974
合約工程分部 — 客戶乙	414,551	不適用*
合約工程分部 — 客戶丙	340,045	不適用*

* 於該年度佔本集團的收入少於10%

除上文所述者外，概無其他單一外部客戶之收入佔本集團收入的10%或以上。

產品及服務資料

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自外部客戶之收入：		
樓宇建造合約工程	1,476,916	2,283,372
維修、保養、改建及加建合約工程	68,967	102,043
租金收入總額	79,800	84,562
物業銷售收入	-	1,054,860
來自應收貸款的利息收入	10,890	19,682
	<u>1,636,573</u>	<u>3,544,519</u>

財務報表附註（續）

5. 收入、其他收入及收益，淨額

本集團之收入、其他收入及收益（淨額）分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<u>收入</u>		
與客戶之間的合約產生的收入		
合約工程收入	1,545,883	2,385,415
物業銷售	-	1,054,860
<u>利息收入</u>		
來自應收貸款之利息收入	10,890	19,682
來自其他來源之收入		
租金收入總額：		
非取決於指數或比率的可變租賃付款額	223	395
固定租賃付款額	79,577	84,167
	<u>1,636,573</u>	<u>3,544,519</u>
<u>其他收入及收益，淨額</u>		
利息收入	16,786	11,303
投資物業公允價值變動收益，淨額	-	92,784
出售物業、機器及設備項目的收益	70	162
註銷一合營企業的收益	282	-
沒收按金及補償金收入	-	74,766
雜項收入	1,409	689
	<u>18,547</u>	<u>179,704</u>

6. 財務費用

本集團之財務費用分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款之利息	48,281	36,998
租賃負債之利息	303	-
減：已資本化的利息	(5,939)	(4,569)
	<u>42,645</u>	<u>32,429</u>

財務報表附註（續）

7. 除稅前溢利／虧損

本集團之除稅前溢利／虧損已扣除／（計入）下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
合約工程成本	1,389,355	2,149,888
出售物業之成本*	-	558,277
合約工程之撥備，淨額**：		
新增撥備	10,577	320,444
使用／回撥	(185,119)	(54,389)
	<u>(174,542)</u>	<u>266,055</u>
自有資產之折舊**	2,323	31,516
使用權資產之折舊**	34,573	-
核數師酬金	4,927	5,640
支付最低之經營租賃租金	-	20,298
並無包括在租賃負債計量中的租賃付款額**	11,903	-
因投資物業賺取租金而產生的直接經營費用 （包括維修及保養）*	7,356	7,620
僱員福利開支（不包括董事酬金）**：		
工資及薪金	207,007	213,084
退休金計劃供款（界定供款計劃）	5,648	5,898
	<u>212,655</u>	<u>218,982</u>
董事酬金***：		
袍金	1,039	960
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物利益***	12,003	12,040
與表現相關之酌情花紅	109,500	54,240
退休金計劃供款（界定供款計劃）	80	90
	<u>121,583</u>	<u>66,370</u>
	<u>122,622</u>	<u>67,330</u>
投資物業公允價值變動虧損／（收益），淨額****	150,826	(92,784)
終止確認持有作重新發展的一項樓宇之損失****	40,588	-
一項衍生金融工具的公允價值損失	21	186
政府資助*****	(753)	(544)
應收貸款及利息之減值準備	6,615	-

* 這些項目已計入綜合損益及其他全面收益表內之「物業成本」中。

** 截至二零二零年三月三十一日止年度，自有資產之折舊、使用權資產之折舊、並無包括在租賃負債計量中的租賃付款額、僱員福利開支及淨使用合約工程之撥備／回撥中分別為零港元（二零一九年：1,181,000港元）、4,338,000港元（二零一九年：無）、11,428,000港元（二零一九年：無）、195,555,000港元（二零一九年：201,997,000港元）及174,542,000港元（二零一九年：撥備266,055,000港元）已計入綜合損益及其他全面收益表內之「合約工程成本」中。

財務報表附註（續）

7. 除稅前溢利／虧損（續）

*** 上文所披露之酬金，並無計入本公司提供予一名董事之住宅物業之估計貨幣價值。年內向該名董事提供之該住宅物業的估計貨幣價值約為1,916,000港元（二零一九年：1,916,000港元），該金額並無計入年度損益。

**** 這些項目於本年度的虧損（淨額）已計入綜合損益及其他全面收益表內之「其他費用」中。

***** 分別就向見習工程師及學徒提供在職培訓而取得香港職業訓練局及建造業議會（香港特別行政區政府設立之機構）之資助。並無有關該等資助之未履行條件或或然事件。

8. 所得稅

根據百慕達、開曼群島及英屬維爾京群島的法例及法規，本集團毋須在百慕達、開曼群島及英屬維爾京群島繳納任何所得稅。除了本集團的一間附屬公司（其自二零一八至二零一九年的課稅年度起為「利得稅兩級制」下的合資格實體）的首2,000,000港元（二零一九年：2,000,000港元）之應課稅溢利按8.25%課稅，而其餘應課稅溢利則按16.5%徵稅）外，香港利得稅乃根據本年度在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一九年：16.5%）作出撥備。

本集團之稅項支出分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
當期－香港：		
本年度費用	18,169	97,487
以前年度撥備不足／（超額撥備）	(634)	7
遞延	<u>(4,998)</u>	<u>(769)</u>
本年度稅項支出總額	<u>12,537</u>	<u>96,725</u>

9. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
擬宣派末期股息：無 （二零一九年：每股普通股 2 港仙）	<u>-</u>	<u>33,663</u>

董事會並不建議就截至二零二零年三月三十一日止年度派發末期股息。

財務報表附註（續）

10. 母公司普通股權益持有者應佔每股溢利／虧損

每股基本溢利／虧損金額乃根據本年度母公司普通股權益持有者應佔溢利／虧損及年度內已發行普通股的加權平均數計算。

計算每股攤薄溢利／虧損金額時，以本年度母公司普通股權益持有者應佔期間溢利／虧損為基礎，計算中所用之普通股的加權平均數為計算每股基本溢利／虧損時所用的本年度已發行的普通股數量，以及假設所有具攤薄潛力購股權在推定行使為普通股時以零代價發行的普通股的加權平均數。

截至二零二零年三月三十一日止年度，概無因涉及攤薄而就對已呈列的每股基本虧損作出調整，因未行使購股權的影響對所呈列的每股基本虧損造成反攤薄影響。

每股基本及攤薄溢利／虧損乃根據以下數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<u>溢利／虧損</u>		
計算每股基本及攤薄溢利／虧損時所採用的 母公司普通股權益持有者應佔溢利／（虧損）	<u>(216,899)</u>	<u>704,520</u>
		<u>股份數目</u>
		二零二零年 二零一九年
<u>股份</u>		
計算每股基本溢利／虧損時所採用的本年度 已發行普通股的加權平均數	1,683,096,728	1,682,966,400
攤薄效應－普通股的加權平均數： 購股權	<u>1,430,215</u>	<u>3,220,051</u>
計算每股攤薄溢利／虧損時所採用的本年度 已發行普通股的加權平均數	<u>1,684,526,943</u>	<u>1,686,186,451</u>

財務報表附註（續）

11. 應收賬款

本集團的應收賬款包括合約工程及經營租賃租金之應收款項。合約工程應收款項之支付條款於有關合約或有關付款證明書中訂明，而一般於發出發票或付款證明書日期起60日內收款。租金一般須預先收取。

本集團已劃撥其於若干合約工程及租賃安排的財務利益，作為本集團獲授若干一般銀行融資之擔保。於二零二零年三月三十一日，有關該等合約工程及租賃安排用作抵押，以取得有關銀行融資的應收賬款總額分別為130,653,000港元（於二零一九年三月三十一日：21,963,000港元）及246,000港元（於二零一九年三月三十一日：92,000港元）。

本集團之應收賬款於報告期末（按發票或付款證明書日期而定）之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期至三個月	192,660	102,083
四至六個月	-	65
超過六個月	8,895	8,234
	<u>201,555</u>	<u>110,382</u>

本集團已採用簡化方法為香港財務報告準則第9號所規定的預期信用損失（「預期信用損失」）提供減值，該方法允許使用終生預期損失撥備計量所有應收賬款及合約資產的減值撥備。為了計量預期信用損失，應收賬款及合約資產已根據共同信用風險特質和過期天數進行分類。由於在預期信用損失中納入了前瞻性信息，管理層認為本集團應收賬款及合約資產的預期信用損失率極低，因此，於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，並無對應收賬款及合約資產進行減值撥備。

12. 合約資產

本集團之合約資產分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自合約工程的合約資產：		
未開發票收入	50,538	57,742
應收保留款項	168,307	162,418
	<u>218,845</u>	<u>220,160</u>

財務報表附註（續）

12. 合約資產（續）

本集團之合約資產的變動分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	220,160	244,398
增加合約資產	99,562	59,948
結轉至應收賬款	(100,877)	(84,136)
收回其他應收款	-	(50)
於年末	<u>218,845</u>	<u>220,160</u>

合約資產所包括之未開發票收入代表本集團就收取已完成惟尚未獲客戶核定的工程款項的權利尚未達至無條件，因為該等權利取決於客戶就本集團完成的建築工程進行的質量及數量檢查及有待客戶核定相關工作。當權利成為無條件時（通常為本集團從客戶獲得已完成建築工程的核證時），有關未開發票收入之合約資產將結轉至應收賬款。

合約資產所包括之應收保留款項代表本集團就收取已完成的工程的款項尚未達至無條件，因為該等權利取決於客戶在合約所規定的若干期間內對工程質素的滿意度。當權利成為無條件時（通常為本集團就其進行的建築工程服務質素提供保證的期限屆滿時），有關應收保留款項之合約資產將結轉至應收款項。

於二零二零年三月三十一日，合約資產的減少乃由於本年度結轉至應收賬款的合約資產所致。

於二零二零年三月三十一日，預期在上述合約資產中的87,688,000港元（於二零一九年三月三十一日：88,702,000港元）將會於報告期末後的十二個月內收回。

有關預期信用損失的詳情，在財務報表附註11內披露。

本集團將其於若干合約工程的財務利益轉讓，作為本集團獲授若干一般銀行融資之擔保。於二零二零年三月三十一日，有關該等已抵押予銀行以取得相關銀行融資的合約工程之未開發票收入及應收保留款項分別為43,824,000港元（於二零一九年三月三十一日：23,255,000港元）及103,575,000港元（於二零一九年三月三十一日：57,871,000港元）。

財務報表附註（續）

13. 應收貸款及利息

本集團之應收貸款及利息分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有抵押	243,305	324,299
無抵押	<u>6,615</u>	<u>65,101</u>
	249,920	389,400
減去：減值撥備	<u>(6,615)</u>	<u>-</u>
	243,305	389,400
非流動部份	<u>(9,000)</u>	<u>-</u>
流動部份	<u><u>234,305</u></u>	<u><u>389,400</u></u>

於二零二零年三月三十一日，本集團的應收貸款總額249,920,000港元（於二零一九年三月三十一日：389,400,000港元）承有每年約2%至17%的利率（於二零一九年三月三十一日：每年約2%至30%），並於一至兩年內償還（於二零一九年三月三十一日：於一年內）。這些應收貸款的賬面金額與其公允價值相若。

本集團之應收貸款及利息之減值準備的變動分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	-	-
減值損失	<u>6,615</u>	<u>-</u>
於年末	<u><u>6,615</u></u>	<u><u>-</u></u>

就應收貸款及利息而言，本集團採用一般方法為香港財務報告準則第9號所規定的預期信用損失計提減值。於二零二零年三月三十一日，逾期的應收貸款及利息為226,821,000港元（於二零一九年三月三十一日：91,137,000港元）。除6,615,000港元已分類為第3階段外，所有餘額均分類為第1階段或第2階段，以計量預期信用損失。

減值分析已於整個報告期間進行，分析乃按借款方的違約概率來評估違約風險的方法進行。為了計量預期信用損失，應收貸款及利息已根據共同信用風險特質和過期天數進行分類，並納入了前瞻性信息及借款方的抵押物業所擔保的金額。

由於若干應收貸款及利息的償還由借款方的抵押物業作擔保，管理層認為該等應收貸款及利息的預期信用損失率極低，因此，並無於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日對該等有抵押的應收貸款及利息進行減值撥備。

財務報表附註（續）

14. 應付賬款

於報告期末，本集團之應付賬款（根據發票或付款證明書日期劃分）之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期至三個月	137,612	134,978
四至六個月	34,940	6,386
超過六個月	<u>149,200</u>	<u>202,551</u>
	<u>321,752</u>	<u>343,915</u>

於二零二零年三月三十一日，應付賬款中包括應付保留款項148,026,000港元（於二零一九年三月三十一日：174,863,000港元），為免計利息且一般償還期為一至四年。

除應付保留款項外，應付賬款為免計利息且一般於發票或付款證明書日期60日內支付。

15. 股本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：		
4,000,000,000股每股面值0.025港元之普通股	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：		
1,683,146,400股（於二零一九年三月三十一日：		
1,682,966,400股）每股面值0.025港元的普通股	<u>42,079</u>	<u>42,074</u>

本公司已發行普通股股本的變動概括如下：

	附註	已發行股份 的數目	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	合計 千港元
於二零一八年四月一日、					
於二零一九年三月三十一日及					
於二零一九年四月一日		1,682,966,400	42,074	253,274	295,348
已行使的購股權	(a)	180,000	5	90	95
自購股權儲備轉入	(b)	-	-	24	24
於二零二零年三月三十一日		<u>1,683,146,400</u>	<u>42,079</u>	<u>253,388</u>	<u>295,467</u>

財務報表附註（續）

15. 股本（續）

附註：

- (a) 於截至二零二零年三月三十一日止年度內，附於 180,000 份購股權上的認股權已按照每股 0.526 港元的認購價獲行使，致使本公司發行了 180,000 股每股面值為 0.025 港元的普通股股份，未扣除費用的總現金代價約 95,000 港元。
- (b) 於截至二零二零年三月三十一日止年度內，於購股權獲行使時，金額約 24,000 港元已由「購股權儲備」轉入「股份溢價賬」。

16. 或然負債

(a) 保證

於二零二零年三月三十一日，本集團就給予若干合約工程客戶的履約保證金而給予若干銀行的擔保額為 201,348,000 港元（於二零一九年三月三十一日：278,485,000 港元）。

(b) 索償

(i) 人身意外

在本集團的日常建造業務過程中，若干本集團或本集團之分判商的僱員因受僱期間遭遇意外以致受傷而向本集團索償。董事會認為有關索償屬於保險的受保範圍，故有關索償不會對本集團的財政狀況或業績及經營業務構成任何重大負面影響。

(ii) 分判商索償

在本集團的日常建造業務過程中，分判商不時向本集團提出各種索償。當管理層作出評估並能合理估計索償的可能結果時，將預提索償金額。倘無法合理估算索償金額或管理層相信損失的可能性很小，則不會預提索償金額。

業績表現

於回顧年度內，本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」，包括安保工程控股有限公司（「**安保控股**」，本公司之一間間接非全資附屬公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市（股份代號：1627）；聯同其附屬公司，統稱「**安保集團**」）主要於香港經營合約工程業務（當中主要包括樓宇建造及維修、保養、改建及加建（「**維修、保養、改建及加建**」）工程）、物業投資及發展業務及提供融資業務。

相對於去年錄得母公司持有者應佔溢利約 7.05 億港元，本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得約 2.17 億港元虧損。本年度的淨虧損主要源於：(i) 本集團的投資物業於本年末當日之公允價值因近期香港社會和經濟環境不明朗，整體樓價大幅下跌而減少所致；(ii) 本年度內並無完成物業銷售交易，而去年大部份溢利主要貢獻自「Pokfulam Peak」項目的銷售；(iii) 貢獻自合約工程分部之收入及收益因若干合約工程項目於本年度仍處於初步發展階段及為防止新型冠狀病毒 COVID-19（「**COVID-19**」）擴散而於二零二零年二月暫停部份地盤工程而減少；(iv) 決定重新發展萬順工業大廈（「**萬順大廈**」）後，終止確認萬順大廈的樓宇部分之全數賬面淨值的單次損失；(v) 董事酬金、折舊及其他行政開支的增加；及(vi) 財務費用因平均計息銀行貸款及利率的上升而增加。

本集團本年度的淨虧損，很大程度源自本集團的投資物業於本年度錄得公允價值變動淨虧損約 1.51 億港元，以及終止確認萬順大廈的樓宇部分之損失約 0.41 億港元，兩者均屬非現金性質。剔除這兩項因素，本集團本年度的除稅前虧損約為 0.07 億港元。

本年度之每股基本虧損為 12.89 港仙，而去年則為 41.86 港仙溢利。此外，於二零二零年三月三十一日的母公司持有者應佔權益為 39.54 億港元（約每股股份佔 2.35 港元），較去年下降 6%（於二零一九年三月三十一日：42.06 億港元（約每股股份佔 2.50 港元））。

股息

本公司於本年度並無宣派或支付中期股息（二零一九年：無）。於二零一九年八月二十八日舉行之本公司股東週年大會（「**股東週年大會**」）上，股東批准為截至二零一九年三月三十一日止年度派發每股普通股 2 港仙末期股息，共約 33,663,000 港元。該股息已於二零一九年九月二十日派付。

股息（續）

本公司之董事（「董事」）會（「董事會」）並不建議就截至二零二零年三月三十一日止年度派發末期股息（二零一九年：每股2港仙）。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司二零二零年之股東週年大會將於二零二零年九月四日（星期五）在香港舉行。二零二零年之股東週年大會之通告將於適當時向股東寄發及發送。

為釐定出席二零二零年之股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二零年九月一日（星期二）至二零二零年九月四日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席二零二零年之股東週年大會並於會上投票，未登記的股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票必須在二零二零年八月三十一日（星期一）下午四時三十分前遞交至本公司之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，以辦理登記手續。

業務回顧

於回顧年度內，本集團主要於香港經營合約工程業務（當中主要包括樓宇建造以及維修、保養、改建及加建工程）、物業投資及發展業務及提供融資業務。

合約工程

市場狀況

近年，香港特別行政區（「香港特區」或「香港」）政府展現出致力增加土地和房屋（特別是公共房屋）供應的決心。誠如二零一九年施政報告所提及，香港特區政府已加快規劃工作以引用《收回土地條例》（香港法例第124章）收回三種類型的私人土地作發展公共房屋和首次置業物業，並預留50億港元為未來三年提供合共10,000個（最近增至15,000個）過渡性房屋單位。此外，根據修訂長遠策略，香港政府目標將公共房屋在整體房屋供應中所佔的比例提高至70%，並已預留5,000億港元，供醫院管理局用於推動兩個「十年醫院發展計劃」。所有這些計劃表明，建造業中期至長期的工程量得到了香港特區政府的有力支持。

但由於各項因素的影響，推遲了香港特區立法會各項公共房屋及基建工程的撥款審批進度，導致難以預測短期內政府項目的工程量的高峰和低谷。近期的市場數據亦顯示，受爆發COVID-19的打擊，建造業正處於收縮狀態。

業務回顧（續）

合約工程（續）

本集團表現

本集團現時透過安保集團於香港進行合約工程業務。合約工程分部按工程類型可再細分為兩項業務，即樓宇建造以及維修、保養、改建及加建工程。於二零二零年三月三十一日，本集團手頭上主要合約為與公營機構有關的工程。

截至二零二零年三月三十一日止年度，來自合約工程分部的外部收入約15.46億港元（二零一九年：約23.85億港元），較上年度減少35%。收入下跌主要由於安保集團於本年間的工程處於工程的初步發展階段，而去年的皆為以達發展成熟階段的工程。此外，為防止COVID-19擴散，本集團的部份地盤於二零二零年二月暫停施工，因而影響工程進度及令收入下降。

本分部的毛利率由截至二零一九年三月三十一日止年度的9.9%輕微上升至截至二零二零年三月三十一日止年度的10.1%。在採納香港財務報告準則第15號下，本集團各合約工程的毛利率將不會保持穩定而是視乎個別已完成的履約義務所產生的經核定實際收入及相關成本而於不同報告期間浮動。

物業投資及發展

市場狀況

二零一九年下半年的社會及政治動蕩令更多潛在的購房者和投資者開始對物業市場採取觀望態度。COVID-19爆發更加深了市場對經濟前景的擔憂。企業為保其免於結業及其僱員免於失業，正實施縮減零售空間或辦公室租約來節流；而社會亦期望業主履行社會責任，向部份租戶提供租金寬減，尤其對最受今次疫情打擊的行業之租戶。因此，零售和商業物業的租金於本年均錄得大幅下降。

本集團表現

物業投資

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團之物業總租金收入由截至二零一九年三月三十一日止年度的約0.85億港元減少至約0.80億港元。租金收入減少主要由於(i) 來自萬順大廈及活道1號及1A號物業的租金，因物業需重新發展而已按計劃終止／完結所有租賃而下跌；(ii) 部份物業於二零一九至二零年年度的最後一季續約時租金下降；以及(iii) 於二零一九至二零年年度的最後一季因COVID-19爆發而給予個別獨立租戶的臨時租金減免。

業務回顧（續）

物業投資及發展（續）

本集團表現（續）

物業投資（續）

於二零二零年三月三十一日，本集團之「投資物業」經一獨立專業估值師評估，總值達21.49億港元（於二零一九年三月三十一日：21.38億港元）。根據已進行之獨立評估，本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得約1.51億港元有關投資物業公允價值變動之虧損（於二零一九年三月三十一日：約0.93億港元之收益淨額）。本年度「投資物業」結餘之淨增加主要由於(i)以1.49億港元（不包括印花稅）購入及新增渭州道物業（如本公告所定義）；(ii)為其他投資物業所作的設計、規劃及改建工程約0.13億港元；以及(iii)公允價值變動之虧損約1.51億港元。

物業發展

本集團於本年度並無確認物業銷售的收入（二零一九年：10.55億港元）。所有「Pokfulam Peak」項目的銷售已於以前年度完成。

於二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，本集團之綜合財務狀況表中的「持有作出售的物業」指唯一已落成並可供銷售的「Belfran Peak」項目，該項目是座落於九龍巴芬道9號。「Belfran Peak」項目為一幢20層高的住宅樓宇，當中包括六伙複式公寓、一伙三層公寓、停車位及康樂設施。

本集團的「發展中物業」包括了位於灣仔活道1號和1A號和山頂盧吉道28號的住宅發展項目。這兩項發展項目現時處於發展初期，預期分別於二零二二年及二零二三年落成。

提供融資

市場狀況

COVID-19大流行使世界經濟放緩。儘管各國政府和中央銀行均推出大規模救市措施，但全球經濟何時恢復尚未可知。香港不明朗的經濟環境和失業率的上升對公司和個人的信譽產生了不利影響。放貸市場將不可避免地面臨貸款違約和拖欠還款的風險增加。

業務回顧（續）

提供融資（續）

本集團表現

本集團的一間全資附屬公司自二零一五年九月起根據《放債人條例》獲發牌照，可於香港從事提供融資業務。於本年內，自借款方收取的利息介乎每年約2%至30%（二零一九年：每年約2%至30%），賺取約0.11億港元利息收入（二零一九年：約0.20億港元）。

於本年度末評估各個借款人的信用風險和違約風險，及本集團持有之相關抵押物後，本集團為應收貸款及利息於本年度確認減值（預期信用損失，「**預期信用損失**」）約0.07億港元。

其他收入及收益，淨額

其他收入及收益（淨額）由截至二零一九年三月三十一日止年度約1.80億港元，下降至截至二零二零年三月三十一日止年度的約0.19億港元。跌幅主要由於本集團的投資物業於上年度錄得公允價值變動收益約0.93億港元，而本年度則錄得損失所致（損失已計入「其他費用」中）。此外，本集團亦於去年確認了一項因取消物業銷售交易而沒收按金及補償金之單次收入約0.75億港元。

銷售及推廣開支

本年度和去年度的費用均為「**Belfran Peak**」項目的銷售及推廣開支。由於本項目去年包含了製作該售樓書及項目網站的初始費用，因此去年費用較高。

行政開支

行政開支由截至二零一九年三月三十一日止年度約1.41億港元增加至截至二零二零年三月三十一日止年度約2.24億港元。本年度錄得較高的行政開支主要歸因於董事及員工相關開支、折舊和捐款的增加，以及對物業項目及重新發展萬順大廈初步研究的費用。

其他費用

於截至二零二零年三月三十一日止年度，其他費用為(i) 決定拆除萬順大廈及重新發展其所在的九龍觀塘勵業街7號地皮後，終止確認萬順大廈的樓宇部份之全部賬面淨值的單次損失約0.41億港元；及(ii) 本集團的投資物業公允價值變動之損失約1.51億港元。公允價值損失主要是由於樓價及租金下跌所致。

業務回顧（續）

財務費用

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團確認約0.43億港元的財務費用為支出（二零一九年：約0.32億港元），而本集團未計算資本化至「發展中物業」前之銀行貸款利息約為0.48億港元（二零一九年：約0.37億港元）。整體財務費用的上升主要源於本年度內平均銀行貸款額增加及利率的上升。

應佔合營企業之溢利及虧損

應佔合營企業之溢利及虧損主要來自本集團分佔Gold Victory Resources Inc.（「**Gold Victory**」）及其附屬公司（統稱，「**合營集團**」）之溢利。於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團佔合營集團之淨溢利（不包括因收購合營集團而產生的會計調整）約0.05億港元（二零一九年：截至二零一九年三月三十一日止四個月約0.04億港元）。

為拓展合約工程業務至門、門框、傢俬及其他相關產品的買賣及生產的新領域，於二零一八年十一月三十日，Grand Superb Limited（「**Grand Superb**」，為安保控股之一間間接全資附屬公司）作為買方，從Golden Stone Asia Inc.（「**Golden Stone**」，一間受控於黃建華先生（「**黃先生**」，為獨立第三方）的公司）購入Gold Victory的50%權益。為簡化營運和管理營運風險，合資集團於二零一九年十二月將其位於中華人民共和國（「**中國**」）的生產部門以溢價售出。

根據Grand Superb、Golden Stone及黃先生於二零一八年十一月三十日訂立的一份股權轉讓協議（「**該股權轉讓協議**」），黃先生作出不可撤銷保證及擔保，保證Grand Superb確保合營集團於二零一八年十二月一日起至二零二二年三月三十一日止期間（「**溢利保證期**」）的總實際溢利將不低於保證溢利（「**保證溢利**」）0.50億港元（「**溢利保證**」）。倘根據核數師核證，證實合營集團無法於溢利保證期取得或達到保證溢利的總額，Golden Stone須向Grand Superb支付實際溢利與保證溢利的差額之50%，除非有關差額乃由該股權轉讓協議內所界定之不可抗力之事件所導致，則作別論。該保證溢利構成本集團的一項衍生金融工具。

由於爆發COVID-19所造成的打擊，合營集團自收購日至截至二零二零年三月三十一日止期間所確認的累計利潤，較先前所預期的低約0.02億港元。本集團將密切注意合營集團於餘下溢利保證期的財務表現，以確保其按該股權轉讓協議所述採取補救措施以達致保證溢利。

業務回顧（續）

所得稅支出

所得稅支出由截至二零一九年三月三十一日止年度之約0.97億港元，下跌87%至本年度之約0.13億港元。跌幅與本年度之應課稅溢利的減少一致。

母公司持有者應佔溢利／虧損

鑑於上述因素，本集團之母公司持有者應佔溢利／虧損由截至二零一九年三月三十一日止年度之溢利約7.05億港元，下跌至本年度虧損約2.17億港元。

財務回顧

資本架構、流動資金及財務資源

本公司的資本僅由普通股組成。本集團主要依靠內部產生的資本和銀行借款以為其業務提供資金。於二零二零年三月三十一日，本集團的資金74%來自總權益及26%來自銀行直接借款。

本集團的銀行信貸主要包括銀行貸款、透支及履約擔保，於二零二零年三月三十一日，額度共約42.33億港元（於二零一九年三月三十一日：約38.25億港元），其中約25.34億港元（於二零一九年三月三十一日：約19.75億港元）尚未動用。本集團根據槓桿比率及淨槓桿比率來監察資本架構。槓桿比率以銀行貸款總額除以母公司持有者應佔權益計算；而淨槓桿比率以銀行貸款總額減去現金及現金等值物，除以母公司持有者應佔權益計算。於二零二零年三月三十一日，本集團的槓桿及淨槓桿比率分別為37.9%及15.1%（於二零一九年三月三十一日：37.4%及0.4%）。

本集團於二零二零年三月三十一日持有之現金及現金等值物約9.00億港元，較二零一九年三月三十一日之約15.52億港元減少42%。減少主要因為於本年度增加受限制現金1.10億港元、收購渭州道物業（如本公告所定義）、淨償還銀行借款及因營運資金變動而導致經營活動產生淨現金流出所導致。

本集團於二零二零年三月三十一日的流動比率為1.41，而於二零一九年三月三十一日則為1.44。流動比率以流動資產總值除以流動負債總值計算。本集團維持足夠的營運資金，以執行其合約工程、物業投資及發展計劃及提供融資業務。

展望未來，由於本集團的一間附屬公司作為合營方之合營業務即將展開一項重大物流中心新項目；以及本集團有意購入合適的土地或項目以擴大其物業投資及發展業務，預計未來十二個月內，將耗用大量資金。本集團將繼續持審慎和謹慎的態度以運用資金及作資本承擔。

財務回顧（續）

利率及匯率波動風險

本集團主要於香港經營業務，而其一合營集團於本年內則有若干業務曾於中國經營。本集團大部份業務交易均以當地貨幣計值。因此，本集團並無面臨重大外匯風險。

於二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，本集團的銀行借款均以港元計值，並按浮動利率計算利息。本集團的銀行賬戶在香港主要銀行開設，相關銀行賬戶的利率由有關銀行拆放利率而釐定。於截至二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止之年度內，本集團並無從事任何利率及貨幣對沖或投機活動。

非流動預付款項及其他資產

於二零二零年三月三十一日，為本集團所持有的物業購置傢俱及固定裝置，以及進行改建或裝修工程支付定金或預付款約0.08億港元。

應收賬款

於二零二零年三月三十一日，本集團之應收賬款中約100%（於二零一九年三月三十一日：約99%）為安保集團的合約工程業務按香港財務報告準則第15號確認之工程應收款。工程應收款指安保集團進行的工程的進度款，金額經由客戶發出及已自其取得的分階段付款證明書核定。工程應收款之水平主要受於報告期末前之工程進度，以及截至財政年度止來自客戶取得的分階段付款證明書中的數額所影響。截至於二零二零年三月三十一日止的工程應收款中，約93%已於二零二零年五月三十一日或以前收回（於二零一九年三月三十一日：約93%已於二零一九年五月三十一日或以前收回）。

應收貸款及利息

於二零二零年三月三十一日，本集團之應收貸款總額承有每年約2%至17%之利率（於二零一九年三月三十一日：每年約2%至30%）。於本年年末，已為違約的無抵押應收貸款及利息計提約0.07億港元的預期信用損失。其餘於本年年末之款額則為未到期償還及有物業擔保。於年末日起一年後才按借貸期收回的應收貸款被分類為非流動資產。

預付款項、其他應收款及其他資產

本集團於二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日的結餘皆包括就可能收購RICHREAR INT'L（如本公告所定義）而支付的0.45億港元可退還保證金、預付合約工程的保險費用、應收銀行利息、以及支付樓宇管理服務、處理廢置物及水電的按金等。本年度結餘亦包括若干重新發展項目可自稅務機關退還的印花稅金額約0.66億港元。

財務回顧（續）

合約資產

年末餘額分別為應收賬款保留款項約1.68億港元及未開發票收入約0.51億港元（於二零一九年三月三十一日：約1.62億港元及0.58億港元），而按香港財務報告準則第15號，本集團收取相關款項的權利尚未達至無條件。

其他應付款及預提費用

本集團於二零二零年三月三十一日的結餘主要為合約工程成本的撥備、應付員工費用、預收租金及收取租戶的按金及按香港財務報告準則第16號確認的「租賃負債」的流動部份。本年年末的結餘減少主要由於預提合約工程成本的下落。「租賃負債」的非流動部份在綜合財務狀況表中單獨披露。

資產抵押

於二零二零年三月三十一日，本集團之下列資產已抵押予若干銀行，以取得該等銀行授予本集團若干成員的銀行信貸：

- 賬面總值2,149,000,000港元之投資物業（於二零一九年三月三十一日：2,138,000,000港元）；
- 賬面總值445,453,000港元之物業、機器及設備（於二零一九年三月三十一日：土地及樓宇95,059,000港元）；
- 賬面總值67,949,000港元之持有作發展之物業（於二零一九年三月三十一日：67,949,000港元）；
- 賬面總值466,200,000港元之發展中物業（於二零一九年三月三十一日：445,846,000港元）；
- 零港元之持有作出售之物業（於二零一九年三月三十一日：246,181,000港元）；
- 轉讓本集團於若干合約工程及租賃安排的財務收益，有關該等合約工程及租賃安排之應收賬款分別為130,653,000港元及246,000港元（於二零一九年三月三十一日：21,963,000港元及92,000港元）；
- 轉讓本集團於若干合約工程的財務收益，有關該等合約工程之未開發票收入及應收保留款項分別為43,824,000港元及103,575,000港元（於二零一九年三月三十一日：23,255,000港元及57,871,000港元）；
- 受限制現金110,000,000港元（於二零一九年三月三十一日：無）；及
- 賬面總值157,266,000港元於相關銀行開設的若干銀行賬戶（於二零一九年三月三十一日：無）。

或然負債

本集團之或然負債之詳情載於財務報表附註16。

收購該渭州道物業

於二零一九年四月十一日，廣裕有限公司（本公司的一間間接全資附屬公司）與The Lutheran Church - Missouri Synod 訂立臨時買賣協議，以代價1.40億港元收購（「該渭州道收購事項」）位於九龍九龍塘渭州道12號（「該渭州道物業」）。該渭州道收購事項已於二零一九年五月二十一日完成。

該渭州道物業包括一幢樓高4層的住宅物業，連同花園佔地約5,235平方呎。鑑於該渭州道物業位於九龍塘傳統豪華住宅區的黃金地段，董事會認為該物業的資本增值及重建潛力可觀。本集團擬重新發展該渭州道物業作租賃或長期升值用途，以增強本集團的物業組合。於批准本公告之日，有關拆卸及重新發展該渭州道物業的規劃正在進行。

根據聯交所《證券上市規則》（「上市規則」）第十四章，該渭州道收購事項構成本公司的一項須予披露交易。有關該渭州道收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年四月十一日的公告。

可能收購事項

誠如本公司與安保控股於日期為二零一九年七月九日的聯合公告所披露，Rhythm Classic Limited（「買方」，安保控股的一間間接全資附屬公司）與一獨立第三方（「賣方」）於二零一九年七月九日就可能收購一間香港公司（「目標公司」）的100%股本權益及賣方向該目標公司提供的100%免息股東貸款（如有）之事項訂立框架協議（「框架協議」），代價1.30億港元（「可能收購事項」）。根據框架協議，可能收購事項須待（其中包括）達成框架協議所列條件（「先決條件」）後方可作實，而達成先決條件限期為框架協議簽署日期起180天內（或訂約各方書面協定之其他日期）（「協議有效期」）。

本公司與安保控股於日期為二零二零年一月二日的聯合公告進一步披露，由於需更多時間達成先決條件，買方與賣方於二零二零年一月二日訂立一份補充協議，以延長協議有效期至二零二零年七月二日（或雙方經書面協定之其他日期）。

截至批准本公告之日，並無支付保證金予賣方，而可能收購事項不一定落實進行。如進行可能收購事項，預期該交易將根據上市規則第十四章構成本公司及安保控股各自的一項須予披露交易。本公司及安保控股將適時根據上市規則就可能收購事項刊發進一步公告。

可能收購RICHREAR事項

誠如本公司於日期為二零一八年一月八日的公告所披露，Profit Chain Investments Limited（「Profit Chain」，本公司的一間直接全資附屬公司）於二零一八年一月五日與一獨立第三方（「RICHREAR賣方」）訂立有條件股份轉讓協議，據此，Profit Chain 有條件同意購買而RICHREAR賣方有條件同意出售Richrear International Limited（「RICHREAR INT'L」）之全部股權，代價1.50億港元（「收購RICHREAR事項」）。

截至批准本公告之日，共0.45億港元之可退還保證金已支付予RICHREAR賣方，惟收購RICHREAR事項不一定落實進行。如進行收購RICHREAR事項，預期該交易將根據上市規則第十四章構成本公司的一項須予披露交易。本公司將適時根據上市規則就收購RICHREAR事項刊發進一步公告。

重新發展勵業街7號

我們的安保集團通過於二零一八至一九年年度進行的一連串收購交易購入整棟位於九龍觀塘勵業街7號（「該地皮」）的萬順大廈。為釋放該地皮的潛在價值及／或建築面積，本集團正計劃將其重新發展為一棟新的非住宅大廈。

就重新發展該地皮，已於二零二零年一月七日接獲城市規劃委員會發出之正式書面批准及（有條件的）許可，略為放寬(i)根據現有政府政策重啟現時於一九八七年前落成的工業大廈的活化計劃，地積比率限制由 12 增至 14.4（增加 20%）；及(ii)建築物高度限制由 100 mPD增至125.9 mPD（增加 25.9%）（「有關許可」）。於二零二零年三月三十一日，已向地政署（「地政署」）提出擬更改該地皮的地契之申請。

重新發展該地皮的詳細計劃取決於（其中包括）是否能滿足有關許可的條件、獲得地政署的批准、支付可能由地政署徵收的地價，以及董事會及安保控股的董事會就重新發展該地皮的計劃之最終批准。

於批准本公告之日，正在進行拆卸萬順大廈之工作。

安保控股於該上市事項之所得款項用途

本集團通過安保控股於二零一七年二月二十日於聯交所主版獨立上市（「該上市事項」），出售25%合約工程業務的權益。經扣除包銷佣金及其他與該上市事項相關的開支後，安保控股成功透過該上市事項集資共約5.24億港元淨現金所得款項，當中約0.82億港元於二零二零年三月三十一日尚未動用（於二零一九年三月三十一日：約1.81億港元）。尚未動用所得款項存放於香港持牌銀行。

根據安保控股日期為二零一七年一月二十六日之招股章程「未來計劃及建議所得款項用途」一節，安保集團於截至二零二零年三月三十一日止年度之所得款項淨額動用如下：

	於二零一九年		於二零二零年	
	該上市事項之	於二零一九年	於本年度內	三月
	所得款項淨額	尚未動用金額	動用之金額	三十一日之
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	尚未動用金額
				百萬港元
				(附註)
維持並增加未來／新公營項目的 所需資本及營運資金需求	402	179	(97)	82
支付前期成本	70	-	-	-
一般營運資金	52	2	(2)	-
總額	<u>524</u>	<u>181</u>	<u>(99)</u>	<u>82</u>

附註：於截至二零二零年三月三十一日止年度後，當「利基 - 安保聯合體」（本集團佔該新的共同經營的49%權益）取得一項新項目時，尚未動用之款項約0.82億港元已被用於「維持並增加未來／新公營項目的所需資本及營運資金需求」的用途。

前景

面對自二零一九至二零年年度有關中美貿易緊張局勢、社會動盪以及COVID-19大流行之三重打擊，預期香港及本集團於二零二零至二一年年度將是充滿挑戰。

儘管中美兩國已於二零二零年年初簽署「第一階段」貿易協議、COVID-19在香港的爆發似乎已得到控制、以及香港特區政府已推出三輪措施，提供總額達2,875億港元以協助受COVID-19疫情影響的市民及行業，但由於香港社會的深層矛盾及全球COVID-19爆發難以於短期內解決，預期香港於一段較長時間內仍會處於困局。

前景（續）

展望未來，我們預計因COVID-19導致的經濟下滑及社會和商業慣例變化將繼續嚴重打擊香港的零售、酒店、商業和高端住宅的物業市場。因此，預期我們的投資物業的租金收入及待售物業項目的售價及溢利於二零二零至二一年年度仍然受壓。我們將審慎地物色投資機會，以營造可達至持續增長的有利條件。

至於合約工程業務，在香港特區政府實施短期和長期措施來增加土地及房屋供應下，我們預期未來數年建造合約的數量會保持穩定。考慮到本年底未完成重大合約工程及於年末後取得的新項目的預期合約價值，我們預計來年來自該分部的收入將維持。合約工程是本集團的主要業務之一，我們將繼續投放充足資源以提升工作安全及工作效率，以於行業中保持競爭力。

僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團於香港聘用350名（於二零一九年三月三十一日：369名）全職僱員。本集團根據僱員之表現、工作經驗及參考現行市場狀況以釐定其薪酬。除一般薪酬外，本集團因應其業績、個別項目之業績及僱員之個人表現，或會向高級管理層及僱員授出酌情花紅及購股權。僱員福利包括強制性公積金、醫療保險、獎勵旅遊、教育津貼及培訓計劃等。

於本公司二零一一年九月七日舉行之股東週年大會上，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一一年計劃」），以取代其於二零零二年八月五日所採納之購股權計劃。二零一一年計劃主要旨在獎勵本集團之僱員及行政人員，確認彼等對本集團發展之貢獻，並使本集團於制訂其薪酬政策時具有更大彈性。於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司並無根據二零一一年計劃授出購股權予本集團之僱員（包括董事）（二零一九年：無）。於二零二零年三月三十一日，本公司尚有9,900,000份（於二零一九年三月三十一日：10,080,000份）根據二零一一年計劃授出而尚未被行使之購股權。

僱員及薪酬政策（續）

安保控股及本公司各自於其二零一八年八月三十一日舉行之股東週年大會上，審議並批准安保控股採納一項購股權計劃（「**附屬公司購股權計劃**」）。附屬公司購股權計劃旨在鼓勵本集團各成員的董事及全職僱員為安保控股及其股東的整體利益，努力提升安保控股及其股份的價值。附屬公司購股權計劃令安保控股能靈活挽留、激勵、回饋、酬報、補償及／或向計劃參與者提供利益。自採納附屬公司購股權計劃之日起至二零二零年三月三十一日止，安保控股並無根據附屬公司購股權計劃授出購股權，亦無於損益內扣除任何金額作為權益結算的購股權開支。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、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，於截至二零二零年三月三十一日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」），作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零二零年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載的規定。

安永會計師事務所的工作範圍

本公告所載截至二零二零年三月三十一日止年度本集團之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註之數據已經由本公司之獨立核數師安永會計師事務所（「**安永**」）核對，與本集團之本年度綜合財務報表草擬本所載之金額一致。安永就此執行的工作並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進行之核證聘用。因此，安永並不對本公告作出任何核證。

由審核委員會審閱

在批准本公告之日，本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）包括三名獨立非執行董事：蒙燦先生（*主席*）、高贊明教授及葉國謙議員（*大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士*），其書面職權範圍符合上市規則的規定，並向董事會匯報。蒙燦先生為專業會計師，並具有合適的會計資格及財務事宜的經驗。審核委員會已審閱本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的綜合財務報表，包括本集團所採納會計原則及慣例，並建議董事會批准。

刊載業績公告及寄發年度報告

年度業績之公告已分別刊載於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=15）。載有上市規則所規定之全部資料之二零一九至二零年年度之年度報告，將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

鳴謝

本人謹代表董事會對本集團全體管理人員及僱員的努力不懈與貢獻，以及對本公司全體股東的支持，致以衷心感謝。

承董事會命
盈信控股有限公司
主席
魏振雄

香港，二零二零年六月二十四日

於本公告日期，董事會由以下董事組成：

執行董事

魏振雄先生
游國輝先生

非執行董事

李文彪醫生

獨立非執行董事

高贊明教授
葉國謙議員（*大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士*）
蒙燦先生